



Sachbearbeitung	SO - Soziales		
Datum	10.11.2022		
Geschäftszeichen	SO/ZV		
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 10.11.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 393/22/1

---

Betreff: Unterbringung Geflüchteter - Schwerpunkt Container Standorte -  
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: 4

### **Antrag:**

#### **Neufassung der Anträge der GD 393/22**

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die dargestellten Grundstücke sind vorgesehen für die Errichtung von temporären Bauten zur Unterbringung von Flüchtlingen. Die Verwaltung wird ermächtigt, weitere Grundstücke in den Ortschaften in Abstimmung mit dem zuständigen Ortschaftsrat zu prüfen, die gesamten Planungen unter folgenden Kriterien zu konkretisieren und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen:
  - a. Die Mindestgröße eines Wohnmoduls bietet Raum für ca. 25 bis 30 Personen.
  - b. Die Orientierungsgröße für die Anzahl der Plätze in diesen Wohnmodulen je Ortschaft liegt bei einer Quote von 2,5 - 3 % der jeweiligen Einwohnerzahl.
3. Der Schaffung von zusätzlichen 400 Platzkapazitäten durch die Errichtung von Wohncontainern in den Ortschaften nach der Ermittlung des Kostenrahmens des Zentralen Gebäudemanagements in Höhe von bis zu 10 Mio. € zuzustimmen.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 2, C 3, GM, LI, OB, SUB, ZSD/HF

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

4. Der Gemeinderat stimmt der Finanzierung der Gesamtkosten wie unter Ziffer 5.2 der Sachdarstellung zu GD 393/22/1 dargestellt, für die Anschaffung und Aufstellung der Container zu.

Den erforderlichen außerplanmäßigen Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen im Zusammenhang mit der Anschaffung und Aufstellung der Container in 2022 und 2023 wird zugestimmt.

Die noch erforderlichen Mittel in 2023 stehen unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung des Haushaltsplans durch den Gemeinderat.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 620.000 € werden zur Kenntnis genommen
6. Der vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten auf Grundlage der beiliegenden Liste der Sporthallen zuzustimmen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Krämer". There is a small blue mark above the first letter of the name.

Andreas Krämer

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 3140-67X (Flüchtlinge - Unterbringung / Betreuung) Projekt / Investitionsauftrag: 7.314000XX (Flüchtlingsunterbringung Container)		PRC: 3140-67X (Flüchtlinge - Unterbringung / Betreuung)	
Einzahlungen	4.800.000 €* €	Ordentliche Erträge	
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	
Auszahlungen	10.000.000 € €	Ordentlicher Aufwand	
		<i>davon Abschreibungen</i>	500.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	120.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	10.000.000 € bzw. 5.200.000 €	Nettoressourcenbedarf	620.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022/2023**</u>		<b>2022 ff.</b>	
Auszahlungen (Bedarf):	10.000.000 € €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf - Finanzierung wird unter Ziffer 5.2 dargestellt	10.000.000 € €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	620.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Der Zuschuss wird wie unter Ziffer 5.3 beantragt.

\*\* Da es sich zum aktuellen Zeitpunkt um eine reine Kostenschätzung handelt, wird die Finanzierung nach dem tatsächlichen Bedarf sichergestellt. Siehe hierzu Punkt 5.2.

## **1. Unterbringung von Geflüchteten in Ulm**

Derzeit kommen rund 45 bis 50 Geflüchtete pro Woche im Stadtkreis Ulm an. In den Unterkünften der Stadt sind aktuell insgesamt 2.071 Personen untergebracht, davon 1.027 in der Messe und in den Gemeinschaftsunterkünften Römerstraße und Mähringer Weg.

Durch das Engagement vieler Ulmerinnen und Ulmer ist es gelungen, mit der Drehscheibe Wohnen seit Februar insgesamt 69 Mietobjekte (einzelne Wohnungen und Mehrfamilienhäuser) geflüchteten Menschen zur Verfügung zu stellen. In insgesamt 179 sogenannten dezentralen Immobilien realisiert die Stadt die Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen. Bis März 2023 stehen weitere 48 dezentrale Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung.

Die Stadt Ulm ist als untere Aufnahmebehörde zur Unterbringung der Menschen verpflichtet. Die Kapazität in den bestehenden Gemeinschaftsunterkünften war bereits im Frühjahr 2022 erschöpft. Mit der erneuten Öffnung des Mähringer Wegs 101 konnten zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

Der nahende Winter und das momentane Kriegsgeschehen in der Ukraine sowie die steigende Zahl der über die Aufnahmequote zugewiesenen Geflüchteten aus verschiedenen Ländern macht es erforderlich, dass mehr Kapazitäten mit längeren Laufzeiten in Ulm geschaffen werden.

### **Wegfallende Objekte**

Bis Ende des Jahres 2022 und zu Beginn 2023 werden zudem voraussichtlich 88 Plätze durch auslaufende Nutzungs- oder Mietverträge wegfallen.

Zur Realisierung des Messebetriebes ab Mitte / Ende Januar 2023 reduzieren sich die Unterbringungskapazitäten an der Messe um ca. 100 Plätze. Die Hallen fünf und sechs werden für die anstehenden Messen benötigt. Als erste Veranstaltung wird im Februar die Bildungsmesse stattfinden.

### **Prognose bis März 2023**

Seit Februar 2022 lag die durchschnittliche wöchentliche Aufnahme bei 45 Menschen aus der Ukraine, mit dieser Anzahl an ankommenden Menschen muss weiterhin gerechnet werden.

Die mit dieser Drucksache beantragte Schaffung von 400 zusätzlichen Plätzen ist erforderlich, damit eine vorübergehende Unterbringung in Turnhallen so kurz wie möglich gehalten werden kann.

## **2. Schaffung zusätzlicher Unterbringungskapazitäten**

Trotz der bestehenden Erfolge bei Anmietungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt muss so schnell als möglich zusätzlicher Wohnraum für die Unterbringung von Geflüchteten geschaffen werden. Aufgrund der steigenden Zugängen ukrainischer Geflüchteter und Zuweisungen von Geflüchteten durch das Land kann dies nur durch den Bau von Wohncontaineranlagen erfolgen.

Hierzu wurde bereits nach Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 04.10.2022 vom Zentralen Gebäudemanagement eine Containeranlage mit 19 Wohneinheiten, 2 Küchen / Waschräume und 2 Sanitärcontainer mit WC/Dusche geplant und beauftragt. (GD 264/22). In dieser Anlage können 140 Geflüchtete wohnen. Die Containeranlage soll Ende Januar 2023 bezugsbereit sein und vor allem die kurzfristig wegfallenden Unterbringungsplätze in der Ulm Messe ersetzen.

Für diese Maßnahme konnten zwischenzeitlich im Rahmen des Landesförderprogramms "Wohnraum für Geflüchtete" Fördermittel in Höhe von 1.072.800 € beantragt werden. Der hierfür erforderliche Nachweis der Eignung der Container für eine Nutzungsdauer von 20 Jahren wurde vom Hersteller der Container vorgelegt.

Zur Deckung der bestehenden Unterbringungsbedarfe ist darüber hinaus die Schaffung von weiteren 400 Unterbringungsplätzen durch die Errichtung von Wohncontaineranlagen, verteilt auf mehrere Standorte, erforderlich.

Aus Integrations- und Infrastrukturgründen sollten die jeweiligen Standorte so klein wie möglich gehalten werden. Es müssen sowohl die Kapazitäten des ÖPNV (Fahrten zur Schule, Sprachkurs, Einkauf), die Aufnahmefähigkeit der Kindertagesstätten und Schulen, die Einkaufsmöglichkeiten als auch die Bereitschaft der ansässigen Bevölkerung zur positiven Aufnahme der geflüchteten Menschen bedacht werden.

Die an der Planung mitwirkenden Abteilungen berücksichtigen neben technischen und baurechtlichen Aspekten auch die Frage, welche weiteren Maßnahmen in den betroffenen Ortschaften im Bereich der erforderlichen Infrastruktur beantwortet werden müssen. Hierzu wird es in der Phase der ersten Planungen der Standorte bereits Vereinbarungen zur Realisierung geben.

### **3. Umsetzung der Containerlösungen**

Am Beispiel des Raumprogrammes Modul wird nachfolgend beschrieben, wie auf Basis der am Markt momentan zur Verfügung stehenden Einzelcontainern eine Unterbringung an einem Standort realisiert werden kann.

Die Anlagen bestehen aus Einzelcontainern die zusammengesetzt werden zu

- Aufenthaltsräumen (je 2 Einzelcontainer, ges. 35m<sup>2</sup>)
- Waschräumen (je 1 Einzelcontainer mit 5 Waschmaschinen und 5 Trockner, ges. 17m<sup>2</sup>)
- Sanitärcontainern (4 Einzelcontainer mit je 8 WCs, 10 Duschen, ges. 57m<sup>2</sup>)
- Wohncontainern (4 Einzelcontainer mit 3 Schlafräume, 1 Küche, 1 DU/WC, ges. 70m<sup>2</sup>)

Die Grundstücke könnten optimaler genutzt werden, wenn die Container als Kompaktanlage (Beispiel siehe Anlage 1.1 und 1.2) aufgestellt werden. Die Bauhülle und auch der Innenausbau werden nach Errichtung der Anlagen erstellt und können somit auf die Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.

Mit dem Zentralen Gebäudemanagement und den Hausleitungen sowie dem Integrationsmanagement der Abteilung Soziales werden zurzeit verschiedene Versionen möglicher Containerlösungen erarbeitet. Hierbei werden die Erfahrungen aus dem laufenden Betrieb in der Römerstraße mit den bestehenden Containern und die Anregungen der Bewohner\*innen und der Fachkräfte vor Ort mit einbezogen.

#### **3.1 Containerstandorte**

Identifizierung von möglichen Standorten

Um geeignete Standorte für die Aufstellung von Wohncontainern zu identifizieren, erfolgte zunächst eine Betrachtung aller unbebauten und vertraglich nicht gebundenen

Grundstücke in den Teilorten sowie im Stadtgebiet Ulm. Diese in Frage kommenden rund 35 Standorte wurden dann liegenschaftlich sowie baurechtlich bewertet und zur weiteren Einschätzung an die Abteilung Gebäudemanagement weitergeleitet. Daraufhin erfolgte eine Abfrage zur Einschätzung der Teilortstandorte bei den Ortsvorsteher\*innen.

Die Prüfung der Standorte durch die untere Baurechtsbehörde hat ergeben, dass die Aufstellung von Containern grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Für die Aufstellung der Container bedarf es in jedem Fall eines Bauantrags. Da die Stadt Ulm Bauherrin ist, erfolgt die Bearbeitung und Entscheidung über Nachbareinwendungen durch das Regierungspräsidium Tübingen.

#### Eignung der Standorte

Seitens des Zentralen Gebäudemanagements (GM) wurden die zuvor im Vorfeld identifizierten Bauplätze/Grundstücke untersucht. Die Anlage Nr.1 der GD enthält die Bauflächenanalysen. Außerdem sind die Grundlagen der örtlichen Gegebenheiten und die Grundstücksempfehlungen aus baulicher Sicht ersichtlich.

Auch wurde mit einer groben Beplanung der Flächen die max. Anzahl der zu Unterbringenden ermittelt.

Einige Grundstücke sind aufgrund Ihrer Hanglage nicht geeignet, da hier ein erheblicher Mehraufwand für die Fundamentierung erbracht werden müsste. Auch sind einige Grundstücke nicht oder nur schwer zu erschließen. Diese sind in der Anlage Nr.1 mit Gelb markiert.

Es werden noch weitere Standorte, unter anderem bestehende Hochbauten in Wiblingen und Böfingen untersucht. Einsingen wird nicht als Containerstandort vorgesehen, da hier schon ein größerer Gebäudekomplex mit der Belegung durch Flüchtlinge in Umsetzung ist.

### 3.2 Zeitplanung

Die Container-Anlagen werden so zeitnah wie möglich beschafft und errichtet. Der Zeitpunkt der Fertigstellung hängt von der Verfügbarkeit der Container auf dem Markt (zwei Anlagen sind bereits vom Zentralen Gebäudemanagement vorreserviert) sowie von dem Zeitpunkt der Baugenehmigung (ggf. können die Einsprüche der Angrenzer zur Verzögerung der Genehmigungsverfahren führen) ab. Somit ist mit der Fertigstellung der Container-Anlagen bis Mitte, spätestens bis Ende 2023 zu rechnen.

## 4. Vorübergehende Belegung von Sporthallen

Da die Fertigstellung der Containeranlagen ca. ein Jahr dauert müssen bei anhaltenden Zugängen erneut, wie im Frühjahr, vorübergehend Sporthallen belegt werden.

Die zur Unterbringung von Geflüchteten geeigneten Sporthallen sind in Anlage 2 der GD dargestellt.

Im Belegungsfall werden die Nutzenden der jeweils betroffenen Sporthalle möglichst mit einem Vorlauf von 2 Wochen informiert.

Seit Ende der Sommerferien 2022 wurde durch ein koordiniertes Belegungsmanagement aller Standorte für Geflüchtete verhindert, dass bereits im September erneut Hallen belegt werden mussten. Weiter arbeiten die zuständigen Abteilungen mit Hochdruck an der Akquise und Fertigstellung alternativer Immobilien. Aufgrund der beschriebenen Ausgangslagen muss dennoch mit der Eröffnung einer oder mehrerer Hallen gerechnet werden.

Die Verwaltung sieht den dringenden Bedarf dieser Hallen für den Schulsport und die vielfältigen Aktivitäten der Vereine und sonstigen Nutzer\*innen. Daher wird die Belegung

von Sport- und Mehrzweckhallen nur dann erfolgen, wenn es keine alternativen Möglichkeiten zur Unterbringung gibt.

## **5. Kosten und Finanzierung**

### 5.1 Kostenannahme für Gesamtmaßnahme

Die Gesamtkosten für Anschaffung und Aufstellung von Containern wird auf einen Kostenrahmen von bis zu 10 Mio. € geschätzt. Wir bitten diesen zu genehmigen.

### 5.2 Finanzierung

In den Haushaltsplänen 2022 und 2023 war die Anschaffung und Aufstellung der Container bisher nicht enthalten und finanziert. Die Finanzierung kann jedoch aufgrund der aktuellen stabilen Finanzlage der Stadt und nicht abfließenden Projektmitteln bei übrigen Projekten sichergestellt werden.

In 2022 erfolgt die Finanzierung sofern erforderlich über vorhandene Mittel bei Projekt:

- 7.541000014 Anschluss A8 1,3 Mio. €
- 7.541000089 Umgestaltung Weinbergweg 900 T€
- 7.546000003 Erw. u. Modernisierung Parkleitsystem 1 Mio. €
- 7.552000006 Starkregen- u. Hochwasserschutz Einsingen 400 T€
- 7.541000012 OD L240 Donaustetten 500 T€
- 7.424100013 Dachsanierung MZH Eggingen 500 T€
- 7.511000006 Sanierung Dichterviertel 1 Mio. €
- 7.54108+++02 Erschließungsmaßnahmen 1,5 Mio. €

Die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen können sofern erforderlich außerplanmäßig über vorhandene Verpflichtungsermächtigungen 2022 gedeckt werden:

- 7.552000006 Hochwasserschutz Einsingen in Höhe von 4,5 Mio. €
- 7.541000095 Zinglerbrücke 2,6 Mio. €
- 7.541000104 Brücke Graf-Arco Straße 1 Mio. €
- 7.541000106 Brücke Ulmer Straße 900 T€
- 7.541000109 Brücke Gehrstraße 400 T€
- 7.541000110 Sanierung Schillerstraße 1,1 Mio. €

Darüber hinaus noch notwendige Mittel in 2023 in Höhe von ca. 3-5 Mio. € werden über die Änderungsliste zum Haushaltsplan 2023 angemeldet.

Da es sich zum aktuellen Zeitpunkt um eine reine Kostenschätzung handelt, wird die Finanzierung nach dem tatsächlichen Bedarf sichergestellt.

Der Gemeinderat stimmt der Finanzierung der Gesamtkosten für die Anschaffung und Aufstellung der Container zu. Den erforderlichen außerplanmäßigen Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen im Zusammenhang mit der Anschaffung und Aufstellung der Container in 2022 und 2023 wird zugestimmt.

Die noch erforderlichen Mittel in 2023 stehen unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung des Haushaltsplans durch den Gemeinderat.

### 5.3 Zuschüsse

Am 15. September 2022 wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen das Förderprogramm "Wohnraum für Geflüchtete" zur Förderung der Schaffung von neuem Wohnraum für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten gestartet. Für die Jahre 2022 und 2023 stehen für dieses Förderprogramm insgesamt 80 Mio. € zur Verfügung.

Nach den Förderrichtlinien können für die beschriebene Maßnahme voraussichtlich Fördermittel in Höhe von rd. 4,8 Mio. € beantragt werden.

Die Förderanträge können allerdings erst eingereicht werden, wenn die in den Förderrichtlinien vorgegebenen Antragsunterlagen vollständig zur Verfügung stehen.

Die Verteilung der verfügbaren Fördermittel erfolgt nach dem sogenannten "Windhundprinzip" nach dem Eingang von vollständigen und bewilligungsfähigen Anträgen.

Wie unter Ziff. 2 dargestellt wurde für die Anschaffung der gebrauchten Wohncontainer bereits ein Zuschussantrag mit einer Fördersumme von 1.072.800 € eingereicht.

### 5.4 Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

Es wird eine Nutzungsdauer der Container von 20 Jahren unterstellt. Da es sich noch um eine Kostenschätzung handelt wurden die Folgekosten lediglich grob hochgerechnet. Die Folgekosten belaufen sich auf 500.000 € Abschreibungen pro Jahr wie 120.000 € Zinsen.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-670 (Flüchtlinge - Unterbringung/Betreuung) ab dem Haushaltsjahr 2023.

Eventuell erforderliche Personal- und Betriebskosten sind in den berechneten Folgekosten nicht enthalten.