

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	20.02.2015		
Geschäftszeichen	GM-mk-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales sowie Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.03.2015	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 11.03.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.03.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 114/15

Betreff: Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Ulm
- Standortsuche und Planungsvorbereitungen für zusätzliche Plätze

- Anlagen:**
1. Belegungszahlen für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen - Prognose
 2. Zuweisungs- und Belegungszahlen 2012-2015
 3. Lagepläne Sozialraum Böfingen
 4. Lageplan Sozialraum Wiblingen
 5. Entwurf B-Plan Sozialraum West, Moltkestraße 20/Parkplatz am Westbad
 6. OB Schreiben an den Gemeinderat

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Planung und Realisierung des Neubaus auf dem Parkplatz am Westbad durch die UWS zuzustimmen.
3. Der Einleitung eines GÜ-Vergabeverfahrens entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung für die Standorte Böfingen und Wiblingen zuzustimmen.

Zur Mitzeichnung an:

ABI, BM 1, BM 2, BM 3, C 3, OB, RPA, SUB, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

4. Die Kostenannahme für die Umsetzung der Maßnahme in Höhe von insgesamt 15,5 Mio. € zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, die erforderlichen Mittel in der Finanzplanung zu berücksichtigen.
5. Der Bereitstellung von Planungsmitteln in Höhe von insgesamt 600.000 € für die dargestellten Maßnahmen zuzustimmen. Davon wurde bereits ein Betrag von 100.000 € bereitgestellt. Für die Deckung des weiteren, zusätzlichen außerplanmäßigen Bedarfs von 500.000 € (4 Raten 125.000 €) werden Finanzmittel 7.54100035 "Sanierung Verkehrswege Beim Türmle" herangezogen.

Mann
Bürgermeisterin

Wetzig
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen siehe Punkt 7 und 8.

2. **Anträge und Beschlüsse des Gemeinderates**

2.1. Anträge

Unerledigte Anträge des Gemeinderats liegen nicht vor.

2.2. Beschlüsse

- Gemeinsame Sitzung des FBA BuS und FBA StBU am 11.11.2014 (GD 392/14).
In der gemeinsamen Sitzung der beiden Ausschüsse hat die Abteilung ABI über den aktuellen Stand zur Unterbringung der Flüchtlinge und dem Bedarf an weiteren Plätzen berichtet.

Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, in jedem Sozialraum, einschließlich der Ortschaften, Standorte zur Unterbringung von Flüchtlingen zu identifizieren.

Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die Realisierung der Mietobjekte gemäß dem Bedarf zügig umzusetzen und für die weiteren bereits identifizierten Standorte Planungen für Neubauten (konventionell bzw. in Modulbauweise) sowie weitere Kaufobjekte voran zu treiben, detailliert zu untersuchen und zur Entscheidung vorzulegen.

- Gemeinderatssitzung vom 18.12.2014 (GD 475/14)
Erwerb eines Gebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen

3. **Aktuelle Situation zum Bedarf**

Über die Situation der Flüchtlingsunterbringung im Stadtkreis Ulm wurde dem Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales und dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt letztmals in deren gemeinsamer Sitzung vom 11.11.2014 Bericht erstattet (vgl. auch GD 392/14). Im Mittelpunkt der damaligen Berichterstattung stand die Standortsuche für die Schaffung zusätzlicher Plätze zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Im Laufe des Jahres 2014 ist die Zuwanderung von Flüchtlingen erneut signifikant angestiegen. Wurde zunächst noch von ca. 1.500 landesweit monatlich zu verteilenden Flüchtlingen ausgegangen, sind die Zugangszahlen der Landeserstaufnahmestelle beim Regierungspräsidium Karlsruhe bis Ende 2014 auf ca. 3.700 Personen monatlich gestiegen.

Im Rahmen ihrer Aufnahmeverpflichtung hat die Stadt Ulm 2014 insgesamt 317 Flüchtlinge aufgenommen (darunter 279 Asylbeantragsteller und 37 weitere Personen), davon 190 Personen (= 60,0 %) allein im Zeitraum vom 01.08. bis 31.12.2014. Im Januar 2015 sind der Stadt Ulm weitere 55 Flüchtlinge zugewiesen worden. In ihren bisherigen Planungen geht die Stadt Ulm davon aus, dass sie monatlich 40 Flüchtlinge vorläufig unterbringen muss. Die Erfahrungen der letzten Monate zeigen, dass diese Prognosen absolut realistisch sind.

Sowohl auf Bundes- wie auch auf Landesebene wird laufend darauf hingewiesen, dass bei den Zuweisungszahlen bei den Flüchtlingen einstweilen mit keiner Entspannung gerechnet werden könne. Andererseits rechtfertigt es die Informationslage zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht, die auf der Annahme einer monatlichen Zuweisung von 40 Flüchtlingen beruhende Prognose nach oben zu korrigieren.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Verweildauer der Flüchtlinge in der vorläufigen Unterbringung von 18 Monaten hat die Stadt Ulm somit einen entsprechenden Bedarf von mindestens 720 Plätzen. Da es zunehmend schwierig werden wird, den Flüchtlingen im unmittelbaren Anschluss an die vorläufige Unterbringung adäquaten Wohnraum auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, muss in den aktuellen Planungen ein zusätzliches Kontingent an Plätzen für die Anschlussunterbringung berücksichtigt werden.

Ab dem 01.01.2016 ist die Vorgabe des Landes Baden-Württemberg in § 8 Abs. 1 Satz 3 FlüAG umzusetzen, wonach jeder Unterbringungsplatz über eine durchschnittliche Wohn- und Schlaffläche von mindestens 7 m² verfügen muss (in Ausnahmesituationen kann das Land nach § 8 Abs. 2 FlüAG vorübergehend eine abweichende Regelung treffen).

Anlässlich der letztmaligen Berichterstattung in der gemeinsamen Sitzung beider Fachbereichsausschüsse vom 11.11.2014 wurde bereits von der Schaffung zusätzlicher 144 Unterbringungsplätze berichtet (vgl. Absch. 3, GD 392/14).

Mittlerweile konnten zumindest für einen vorübergehenden Zeitraum zusätzlich zu den in der GD 392/14 am 11.11.2014 dargestellten Plätzen weitere 41 Plätze in folgenden Objekten bereitgestellt werden, und zwar

– in städtischen Objekten:

Haslacher Weg 91 (Sozialraum Böfingen)	6 Plätze (verfügbar seit 01/2015)
--	-----------------------------------

– in angemieteten Objekten:

Albstr. 10, Jungingen (UWS; Sozialraum Böfingen)	13 Plätze (verfügbar ab 02/2015),
Rieslingweg (Privatbesitz; Sozialraum Eselsberg)	10 Plätze (verfügbar ab 02/2015),
Riedweg (Privatbesitz; Sozialraum West/Söflingen)	12 Plätze (verfügbar ab 02/2015).

Die Anmietung dieser Objekte erfolgt über die UWS. Um die Aufnahme der der Stadt Ulm zugewiesenen Flüchtlinge auch in den nächsten Monaten jederzeit gewährleisten zu können, müssen im Laufe der nächsten Wochen mit Unterstützung der UWS noch weitere Gebäude angemietet werden. Allerdings ist in aller Regel davon auszugehen, dass auch diese Objekte allenfalls vorübergehend verfügbar sein werden bzw. wegen anderweitiger konzeptioneller Überlegungen nur vorübergehend angemietet werden sollten.

4. Standorte

4.1. Sozialraum Wiblingen, Schulze-Delitzsch-Weg / Sozialraum Mitte/Ost, Greifengasse (Mietobjekte)

Eine Anmietung bei den Gebäuden ist leider nicht zu Stande gekommen. Während im einen Fall der Investor sein Verhandlungsangebot zurückgezogen hat, hat im anderen Fall die Verwaltung das Angebot aus Kostengründen und wegen einer gewünschten langjährigen vertraglichen Bindung als unwirtschaftlich bewertet und daher abgelehnt.

4.2. Sozialraum Eselsberg, Hindenburgkaserne (Kaufobjekt)

Nach derzeitigem Verhandlungsstand wird die Hindenburgkaserne im Juli 2015 von der Stadt Ulm übernommen.

Nach Besichtigung der Kaserne im Dezember 2014 wurde festgelegt, dass das Stabsgebäude 3 in der Nordwestecke der Liegenschaft zur Flüchtlingsunterbringung umgebaut werden soll.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von rd. 980 m², 3 Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss und ein Dachgeschoss. Es wurde 1995 saniert und bisher als Sanitätsbereich, Feldweibelunterkunft und Bürogebäude genutzt.

Das Umbaukonzept sieht vor, dass analog zur Flüchtlingsunterkunft in der Römerstraße die Unterbringung in Wohngruppen erfolgt. Die Größe der Wohngruppen variiert grundrissbedingt zwischen 4 und 10 Personen. Insgesamt können voraussichtlich rd.150 Personen in 19 Wohngruppen untergebracht werden. Zusätzlich werden im Erdgeschoss die erforderlichen Verwaltungsräume und im Dachgeschoss Gemeinschafts-, Kinder- und Freizeiträume vorgesehen. Das Untergeschoss dient als Wasch-, Trocken- und Lagerfläche.

Planungsrechtliche Genehmigung:

Für den Umbau und die Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen ist ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.

Terminplanung:

Projekt- und Baubeschluss: Juli 2015

Ausführung: Sommer 2015 bis Frühjahr 2016

Kostenannahme 3.700.000 €

Ggf. kann das südlich angrenzende Gebäude 1 bis zur Fertigstellung zur Zwischenunterbringung genutzt werden.

4.3. Sozialraum West, Magirusstraße (Kaufobjekt)

Gemäß Beschluss des Gemeinderats am 18.12.2014 wurde das Bürogebäude Magirusstraße 17 von der Stadt erworben. Die Besitzübergabe fand am 02.02.2015 statt.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von rd. 380 m², sieben Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss. Es wurde 1973 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand.

Vorgesehen sind insg. bis zu 12 Wohngruppen (davon 6 Wohngruppen für die vorläufige Unterbringung von jeweils bis zu 15 Personen und bis zu 6 Wohngruppen für die Anschlussunterbringung von jeweils bis zu 10 Personen). Zudem werden Gemeinschafts-, Freizeit- und Kinderspielflächen sowie die erforderlichen Verwaltungsflächen vorgesehen. Voraussichtlich können damit rund 140-150 Plätze geschaffen werden.

Da im Gebäude ein Aufzug vorhanden ist, wird noch geprüft, ob mind. eine Wohneinheit barrierefrei vorgesehen werden kann.

Das Gebäude soll hälftig für die Erstunterbringung, hälftig für die Anschlussunterbringung genutzt werden. Für die Anschlussunterbringung wurden vom Land Fördermittel aus dem

Landesprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" beantragt.

Planungsrechtliche Genehmigung:

Für das betroffene Grundstück ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden. Mit der Umwandlung der bestehenden Büronutzung in eine wohnähnliche Anlage für soziale Zwecke ist ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen. Eine Genehmigung erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB und den seit 26.11.2014 in Kraft getretenen Ergänzungen zu BauGB zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen.

Terminplanung:

Baubeschluss	Juli 2015
Vorbereitende Arbeiten	ab Sommer 2015
Räumung 1.-3. Ebene	Ende Sept. 2015 (derzeit noch vermietet)
Ausführung	Herbst 2015 - Frühjahr 2016

Kostenannahme	3.800.000 €
---------------	-------------

4.4. Sozialraum West, Parkplatz am Westbad/Moltkestraße 20 (konventioneller Neubau)

Für den betroffenen Bereich wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist für den 26.03.2015 geplant.

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH plant, auf dem Parkplatz des Westbades Moltkestraße 20 (siehe Anlage 5), ein Gebäude für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zu errichten. Erste Vorgespräche über die Ausgestaltung des Projektes haben bereits mit SUB und BuS statt gefunden. In das Gebäude sollen ebenfalls Büros für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Bildung und Sport integriert und ein zentraler Standort im Sozialraum West organisiert werden. Insgesamt können ca. 50 Personen untergebracht werden. Die UWS wird das Gebäude errichten und an die Nutzer vermieten. Ein Baubeginn in 2016 ist realistisch.

4.5. Sozialraum Böfingen, (System-/Modulbauweise)

Für den Sozialraum Böfingen hat nps Bauprojektmanagement eine Machbarkeitsstudie zur Unterbringung von Flüchtlingen erstellt. Dabei wurden zwei Standorte untersucht. Beide Flächen sind in städtischem Besitz, für beide Standorte besteht Baurecht.

Der eine Standort (siehe Anlage 3.1) befindet sich westlich des Seniorenheims "Am Böfinger Weg". Auf einer Teilfläche des im Bebauungsplan dargestellten Baugrundstücks kann in zwei zweigeschossigen Baukörpern Wohnraum für ca. 120 Flüchtlinge errichtet werden. Bei der Bestimmung der Zahl der möglichen Unterbringungsplätze wurden Nachnutzungsmöglichkeiten mit den dafür erforderlichen Stellplatzbedarf bereits berücksichtigt.

Der zweite untersuchte Standort (siehe Anlage 3.2) befindet sich nördlich des Kindergartens und hat eine Fläche von ca. 400 m². Entsprechend den Vorgaben des B-Plans können hier bei einem zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss max. 35 Plätze errichtet werden. Eine Nutzung des Kindergartens zur Unterbringung von Flüchtlingen scheidet aus, da das Gebäude für mind. zwei Jahre für die Gustav-Werner-Schule interimsmäßig genutzt wird und entsprechend saniert wurde.

Aufgrund der geringen Zahl an Unterbringungsplätzen auf dem zweiten Standort wird für die

weitere Planung der erste Standort zugrunde gelegt.

Kostenannahme: 4.900.000 €

4.6. Sozialraum Wiblingen, Eschwiesen (System-/Modulbauweise)

nps Bauprojektmanagement hat eine Machbarkeitsstudie zur Unterbringung von Flüchtlingen für den Standort zwischen dem Versorgungszentrum und dem Grundstück Eschwiesen (siehe Anlage 4) erstellt. Auch in diesem Fall befindet sich das Grundstück in städtischem Besitz. Die Grundstücksfläche lässt nach Abzug der benötigten Fläche für die Erschließung des dritten Bauabschnitts (Wohnungsbau Eschwiesen) bei einer zweigeschossigen Bebauung in zwei Gebäuden Unterkünfte für ca. 72 Personen zu. Für diesen Bereich gibt es noch keinen Bebauungsplan. Eine kurzfristige Genehmigung kann in Anlehnung an die umliegende Bebauung (gemäß § 34 BauGB) und dem bestehenden Rahmenplan befolgen. Auch hier wurde bei der Bestimmung der Zahl der möglichen Unterbringungsplätzen Nachnutzungsmöglichkeiten mit dem dann erforderlichen Stellplatzbedarf bereits berücksichtigt.

Kostenannahme: 2.750.000 €

4.7. Weiteres Vorgehen zu den Standorten Wiblingen und Böfingen

Für das weitere Vorgehen schlägt die Verwaltung vor, analog der Errichtung der U₃ Kindergärten, die Planungs- und Bauleistungen ab Oberkante Bodenplatte jeweils an einen Generalübernehmer zu vergeben.

Da die Gesamtkosten durch die getrennte Vergabe unter dem EU-Schwellenwert liegen, kann die Maßnahme national ausgeschrieben werden.

Dafür sind folgende Verfahrensschritte erforderlich:

1. Beschränkte Ausschreibung mit öffentlichen Teilnahmewettbewerb
2. Nach Prüfung der Bewerber auf Eignung Aufforderung zur Angebotsabgabe an max. fünf Bieter
3. Submission der Angebote (ggf. mit zeitgleichem anonymen Wettbewerb)
4. Prüfung der Angebote
Prüfung der Planung
5. Vergabe im Gemeinderat

Termine:

Mit Formulierung der öffentlichen Bekanntmachung kann der Beschluss über die Vergabe an je einen Bieter durch den Gemeinderat nach ca. 6 Monaten erfolgen. Bis zur Fertigstellung sind voraussichtlich 10 - 11 Monate anzusetzen (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorfertigung, Bauzeit vor Ort)

Die Verwaltung stellt deshalb den Antrag, über diesen Verfahrensvorschlag den Grundsatzbeschluss zu fassen.

5. **Fördermöglichkeiten**

Zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten in der Anschlussunterbringung hat das Land Baden-Württemberg Ende 2014 ein Förderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" aufgelegt und für die Jahre 2015 und 2016 mit jeweils insgesamt 15 Mio. € ausgestattet. Förderungsfähig sind neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Baumaßnahmen auch Umbauten und grundlegende Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand.

Die Zuwendung wird als Zuschuss gewährt. Gefördert werden 25 % der Investitionskosten gem. DIN 276. Die Förderfähigkeit der Maßnahme ist bis zu einer Gesamtkostenobergrenze von 3.000 €/m² Wohnfläche gegeben.

Die Verwaltung hat für 2015 Zuwendungen zum Umbau eines Teils des Gebäudes Magirusstr. 17 für Zwecke der Anschlussunterbringung beantragt. Für 2016 ist beabsichtigt, für das am Standort "Parkplatz Westbad" geplante Bauprojekt ebenfalls Fördergelder zu beantragen.

Für den Standort Magirusstraße beträgt der voraussichtliche Förderbetrag ca. 500.000 €.

6. Zusätzlicher Personalbedarf

Es ist vorgesehen, an den in den Sozialräumen neu zu schaffenden Standorten auch Verwaltung und Flüchtlingssozialdienst organisatorisch vor Ort einzubinden. Für die Leitung, die Sachbearbeitung, sowie für die Hausmeisterdienste städtischerseits wird zusätzliches Personal benötigt.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Flüchtlingsunterbringung künftig als eigenständigen Aufgabenbereich zu organisieren. Die konkrete Ausgestaltung und der erforderliche Personalbedarf werden derzeit erarbeitet.

Von folgenden Größenordnungen ist nach den bisherigen Erfahrungen sowie einem eingeschränkten interkommunalen Vergleich bei der Festlegung von Stellenschlüsseln auszugehen:

- Verwaltung von Unterkünften: 1:220 (1 Stelle für bis zu 220 Personen)
- Verwaltungssekretariat (VWS) 1:220 (dito)
- Leistungssachbearbeitung: 1:120 (1 Stelle für bis zu 120 Bedarfsgemeinschaften)
- Flüchtlingssozialarbeit: 1:120 (1 Stelle für bis zu 120 Personen)

Dringend erforderlich ist darüber hinaus die Schaffung einer Koordinationsstelle für den gesamten Themenkomplex, die es kurzfristig im Vorgriff auf den Haushalt 2016 zu besetzen gilt.

7. Investitionskosten

- Hindenburgkaserne:	3.700.000 €
- Magirusstraße:	3.800.000 €
- Böfingen	4.900.000 €
- <u>Wiblingen</u>	<u>2.750.000 €</u>
Gesamt	15.150.000 €

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Schwankungsbreite noch bis zu 20% betragen.

Für die o. g. vier Maßnahmen sind bisher keine Mittel im Haushaltsplan und der Mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Die Finanzierung der Maßnahmen ist deshalb durch Verschiebung

von anderen Investitionsmaßnahmen sicherzustellen. Hierzu wird dem Gemeinderat im Rahmen der jeweiligen Baubeschlüsse ein Vorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur weiteren Planung sind allerdings bereits jetzt Planungsmittel in Höhe von 600.000 € notwendig. Davon wurden bereits 100.000 € zur Verfügung gestellt. Zur Deckung des weiteren, außerplanmäßigen Bedarfs von 500.000 €, werden Finanzmittel bei Projekt-Nr. 7.541000035 "Sanierung Verkehrswege Beim Türmle"herangezogen. Diese Mittel werden zu je 125.000 € auf die einzelnen vier Projekte verteilt. Dabei sind diese Planungsmittel gegenseitig deckungsfähig.

8. Folgekosten

In Anbetracht der Eilbedürftigkeit ist aktuell eine Folgekostenberechnung auf gesicherter Basis nicht möglich. Diese wird im Rahmen der jeweiligen Baubeschlüsse vorgelegt bzw. nachgereicht.

9. Laufender Betrieb der zusätzlichen Standorte für die Flüchtlingsunterbringung

Die zusätzlichen Standorte für die Flüchtlingsunterbringung werden von der Stadt Ulm als untere Aufnahmebehörde verwaltet und betrieben (§ 8 Abs. 3 FlüAG). Alle für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen benötigten Unterkünfte bilden im rechtlichen Sinne eine einheitliche Einrichtung.

Für den laufenden Betrieb der neu zu schaffenden Standorte gelten deshalb dieselben Kriterien wie für den Betrieb der Gemeinschaftsunterkunft am zentralen Standort in der Römerstraße.

10. Öffentlichkeitsarbeit

Für die Stadtteile, in denen zusätzliche Unterkünfte für Flüchtlinge errichtet werden, sind von Seiten der Verwaltung Bürgerinformationsveranstaltungen in Vorbereitung (vgl. Schreiben OB an die SPD-Gemeinderatsfraktion vom 09.02.2015, siehe Anlage 6).

Parallel dazu wird ABI in den Stadtteilen, in denen Flüchtlinge in Bestandsgebäuden untergebracht werden, in enger Absprache mit der Stadtteilkoordination, den Regionalen Planungsgruppen und den in den Stadtteilen bereits eingerichteten Flüchtlingsarbeitskreisen die Bürgerschaft informieren.