

Drucksache 077/2023

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 103.53
Datum: 11.05.2023

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Gemeinderat	öffentlich	22.05.2023	Beschlussfassung

Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung**- Sachstandsbericht und Ausblick****- Grundsatzbeschluss zum Bau von AU-Unterkünften auf den Grundstücken Flst.Nr. 2088/1 (Krautgärten Merklinger Straße) und 490/1 (Vereinsdorf Gottfried-Bauer-Straße)****Beschlussvorschlag:**

1. Vom Sachstandsbericht wird Kenntnis genommen.
2. Zur Schaffung zusätzlicher Plätze für die Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung wird der Grundsatzbeschluss für folgende Baumaßnahmen gefasst:
 - Bau eines Wohngebäudes mit Platz für ca. 35 Menschen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2088/1 (Malsheim, Krautgärten Merklinger Straße) mit der Option zur langfristigen Anschlussnutzung als bezahlbarer Mietwohnraum.
 - Bau einer Sammelunterkunft in Containerbauweise mit Platz für ca. 40 Menschen auf dem Grundstück Flst.Nr. 490/1 (Renningen, Vereinsdorf Gottfried-Bauer-Straße) mit der Option zur langfristigen Anschlussnutzung als Vereinsräume.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Planungen als Grundlage für die Baugesuche und die zu fassenden Baubeschlüsse auszuarbeiten, um eine der Zeitplanung entsprechende Fertigstellung der Baumaßnahmen zu gewährleisten.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

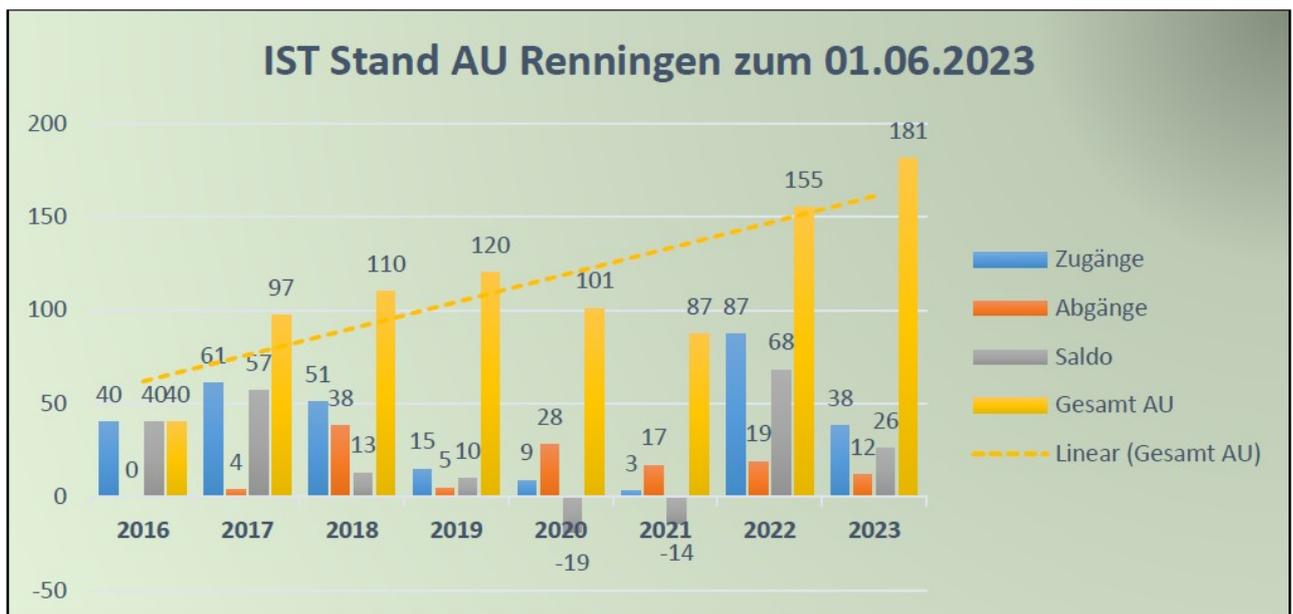
Nachfolgende Sachdarstellung ist das Ergebnis einer zu dieser Aufgabenstellung gebildeten Projektgruppe der Stadtverwaltung unter Beteiligung der zuständigen Fachbereiche und Abteilungen für die Aufgabengebiete Soziales & Senioren, Stadtplanung, Baurecht, Hoch-/Tiefbau, Liegenschaften und Finanzen unter Federführung des Erstellers dieser Drucksache.

1. Aktueller Sachstand

a) Anschlussunterbringung (AU) durch die Stadt

Die Situation zur Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung wurde zuletzt am 21.11.2022 in öffentlicher Gemeinderatssitzung dargestellt. Auf die GR-Drucksache 117/2022 wird verwiesen.

Die Lage in der Ukraine ist anhaltend kritisch; ein Waffenstillstand oder gar dauerhafter Frieden ist nicht in Sicht. Unter den in Deutschland ankommenden Flüchtenden, die dem Land Baden-Württemberg zur Erstunterbringung zugewiesen werden, kommen mehr als ein Jahr nach Kriegsbeginn noch immer rund $\frac{1}{4}$ aus der Ukraine. Doch auch der Flüchtlingsstrom aus anderen Ländern der Erde ist weiterhin konstant hoch, und die für die vorläufige Unterbringung bzw. spätere Anschlussunterbringung zuständigen Landkreise bzw. Gemeinden stoßen bzgl. der Unterbringungskapazitäten an ihre Grenzen. Dies trifft auch auf die Stadt Renningen zu.

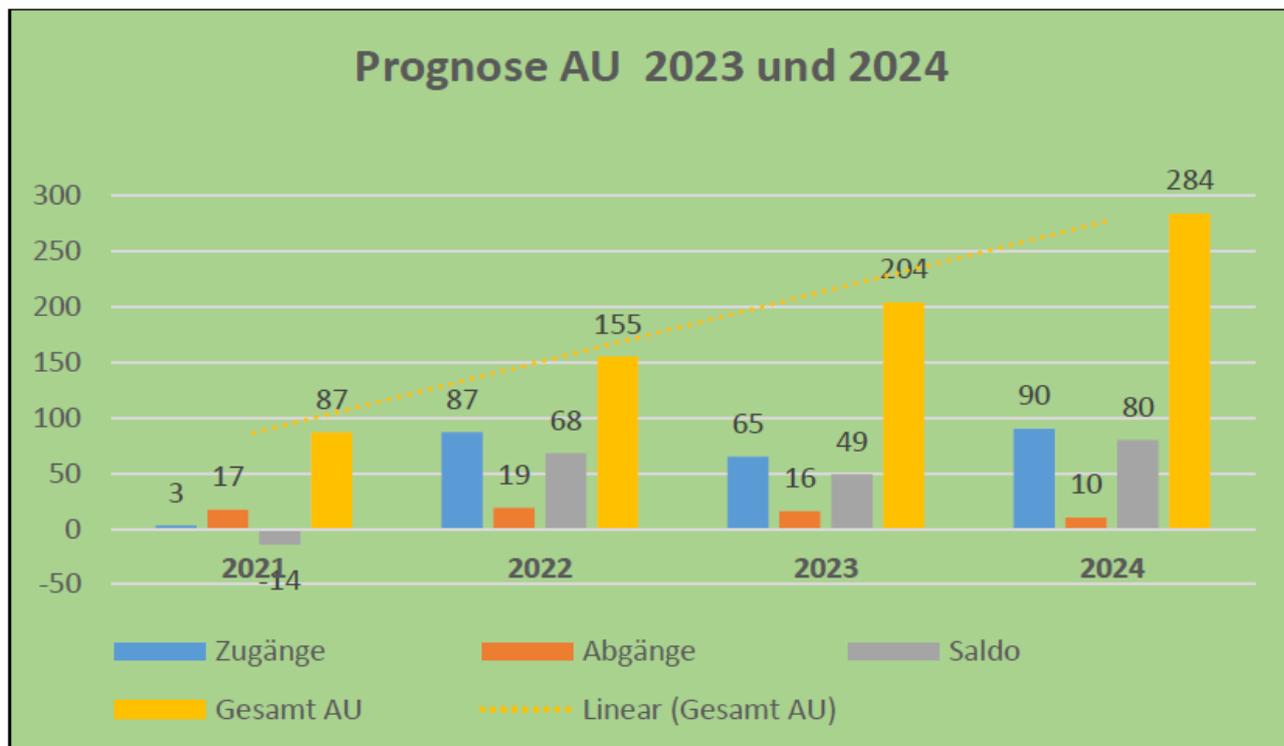


Zum Stichtag 01.06.2023 befinden sich in der Anschlussunterbringung der Stadt Renningen voraussichtlich 181 Personen (davon Ukraine 84) mit Migrations- und Fluchterfahrungen. Die Unterbringung erfolgt überwiegend dezentral in beiden Stadtteilen in mittlerweile 23 stadteigenen oder von Privat angemieteten Liegenschaften.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Gesamtzahl der unterzubringenden Personen deutlich höher als zu Zeiten der durch den Syrienkrieg ausgelösten Flüchtlingskrise 2015/2016. Die Zuweisungen in die kommunale Anschlussunterbringung erfolgen nach zwei Jahren in der Erstaufnahme, daher der deutliche Anstieg 2017-2019 (siehe obige Grafik).

Mit dem Kriegszustand in der Ukraine seit Februar 2022 hat sich das Aufnahmesystem für ukrainische Flüchtlinge geändert; eine Zuweisung in die kommunale Anschlussunterbringung erfolgt für diesen Personenkreis bereits nach 6 Monaten.

Im Jahr 2022 bestand für die Stadt eine Aufnahmeverpflichtung für 199 ukrainische Kriegsflüchtlinge und für 15 weitere Personen im Regelbereich. Nur dank zahlreicher privater Unterbringungen bei Renninger Bürgerinnen und Bürgern konnte eine Quote von 186 (Defizit 13) ukrainischen Personen geschaffen werden. 18 weitere Aufnahmen erfolgten 2022 im Regelbereich. Für 2023 gibt es bei den AU-Zuweisungsquoten an die Gemeinden keine Unterscheidung mehr zwischen dem Regelbereich und Ukraine-Flüchtlingen.



Prognose 2023

Eine vorläufige moderate Prognose (Stand März) geht für das laufende Jahr von einer AU-Aufnahmeverpflichtung der Stadt Renningen von **63 Personen** aus. Eine Korrektur dieser Zahl nach oben ist wahrscheinlich. Dank der erfolgreichen Anmietung privater Wohnräume (zuletzt 9 Objekte seit März 2022) konnten davon bereits 36 Personen untergebracht werden; die Restaufnahmeverpflichtung bis Ende 2023 beträgt demnach noch 27 Personen.

Prognose 2024

Die Personenzahl in den Landeserstaufnahmeeinrichtungen steigen stetig an (20. April 2023: 1.792 Personen, davon 547 aus der Ukraine (= 31%); Prognose bis Ende 2023 bis zu 4.000 Personen). Auf dieser Grundlage geht die Abteilung Soziales & Senioren für das Jahr 2024 von einer Aufnahmeverpflichtung in der Größenordnung von weiteren ca. 90 Personen aus. Die Abwanderung wird als gering erachtet und mit max. 10 Personen angesetzt. Damit verbleiben bis Ende 2024 **rund 80 Personen** zur Anschlussunterbringung.

Beide Prognosen beinhalten nicht die auf Eigeninitiative bei Privatpersonen untergebrachten Personen aus der Ukraine (geschätzt aktuell rd. 80 Personen) und das jederzeitige Risiko der Kündigung angemieteter Wohnungen. Bei der Bedarfsberechnung für zusätzliche AU-Plätze ist daher ein zusätzlicher Puffer einzurechnen.

b) Vorläufige Unterbringung (VU) durch den Landkreis im Stadtgebiet

Neben der Anschlussunterbringung (AU) in Zuständigkeit der Stadt befinden sich im Stadtgebiet außerdem max. 211 Plätze der vorläufigen Unterbringung (VU) des Landkreises, verteilt auf die kreiseigenen Wohnheime Voithstraße 16+18 (153 Plätze) und dem vom Landkreis für diesen Zweck angemieteten ehemaligen Hotel Walker in der Rutesheimer Straße (58 Plätze). Am 08.05.2023

waren davon 165 Plätze belegt.

c) Gesamtsituation im Stadtgebiet

Die Zahl der in der Stadt untergebrachten Flüchtlinge (AU + VU) beträgt damit zum 01.06.2023 rund 350. Bis Ende 2024 dürfte diese Zahl auf bis zu rund 500 Personen ansteigen. Bei diesen Zahlen sind die auf Eigeninitiative bei Privatpersonen untergebrachten Personen aus der Ukraine (geschätzt rd. 80 Personen) noch nicht berücksichtigt.

2. Erfüllung der AU-Unterbringungsverpflichtung 2023/2024 durch die Stadt

a) Ziele

Aus den oben genannten Bedarfsprognosen lassen sich folgende Ziele ableiten:

bis Ende 2023: Schaffung von 30-40 zusätzlichen AU-Plätzen

bis Ende 2024: Schaffung von 80-90 zusätzlichen AU-Plätzen

Zielkorridor bis Ende 2024 somit: 110-130 Plätze

b) Bereits geplante Maßnahmen

Trotz engagierter Anmietung privaten Wohnraums durch die Stadtverwaltung kann alleine damit der Bedarf der zu erfüllenden Aufnahmequoten nicht mehr gedeckt werden. Eine Abwanderung der bereits in Notunterkünften untergebrachten Menschen in den freien Wohnungsmarkt findet kaum statt. Aus diesen Gründen werden ab 2023 Baumaßnahmen der Stadt notwendig.

Bei Einhaltung der Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechts (i.d.R. öffentliche Ausschreibung der Bau- und/oder Lieferleistungen in Einzellosen) wären die Maßnahmen innerhalb des dringlichen Zeitrahmens nicht möglich. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat deshalb mit Rundschreiben vom 13.04.2022 u.a. geregelt, dass bei Vorliegen einer besonderen Dringlichkeit für Beschaffungen oder Baumaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen unterhalb der EU-Schwellenwerte eine Verhandlungsvergabe nach UVgO ausreichend und zulässig ist. Damit wird die Einholung von Vergleichsangeboten und die losübergreifende Erstellung von Bauvorhaben aus einer Hand ermöglicht. Alle Zeitangaben dieser Drucksache bzgl. der Bezugsfertigstellung neuer Unterkünfte stehen unter dem Vorbehalt, dass diese Regelung auf alle der hier genannten Neubaumaßnahmen auch anwendbar ist.

Der Gemeinderat hat auf dieser Grundlage bereits am 21.11.2022 und 27.02.2023 beschlossen, auf dem Parkplatz nördlich der Wohnheime in der Voithstraße 16 Plätze in Container- bzw. Modulbauweise (Fertigstellung bis etwa Ende 2024) und weitere ca. 60 Plätze in einer temporären Containerwohnanlage auf dem Festplatz Renningen (Fertigstellung bis August 2023) zu schaffen.

Abschätzung zusätzlich möglicher AU-Plätze bis Ende 2024:

bis Ende 2023: Anmietung privater Wohnraum (Prognose)	10 Plätze
bis August 2023: Temporäre Containerwohnanlage Festplatz	60 Plätze
bis Ende 2024: Anmietung privater Wohnraum (Prognose)	25 Plätze
bis Ende 2024: Containerwohnungen Parkplatz Voithstraße	<u>16 Plätze</u>
	zusammen 111 Plätze

Mit den bislang beschlossenen Maßnahmen und den prognostizierten Neuanmietungen erreicht die Stadt Renningen das erforderliche Ziel zur Schaffung 110-130 zusätzlicher AU-Plätze nur knapp und v.a. ohne Puffer für ggf. wegfallende private Unterbringungen oder gekündigte Mietobjekte.

Die am Standort Voithstraße noch bestehenden Platzkapazitäten für ca. 12 Personen zur

Unterbringung von Obdachlosen und für Notfälle (z.B. Wohnungsbrand, häusliche Gewalt, usw.) sind für solche Fälle in Reserve zu halten und stehen nur im äußersten Notfall und dann auch nur übergangsweise für die AU zur Verfügung. Sie wurden deshalb in die Platzberechnungen dieser Drucksache nicht einbezogen, seien aber an dieser Stelle der Vollständigkeit halber erwähnt.

c) Zwischenergebnis / Handlungsbedarf

- Die bislang beschlossenen Maßnahmen und prognostizierten weiteren privaten Anmietungen reichen voraussichtlich allenfalls bis Ende 2024 zur Erfüllung der Unterbringungsverpflichtungen der Stadt aus.
- Bei über das Jahr 2024 weiter anhaltenden hohen Flüchtlingszuweisungen (wovon momentan auszugehen ist, weil die Fluchtursachen in den Herkunftsländern weiter fortbestehen dürften) besteht Handlungsbedarf zum Bau weiterer AU-Unterkünfte. Wegen der erforderlichen Planungs- und Bauzeit für neue dauerhafte Unterkünfte von rund 2 Jahren ist dieser Handlungsbedarf bereits dringend.
- Verschärfend hinzu kommt, dass die bereits beschlossene Unterbringung von rd. 60 Personen in einer Containerwohnanlage auf dem Festplatz nur temporär möglich ist, da dieser als Standort für dauerhaftes Wohnen nicht geeignet ist und mittelfristig für seinen ursprünglichen Zweck wieder zur Verfügung stehen soll. Es müssen also auch - selbst im Fall wieder rückläufiger Zuweisungszahlen - für diese Personen mittelfristig dauerhafte Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

3. Maßnahmen zur Schaffung zusätzlicher AU-Plätze bis 2025

Aus den oben genannten Gründen ist bis etwa Mitte 2025 die Fertigstellung dauerhafter Unterkünfte, idealerweise mit Wohnungsgrundrissen analog der Wohnheime in der Voithstraße, erforderlich. Als Größenordnung sollte 2025 erneut vom prognostizierten Jahresbedarf 2024 mit 80 Plätzen ausgegangen werden. Wegen des erforderlichen zeitlichen Vorlaufs im Förderverfahren und der anschließenden Bauzeit kann mit dem Projektstart nicht weiter zugewartet werden. Ansonsten besteht die Gefahr einer weiteren Vergrößerung der temporären Containeranlage auf dem Festplatz bis hin zur mittelfristig erforderlich werdenden längerfristigen Belegung einer Sporthalle als Notunterkunft.

Das aktuelle Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ sieht für Neubaumaßnahmen eine Zweckbindungsfrist zur Unterbringung von Flüchtlingen von 10 Jahren vor. Anschließend muss die Gemeinde die Gebäude für mindestens weitere 10 Jahre im Eigentum halten. Mit dieser Regelung bietet sich die Möglichkeit, neu gebaute AU-Unterkünfte - sollten sie nach 10 Jahren nicht mehr für diesen Zweck benötigt werden - für andere Nutzungen der kommunalen Aufgabenstellungen weiter zu verwenden. Durch den anzustrebenden Bau von Wohnungen anstelle von Sammelunterkünften bietet sich somit die Chance einer Folgenutzung als bezahlbare städtische Mietwohnungen, für die ebenfalls ein großer Bedarf besteht.

Diesen Überlegungen folgend, ergeben sich folgende Anforderungen:

Anforderungen an die Gebäude

- Platzkapazität zusammen ca. 80 Personen bei Belegung als Notunterkünfte
- Wohnungsgrundrisse (keine Sammelunterkünfte)
- Bauweise zur langfristigen Nutzung als bezahlbarer Wohnraum (> 20 Jahre)
- kurze Bauzeit (z.B. Modulbauweise)
- vertretbare Baukosten / einfacher Standard / Einhaltung der EnEV

Anforderungen an das Verfahren

- Konformität mit den Förderrichtlinien (Bau-, Flächen- und Nutzungsvorgaben)
- Beachtung der Mindestvorgaben des öffentlichen Vergaberechts, auch bei Ausschöpfung der Vereinfachungsregelungen zur zeitlichen Beschleunigung

4. Standortsuche im Stadtgebiet

Anforderungen an einen geeigneten Standort:

- sofortige Grundstücksverfügbarkeit:
→ Grundstück im Eigentum der Stadt
→ sofort bestehendes Baurecht nach § 30, § 34 oder § 246 (9) BauGB;
kein Bebauungsplanverfahren erforderlich
- geeignete städtebauliche Lage für eine langfristige Wohnnutzung
- wirtschaftliche Erschließung
- ausreichende Grundstücksgröße für 80 Personen in zwei bis drei Gebäuden

Auf der Grundlage vorgenannter Kriterien hat eine Projektgruppe der Verwaltung alle verfügbaren gemeindeeigenen und infrage kommende Standorte im Stadtgebiet näher untersucht.

Nicht in den Suchlauf aufgenommen wurden städtische Kinderspiel- und Bolzplätze in Wohngebieten. Diese sollen wegen ihrer wichtigen Quartiersfunktion für Kinder und Jugendliche und ihrer starken Frequentierung nicht tangiert werden. Unabhängig von dieser Erwägung wären Spielplätze in beplanten Wohngebieten nach heutiger Rechtslage nur durch entsprechende Änderung des betroffenen Bebauungsplanes einer Bebauung zuzuführen und deshalb eine kurzfristige Bebauung im dafür angestrebten Zeithorizont nicht machbar.

Von den Standorten, die zumindest für die Errichtung von zwei Wohngebäuden groß genug waren, wurden folgende näher untersucht und einer Alternativenprüfung unterzogen.

Areal Kreuzungsmaßnahme S 60 Weil der Städter Straße (ehemalige Trasse K 1015)



- Qualifizierter Bebauungsplan „Straßenplanung zum Ausbau der S 60 in Renningen“
- Ausweisung der städtischen Flächen als MI und GE; Befreiung nach § 246 (10) BauGB möglich.
- Kurze Wege zum Einkaufszentrum Süd, zur S-Bahn und in die Innenstadt
- als Wohnlage dem Verkehrslärm ausgesetzt; ggf. Lärmschutz erforderlich

Bewertung:

Im Zuge der Kreuzungsmaßnahme S 60 wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im infrage kommenden Bereich keine Baulandumlegung durchgeführt, weshalb die Grundstückssituation ungeordnet und der Bebauungsplan zurzeit nur mit Beteiligung und Einigung der dortigen Grundstückseigentümer vollständig umgesetzt werden kann. Da die Stadt im Eigentum der südlichen Zufahrtsgrundstücke ist, hat man in Anbetracht der damals schwierigen Grundstücksverhandlungen im Zuge der S 60 und der Gefahr einer Verzögerung der S-Bahn durch Rechtsmittel eine sinnvolle Bodenordnung der Zukunft überlassen, wenn der Inhaber des Autohauses oder ein Rechtsnachfolger/Investor eine gewerbliche Bebauung der Flächen plant.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden zur Flüchtlingsunterbringung für die Dauer von mindestens 20 Jahren würde eine sinnvolle Neuordnung des Gewerbe-/Mischgebiets unmöglich gemacht. Aufgrund der städtebaulich prominenten Lage am Ortseingang an einer vielbefahrenen Kreisstraße haben die städtischen Flächen großes Potential für eine sinnvolle gewerbliche Bebauung. Dies sollte sich die Stadt aus städtebaulichen Gründen offenhalten, weshalb der Standort nur bedingt geeignet ist.

Neubaugebiet Schnallenäcker III, Flst.Nr. 5542



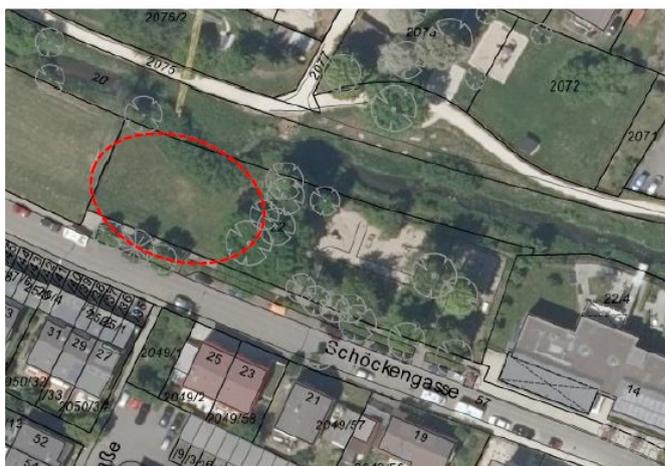
- Qualifizierter Bebauungsplan „Schnallenäcker III 2019“
- Ausweisung als WA; III +I Geschosse, Nutzung als Wohnheim zulässig
- Lage für dauerhafte Wohnnutzung explizit durch BP-Plan vorgesehen

Bewertung:

Es handelt sich mit Ausnahme der für betreutes Wohnen reservierten Baugrundstücke am Stadtteilplatz um das letzte dort verkäufliche Grundstück der Stadt. Dieses ist nach Ende seiner Verwendung als Baustraße bzw. Baustellenlager während der ersten Aufsiedlungsphase ab etwa Ende 2024 für ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus der Stadtbau Renningen GmbH oder eines sonstigen Investors vorgesehen. Beim Vorziehen des Bauprojekts durch die Stadtbau Renningen GmbH wäre bei Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnbauförderung eine öffentlich-rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen förderschädlich. Für das Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ ist die Stadtbau als kommunales Wohnbauunternehmen wiederum nicht antragsberechtigt. Bei Inangriffnahme in Eigenregie durch die Stadt entfielen der in der Finanzplanung 2024 mit 780.000 € eingeplante und zur Finanzierung von Investitionen erforderliche Grundstückserlös im städtischen Haushalt. Für die Bauarbeiten des Stadtteilparks müsste eine andere Fläche für die Baustelleneinrichtung gefunden werden.

Das Grundstück sollte deshalb aus sozialpolitischen und finanziellen Gründen weiter für den klassischen sozialen Mietwohnungsbau reserviert bleiben und wegen der Bauarbeiten im Neubaugebiet auch nicht vor Ende 2024 zur Bebauung herangezogen werden. Es wird deshalb als Standort nur als bedingt geeignet betrachtet.

Schöckengasse Flst.Nr. 22 (Wiese im Anschluss an den Spielplatz)



- Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB
- Wohngebäude im Anschluss an die spätere Pflegeheimerweiterung wegen der bis zum Auenweg freien Rankbachau städtebaulich eher ungünstig, zur Not aber denkbar
- Kurze Wege in die Ortsmitte Malsheim, ruhige Wohnlage

Bewertung:

Der an das Pflegeheim angrenzende Spielplatz ist bereits als Erweiterungsfläche für das Haus am Pfarrgarten vorgesehen und wird in Anbetracht der demographischen Entwicklung wohl bereits mittelfristig in Anspruch genommen. Die angrenzende Wiese im städtischen Eigentum ist in diesem Zusammenhang die Fläche zur Neuanlage des überbauten Spielplatzes. Auch mittel- bis langfristig sollte der Spielplatzstandort in der Schöckengasse aufgrund seiner wichtigen Quartiersfunktion gehalten werden, weshalb der Standort für eine dauerhafte Bebauung mit Wohngebäuden nicht in Anspruch genommen werden sollte und deshalb nur als bedingt geeignet betrachtet wird.

Krautgärten südlich K 1014 Merklinger Straße, Flst.Nr. 2088/1



- Außenbereich nach § 35 BauGB in unmittelbarer Ortsrandlage
- Bau von Flüchtlingsunterkünften nach § 246 (9) BauGB zulässig
- Kurze Wege in die Ortsmitte Malsheim
- Verkehrslärm von der Kreisstraße; jedoch durch entsprechende Grundrissplanung und passiven Lärmschutz lösbar

Bewertung:

Der Standort ist wohngebietsnah, dennoch besteht eine Zäsur zur bestehenden Wohnbebauung im Norden durch die Kreisstraße und nach Osten durch das nicht überbaubare Regenüberlaufbecken. Aus städtebaulicher Sicht ist langfristig eine Arrondierung nach Westen bis zum Bestandsgebäude Merkliger Str. 67 (ehem. „Kistenfabrik“) als Wohngebiet denkbar. Der Standort ist nicht nur groß genug und einfach zu erschließen, sondern auch für eine mittel- bis langfristige bauliche Abrundung der Ortslage prädestiniert. Er entspricht damit aus Sicht der Verwaltung uneingeschränkt den Anforderungen an die Standortsuche; sowohl als alleiniger Standort für ca. 80 Personen in drei Gebäuden als auch als Teilstandort für lediglich ein bis zwei Gebäude.



- Bebauungsplan „Stegwiesen-Hirschländer“
- Ausweisung als SO Gemeinbedarfsfläche
- Flüchtlingswohnheim nach § 246 BauGB als Ausnahme zulässig
- Innenstadtnah; dennoch als Anschlussnutzung zum dauerhaften Wohnen nicht geeignet und ohne Bebauungsplanänderung auch nicht zulässig; dafür Folgenutzung durch Vereine möglich

Bewertung:

Städtebaulich ist eine Bebauung möglich, da der B-Plan die Fläche bereits als Baugrundstück für eine Gemeinbedarfseinrichtung (Vereinsheim) zulässt. Da das Grundstück ebenerdig ist, wäre auch eine schnelle bauliche Lösung mit einer mindestens 20 Jahre haltbaren und durch entsprechende Fassaden- und Dachgestaltung kaschierte Containerbauweise und damit bereits viel frühzeitiger möglich als in Massiv- oder Modulbauweise. Da am Standort eine langfristige Wohnnutzung ausscheidet, dafür aber eine Anschlussnutzung durch Vereine ermöglicht werden könnte, wären Flüchtlingsunterkünfte hier nicht mit Wohnungsgrundrissen, sondern als Sammelunterkünfte mit zusammengefassten Gemeinschaftsräumen (z.B. größeren Gemeinschaftsküchen und -sanitärbereichen) zu planen, was auch einer möglichen späteren Vereinsnutzung entgegenkäme. Der Standort entspricht mangels Anschlussnutzung für bezahlbares Wohnen zwar nicht vollständig den gestellten Anforderungen, sollte durch eine ebenfalls sinnvolle öffentliche Anschlussnutzung aber ebenfalls als Standort in die engere Wahl einbezogen werden.

5. Abwägung und Standortauswahl

Als Ergebnis der Alternativenprüfung und Abwägung der Vor- und Nachteile der untersuchten Standorte unter- und gegeneinander kommen damit aus Sicht der Verwaltung vorrangig **zwei Handlungsoptionen** in Betracht:

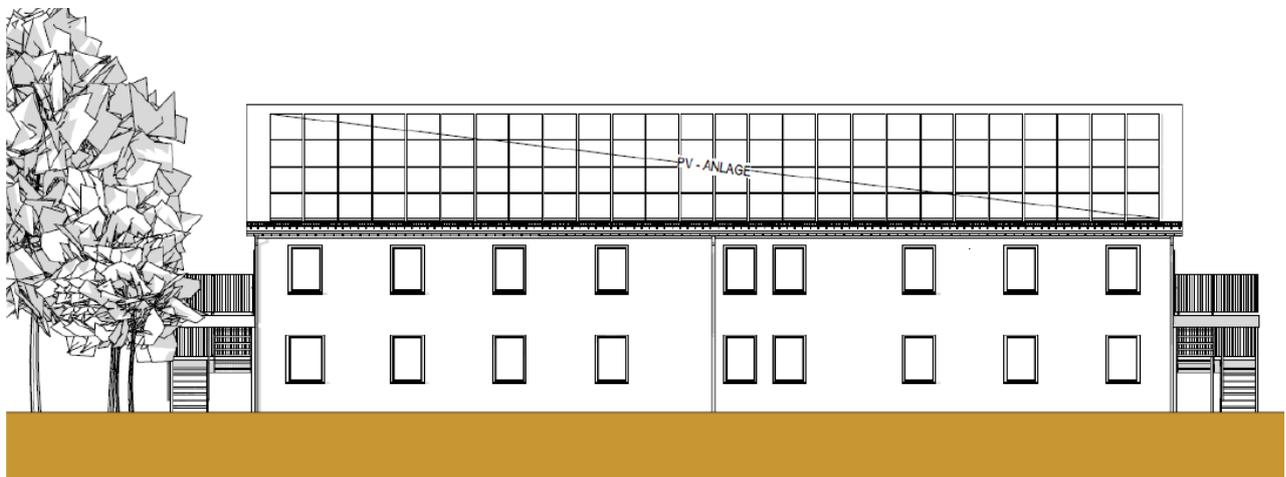
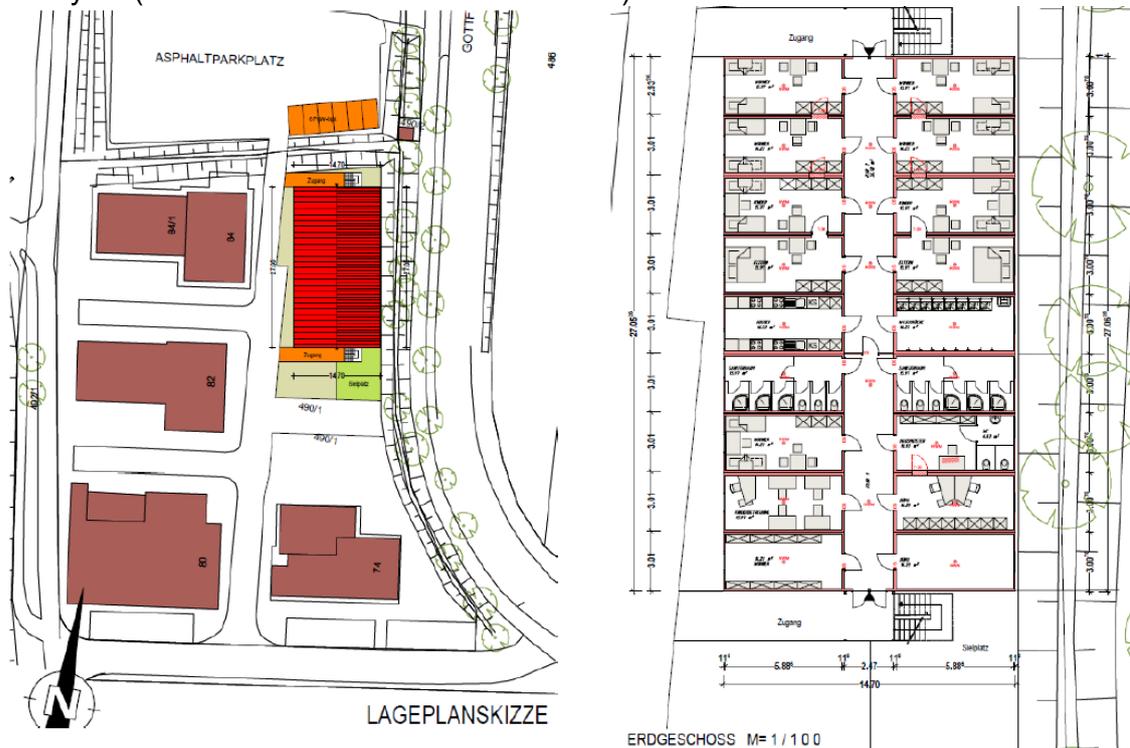
- Bau von 3 Wohngebäuden mit ca. 80 Plätzen am Standort Krautgärten Merklinger Straße
oder
- Bau von 1 oder 2 Wohngebäuden am Standort Krautgärten Merklinger Straße und einer Sammelunterkunft am Standort Vereinsdorf mit zusammen ca. 80 Plätzen.

Hierzu wurden von der Abteilung Hoch-/Tiefbau die nachfolgenden planerischen Überlegungen mit entsprechenden Machbarkeitsstudien angestellt.

6. Machbarkeitsstudien

a) Standort Vereinsdorf

Flächenlayout (noch keine verbindlichen Grundrisse)

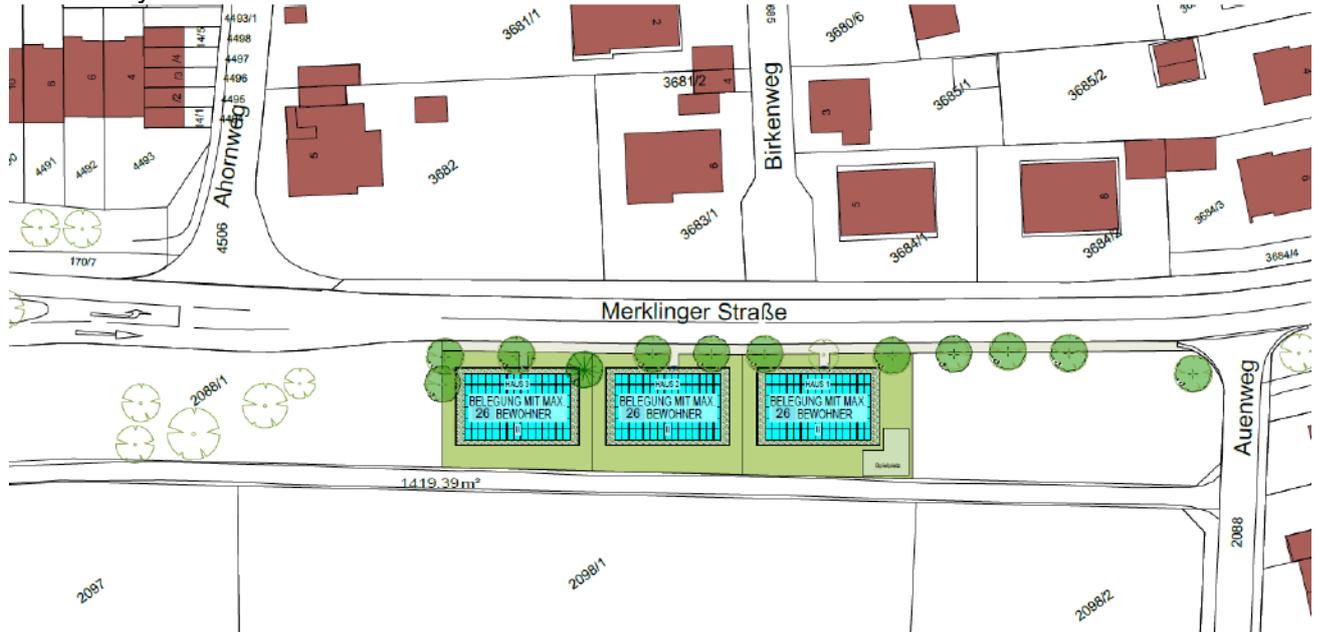


ANSICHT WEST M= 1/100

- **Platz für ca. 40 Personen** in 36 Containern, Wohnfläche ca. 400 m²,
- **geschätzte Baukosten: ca. 1.312.000 Mio. €**
(Berechnungsbasis Containeranlage Festplatz incl. Tiefbau und PV-Anlage mit Speicher)
- **Fertigstellung** möglich bis **Anfang/Mitte 2024**

b) Standort Krautgärten Merklinger Straße

Flächenlayout

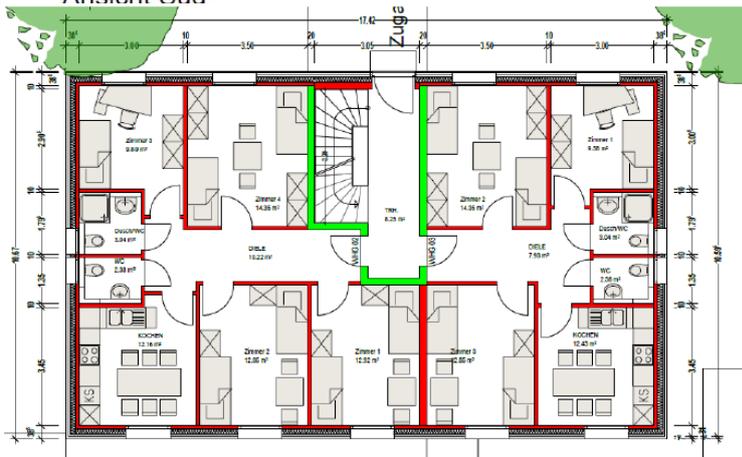


Entwurfsskizzen



Ansicht Süd

Ansicht Nord



Mustergrundriss (beispielhaft)



Ansicht Ost

- **Platz für ca. 29 Personen** je Mustergebäude gemäß Testentwurf, Wohnfläche ca. 357 m²
- **geschätzte Baukosten je Gebäude** (incl. PV-Anlage mit Speicher): **2.665.000 €**
bei 3 Gebäuden für 87 Personen somit rd. 8,0 Mio. €
- **Fertigstellung** möglich bis ca. **3. Quartal 2025**

7. Beschlussvorschlag

Im Sinne einer ausgewogenen Verteilung der Flüchtlingsplätze auf die Stadtteile und den bisherigen zahlenmäßigen Schwerpunkt in Malsheim spricht Vieles dafür, eine langfristige bauliche Lösung nicht ausschließlich im Stadtteil Malsheim vorzusehen, nachdem im Vereinsdorf Renningen ein ebenfalls geeigneter Standort vorhanden ist, der eine sinnvolle Nachfolgenutzung ermöglichen kann. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die für 2025 angestrebten zusätzlichen langfristigen AU-Unterbringungsmöglichkeiten auf den beiden geeignetsten Standorten „Krautgärten Malsheim“ und „Vereinsdorf Renningen“ vorzusehen.

Die Verteilung auf zwei Standorte hat außerdem den Vorteil, dass 40 Plätze durch die im Vereinsdorf mögliche zeitsparende Containerbauweise bereits über ein Jahr früher geschaffen werden können als bei herkömmlicher oder Modulbauweise am Standort Krautgärten Malsheim, was bei der Bewältigung der Anschlussunterbringung im Jahr 2024 zusätzliche Flexibilität gibt.

Die Verwaltung schlägt weiterhin vor, am Standort Krautgärten Malsheim zunächst nur ein Wohngebäude vorzusehen, dieses allerdings mit einer Kapazität für ca. 35 Personen. Hierzu ist das Gebäude des untersuchten Testentwurfes so zu verlängern, dass im OG/DG jeweils eine zusätzliche Wohnung entstehen kann, da ansonsten die insgesamt angestrebte Größenordnung von rd. 80 Plätzen nicht erreicht werden kann.

Die genauen Platzzahlen ergeben sich erst im Zuge der späteren Detailplanung.

8. Zusammenfassung

Sofern der Gemeinderat dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgt, können bis zum 3. Quartal 2025 in städtischen Neubauten insgesamt folgende zusätzlichen Plätze zur Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung neu geschaffen werden:

Stadtteil Renningen		Stadtteil Malsheim	
Containeranlage temporär Festplatz (August 2023)	60	Containeranlage dauerhaft Parkplatz Voithstr. (Ende 2024)	16
Containeranlage dauerhaft Vereinsdorf (Anfang/Mitte 2024)	40	Wohngebäude Krautgärten Merklinger Str. (3. Quartal 2025)	35
Summe	100	Summe	51

Hinzu kommen die unter Ziff. 2b prognostizierten privaten Anmietungen in beiden Stadtteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Kostenannahme vergrößertes Wohngebäude Krautgärten Merklinger Straße, Wohnfläche ca. 450 m², Modulbauweise, einschl. PV-Anlage rund 3.350.000 € abzgl. Förderung Landesprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ (745 €/m²) 335.000 € = **netto 3.015.000 €**

Kostenannahme Containeranlage Vereinsdorf Renningen, Wohnfläche ca. 400 m², einschl. PV-Anlage rund 1.312.000 € abzgl. Förderung Landesprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ (745 €/m²) 298.000 € = **netto 1.014.000 €**.

Im Haushalt 2023 sind beim Produkt 31.40.0700 für Baumaßnahmen zur Anschlussunterbringung 1.750.000 € und für die Einrichtung weitere 520.000 € veranschlagt. Die für die 2023 beauftragte Containeranlage auf dem Festplatz und die Ausstattung angemieteter Wohnungen nicht benötigten finanziellen Mittel von rd. 500.000 € können zur Finanzierung der 2023 anfallenden Planungs- und Baukosten für die Standorte Voithstraße und Merklinger Straße verwendet werden.

Die in den Haushaltsjahren 2024/25 zusätzlich erforderlichen investiven Mittel und die Landesförderung sind in den jeweiligen Haushaltsplänen zu veranschlagen und waren in der bisherigen mittelfristigen Finanzplanung nicht enthalten.

Belastung künftiger Haushalte durch Abschreibungen

Containeranlage Vereinsdorf	AfA 5% (20 Jahre) → jährlich 51.000 €	
Wohngebäude Krautgärten	AfA 2% (50 Jahre) → jährlich 60.000 €	ca. 111.000 €

Im laufenden Betrieb fließen bei Belegung mit 75 Personen und einem Altersverhältnis 75% Ü14 zu 25% U14 jährlich rund 275.000 € Benutzungsgebühren an die Stadt, von denen nach Abzug der in der Gebühr enthaltenen Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Müll) ein sechsstelliger Betrag zur Finanzierung der Abschreibungen verbleiben dürfte.

Eine detailliertere Darstellung der finanziellen Auswirkungen kann erst nach Erstellung der Entwurfsplanungen mit Kostenschätzungen für den jeweiligen Baubeschluss vorgelegt werden.

gez. Peter Müller
Erster Beigeordneter