Beschlussvorlage

Sachbearbeitung	Amt für Familie, Bildung und Soziales
Datum	16.03.2023

Vorberatung	Ausschuss für Verwaltung, Bildung und Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	16.05.2023
Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	23.05.2023

Vorlage Nr.: 2023/031

Betreff: **Bau einer Flüchtingsunterkunft**

Anlagen:
Anlage 1 Drs 031 Angebotsaktualisierung April 2022
Anlage 2 Drs 031 Angebotsübersicht Oktober 2022
Anlage 3 Drs 031 Planskizze Standort Taläcker

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bau einer Flüchtlingsunterkunft, die im Anschluss an diese Nutzung als sozialer Wohnraum auf eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren betrieben wird, wie in der Vorlage dargestellt zu und beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Planungen zu beauftragen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, einen entsprechenden Förderantrag nach dem Programm „Wohnungsbau BW 2022“ beim Ministerium für Landesentwicklung und Bauen zu stellen.

2. Der Gemeinderat stimmt der Anmietung von Container wie in der Vorlage dargestellt zu. Er nimmt zustimmend Kenntnis, dass diese bei Bedarf nach Beendigung der Belegung als Anschlussunterbringung an den Landkreis zum Betrieb in der vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen längstens bis zum 31.12.2026 vermietet werden kann.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung vorsorglich einen möglichen Standort für eine weitere Flüchtlingsunterkunft zur späteren Nutzung als sozialen Wohnraum zu suchen und dem Gremium vorzuschlagen.

Schuster, Fred

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		☒ ja	☐ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:		☒ ja	☐ nein
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	☐ positiv	☐ neutral	☒ negativ

Sachverhalt:

Mit dem Einsetzen der Flüchtlingswelle aus der Ukraine-Krise im Februar 2022 hat die Stadtverwaltung begonnen, die auf die Stadt Wendlingen am Neckar in der Anschlussunterbringung (AU) entfallenden Flüchtlingskontingente (für 2022 194 Personen) in angemieteten Wohnungen unterzubringen. Weiterhin wurde vom Gemeinderat bei der Behandlung der Drucksache 2022 Nr. 087 beschlossen, die Lauterschule zusätzlich zu den seit 2016 für die Flüchtlingsunterbringung genutzten Dachgeschossen auch noch das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss für diese Zwecke zu nutzen. Dort entstehen derzeit 40 Plätze.

Der Landkreis hat im Januar 2023 mitgeteilt, dass 2023 voraussichtlich 35 (statt 95 Personen Stand Oktober 2023) weitere Personen aus dem Ukraine-Flüchtlingskontingent von der Stadt Wendlingen am Neckar unterzubringen sind.

Neben den **Geflüchteten aus der Ukraine** (Kontingent 2022/2023 zusammen 229 Personen) müssen weiterhin Geflüchtete (im Wesentlichen Einzelpersonen, aber auch Familiennachzüge von Bleibeberechtigten Einzelpersonen) untergebracht werden. Bei den 229 Personen sind nach derzeitigem Stand 53 Personen gezählt, die privaten Wohnraum gefunden haben, sodass auf die Stadt eine **Unterbringungspflicht von ca. 176 Personen** besteht.

Für die Einzelpersonen der sonstigen Flüchtlinge stehen die beiden Gebäude Heinrich-Otto-Straße 4 und Ötlinger Straße 30 zur Verfügung, in denen die für dieses Jahr noch aufzunehmenden ca. 35 Personen untergebracht werden können. Familiennachzüge hingegen müssen im Kontext der Ukraine-Flüchtlingsunterbringung bedient werden. Hier ist eine Anzahl aber nicht absehbar, sicher ist aber der Zuzug einer weiteren Familie mit dann insgesamt 7 Personen.

Zur Unterbringung der aus der Ukraine geflüchteten Personen sowie der Familiennachzüge der bleibeberechtigten anderen geflüchteten Personen hat die Stadt bis zur Erstellung dieser Drucksache insgesamt 23 Objekte, die mit 107 Personen belegt werden konnten, angemietet. In der Lauterschule können zudem bis zu 40 Personen untergebracht werden, sodass derzeit für insgesamt ca. 147 Personen Unterkünfte zur Verfügung stehen. Bezogen auf die o.g. Zahl von 176 unterzubringenden Personen ergibt sich damit ein Abmangel von ca. 29 Personen zum Jahresende. Vor dem Hintergrund der weiter laufenden Anmietungen, aber auch mit dem Ablauf von geschlossenen zeitlich befristeten Mietverträgen (mindestens 18 Plätze) ergibt sich nach Einschätzung der Verwaltung eine **2023 darüber hinaus noch zu schaffende Platzkapazität von ca. 60 Personen**. In der Anmietung befinden sich zur Zeit noch 26 Plätze in privaten Wohnungen. Damit bestünde rechnerisch noch ein Bedarf von **34 zusätzlichen Plätzen**. Die Verwaltung beabsichtigt, nach Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen (Anmietung von Containern, Bau eines Wohnhauses) angemieteten Wohnraum wieder zu kündigen, sofern dies die Entwicklung der Geflüchtetenzuweisung zulässt.

Um kurzfristig eine ausreichende Platzkapazität zu erreichen, schlägt die Verwaltung vor, auf einem Teilstück des der Stadt gehörenden Flurstück 134/0 (Taläcker Unterboihingen) zunächst angemietete **Container in Hotelbauweise** mit Platz für **ca. 60 Personen** für **die Dauer von zwei Jahren** aufzustellen. Hierfür sind in etwa Mietkosten in Höhe von 300.000€ zuzügl. einmaliger Auf- und Abbaukosten in Höhe von 200.000€ zu veranschlagen. Weiterhin fallen für den Anschluss der Container an die Ver- und Entsorgung einmalig rund 50.000€ an. Darüberhinaus ist mit jährlichen

Betriebskosten in Höhe von rund 100.000€ zu rechnen.

Parallel dazu soll auf freien Flächen dieses Flurstückes ein **Wohngebäude in Systembauweise** erstellt werden, welches nach Auslaufen der Unterbringung von Flüchtlingen in sozialen Wohnraum umgewandelt werden kann, der auch größeren Familien Wohnraum bieten kann. In der Anlage ist eine Lösung (8-achsig) dargestellt, die auf **3 Stockwerken Raum für 60 Personen** bietet. Im Anschluss könnten daraus **6 Wohnungen** mit 4 bzw. 6 Zimmern entstehen. Die auf einer Abfrage des Anbieters Hoffnungsträger Projektentwickler basierende Kostenschätzung beläuft sich auf brutto ca. 2.712.000 €.

Förderungen des Landes Baden-Württemberg

Aus dem Programm „Wohnraum für Geflüchtete“ wäre ein Zuschuss in Höhe von 745 €/qm Wohnfläche. Dies wären in diesem Fall bei einer Wohnfläche von ca. 650 qm 484.250 € zu erwarten. Zwingend ist dann die eine 10jährige Zweckbindung zur Unterbringung von ausländischen Personen, die von den Kommunen im Zuge der Anschlussunterbringung nach dem Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen – FlüAG – aufzunehmen sind. Weiterhin können dort in dieser Zeit auch Ausländerinnen und Ausländer untergebracht werden, die über eine Aufenthaltserlaubnis nach §24 Abs. 1 oder §23 Abs.4 AufenthG verfügen, auch wenn sie nicht nach dem FlüAG in der Anschlussunterbringung aufzunehmen sind. Das Programm steht nur den Kommunen zur Verfügung, nicht aber kommunalen Eigenbetrieben oder Beteiligungen.

Weiter steht alternativ das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2022“ zur Verfügung. Der so geförderte Wohnraum steht für die Zeit der Bindungsdauer der Förderung (max. 40 Jahre) nur zur Vermietung an Personen, die aufgrund Ihrer Situation sozial geförderten Wohnraum in Anspruch nehmen können. Dies sind in der Regel Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Wir könnten damit im Bereich der Flüchtlinge ausschließlich Menschen, die aus der Ukraine kommen unterbringen, da diese – so die Auskunft des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg aufgrund Ihres besonderen Status als Kriegsflüchtlinge die Berechtigung für einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Mit diesem Förderprogramm wäre eine Förderung von 80% der der berücksichtigungsfähigen Kosten der Baugruppen 200 bis 800 (4.000€/qm Wohnfläche), also max. von 3.200€/qm Wohnfläche möglich. Dadurch errechnet sich bei einer Bindungsdauer von 40 Jahren und einer Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33% für diese Bindungsdauer ein Zuschuss in Höhe von 40% der berücksichtigungsfähigen Kosten, also max. 1.280€/qm, somit bei der o.g. Wohnfläche von 650 qm ein Betrag in Höhe von 832.000€.

Weiteres Vorgehen

Da es zur Erstellung dieses Gebäudes eines zeitlichen Vorlaufes für Planung, Baugenehmigung und Ausschreibung bedarf, sieht die Verwaltung die zwischenzeitliche **Anmietung von Containern** im gleichen Umfang (für 60 Personen) und die Aufstellung auf dem heute bereits hergestellten Parkplatz auf dem o.g. Flurstück **für die Dauer von 2 Jahren** und der Option der Mietverlängerung vor. Im Anschluss an die Fertigstellung des o.g. Gebäudes könnten dann nach Umsetzung der in den Containern untergebrachten Personen diese Container dem Landratsamt mietweise zur Nutzung in der vorläufigen Unterbringung überlassen werden. Für diese Anmietung entstehen nach den bisher vorliegenden Preisabfragen (günstigste Auskunft) Aufwendungen von ca. 300.000€ im Jahr. Einmalig hinzu kommen Kosten für Anlieferung, Aufbau und Abbau von ca. 50.000€ und die Kosten für die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Hier kann am Standort auf die zum Teil bereits verlegten Einrichtungen zurückgegriffen werden.

Für die Anmietung sind im **Ergebnishaushalt 2023** somit rund 300.000€ und ca. 100.000€ für Nebenkosten, mithin ca. **400.000€** eingestellt.

Für die Erstellung des Gebäudes nach Beschlussziffer 1 sind in der mittelfristigen Finanzplanung im **Investitionshaushalt für 2024 3.000.000€** bereitgestellt.

Darüber hinaus wird die Verwaltung im Hinblick auf mögliche weitere Verpflichtungen aus der Unterbringung von Flüchtlingen weitere Standorte (analog der Vorgehensweise beim Projekt „Mehrgenerationenwohnen“) prüfen und dem Gemeinderat berichten.

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Verwaltung zunächst zeitnah noch im Mai die Anmietung der Container mit einer kurzen Angebotsfrist öffentlich ausschreiben und dem Gemeinderat in der Sitzung am 4. Juli 2023 den Vergabevorschlag zur Beschlussfassung vorlegen. Nach Auftragserteilung rechnet die Verwaltung dann derzeit mit einer Liefer- und Aufbauzeit von ca. 4 Monaten, sodass eine Belegung der Gebäude Anfang Dezember 2023 möglich sein sollte.

Parallel hierzu wird die Planung und Ausschreibung für das unter Ziffer 1 beschriebene Wohngebäude von der Verwaltung vorangetrieben, um dem Gemeinderat einen Baubeschluss noch im Herbst zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aufnahmesituation allgemein

Nach wir vor signalisiert das Landratsamt einen weiter hohen Aufnahmebedarf auch in die Einrichtungen der vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen (in der Zuständigkeit des Landratsamtes). Die Kommunen werden vom Landratsamt dringend aufgefordert hierfür dem Landkreis Flächen und Räumlichkeiten in der Regel im Mietverhältnis zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass die oben beschriebene Notwendigkeit, Standorte für weitere Gebäude zu finden, mit hoher Priorität auch in den kommenden Jahren betrieben werden muss.

Der Standort Taläcker bietet auch die Möglichkeit, dort noch weitere Gebäude oder Containeranlagen aufzubauen, um dem Landratsamt im Zuge der vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen Flächen anzubieten. Dies war bereits in der Drucksache 2022 Nr. 087 dargestellt. In dieser Drucksache war auf dem Stand der damaligen Flüchtlingszahlen von einer Unterkunft mit insgesamt 200 Plätzen in 3 viergeschossigen Gebäuden ausgegangen worden.

Wie oben bereits für die zwischenzeitliche Containerlösung ausgeführt, ist es auch vorstellbar, einen Teil des fest erstellten Gebäudes für den Fall, dass er in der Anschlussunterbringung nicht benötigt wird, vor Freigabe als sozialer Wohnraum dem Landratsamt als Unterkunft für die vorläufige Unterbringung zu vermieten.