

Sachbearbeitung	C3 - Controller		
Datum	10.02.2016		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.05.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 079/16

Betreff: Wohnraum für Flüchtlinge
- Sofortprogramm 2016

Anlagen: Übersicht der Standorte (Anlage 1)
Datenblätter zu den einzelnen Standorten (Anlage 2)

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Verwaltung mit der Information der Ortschaften und deren Einbindung in die Abstimmung des weiteren Verfahrens bezüglich der Auswahl der grundsätzlich zur Verfügung stehenden Grundstücke im Stadtgebiet zu beauftragen.
3. Die Verwaltung mit der Erarbeitung der Rahmenbedingungen und -daten sowie der Vorbereitung einer Ausschreibung für die Wohnmodule zu beauftragen.

Tim von Winning
Bürgermeister

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 2, BM 3, LI, OB, SO, SUB</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation/Problemstellung

Die Stadt Ulm ist als kreisfreie Stadt für die vorläufige Unterbringung der ihr zugeteilten Flüchtlinge zuständig. In diesem Zusammenhang beherbergt die Stadt aktuell 1.471 Personen (Stand 15.02.2016, GD 046/16). Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurden in den vergangenen Monaten viele Maßnahmen in Angriff genommen und teilweise bereits zum Abschluss gebracht, um die dafür notwendigen Räumlichkeiten sicherstellen zu können. Dabei hat die Stadt einen Ansatz der dezentralen Einheiten gewählt. Im Ergebnis verteilen sich die Flüchtlingsunterkünfte zur vorläufigen Unterbringung auf das ganze Stadtgebiet. Die Verwaltung geht auf Basis von Hochrechnungen aktuell davon aus, dass bis zum Jahresende rund 2.000 Flüchtlinge im Stadtgebiet im Rahmen der vorläufigen Unterbringung zu versorgen sind.

Mit dem Abschluss des Asylverfahrens endet auch die vorläufige Unterbringung dieser Personen. Aufgabe der Stadt ist nun die Verhinderung von Obdachlosigkeit durch die Sicherstellung einer Anschlussunterbringung. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass derzeit ca. 40-50% der in Ulm untergebrachten Flüchtlinge eine Bleibeperspektive haben. Bezogen auf die o.g. Hochrechnung würde dies Wohnraum für ca. 800 - 1000 Personen bedeuten. Dazu kommen die noch nicht zu beziffernden Personen im Rahmen des Familiennachzugs. Die Unterbringung dieser Personen innerhalb von wenigen Jahren stellt eine besondere gesellschaftspolitische und planerische Herausforderung dar.

Aufgrund dieser zu erwartenden Fallzahlen, ist bereits heute sicher, dass die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungen nicht ausreichen werden. Die Stadtverwaltung hat aus diesem Grund bereits vor einiger Zeit mit der Ausarbeitung eines Sofortprogramms für die Flüchtlingsunterbringung - und hier speziell für die Anschlussunterbringung - begonnen. Die Überlegungen der Stadtverwaltung werden dabei von folgenden zwei Rahmenbedingungen determiniert:

- a) Zusätzliche Wohneinheiten für die Anschlussunterbringung müssen so schnell wie möglich realisiert werden.
- b) Die Stadtverwaltung sieht in einer möglichst kleinteiligen, integrierten und dezentralen Verteilung der Standorte den besten Lösungsansatz für eine erfolgreiche Integration in die Stadtgesellschaft. Hierbei soll auch gezielt darauf hingearbeitet werden, dass die Unterkünfte möglichst mit unterschiedlichen Personenkreisen mit besonderem Wohnraumbedarf belegt werden.

Diese beiden Punkte können sowohl durch die Anmietung bzw. den Ankauf von geeigneten Bestandsimmobilien als auch durch den Bau neuer Wohneinheiten erreicht werden. Um ausreichend Wohneinheiten schaffen zu können, ist die Verfolgung beider Lösungswege zwingend. Die Anmietung/der Ankauf geeigneter Bestandsimmobilien erfolgt bereits in einem innerhalb der Stadtverwaltung abgestimmten Prozess und ist nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Im Folgenden geht es daher ausschließlich um die zeitnahe Schaffung neuer Wohneinheiten im Stadtgebiet.

2. Sofortprogramm Neubau

– Konzeption, Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

2.1. Konzeption

Für die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum für Flüchtlinge durch die Erstellung von Neubauten sind grundsätzlich zwei Lösungspfade denkbar: Zum einen ist die Realisierung in konventioneller Bauweise, zum anderen in der Modulbauweise eine mögliche Vorgehensweise. Darauf aufbauend hat die einberufene verwaltungsinterne städtische Arbeitsgruppe folgende Ergebnisse erarbeitet:

Für die Realisierung der zusätzlichen Wohneinheiten sind solche Grundstücke heranzuziehen, die sich zum einen im städtischen Besitz befinden und auf denen zum anderen Baurecht besteht. Dadurch ist ein unmittelbarer Zugriff und Umsetzung der Maßnahmen möglich.

- Für die Realisierung der zusätzlichen Wohneinheiten sind zunächst Grundstücke in den Ortschaften heranzuziehen. Ziel der Verwaltung ist eine dezentrale und kleinteilige Unterbringung der Flüchtlinge im Stadtgebiet. In einer solchen Struktur sieht die Verwaltung die besten Rahmenbedingungen für die Integration der Menschen in die Stadtgesellschaft.
- Von der Errichtung von kurzlebigen Provisorien zur Unterbringung von Flüchtlingen wird abgesehen. Der Bestand und die bereits eingeleiteten Maßnahmen für zusätzliche Unterbringungsplätze scheinen aktuell auszureichen, um den Bedarf an Plätzen für die vorübergehende Unterbringung zu gewährleisten. Die Stadt strebt daher nachhaltigere Bauweisen an, die zu einem späteren Zeitpunkt auch für andere Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen können.
- Die zu realisierenden Wohneinheiten sind in einem möglichst einfachen Standard zu halten, um so eine möglichst geringe monatliche Kostenmiete und damit die Möglichkeit einer Anschlussübernahme durch die nun unterzubringenden Flüchtlinge nach Abschluss der Verfahren oder auch anderer Menschen mit Schwierigkeiten auf dem normalen Wohnungsmarkt im Rahmen der geltenden Regelungen für Sozialleistungen bzw. Wohnberechtigungsscheinen zu ermöglichen. Auf kostensteigernde Infrastruktur, wie Aufzüge und Tiefgaragen, wird daher verzichtet. Die Höhe der Gebäude wird auf max. drei Stockwerke begrenzt.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen haben LI und SUB das Stadtgebiet nach in Frage kommenden Grundstücken untersucht. In der Arbeitsgruppe wurden dann für die so identifizierten Grundstücke die Möglichkeiten einer konventionellen Bebauung bzw. einer Bebauung in Modulbauweise geprüft. Im Ergebnis wurden folgende beiden Lösungsansätze definiert:

1. Für insgesamt 4 Grundstücke (vgl. Anlage 1) können durch die UWS zeitnah Planungen für eine Bebauung in konventioneller Bauweise aufgenommen werden. Ziel ist die Errichtung von preisgünstigen Wohneinheiten, die auch die Kriterien des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Für die Grundstücke in Lehr und in Göggingen/Donaustetten wurde in den letzten Jahren die Realisierung von Einrichtungen des Betreuten Wohnens angestrebt. Die verschiedenen Alternativen sollen gemeinsam mit dem Ortschaftsrat diskutiert werden, u.a. ob und inwieweit ggf. auch an anderen Stellen innerhalb der Ortschaft entsprechende Grundstücke vorgehalten werden könnten. Es ist von einer Bauzeit von ca. 12 Monaten auszugehen, sodass diese Wohneinheiten

einschließlich der Planungs- und Genehmigungszeit ab Frühjahr 2018 zur Verfügung stehen könnten.

Der Bau und die Bewirtschaftung der Wohneinheiten erfolgt direkt durch die UWS.

2. Für insgesamt 4 Grundstücke plant die Verwaltung die Errichtung von Modulbauten in der Dimension von Doppelhäusern. Jedes dieser Doppelhäuser soll aus insgesamt vier Wohneinheiten bestehen. Auf diese Weise plant die Verwaltung die Realisierung von ca. 56 Wohneinheiten für insgesamt rund 224 - 280 Unterbringungsplätze. Die Bauten können innerhalb eines Jahres für den Bezug zur Verfügung stehen. Die Stadt hat bei den Projekten in Wiblingen und Böfingen bisher sehr gute Erfahrungen mit dieser Bauweise gemacht. Es ist noch nicht abschließend geklärt, wer nach einer Nutzung der Wohneinheiten für die Anschlussunterbringung die Bewirtschaftung dieser Objekte übernehmen wird. Diese Frage ist im weiteren Prozess zu klären.

2.2. Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

2.2.1. Grundstücke

Für die kurzfristige Realisierung zusätzlichen Wohnraums sind bebaubare Grundstücke, welche zeitnah zur Verfügung stehen, eine zwingende Voraussetzung. Aus diesem Grund hat sich eine städtische Arbeitsgruppe unter der Leitung von BM 3 mit Vertretern von SUB, LI, UWS und SO mit den in den Sozialräumen zur Verfügung stehenden freien Flächen, welche sich in städtischem Besitz befinden und für die entsprechendes Baurecht besteht, beschäftigt. Wie oben bereits dargestellt, lagen dabei insbesondere solche Grundstücke im Fokus, die sich in den Ortschaften befinden. Weitere relevante Kriterien waren dabei aufgrund der spezifischen künftigen Bewohnerstruktur das Vorhandensein von unmittelbaren Nahversorgungsmöglichkeiten sowie die Qualität der ÖPNV-Verbindungen in die Innenstadt.

Als Ergebnis schlägt die Verwaltung nun die in Anlage 1 zusammengefassten Grundstücke für die Realisierung der beiden Lösungsansätze vor. Diese Grundstücke sind mit den Gremien in den Ortschaften zu besprechen.

2.2.2. Bebauung

Die in den Lösungsansätzen definierten Bauarten setzen unterschiedliche Herangehensweisen voraus:

- Die UWS wird eigenständig die Planungen und die Realisierung der oben genannten Gebäude in konventioneller Bauweise vorantreiben. Die zuständigen Gremien werden dabei selbstverständlich einbezogen.
- Für die Modulbauweise plant die Stadt die Vergabe der Projektkoordination an die PEG, welche die Planung und Realisierung im Auftrag der Stadt betreuen soll. Soweit der Fachbereichsausschuss dem im weiteren Verlauf dargestellten Prozess zustimmt, wird die Verwaltung auf die PEG diesbezüglich zugehen. Dieser Lösungsansatz ist im weiteren Verlauf Gegenstand dieser GD.

2.2.3. Zielgruppe

Das Ziel ist grundsätzlich die Bereitstellung von Wohnraum für Personen in schwierigen Lebenssituationen. Dazu gehören insbesondere auch Flüchtlinge, deren Asylverfahren abgeschlossen und in der Folge in Deutschland bleiben dürfen.

Bei der Realisierung des Wohnraums soll daher darauf geachtet werden, dass eine nachhaltige Nutzung durch verschiedenste Klientel möglich ist.

3. Modulbauten – Raumprogramm

Die Verwaltung schlägt ein Verfahren entsprechend dem Vorgehen für die Flüchtlingsunterbringung in Wiblingen und in Böfingen vor. Im Unterschied zu diesen beiden Projekten, soll aufgrund der aktuell bei GM bestehenden Aufgabenpriorität die Projektleitung durch die PEG wahrgenommen werden.

Aufgrund der Erfahrungen an den o.g. Standorten schlägt die Verwaltung eine Vergabe von Planung und Neubau nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach VOB/A vor. Mit dem gewählten Verfahren kann trotz eines begrenzten Zeitrahmens aufgrund hoher Vorfertigung und möglichst gleicher und vorinstallierter Elemente, die an Ort und Stelle nur noch zusammengeführt werden müssen, ein möglichst frühzeitiger Fertigstellungstermin sichergestellt werden.

Um gleichzeitig eine hohe architektonische und nachhaltige Qualität zu erreichen, ist vorgesehen, bei der Bewertung der Angebote die entsprechende Planungskonzeption mit einem relevanten Gewicht bei der Vergabeentscheidung zu werten. Es ist vorgesehen, den Angebotspreis/die Termine gemäß dem Verfahren für Böfingen und Wiblingen dabei mit 35 %, Architektur/Städtebau mit 30 %, Funktionalität/Flächeneffizienz mit 20%, Baukonstruktion/Material/Nutzung und Nachnutzung mit 15 % zu gewichten. Diese Gewichtung spiegelt auch die Absicht der Verwaltung wieder, dass eine angemessene und würdige Nachnutzung des Wohnraums möglich ist.

Im nächsten Schritt ist nun der Systemgrundriss einer einzelnen Wohneinheit mit den Fachabteilungen SO und SUB abzustimmen.

Die Verwaltung schlägt die Realisierung von Modulbauten vor, die sich aus jeweils vier Wohneinheiten zusammensetzen und damit die Größe eines Doppelhauses erreichen. Jede Wohneinheit soll über zwei Zimmer, Küche und Sanitärbereich verfügen und separat erschlossen sein. Eine solch kompakte Form ermöglicht die individuelle Bestückung der zur Verfügung stehenden Grundstücke, sodass die vorhandenen Flächen durch die Unterbringung mehrerer Bauten angemessen genutzt werden können.

4. Zukünftige Bewirtschaftung

Vorgesehen ist die Übernahme der Verwaltung durch die UWS im Rahmen des bestehenden Verwaltungsvertrags für städtische Liegenschaften.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Zum aktuellen Zeitpunkt kann weder über die Investitionskosten, noch über die laufenden Kosten der Maßnahme eine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Anschluss an weitere Planungen und Untersuchungen möglich. Die notwendigen Zahlen werden aber Grundlage für einen Projekt- und Baubeschluss sein.

Im Bereich der laufenden Kosten sind insbesondere auch verschiedene Fragen zum zukünftigen Mietzins zu beantworten. Aufgrund der Zielgruppe werden hier klare Grenzen vorgegeben, die Verwaltung schlägt hier die Orientierung an den für Sozialleistungen geltenden Grenzwerten vor. Ein sich daraus ergebendes Delta zu den tatsächlichen laufenden Kosten ist dann aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren. Tiefergehende Planungen sind aber auch hier erst nach Vorliegen weiterer Informationen im Zusammenhang mit den zu errichtenden Wohneinheiten möglich.

6. Weiteres Vorgehen

Soweit der Fachbereichsausschuss den in dieser GD formulierten Anträgen zustimmt, plant die Verwaltung die folgenden nächsten Schritte:

1. Information der Ortsvorsteher und Ortschaftsräte über die identifizierten Flächen und Abstimmung der einzelnen Vorhaben.
2. Vergabe der Grundstücke in der Sitzung des Gemeinderats
3. Beauftragung der PEG mit der Projektleitung.
4. Erarbeitung der Rahmenbedingungen und -daten für die Wohnmodule.
5. Projekt- und Baubeschluss inklusive Vergabe von Planung und Neubau nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach VOB/A.