Gemeinde Zaberfeld

Sitzung des Gemeinderates
am 13.10.2026
- öffentlich -

Vorlage Nr. 69 / 2026
zu TOP Nr. 10

Zaberfeld
Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg

Erwerb der Containeranlage Eugen-Zipperle-Straße 10 vom Ministerium der Justiz und Migration

Antrag zur Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt den Erwerb der Containeranlage in der Eugen-Zipperle-Straße 10 vom Ministerium der Justiz und Migration vertreten durch das Regierungspräsidium Stuttgart zum Kaufpreis in Höhe von 75.000,-- €.

Die Haushaltsmittel werden in den Haushalt 2027 eingeplant.

Anlagen:

Sachverhalt:

Der Landkreis Heilbronn betreibt in der Eugen-Zipperle-Str. 10 in Zaberfeld eine Containeranlage zur Unterbringung von Geflüchteten. Seit einiger Zeit gehen die Unterbringungszahlen zurück. Aus diesem Grund steht die Anlage derzeit leer und wurde in den Stand-by Betrieb versetzt.

Der Landkreis vom Land angehalten ist, die Unterbringungskapazitäten auf eine Auslastung von 70 % zu bringen. Dies bedeutet, dass Unterkünfte zurückgebaut werden. Bevor dies erfolgt, sollen die betreffenden Kommunen darüber informiert werden und die Anlagen zum Kauf angeboten. Dies erfolgte mit Email vom 10. Juli 2026.

Konkret handelt es sich um zwei baugleiche Anlagen mit je 12 Zimmern, Aufenthaltsraum, getrennte Sanitärbereiche, Waschmaschinenraum und Küche.

Mit Schreiben vom 27.07.2026 wurde der Mietvertrag außerordentlich fristgerecht zum 31.03.2027 gekündigt.

Die aktuelle Unterbringungssituation von Geflüchteten in Zaberfeld ist wie folgt:

Ist-Liegenschaften
Aktuell haben wir folgende Liegenschaften für die Unterbringung:

Herrenwiesenweg 4:	2 Personen
Waldstraße 20:	4 Personen
Leonbronner Straße 3:	3 Personen
Neuweilerstraße 18:	12 Personen
Eichendorffstraße 13:	0 Personen

Die Wohnungen im Muttersbacherweg (bereits gekündigt, letzte Miete für Juli, monatl. 655,50 Euro, jährl. 7.866,00 Euro) und in der Sternenfelser Straße (gekündigt zum Ende Oktober, monatl. 1.450,00 Euro, jährl. 17.400 Euro) fallen zukünftig weg. Auch die Eichendorffstraße ist nicht mehr durch die Gemeinde vermietet, da der Vermieter der Direktvermietung an einen sonst Einzuweisenden zugestimmt hat. Damit entfallen weitere 8.040 Euro järlich).
Kleingartacher Straße und Zaberfelder Straße sind bereits im letzten Jahr weggefallen.

Ist-Kosten

Für die Leonbronner Straße sind bisher 5.887,37 Euro an Aufwendungen (darunter 1.335,70 Euro Abschreibungen und 572,92 Euro an Versicherungen und Grundsteuer) und 4.500 Euro an Erträgen aus Gebühren eingeplant.
Für die Waldstraße 20 sind 13.833,12 Euro an Aufwendungen (darunter 5.115,14 Euro Abschreibungen und 773,48 Euro an Versicherungen und Grundsteuer) und 17.900 Euro an Erträgen aus Gebühren eingeplant.

Für den Herrenwiesenweg 4 sind 7.631,47 Euro an Aufwendungen (darunter 1.344,76 Euro an Abschreibungen und 164,65 Euro an Versicherungen und Grundsteuer) und 4.000 Euro an Erträgen aus Gebühren eingeplant.

Für alle angemieteten Objekte zusammen sind im Haushaltsplan folgende Kosten eingeplant: 90.000 Euro Miete; 2.500 Euro Unterhaltung; 6.500 Euro Bewirtschaftung; Interne Leistungsverrechnung: 8.324,80 Euro. Erträge sind in Höhe von 90.000 Euro eingeplant.

Davon entfallen auf die Anmietung der Neuweiler Straße 18 Mietkosten in Höhe von 40.320,00 Euro und Stromkosten in Höhe von 6.220 Euro.

Mangels Aufteilungsgrundlage zum Stand der Haushaltsplanung ist die ILV für Gebäudeverwaltung (3.100 Euro) und für den Bauhof (21.800 Euro) nicht auf die Gebäude aufgeteilt.

Rein nach Plan sind damit Aufwendungen in einer Gesamthöhe von 151.536,76 Euro für die Anschluss- und Obdachlosenunterbringung vorgesehen.

Die Erträge von insgesamt 116.000,00 Euro sollen für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung außer Acht gelassen werden, da diese sich grundsätzlich durch die Kalkulation an den Aufwendungen orientieren.
Bereits jetzt ist eine Lücke zwischen Aufwendungen und Erträgen ersichtlich. Dies liegt an der nicht vollen Auslastung von Gebäuden oder an der mangelnden Anerkennung von Kosten durch die erstattenden Behörden.
Zukünftig soll wieder so kalkuliert werden, dass die Aufwendungen abgedeckt sind.

Ist-Kosten unter Berücksichtigung der aktuellen Kosten und Basis-Kosten

Berücksichtigt man die aktuellen Mietkündigungen kann bei gleichbleibender mit Gesamtaufwendungen in Höhe von 116.931,96 Euro gerechnet werden.

Minderaufwendungen ergeben sich durch niedrigere Mieten (-50.000 Euro), niedrigere Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten und Senkung der Aufwände der internen Leistungsverrechnung. Wahrheitsgemäß gehört dazu, dass sich die internen Leistungsverrechnungen natürlich dann im restlichen Haushalt verteilen. Neben Einsparungen von rund 50.000 Euro sind auch geringere Erträge durch die wegfallende Vermietung in Höhe von 8.880 Euro zu verzeichnen. Im Vergleich zum Haushalt 2026 wird der Haushalt 2027 in diesem Bereich dennoch eine Verbesserung von 43.000 Euro erfahren.

Solange die Gemeinde die drei eigenen Gebäude besitzt, fallen für diese nur die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten weg, sollten keine Unterbringungen mehr

erfolgen. Es fallen weiterhin Aufwendungen für Abschreibungen, Grundsteuer und ggf. Versicherung in der Höhe von 9.306,65 Euro an – davon sind 792,14 Euro zahlungswirksam. Diese Beträge sind als Basis zu allen Lösungen zu sehen, die nicht auch den Verkauf oder den Abriss der bestehenden Gebäude vorsehen.

Mögliche Szenarien

Grundlage der Überlegungen ist stets, dass die Auslastung gleichbleibt. Da der Landkreis seine Unterkunft in Zaberfeld aufgelöst hat kann es sein, dass die Zuteilungszahlen für Zaberfeld steigen, da die Unterkunft bislang auf die Zuteilungsquote angerechnet wurde.

In Anbetracht der aktuellen Politik und der Reduzierung der Asylanträge ist davon auszugehen, dass die Belegungszahlen jedoch halbwegs stabil bleiben. Unberücksichtigt bleiben Wohnungssuchen der Untergebrachten, die sich auf Grund der geänderten Wohnverhältnisse und dem Verschieben eigene Wohnungen suchen. Auch das ist jedoch realistisch.

1. **Alle untergebrachten Personen werden in den beiden Containern des Landratsamtes untergebracht. Die Container wären damit voll ausgelastet. Die anderen drei Gebäude werden gehalten.**
   Nach Aufstellung des Landratsamtes würden knapp 60.000 Euro an Kosten für die Bewirtschaftung anfallen. Hausmeisterservice und Winterdienst wird belassen, dafür wird die interne Verrechnung niedriger angesetzt. Zu diesen Kosten kommen die Basis-Kosten uns die interne Leistungsverrechnung mit rund 30.000 Euro. Damit entstehen Kosten in Höhe von knapp 100.000 Euro. Je nach Restnutzungsdauer und Kaufpreis kommen noch Abschreibungen für die Container hinzu. Bei dieser Lösung würde kostentechnisch wenig Vorteil entstehen.
   Die Kosten der Unterhaltung der Container können nicht eingeschätzt werden.

2. **Alle untergebrachten Personen werden in den beiden Containern des Landratsamtes untergebracht. Die Container wären damit voll ausgelastet. Die Leonbronner Straße und der Herrenwiesenweg werden mit Fördermitteln aus dem Sanierungsgebiet abgerissen, die Waldstraße 20 wird als Bauplatz veräußert.**
   Auch hier fallen Kosten für die Bewirtschaftung des Containers und Interne Leistungsverrechnungen an. Durch den Wegfall der Basis-Kosten entstehen nur noch jährliche Aufwendungen in Höhe von 82.000 Euro zzgl. der Abschreibungen für die Container. Auch hier können die Kosten der Unterhaltung nicht eingeschätzt werden. Es entstehen einmalige buchhalterische Aufwendungen in Höhe von 20.000 Euro für den Abriss der beiden Gebäude Leonbronner Straße und Herrenwiesenweg. Für die Veräußerung des Grundstücks der Waldstraße können 105.000 Euro verlangt werden (buchhalterischer Wert 75.670,00 Euro). Das Gebäude und die Garage sollten 110.000 Euro bringen, damit diese aufwandsneutral aus der Buchhaltung ausgebucht werden können. Die Erträge aus dem Grundstücksverkauf würden die Aufwendungen des Abrisses ausgleichen, so dass Buchhalterisch ein Nullsummenspiel draus wird.

3. **Nur ein Container wird übernommen und die Eingewiesenen aus Herrenwiesenweg, Leonbronner Straße und Waldstraße werden in den Container verlegt. Die Neuweilerstraße bleibt als Puffer.**

Gerechnet mit der Hälfte der Bewirtschaftungskosten des Landkreises, den Kosten für die Neuweilerstraße, sowie die interne Leistungsverrechnung und die Basis-Kosten ergeben sich Gesamtaufwendungen von 117.000 Euro zzgl. eventueller Abschreibungen für den Container. Diese Option ist damit schlechter als die aktuelle Entwicklung. Werden die anderen Gebäude wie in Nr. 2 beschrieben veräußert reduziert sich der Betrag auf 107.000 Euro zzgl. der Abschreibungskosten für die Container.

4. **Nur ein Container wird übernommen und die Eingewiesenen aus der Neuweilerstraße werden in den Container verlegt. Leonbronner Straße, Waldstraße, Herrenwiesenweg bleiben.**
   Auch hier werden nur die hälftigen Bewirtschaftungskosten des Landkreises gerechnet. Zuzüglich der Kosten für die drei Gebäude und die Interne Leistungsverrechnung sind Aufwendungen von 96.000 Euro zuzüglich Abschreibungskosten für die Container zu erwarten. Ungelöst bleibt dann die Frage, was mit den Personen passiert, die in den Gebäuden Leonbronner Straße 3 und Herrenwiesenweg 4 passiert, die mittelfristig ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

Nach reinen Bewirtschaftungskosten ist Version 2 vorzuziehen, da die größte Haushaltsentlastung (Knapp 40 Prozent Einsparung im Vergleich zu 2026 und 22 Prozent Einsparung zum Vergleich zu 2027) erreicht wird. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Containeranlage zum Kaufpreis in Höhe von 75.000,- € zu erwerben.

Dies bringt drei weitere Vorteile:

Der erste finanziell: Durch die geringen Unterbringungskosten wird das Job-Center die Kosten für die Unterbringung voraussichtlich wieder als angemessen übernehmen und die Gemeinde bleibt nicht auf größeren Einnahmeausfällen sitzen.

Der zweite organisatorisch: Alle Gebäude sind an einem Ort. Zur Bewirtschaftung muss nicht mehr über das gesamte Gemarkungsgebiet gefahren werden.

Der dritte ist ebenso finanziell, soweit es bisher durch die Gemeinde gestellt wurde, können Geräte wie Waschmaschinen und anderes zentral genutzt werden und müssen nicht mehr für jedes Objekt beschafft werden.

Vom Landratsamt Heilbronn wurde eine Baukostenentwicklung der Anlage aus dem Jahr 2021 vorgelegt, die mit brutto rund 1,15 Mio Euro abschließt, eine weitere Reduzierung des Kaufpreises war damit nicht zu erreichen.

Baurechtliche Einordnung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohe Egerten“, welches für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet festlegt (bestimmte Betriebsarten sind ausgeschlossen). Im Gewerbegebiet sind Flüchtlingsunterkünfte als Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter baurechtlich nicht zulässig. Gem. § 246 Abs. 10 BauGB können bis 31.12.27 in Gewerbegebieten unbefristet Befreiungen erteilt werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Der Bebauungsplan lässt Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zu, so dass die

unbefristete Befreiungsmöglichkeit grundsätzlich gegeben ist. Die Befristung auf 5 Jahre durch das Landratsamt ist erfolgt, weil es sich nicht um dauerhafte Gebäude, sondern um Containerbauweise handelt. Bei Gebäuden in Containerbauweise erfolgt stets eine Befristung auf 5 Jahre. Die aktuelle Befristung läuft noch bis 31.12.2029.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine weitere Verlängerung der Befristung erfolgen kann (die endgültige Stellungnahme der Baurechtsbehörde steht noch aus). Alternativ hat die Gemeinde Zaberfeld auch die Möglichkeit, den Bebauungsplan zu ändern.

01.10.2026	Bürgermeisterin Diana Danner