



## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

**VORL.NR. 008/17**

Sachbearbeitung:  
Michael Lämmermeier  
Datum:  
29.12.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	18.01.2017	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	19.01.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	25.01.2017	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Flüchtlingsunterkunft Ditzinger Straße 17  
Vergabe der Bau- und Betreuungsleitung an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

**Bezug SEK:** Masterplan 6 - Zusammenleben von Generationen und Kulturen Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

**Bezug:** Vorl. Nr. 435/15 – Temporäre Flächen für Asylunterkünfte  
Vorl. Nr. 291/15 – Raumsituation Pflugfelden – Bereitstellung von Modulbauten

**Anlagen:** Anlage 1 - Vereinbarung Stadt Ludwigsburg – Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Anlage 2 - Kostenkalkulation

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Bau einer temporären Flüchtlingsunterkunft in der Ditzinger Straße 17, auf dem Parkplatz „Kleines Feldle“ neben der Grundschule Pflugfelden mit Projektkosten in Höhe von bis zu 2.8 Mio. EUR.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH einen Vertrag sowohl zur Erstellung einer schlüsselfertigen Einrichtung als auch zur Gebäudeverwaltung und Betreuung dieser Unterkunft zu schließen.
3. Die in der Anlage 1 beigefügte Vereinbarung zwischen der Stadt Ludwigsburg und der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wird beschlossen.
4. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt mit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH eine Vereinbarung zu treffen, die diese berechtigt mit dem Landkreis Ludwigsburg einen Mietvertrag im Namen der Stadt Ludwigsburg zur Unterbringung von Flüchtlingen abzuschließen.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### Ausgangslage:

Der Gemeinderat hat am 25.11.2015 mit der Vorlage Nr. 435/15 beschlossen, Flächen für die Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften zur Verfügung zu stellen und in Kooperation mit dem Landkreis Ludwigsburg sowie der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH Unterkünfte zu errichten.

Der Parkplatz „Kleines Feldle“ in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule Pflugfelden ist als ein geeigneter Bauplatz für eine temporäre Unterkunft ausgesucht worden. Entsprechend dem Konzept einer modularen, aber dauerhaften Bauweise eignete sich dieser Standort aufgrund seiner kurzfristigen Verfügbarkeit, dem Paradigma der dezentralen Verteilung im Stadtgebiet und der möglichen Nachnutzung als schulische Einrichtung.

Unter Federführung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wurde ein Wohnheim mit 60 Plätzen entwickelt, das sich im Anschluss an die Nutzung durch Flüchtlinge zur Schulerweiterung der Grundschule Pflugfelden umrüsten lässt. Weitere Kriterien waren die schnelle Realisierbarkeit, ein möglichst nachhaltiger Ansatz und die Wirtschaftlichkeit.

Ursprünglich war geplant, die Flüchtlingsunterkunft mittel- bis langfristig an den Landkreis zu verpachten und erst im Anschluss von der Stadt für eine schulische Nutzung zu übernehmen. In dieser Annahme hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH bereits Planungen bis zur Fertigstellung der Vergabeunterlagen durchgeführt und damit erhebliche Vorleistungen erbracht.

Nachdem der Landkreis auf Grund der rückläufigen Flüchtlingszahlen, vor allem was die vorläufige Unterbringung betrifft, die Unterkunft nur für drei Jahre anmieten wird und ein Bedarf für die anschließende schulische Nutzung bei der Grundschule Pflugfelden besteht, wurde entschieden, die Baumaßnahme entgegen der ursprünglichen Absicht nun über den städtischen Haushalt abzuwickeln. Folgerichtig wurde ein entsprechender Ansatz bereits im Haushalt 2017 ff veranschlagt.

Da der gesamte Planungsvorlauf von der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH erbracht wurde und die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH auch Erfahrung in der Errichtung und Verwaltung von Flüchtlingsunterkünften hat, soll mit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH vereinbart werden, das Objekt für die Stadt zu bauen und während des Zeitraums der Flüchtlingsunterbringung für die Stadt auch gegenüber dem Landkreis zu verwalten.

### **Entwicklung der Flüchtlingsunterbringung**

Die Unterbringung von Flüchtlingen in der sogenannten vorläufigen Unterbringung, für die der Kreis verantwortlich zeichnet, hat sich in den zurückliegenden drei Jahren in Ludwigsburg wie folgt dargestellt:

<b>Jahr*</b>	<b>Kapazitäten/Platzzahl</b>	<b>Personen</b>
2014	513	435
2015	1.045	969
2016	879	668

\*Jeweils Stand Dezember

Diese Unterbringung erfolgte an insgesamt 26 verschiedenen Standorten. Ein großer Teil in den beiden kreiseigenen Sporthallen (zusammen 370 Plätze), die Ende 2016 geräumt werden konnten. Weitere 200 Plätze gehen im Juli 2017 verloren, wenn der Wohnblock der WBL am Sonnenberg geräumt und abgerissen wird, um zügig mit der Wohnbebauung beginnen zu können.

Parallel hat die Aufnahme von Flüchtlingen in die sogenannte Anschlussunterbringung, die von der Stadt unmittelbar zu organisieren ist, zugenommen. Zugewiesen wurden bisher 325 Personen, von denen tatsächlich durch die Stadt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, 248 untergebracht wurden. Weitere 135 sind für das laufende Jahr 2017 angekündigt. Diese relativ geringe Zahl beruht auf einem Bonus, den die Stadt erhält, da die überproportionale Unterbringung in der vorläufigen Unterbringung zugunsten der Stadt bei der Zuweisung angerechnet wird.

Bei Menschen in der Anschlussunterbringung ist auch bereits ein Familiennachzug unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Dieser Familiennachzug ist noch nicht eingerechnet. In wenigen Einzelfällen ist er aber bereits erfolgt. Da der angespannte Wohnungsmarkt eine kurzfristige Vermittlung auf den regulären Mietwohnungsmarkt eher unwahrscheinlich erscheinen lässt, ist mit einer längeren Verweildauer in der Anschlussunterbringung zu rechnen.

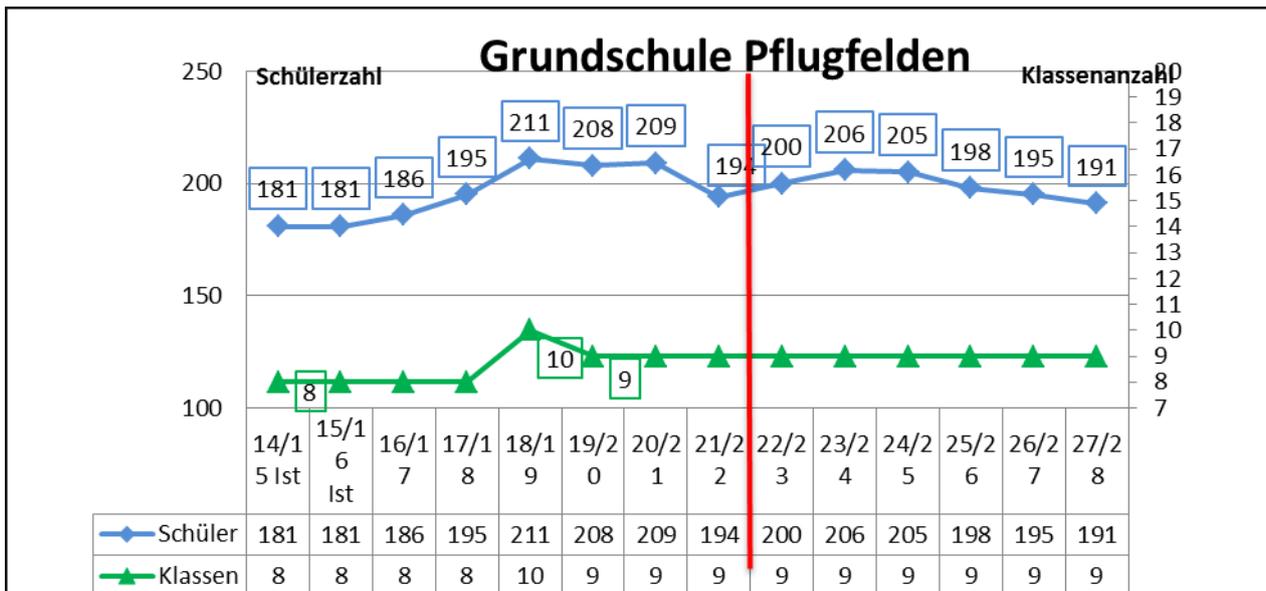
Aufgrund der beschlossenen Baumaßnahmen kommen 2017 für die vorläufige Unterbringung die Objekte Erlenweg (84 Plätze), Brucknerstraße (60 Plätze) und das hier vorgestellte Projekt Ditzinger Straße in Pflugfelden(60 Plätze) hinzu. Im Laufe des Jahres 2017 ergibt sich unter der Berücksichtigung des Wegfalls einiger Standorte und der hier genannten Projekte eine voraussichtliche Kapazität von rund 900 Plätzen. Der Kreis hat mitgeteilt, dass er diese Kapazitäten für 2017 für erforderlich hält. Erst ab 2018 sieht er die Möglichkeit, je nach Entwicklung der Flüchtlingszahlen, bei Bedarf der Stadt einzelne Objekte auch für die Anschlussunterbringung zur Verfügung zu stellen. Allerdings befinden sich darunter auch kleinere Anmietungen, die für die Stadt nicht interessant sind.

Nachrichtlich sei darauf verwiesen, dass das Projekt in der Bebenhäuser Straße, das ebenfalls von der WBL errichtet wird, von Anfang an für die Anschlussunterbringung durch die Stadt genutzt wird. Da mehrere Wohnungen der WBL, die zum Abriss vorgesehen sind, im Laufe des Jahres 2017 für die Nutzung in der Anschlussunterbringung wegfallen, weitere 2018, müssen die hierfür vorgesehenen Kapazitäten noch ausgebaut werden.

Daher ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen, dass die Asylereinrichtung in Pflugfelden, auch nach der Beendigung der Anmietung durch den Landkreis, noch für einige Zeit für die Anschlussunterbringung durch die Stadt benötigt wird.

#### Schulraumbedarf Grundschule Pflugfelden

Die Grundschule Pflugfelden war in den vergangenen Jahren stabil zweizügig. In den kommenden Jahren ist jedoch mit einem leichten Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen. Bereits jetzt kommt die Schule an ihre räumliche Kapazitätsgrenze. Auch in der Schulkindbetreuung sind die räumlichen Kapazitäten allesamt ausgeschöpft. Die Anmeldezahlen der Schulkindbetreuung steigen jedoch jährlich an. Bereits seit Jahren ist die Schulkindbetreuung auf mehrere Standorte verteilt. Es mussten auch „Wandergruppen“ gebildet werden, da keine freien Räume zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurden im Sommer 2016 vier Klassenräume in Modulbauweise für den temporären Einsatz aufgestellt.



Für die Schule und die mit ihr verbundene Schulkindbetreuung entstehen mit der Flüchtlingsunterkunft perspektivisch geeignete Räume für den wachsenden Bedarf. Die Unterkunft kann mit vertretbarem Aufwand, der auch förderfähig wäre, nach Beendigung der Nutzung durch Flüchtlinge, für schulische Zwecke umgerüstet werden. Aus Sicht der Schule wäre ein möglichst kurzer Nutzungszeitraum als Flüchtlingsunterkunft wünschenswert.

Sobald die Flüchtlingsunterkunft für Schulzwecke genutzt wird, können die Klassenraum-Module an anderer Stelle (z. B. Bildungszentrum West) verwendet werden.

#### Zuschüsse:

Der begründete Bedarf an Schulraum ist im Grundsatz förderfähig. Dies setzt aber voraus, dass das Projekt als Schulerweiterung konzipiert wurde. Da im vorliegenden Fall eine Flüchtlingsunterkunft mit anschließender, zeitlich heute nicht terminierbarer schulischer Nachnutzung geplant wurde, kommt nur eine Förderung der Umbaumaßnahmen in Betracht. Der Kreis mietet die Unterkunft für drei Jahre an, wodurch ein erster Finanzierungsbeitrag in Höhe von rund 500.000,- € entsteht. Sofern anschließend noch eine Nutzung in der Anschlussunterbringung erfolgt, fließen weitere Mittel in Form von Miete bzw. Nutzungsgebühren aus dem Jobcenter im Rahmen der Leistungen für Flüchtlinge.

#### Zeitablauf:

Baubeginn soll gemäß der Vereinbarung im II. Quartal 2017 mit einer neunmonatigen Bauzeit ab Erteilung der Baugenehmigung sein. Die Fertigstellung kann bis Ende 2017/Anfang 2018 erfolgen.

#### Kosten

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH hat, wie aus der Anlage 2 ersichtlich, folgende Kostenkalkulation erstellt:

Fremdleistungen – Baukosten Kostengruppe 100 bis 700	2.500.000 EUR
Projektbetreuungskosten pauschal inkl. 19% MwSt.	100.000 EUR
Gesamt	2.600.000 EUR
Unvorhergesehenes	200.000 EUR
<b>Beschlusssumme</b>	<b>2.800.000 EUR</b>

Finanzierung:

Im Haushalt Dezernat II, Teilhaushalt 32 unter der Produktgruppe „3140-032 Flüchtlingsunterkunft Ditzinger Straße“ sind für die Jahre 2017 und 2018 im Gesamten 2.330.000 EUR eingestellt (HH-Seite 163).

Der restliche Bedarf wird zum HH 2018 angemeldet.

**Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: bis zu 2.800.000 EUR		
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt		Produktgruppe 3140-032		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000		
Investitionsmaßnahmen		731403206007		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710300	731403206007

**Verteiler: FB 10; FB 14; FB 20; FB 23; FB32, FB 48; FB 61; FB 67; R 05, WBL**



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN