

## Information zu TOP 5 – Sachstand Gemeinschaftsunterkunft Elstal

Aktuell erfolgen die Abstimmungen zur Vorbereitung der Erschließung der Fläche. Hier erfolgt eine Koordination zwischen der aktuell hier in Rede stehenden Fläche für die Gemeinschaftsunterkunft sowie der zukünftigen Nutzung als Rettungswache und die Abklärung der Erschließung für die Feuerwehr. Entsprechende Gespräche erfolgen mit allen Medienträgern; es wird angestrebt, individuelle Verträge abzuschließen, die entsprechend jeweils alle Nutzungen (Gemeinschaftsunterkunft/Rettungswache und FFW) berücksichtigen. Hierzu wird es noch gesonderte Vereinbarungen zur Kostenübernahme geben.

Die entsprechenden naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden seitens der Gemeinde für die Gesamtfläche der Gemeinschaftsunterkunft und der Fläche der neuen Feuerwache in Elstal koordiniert. Aufgrund der Nutzungsübernahme der Gemeinschaftsunterkunft durch den Landkreis Havelland im Laufe dieses Jahres, müssen einige Maßnahmen vorgezogen werden. Betreffend der hier in Rede stehenden Fläche erfolgt eine Kostenübernahme des Landkreises. Hierzu wird es bei vollständiger Vorlage aller Kosten ebenso einen gesonderten Vertrag zur Übernahme dieser bezüglich der beanspruchten Fläche geben.

Aktuell befindet sich der Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für Zauneidechsen im Flächenpool der Gemeinde Wustermark „Maßnahmengebiet „Dyrotz-Luch II“ in der Abstimmung. Anfang Februar wird voraussichtlich das Freimähen der Gesamtfläche für das Abfangen der Zauneidechsen vorgenommen.

Zwischenzeitlich ist der Nutzungsüberlassungsvertrag abgestimmt worden. Dieser hält sich streng an die Parameter gem. Beschluss vom 28.11.2023 (Beschluss Nr. 156/2023) hinsichtlich der Größe der Fläche, die zweigeschossige Bauweise und die Anzahl der unterzubringenden Personen.

Der Vertragsentwurf enthält eine Laufzeit bis zum 31.12.2027, verbunden mit der einmaligen Option zur Verlängerung bis zum 30.12.2030. Weitere Verlängerungsmöglichkeiten sind nicht enthalten.

Der Baubeginn der Gemeinschaftsunterkunft ist seitens des Landkreises für September/Okttober 2024 geplant.

Ein auszugsweiser Entwurf (ohne Nutzungsentgelt) ist beigelegt.



# Nutzungsüberlassungsvertrag

(Auszug – der Auszug umfasst nur Ziffer 4)

Zwischen der

Gemeinde Wustermark  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

- vertreten durch den Bürgermeister H. Schreiber und  
den allgemeinen Stellvertreter U. Schollän -

(nachfolgend nur der *Eigentümer* genannt)

und dem

Landkreis Havelland  
Platz der Freiheit 1  
14712 Rathenow

- vertreten durch den Landrat Herrn R. Lewandowski und  
den Beigeordneten Herrn W. Gall -

(nachfolgend nur der *Nutzer* genannt)

wird Folgendes vereinbart:

## 1. Vorbemerkungen und Beschreibung der Planungssituation:

Die Gemeinde Wustermark ist Eigentümer des Flurstücks 39 der Flur 1 in der Gemarkung Elstal, eingetragen im Grundbuch von Elstal Blatt 296 mit einer Größe von 41.911 qm. Aus diesem Flurstück soll eine Teilfläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> hiermit dem Nutzer für einen befristeten Zeitraum überlassen werden. Die Lage der Teilfläche ist in der Anlage 1 näher bezeichnet. Der Grundsatzbeschluss hierzu ist am 28.11.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst worden, die entsprechende Beschlussvorlage B-156/2023 wird diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt.

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark wurde 28.02.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planungszielen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Feuerwache für den Ortsteil Elstal sowie einer Erweiterung um eine Rettungswache auf einer Fläche von ca. 11.000 qm beschlossen. Die vorgenannte Fläche ist im Wesentlichen in der Fläche des Bebauungsplanverfahrens enthalten.

Die Gemeinde selbst strebt die zügige Bebauung einer Feuerwache auf einer Teilfläche an; bezüglich der Restfläche bestehen derzeit noch keine Vereinbarungen oder Pläne für die Errichtung einer Rettungswache. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird noch andauern und zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Bauantragstellung bzw. zum Beginn des Bauvorhabens wird die entsprechende Satzung noch nicht beschlossen sein.

Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich.

Der Nutzer hat alle Kommunen und diverse Eigentümer des Landkreises aufgerufen, Flächen für die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden zur Verfügung zu stellen. Der Eigentümer hat dem Nutzer die Fläche der zukünftigen Rettungswache für eine temporäre Nutzung angeboten, da die Fläche diverse Anforderungen des Nutzers erfüllt und für die hier in Rede stehenden Zeiträume nicht benötigt wird.

Der Nutzer nimmt das Angebot der Gemeinde mit dieser Vereinbarung hiermit an und erklärt gleichzeitig, dass weitere Verhandlungen mit anderen Grundstückseigentümern in der Gemeinde Wustermark aktuell nicht weiterverfolgt werden.

Es ist durch die Beteiligten angestrebt, aufgrund der beabsichtigten Errichtung der Feuerwache Elstal und der nunmehr zeitnah zu errichtenden Gemeinschaftsunterkunft die Erschließung und Herrichtung der Fläche gemeinsam vorzunehmen. Hierzu wird eine gesonderte Vereinbarung zur Aufgabenverteilung und Kostenübernahme geschlossen.

## **2. Nutzungsgegenstand und Nutzungsdauer mit Optionsrecht:**

Der Eigentümer überlässt dem Nutzer die unter Ziffer 1. beschriebene und in der beigelegten Anlage 1 entsprechend gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 39 der Flur 1 in der Gemarkung Elstal mit einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zur Schaffung von Unterkünften für Asylsuchende und Flüchtlinge für max. 150 Personen. Diese Unterkünfte werden jedoch nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Der Nutzer beabsichtigt eine zweigeschossige Bebauung.

Der Nutzungszeitraum wird für die Dauer bis zum 31.12.2027 fest vereinbart. Mit Nutzungsaufnahme durch den Nutzer, die dem Eigentümer mindestens einen Monat vor Aufnahme der tatsächlichen Nutzung schriftlich anzuzeigen ist, gilt die Fläche als übergeben. Darüber hinaus wird dem Nutzer jedoch gestattet, das Grundstück nach Unterzeichnung dieses Vertrages bereits selbst bzw. durch Dritte auf eigenes Risiko und unter Freistellung des Eigentümers von jeglichen Forderungen Dritter zum Zwecke der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen betreten zu lassen.

Für den Fall, dass auch nach dem 31.12.2027 weiterhin Bedarf an dieser Nutzung besteht, wird dem Nutzer das einmalige Optionsrecht eingeräumt, die Fortführung dieses Vertrages um weitere drei Jahre, dann bis zum 30.12.2030, zu verlangen und damit den Vertrag bis zum

30.12.2030 zu verlängern. Die Ausübung dieses Optionsrechtes ist dem Eigentümer durch den Nutzer spätestens bis zum 30.06.2027 schriftlich anzuzeigen.

### **3. Sonderkündigungsrecht**

Der Nutzer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag unter Ziffer 2 genannten Parameter einzuhalten und diese dem Bauantragsverfahren zu Grunde zu legen.

Der Eigentümer wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und zur Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme aufgefordert.

Sollte im Bauantragsverfahren eine Überschreitung hinsichtlich der Anzahl, der in der Gemeinschaftsunterkunft zu beherbergenden Personen enthalten sein, so ist der Eigentümer zur Sonderkündigung dieses Vertrages berechtigt.

Das Kündigungsrecht darf 2 Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen zur Abgabe der Stellungnahme ausgeübt werden. Die Ausübung hat schriftlich gegenüber dem Nutzer zu erfolgen.

Auf dem Grundstück erbrachte Leistungen zur Bauaufnahme oder bereits geleistete Nutzungsentgelte werden bei der Ausübung des Sonderkündigungsrechtes nicht erstattet.

### **4. Nutzungsentgelt:**

/

### **5. Rückgabe des Überlassungsgegenstandes:**

Der Nutzer verpflichtet sich, nach der Beendigung des Nutzungszeitraumes den Überlassungsgegenstand nach der Entfernung sämtlicher Gebäude und Baulichkeiten vollständig geräumt wieder zurückzugeben. Unter Berücksichtigung der Nutzung ist der Überlassungsgegenstand als Brachfläche zurückzugeben, sofern in der Erschließungsvereinbarung nichts anderes vereinbart wird.

### **6. Vereinbarung zur gemeinsamen Kommunikation**

Unter Betrachtung der aktuellen geopolitischen Lage und der zahlreichen Krisenregionen ist es ersichtlich, dass der weitere Zustrom an Flüchtenden und Asylsuchenden zeitnah nicht abreißen wird. Die Schaffung von Kapazitäten zur Unterbringung der ankommenden Menschen war und ist die Intension dieses Vertrages. Eigentümer und Nutzer sind darüber einig, sich gemeinsam weiterhin intensiv mit dieser Situation auseinanderzusetzen und Lösungen zu entwickeln. Es ist den Beteiligten wichtig die Ankommenden gut zu integrieren. Der Eigentümer legt einen großen Schwerpunkt auf die Mitarbeit der hier agierenden Vereine und Arbeitsgemeinschaften. Der Nutzer sichert hier eine entsprechende umfangreiche

Beteiligung an allen erforderlichen Prozessen zu, insbesondere auch Informationen zum Betreiber der Unterkunft.

## **7. Sonstige Vereinbarungen**

Der Eigentümer überlässt die nutzungsgegenständliche Fläche, wie sie steht und liegt. Er haftet nicht für eine etwaige Ungeeignetheit der Fläche für den beabsichtigten Nutzungszweck. Darüber hinaus stellt der Nutzer den Eigentümer von etwaigen Forderungen Dritter frei, die gegen diesen ggf. aufgrund der beabsichtigten bzw. dann tatsächlichen Nutzung bzw. über den Nutzungszeitraum hinaus – jedoch resultierend aus der Nutzung während des Nutzungszeitraumes - noch zu einem späteren Zeitpunkt geltend gemacht werden könnten.

## **8. Schlussbestimmungen**

Unwirksamkeit oder Nichtdurchführung einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Wirksamkeit der einzelnen Bestimmungen. Vielmehr sind die Beteiligten verpflichtet, anstelle dieser Bestimmungen eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies betrifft auch eine Vereinbarung, die das Schriftformerfordernis abbedingt.

Für den Eigentümer:

Für den Nutzer:

.....  
Datum

.....  
Datum

.....

.....

.....

.....

H. Schreiber

U. Schollän

R. Lewandowski

W. Gall

Bürgermeister

all. Stellvertreter

Landrat

Beigeordneter

Anlagen:

1. Beschlussvorschlag B-156/2023

Beschlussvorlage



Einreicher

Datum

Drucksache Nr.

Bürgermeister - Fachbereich IV (Finanzen,  
Liegenschaften & Wirtschaft)

11.10.2023

156/2023

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	06.11.2023	5	1	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	09.11.2023			
Ausschuss für Bildung und Soziales	13.11.2023			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	14.11.2023			
Gemeindevertretung	28.11.2023			

Betreff

Verortung und Umsetzung einer temporären Unterkunft für Asylsuchende und Flüchtlinge auf einer Teilfläche des Flurstücks 39 in der Flur 1 der Gemarkung Elstal (Maßnahme Landkreis Havelland)  
Hier: Beratung und Fassung eines Grundsatzbeschlusses

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen:

- eine Teilfläche des Flurstücks 39 in der Flur 1 der Gemarkung Elstal von ca 5.000 qm (Fläche für die Platzierung der Rettungswache) für dem Landkreis Havelland zu den marktüblichen Konditionen zur Verfügung zu stellen und hierüber einen Nutzungsüberlassungsvertrag abzuschließen,
- der Bebauung mit einer zweigeschossigen Containeranlage für die Unterbringung von ca. 150 Asylsuchenden und Flüchtlingen zuzustimmen,
- **über den Nutzungsüberlassungsvertrag entscheidet die Gemeindevertretung abschließend.**

**Beschlussbegründung:**

Bei Betrachtung der aktuellen geopolitische Lage und der zahlreichen Krisenregionen gerade in greifbarer Nähe zur europäischen Union, so wird recht schnell ersichtlich, dass der Zustrom an Flüchtenden und Asylsuchenden auch in den nächsten Jahren kaum abreißen wird. Dementsprechend müssen bestehende Kapazitäten zur Unterbringung der ankommenden Menschen geschaffen werden.

Im Konkreten führt die aktuelle Lage dazu, dass der Landkreis Havelland und damit auch die angehörigen Kommunen im aktuellen Jahr 1100 Flüchtende und Asylsuchende unterbringen muss. Auch für das kommende Jahr wird ein großer Bedarf an Unterkünften im Kreisgebiet gesehen.

Gem. § 2 Abs. 2 Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen, spätausgesiedelten und weiteren aus dem Ausland gewanderten Personen im Land Brandenburg sowie zur Durchführung des Asylbewerberleistungsgesetzes (Landesaufnahmegesetz - LAufnG) ist es den Ämtern und amtsfreien Gemeinden als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung übertragen, die für den vorläufige Unterbringung der Personen nach § 4 des LAufnG notwendigen und geeigneten Liegenschaften bereitzustellen.

Der Landkreis hat daher alle Kommunen - so auch die Gemeinde Wustermark - um entsprechende Prüfung der Verfügungsmöglichkeit von Grundstücken angehalten.

Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und -Anbindung ist es angezeigt ernsthaft zu prüfen, wie sich die Gemeinde Wustermark bei der Schaffung von Unterkünften konstruktiv einbringen kann.

Der konkreten Verortung einer entsprechenden Unterkunft kommt hierbei eine hohe Bedeutung zu. Sie ist wesentlicher Faktor für die Schaffung einer würdigen Unterbringung. So sollte der Standort eine angemessene infrastrukturelle Einbindung haben, mit angemessener Anknüpfung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie einer örtlichen Möglichkeit zur Versorgung. Gleichzeitig sind potenzielle Standorte auch hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Bestandsbevölkerung zu beleuchten. Ziel sollte es sein, einen konfliktarmen Standort zu finden, der möglichst wenig direkte (und auch gefühlte) Betroffenheiten in der Einwohnerschaft hervorruft.

Weiterhin kommt der Größe der Gemeinschaftsunterkunft ein hohes Gewicht bei der Schaffung würdiger Bedingungen aber auch bei der Akzeptanz in der Bevölkerung zu. Die Dimensionierung entsprechender Unterkünfte darf sich nicht alleine an Wirtschaftlichkeitsparametern bemessen, sondern muss zur Größe der Bestandsbevölkerung und Ortsgröße passen. Für die hier vorzufindenden Strukturen erscheint eine Größenordnung von 150 Betten vertretbar und in die lokalen Strukturen integrierbar. Es ist davon auszugehen, dass bei dieser Anzahl die Flüchtenden und Asylsuchenden durch das in der Gemeinde verortete bürgerschaftliche Engagement gut aufgenommen werden können und ein echtes „Ankommen“ ermöglicht wird. Für eine entsprechende Unterakunftsgröße wurde seitens des Landkreises Havelland ein Flächenbedarf von ca. 5.000 m<sup>2</sup> angemeldet.

Unter Maßgabe der zuvor genannten Suchkriterien wurden daher verschiedene Standorte im Gemeindegebiet beleuchtet. Im Ergebnis erscheint nur der in dieser Beschlussvorlage benannte Standort als geeignet. Standorte wie die Flächen entlang der neuen Bahnhofstraße in Wustermark zwischen Bahnhof und Grundschule könnten bei vielen Bürgerinnen und Bürger große (auch gefühlte) Betroffenheiten auslösen. Andere Standorte z.B. im Gewerbegebiet Nord würden aufgrund ihrer isolierten Lage und schwierigen infrastrukturellen Anbindung die Integration der Flüchtenden und Asylsuchenden deutlich erschweren. Weiterhin laufen in diesen Bereichen derzeit große Erschließungsmaßnahmen.

Der in dieser Beschlussvorlage vorgesehene Standort erfüllt die Prüfkriterien vollständig. Gleichzeitig kommt der Standort auch den gemeindlichen Nachhaltigkeitsanforderungen nach, da dieser Standort mittelfristig ohnehin durch eine Rettungswache für den Landkreis in Anspruch genommen werden soll und hierfür bereits ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Entsprechend lassen sich die Auswirkungen auf Natur und Umwelt gut abschätzen und erforderliche Kompensations- und Ersatzmaßnahmen durchführen.

Da das in Rede stehende Grundstück im Eigentum der Gemeinde Wustermark steht, ergibt sich durch den Nutzungsüberlassungsvertrag die Möglichkeit, auf die Ausgestaltung der Nutzung (Größenordnung der Einrichtung, städtebauliche Gestaltung wie Geschossigkeit, sowie erforderliche Nebenanlagen etc.) konkret einzuwirken. An Standorten die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist dies für die Gemeinde nicht ohne weiteres möglich, da das Baugesetzbuch für temporäre Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete und Asylsuchende weitreichende Genehmigungsmöglichkeiten seitens der Landkreise vorsieht.

Der Landkreis hat der Gemeinde bereits zugesichert, dass man in absehbarer Zeit keine weitere Unterkunft im Gemeindegebiet errichten wird, wenn es eine Einigung zum kommunalen Grundstück in Elstal geben wird.



Weiterhin können im Rahmen des abzuschließenden Grundstücksgeschäftes mit dem Landkreis Havelland Regelungen zum weiteren kooperativem Handeln für den Vertragszeitraum aufgenommen werden.

In der gegebenen Situation erscheint der hier vorgesehene Standort der beste Weg dem Landkreis Havelland in der aktuellen Flüchtlingssituation konstruktiv zur Seite zu stehen und hierbei gleichzeitig eine würdige Unterbringung der ankommenden Menschen sowie eine angemessene Berücksichtigung der berechtigten Interessen und Bedürfnisse unserer Einwohnerschaft zu gewährleisten.

Vertraglich wird weiter festgehalten, dass die Vorbereitung des Grundstücks im Hinblick auf die Umsiedlung der Zauneidechsen und der Waldumwandlung durch die Gemeinde erfolgt. Die entsprechenden Kosten werden hier anteilig durch den Landkreis erstattet.

Auch die Kosten der vorgezogenen Erschließung für die hier in Rede stehende Fläche werden entsprechend vom Landkreis anteilig übernommen.

Es ist davon auszugehen, dass Grundstücksvorbereitungen im August 2024 abgeschlossen sind, so dass im September 2024 mit einer Nutzungsaufnahme zu rechnen ist. Nach Auskunft des Landkreises Havelland würden die bauvorbereitenden Maßnahmen sodann anschließen, so dass zum Jahresende 2024/Jahresanfang 2025 mit einer Fertigstellung der Einrichtung zu rechnen ist.

Nach Abschluss des Vertrages sowie bei allen weiteren wesentlichen Entwicklungsschritten erfolgt eine entsprechende Information.

**Finanzielle Auswirkungen**

☐ Ja

☒ Nein

**Finanznotiz:**

Die Einnahmen aus dem Nutzungsüberlassungsvertrag sind aktuell noch nicht im Entwurf des Haushaltsplanes für das Jahr 2024 enthalten. Hier ist der Vertragsabschluss abzuwarten.

**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ**

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Projektablauf veranlasst.

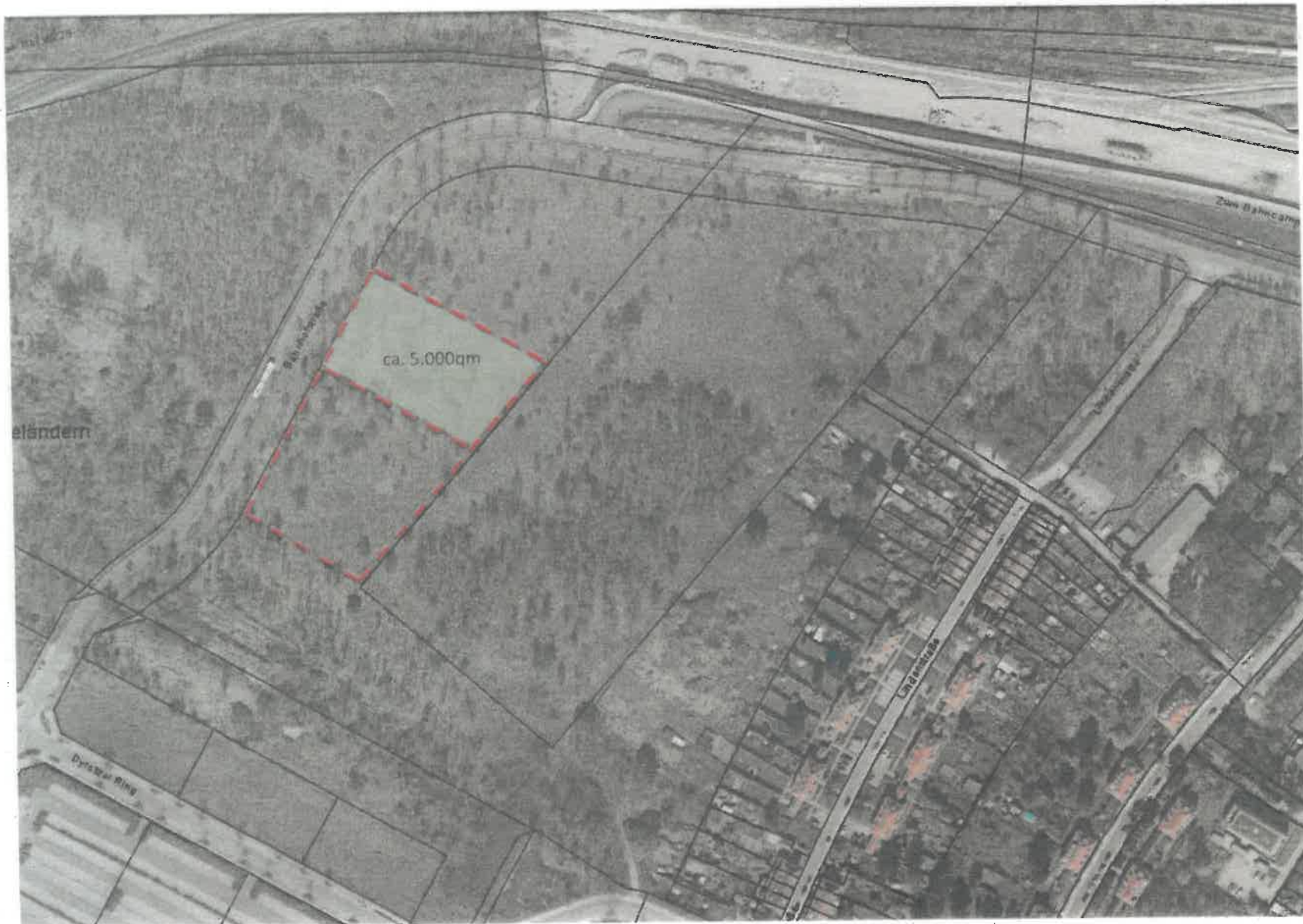
**Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein**

**Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild, in der die Teilfläche rot geschraffelt umrandet und grün gefüllt ist

.....  
gez. Herr H. Schreiber  
Bürgermeister





**Anlage 1**  
zum Grundsatzbeschluss 156/202.

Teilfläche Flurstück 39, Flur 1  
Gemarkung Elstal

Fläche für temporäre  
Unterkunft für Asylsuchend  
und Geflüchtete

ohne Maßstab



