



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport

VORL.NR. 182/23

Sachbearbeitung:

Borrmann, Hubertus

Barnert, Gabriele

Trippel, Karin

Bernhardt, Sarina

Datum:

28.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	12.07.2023	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	26.07.2023	ÖFFENTLICH

Betreff:

Weitere Maßnahmen Anschlussunterbringung

- Standorte und Anmietung für Wohnmodule der Anschlussunterbringung
- Standorte zur Belegung für Wohnmodule durch den Landkreis

Bezug SEK:

Handlungsfeld 06 (Sozialer Zusammenhalt)/ SZ 03 / OZ 01

Bezug:

152/22

Anlagen:

Präsentation

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt die Anmietung und Errichtung von Wohnmodulen für Geflüchtete in der Anschlussunterbringung auf dem Parkplatz der Mehrzweckhalle Oßweil, Fellbacher Straße, mit Gesamtkosten für Erschließung, Außenanlagen und Miete (Standzeit 36 Monate) von rund 2,64 Mio. EUR inkl. Unvorhergesehenes.
- 2.) Der Gemeinderat beschließt die Anmietung und Errichtung von Wohnmodulen für Geflüchtete in der Anschlussunterbringung auf dem Gelände des zukünftigen Wohngebiets Fuchshof, mit Gesamtkosten für Erschließung, Außenanlagen und Miete (Standzeit 36 Monate) von rund 2,23 Mio. EUR inkl. Unvorhergesehenes.
- 3.) Der Gemeinderat stimmt den nachfolgenden drei Standorten für eine Vermietung an den Landkreis und zur Belegung mit Wohnmodulen für Geflüchtete in der Vorläufigen Unterbringung zu.
 - „Parkplatz Kugelberghalle“ im Stadtteil Hoheneck
 - „Grünfläche Monreposstraße/Straßenäcker“ im Stadtteil Eglosheim
 - „Parkplatz Neuer Friedhof“ im Stadtteil Oßweil

Die Vermietung erfolgt zu folgenden Rahmenbedingungen:

- Mietzins 1,50 €/m²/Monat
- Laufzeit voraussichtlich mindestens 3 Jahre
- Erstellung der Unterkünfte mit Erschließung und Sicherung der Teilfläche auf Veranlassung und Kosten des Landkreises, einschließlich der Einholung der hierzu notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse

Sachverhalt/Begründung:

Anschlussunterbringung (AU):

Seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine wurde eine Vielzahl von privaten Häusern und Wohnungen, WBL-Wohnungen, Hotels, wie unter anderem das ehemalige Hotel Krauthof, die Wohnmodule in der Schlieffenstraße sowie das ehemalige Seniorenheim Haus am Salon in der Südstadt (Karlshöhe) angemietet, um die in Ludwigsburg ankommenden Geflüchteten unterzubringen sowie die Zuteilungsquote des Landkreises für Asylbewerber*innen erfüllen zu können.

Die Stadt Ludwigsburg bekommt in diesem Jahr insgesamt etwa 1.000 Geflüchtete vom Landkreis zugewiesen, die in der städtischen Anschlussunterbringung unterbracht werden müssen. Davon kommen etwa 50% aus der Ukraine und die weiteren 50% aus anderen Herkunftsländern. Von den 1.000 Personen sind bereits 300 Geflüchtete untergebracht, weitere 400 Personen werden in den nächsten Wochen und Monaten in bereits angemieteten oder gekauften Objekten untergebracht. Um die Unterbringung gewährleisten zu können, mietet die Stadtverwaltung Ludwigsburg weiterhin privaten Wohnraum an und verlängert auslaufende Mietverhältnisse. Darüber hinaus versucht die Verwaltung Mehrfamilienhäuser zu erwerben, um eine langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten.

Trotzdem fehlen für etwa 300 Geflüchtete für das Jahr 2023 Unterbringungsplätze. Die Verwaltung schlägt vor, diese 300 Plätze durch neu zu erstellende Wohnmodule zu schaffen.

Mit der Entscheidung, den offenen Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten auch in Wohnmodulen anbieten zu können, soll die drohende Belegung von Sport- und Gemeindehallen vermieden werden. Der Stadtverwaltung ist es sehr wichtig, den Ludwigsburger Schul-, Sport- und Kulturbetrieb nur im absoluten Notfall einzuschränken. Um die Belegung der Hallen an sich zu vermeiden, müssen auf Parkplätzen davor und auf anderen Flächen in öffentlicher Hand zeitlich beschränkt Modulbauten aufgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden verwaltungsintern verschiedene Standorte im Stadtgebiet auf ihre Verfügbarkeit für Wohnmodule geprüft. Von etwa 80 möglichen Standorten wurden etwa 20 intensiver geprüft und die Eignung aus sozialräumlicher, ökologischer und baurechtlicher Sicht eingeschätzt.

Die Verwaltung schlägt vor, folgende beiden Standorte mit Wohnmodulen zu bebauen:

- Parkplatz der Mehrzweckhalle im Stadtteil Oßweil; Flst. 1290
- Baufeld im westlichen Bereich des zukünftigen Wohngebiets Fuchshof, im Stadtteil Ost; Flst. 1398/1

An beiden Standorten sollen jeweils etwa 100 Personen untergebracht werden, eine Realisierung ist zeitnah möglich. Die Gebühren der beiden Standorte mit jeweils 100 Plätzen erbringen bei einer Laufzeit von drei Jahren eine Einnahme von 3,6 Millionen Euro.

Für die noch fehlenden 100 Plätze werden weitere Standorte geprüft. Ein Kriterium zur Auswahl von Standorten ist immer auch die möglichst gleichmäßige Verteilung von Geflüchteten im Stadtgebiet. Allerdings können wir diesen Maßstab nicht als zwingendes, sondern nur als anzustrebendes Kriterium zugrunde legen, weil der Belegungsdruck bei eingeschränkten Möglichkeiten zunimmt. Die Stadtverwaltung strebt aber an, die weiteren Standorte nicht in Grünbühl, Eglosheim oder Oßweil zu planen, da diese drei Stadtteile von bestehenden oder nun beginnenden Maßnahmen der Stadt, des Landkreises oder von Nachbarkommunen in besonderem Maß betroffen sind.

Raumprogramm Anschlussunterbringung:

An jedem Standort sollen zwei unterschiedliche Wohnmodularten verbaut werden. Dieser Mix ermöglicht es der Stadtverwaltung flexibler hinsichtlich der Belegung mit Familien und Einzelpersonen zu reagieren. Jeder Standort soll mit etwa 100 Personen belegt werden.

Darüber hinaus soll jedes Wohnmodul über eine eigene Kochmöglichkeit sowie über einen separat zugänglichen Bereich mit WC, Waschbecken und Dusche verfügen. Lediglich für die Waschmaschinen wird es eine gemeinsame Waschküche geben.

Hierdurch wird für jeden Haushalt die größtmögliche Privatsphäre geschaffen, die bei Standorten mit Wohnmodulen möglich ist.

Aus Sicht der Verwaltung sind die privaten Rückzugsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner*innen ein sehr wichtiger Bestandteil der Anschlussunterbringung, eine gute Grundlage für die beginnende Integration und ein wichtiges Instrument, um Konflikte in der Unterbringung vorzubeugen.

Zudem soll je Standort ein Modul für die Sozialberatung zu Verfügung stehen sowie ein Raum für Angebote des Ehrenamts.

Aus Sicht der Stadtverwaltung sind Räume für soziale Begegnung und das ehrenamtliche Engagement von großer Bedeutung für den Ankommens-Prozess und die Integration der geflüchteten Menschen.

Kosten der Erschließung, der Außenanlagen und der Anmietung:

Erschließung:

Für alle Standorte wurden die Kosten der technischen Erschließung (Wasser, Abwasser und Elektro) mit den Stadtwerken abgestimmt und auf Basis der angenommenen Flächen grob kalkuliert. Darüber hinaus wurden Kennwerte für eine Herrichtung des Untergrundes angesetzt.

Außenanlagen:

Es ist vorgesehen für alle Standorte einen zentralen Platz für die Geflüchteten vorzusehen, in welchen Begegnungen der Bewohner*innen möglich sind. Darüber hinaus müssen Wegeverbindungen zu den Wohnmodulen hergestellt und Müllplätze angelegt werden.

Kosten der Anmietung, des Auf- und Abbaus:

Um eine belastbare Kalkulation der Mietkosten zu erhalten hat die Verwaltung mit einem Hersteller für die zu beschließenden Standorte ein Angebot für 36 Monate angefordert. In einem weiteren Schritt werden nach Beschluss des Raumprogramms und der Standorte weitere Anbieter angefragt, um im Anschluss an den wirtschaftlichsten Anbieter zu vergeben.

Es ist vorgesehen die Standorte bis Jahresende / Anfang nächsten Jahres beziehen zu können.

Finanzierung:

Die für 2023 anteilig anfallenden Kosten werden aus dem laufenden konsumtiven Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft gedeckt. Die Mittel für 2024 werden zum konsumtiven Haushalt 2024 ff. angemeldet.

Vorläufige Unterbringung (VU) durch den Landkreis Ludwigsburg:

Gleichzeitig hat der Landkreis Ludwigsburg einen gleichermaßen hohen Bedarf an weiteren Plätzen in der Vorläufigen Unterbringung. Folgende Maßnahmen laufen aktuell:

- Die Carl-Schäfer-Halle in der Südstadt ist seit Herbst 2022 zur Belegung mit etwa 120 Personen vorbereitet.
- Am Berufsschulzentrum Römerhügel in der Weststadt werden derzeit Wohnmodule für etwa 100 Personen aufgestellt. Die Belegung startet laut Landkreis noch vor den Sommerferien.

Aufgrund des weiterhin hohen Bedarfs des Landkreises bietet die Stadtverwaltung der Kreisverwaltung weitere Standorte im Stadtgebiet zur Prüfung an, um sie mit Wohnmodulen für die Vorläufige Unterbringung zu bebauen.

- „Parkplatz Kugelberghalle“ im Stadtteil Hoheneck mit etwa 50 Plätzen; Flst. 9980 – Teilfläche von ca. 1.800 m²
- „Grünfläche Straßenäcker/Monreposstraße“ im Stadtteil Eglosheim mit etwa 50 Plätzen; Flst. 4380 und 4382 - Teilfläche von ca. 1.500 m²
- „Parkplatz Neuer Friedhof“ im Stadtteil Oßweil mit etwa 80 Plätzen; Flst. 1900/4 - Teilfläche von ca. 5.000 m²

Der Landkreis ist derzeit in der Erstellung eines Grobkonzeptes auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen. Die Detailplanung sowie die Wirtschaftlichkeitsprüfung stehen noch aus.

Konditionen für die Überlassung dieser städtischen Flächen:

Der Mietzins beträgt 1,50 €/m²/Monat. Es handelt sich bei diesem Betrag um einen Erfahrungswert des Landkreises. Der Betrag wurde von der Verwaltung geprüft und für angemessen erachtet.

Die Laufzeit beträgt voraussichtlich mindestens 3 Jahre.

Für die Vermietung der o.g. Flächen - insgesamt ca. 8.300 m² - ist mit Einnahmen von 149.400 €/Jahr zu rechnen, ab Beginn der Mietverhältnisse.

Der Bau der Unterkünfte -samt der Einholung der hierzu notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse - geschieht auf Veranlassung und Kosten des Landkreises. Er übernimmt auch die Kosten der Ver- und Entsorgung der Teilflächen sowie der Gebäude mit Wasser, Abwasser, Strom usw.

Die konkrete Vertragsgestaltung ist mit dem Landkreis noch auszuhandeln. Erst nach Abschluss der Detailplanung wird der genaue Flächenbedarf sowie die konkrete Laufzeit am jeweiligen Standort im Rahmen eines Mietvertrages vereinbart.

Entsprechend § 9 Ziffer 13 der Hauptsatzung der Stadt Ludwigsburg ist der Bauausschuss für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen zuständig, wenn der Miet- oder Pachtzins 15.000 € jährlich übersteigt. Aufgrund des Sachzusammenhangs mit der Anschlussunterbringung soll der Gemeinderat mit dieser Vorlage auch die Vermietung an den Landkreis beschließen.

Verteilung der Plätze im Stadtgebiet, wenn alle oben genannten Standorte von AU und VU realisiert werden:

Stadtteil	Plätze in der AU und VU	Plätze AU und VU proportional zu den Einwohner*innen im Stadtteil
Eglosheim	230	1,96%
Grünbühl-Sonnenberg	162	4,45%
Hoheneck	226	4,49%
Mitte	233	2,00%
Neckarweihingen	117	1,58%
Nord	135	4,09%
Ost	581	3,73%
Oßweil	272	2,53%
Pflugfelden	63	1,43%
Poppenweiler	52	1,11%
Süd	267	6,83%
West	421	3,51%

Fazit:

Seit Ende des zweiten Weltkrieges waren weltweit noch nie mehr Menschen auf der Flucht als im Jahr 2023. Dies hat auch Auswirkungen für Ludwigsburg. Im Jahr 2023 müssen von der Stadt Ludwigsburg etwa 1.000 Menschen untergebracht werden, zusätzlich zu den Geflüchteten, die der Landkreis unterbringen muss. Dies gelingt nur mit zusätzlichen großen Einrichtungen an neuen Standorten. Nach intensiver Prüfung einer Vielzahl von Standorten schlägt die Verwaltung für die Anschlussunterbringung die beiden Standorte in Oßweil und in der Oststadt vor. Weitere Standorte der Vorläufigen Unterbringung sollen in Hoheneck, Eglosheim und Oßweil realisiert werden. Ziel der Stadtverwaltung ist es weiterhin, die geflüchteten Menschen möglichst gut unterzubringen und zu betreuen. Dazu gehören in großen Unterbringungen Räume für Privatsphäre und Sozialräume ebenso wie eine bedarfsgerechte Sozialarbeit und eine Verteilung der Unterkünfte im gesamten Stadtgebiet.

Am 17. Juli 2023 um 19.30 Uhr wird im Reithaus eine öffentliche Informationsveranstaltung für Ludwigsburger*innen zum aktuellen Stand der weiteren Maßnahmen für die Anschlussunterbringung und die Vorläufige Unterbringung angeboten.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Raphael Dahler

Dr. David Jacob

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		4.870.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		42310010/ Mieten und Pachten unbewegliches Vermögen		
		42110000/ Gebäudeunterhaltung		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900530	42310010 42110000			

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Es handelt sich um eine unerhebliche negative Klimaauswirkung. Es werden interimweise Wohnmodule aufgestellt. Die Belegung der 2 Standorte erfolgt mit etwa 200 Personen. Ein ähnlicher Energiebedarf würde auch bei einer anderen Unterbringung anfallen.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIV, FB 20, 23, 57



LUDWIGSBURG

NOTIZEN