

ulm

Unterbringung von Geflüchteten in der Stadt Ulm Sachstandsbericht Containerstandort Wiblingen

Sitzung des Hauptausschusses

Notwendigkeit Unterbringungsmöglichkeiten

Ausgangssituation

- Ausbauziel von weiteren 1.000 Plätzen im Jahr 2024 vom Gemeinderat beschlossen
- Ausbaustrategie
 - Ausbau Eberhard-Finckh-Straße 11
 - Hotel in der Blaubeurer Straße
 - Errichtung von Wohncontainern mit insgesamt ca. 500 Unterbringungsplätzen an zwei Standorten
- gleichmäßige Verteilung der Geflüchteten nach Einwohnerschlüssel (2,5-3 %)
- Realisierung der ersten ca. 250 Unterbringungsplätze in Wiblingen, da hier das Verhältnis Geflüchtete/Einwohner am geringsten ist

- Die Bürgerschaft wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung über die Unterbringungssituation und die Bedarfe informiert
- Die drei näher untersuchten Standorte im Stadtteil Wiblingen wurden vorgestellt
- Aus der Bürgerschaft kamen mehrere Anregungen und Kritikpunkte
- Die Verwaltung sagte zu, diese dem Hauptausschuss zur Kenntnis zu geben und diesen vollumfänglich vor der Beschlussfassung zu informieren
- Da die Anzahl der Prüfaufträge nicht unerheblich waren und auch von Seiten der Gemeinderatsfraktionen mehrere Anträge auf Vertagung gestellt wurden, soll in der Sitzung des Hauptausschusses am 07.02.24 nur informiert und das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

Warum müssen die Gremien so kurzfristig entscheiden?

Regionale Planungsgruppe sowie betroffene Landwirte wurden im Vorfeld nicht informiert

- Umsetzungszeiträume für die Modulbauten sind erheblich länger als geplant, vom Beschluss bis zum Einzug dauert es zwischen 12 und 18 Monaten
- Die unterzubringenden Flüchtlingszahlen nehmen nicht ab
- Nutzung von Turnhallen soll vermieden werden, um Auswirkungen auf Schulen und Sportvereine zu mindern
- Dass die Regionale Planungsgruppe sowie betroffene Landwirte nicht früher informiert wurden, ist ein Versäumnis der Stadtverwaltung, das dem hohen Druck und der Arbeitsbelastung geschuldet ist
- Die Stadtverwaltung arbeitet daran, den Informationsfluss zu verbessern

Sozialverträglichkeit wurde nicht geprüft und die soziale Lage im Stadtteil Wiblingen nicht bedacht

- Belastende soziale Indikatoren, insbesondere der Bezug von Transferleistungen, sind in Wiblingen hoch und bedeuten deshalb bei einer Zuweisung von Geflüchteten für den Stadtteil erhöhte Herausforderungen
- Die seit 2022 verstärkt ankommenden Menschen sollen nach einem definierten Schlüssel im Stadtgebiet verteilt werden (bundes-und landesweite Praxis)
- Bei den internationalen Wurzeln weist Wiblingen die höchsten Zahlen auf, aber
 - Beim Migrationshintergrund wird nicht erhoben, ob Menschen zugewandert sind, sondern ob sie selbst oder ein Elternteil bei der Geburt nicht die deutsche Staatsbürgerschaft hatten
 - Viele Personen, die in der Statistik einen Migrationshintergrund haben, sind nicht zugewandert. Sie leben teilweise schon in der dritten Generation in Deutschland, werden aber in der Statistik immer noch hervorgehoben.

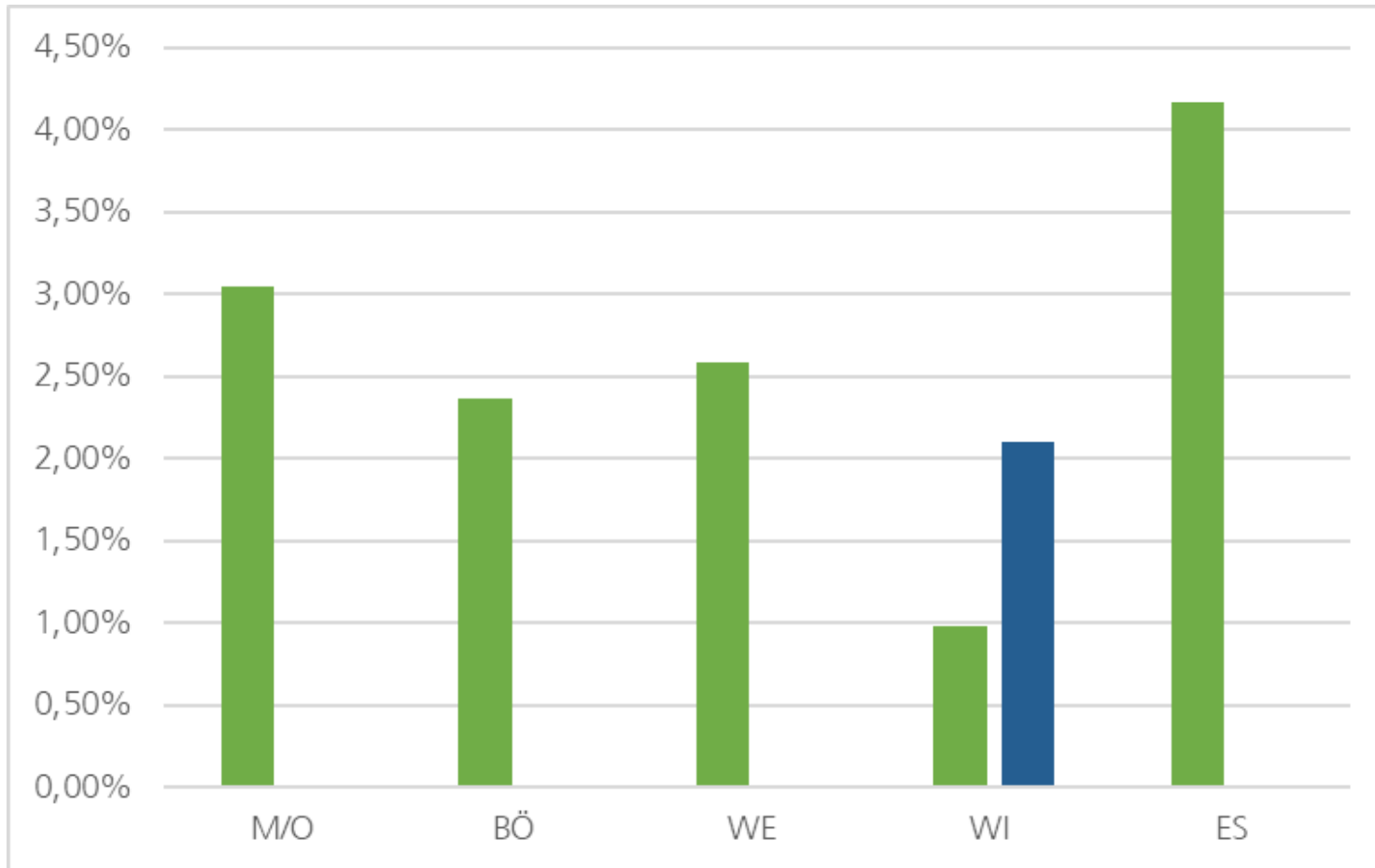
Integration ohne Konzept und ohne die notwendigen Strukturen ist nicht möglich

- Handlungskonzept "wir alle" für Chancengerechtigkeit und Vielfalt in Ulm (Gesamtgesellschaftliche Aufgabe)
- Fortlaufender Austausch der Integrationsteams mit den wesentlichen Akteur*innen, gute Verwaltungs- und Beratungsstruktur
- stetige Anpassung der Maßnahmen anhand der sich ändernden Rahmenbedingungen
- In einigen Bereichen gibt es einen generellen Versorgungsmangel, z.B. in den Bereichen Sprache oder medizinisch/psychologisch-therapeutische Versorgungsangebote
- Ein halbes Jahr vor dem Einzug der Menschen in die Wohncontainer können konkrete Maßnahmen hinsichtlich der Versorgung mit Kindertagesstätten- und Schulplätzen sowie weitere Unterstützungsmaßnahmen geplant werden

Falsche Darstellung der Flüchtlingsquote

- Darstellung des IST-Wertes zum Stichtag 31.12.2023 im Sozialraum Wiblingen mit Unterweiler und Göggingen-Donausteten
(Quote 0,7% Verhältnis Geflüchtete/Einwohner)
- Nicht einbezogen waren Maßnahme , die sich bereits in der Realisierung befinden
 - 1. Bauabschnitt Ortschaften mit ca. 250 Plätzen
 - Hotel Blaubeurer Straße mit ca. 120 Plätze(Quote 0,99% Verhältnis Geflüchtete/Einwohner)
- Sollten in Wiblingen ca. 250 Plätze in Wohncontainern realisiert werden, gäbe es im Sozialraum (aktueller Stand plus Wohncontainer) 470 Plätze, was einem relativen Anteil Geflüchteter in städtischer Unterbringung zur Bevölkerung von 2,11 Prozent (mit den Ortschaften) entspräche

Flüchtlingsquote



Sicherheit und Sicherheitsgefühl

- Statistik für Wiblingen wurde angefragt und liegt zwischenzeitlich vor
- Auswertung und Aufbereitung läuft gerade
- Die Stadtverwaltung steht zum Thema Sicherheit im Austausch mit der Polizei
- Der regelmäßige Austausch ist bereits in großen Unterkünften gegeben

Versorgung mit Kindergarten-/Schulplätzen in Wiblingen nicht gewährleistet

- Es besteht derzeit eine angespannte Schulraumsituation durch alle dort befindlichen Schularten
- Primarbereich
 - einzelne Plätze im Regelschulbetrieb, ca. 25 Plätze für VKL-Schüler
- Sekundarbereich
 - Kapazitätsgrenzen in der Realschule und im Gymnasium erreicht, Modulbauten bei zusätzlichen Schülern notwendig, Erweiterung des Schulzentrums bereits in Planung
 - Aufnahmekapazitäten im Werkrealschulbereich vorhanden
 - nur sehr wenige Plätze für VKL-Schüler, Modulbauten bei zusätzlichen Schülern notwendig
- Die Lehrkraftversorgung erfolgt durch das Land; die Abteilung Bildung und Sport steht diesbezüglich in einem regelmäßigen Austausch mit dem zuständigen Staatlichen Schulamt Biberach sowie mit den damit befassten städtischen Abteilungen

Die Maßnahme ist nicht wirtschaftlich. Die Kosten sind zu hoch.

- Die Verwaltung verfolgt mehrere Unterbringungsmöglichkeiten, die sich kostenmäßig unterscheiden
 - Wohncontainer (Standard) Neu 250 Personen:
 - GBK (KG 200 - 700) = 9 Mio. € brutto = ca. 36.000€ / Person (inkl. alle Nebenräume)
 - 40 Wohneinheiten je 70 m² = **3.125 € pro m²**
 - Wohncontainer (Standard) Neu 125 Personen:
 - GBK (KG 200 - 700) = bis 5 Mio. € brutto = ca. 38.000 - 40.000€ / Person (inkl. aller Nebenräume)
 - 20 Wohneinheiten je 70 m² = **3.400 €/m²**
 - Holzmodulbauten in den Ortschaften 256 Personen (ohne Berücksichtigung Mehrkosten):
 - Baustandard entspricht oder übersteigt Neubaustandard Massivbau
 - 8 Anlagen je 24 - 40 Personen, Gesamtfläche 3100 m²
 - GBK (KG 200 - 700) = 16 Mio. € brutto = ca. 62.500€ / Person = **5.100 €/ m²**

- Holzbauten in Wiblingen, 2015:
 - 70 Personen, 12 Wohneinheiten je 67 m², max. 6 Personen pro Wohneinheit
 - GBK (KG200-700) = 3.5 Mio. € brutto, BPI (QII/2015) = 99,9; BPI (QIV 2023) = 156,9, hochindiziert auf 2023 = GBK 5,5 Mio. €
 - **5.000 €/m² NUF** (inkl. alle Lager und Nebenräume); ohne Nebenräume **6.800 €/ m² NF**
- Container Wielandstr. 70 (gebraucht):
 - ca. 125 Personen, 1.400 m², 2,5 Mio. € = ca. 20.000€ / Person = **1.600 €/ m² NF**
 - Erfahrung gebrauchte Container: viele Schäden (Bauunterhalt) - hohe Folgekosten, längere Nutzungsdauer ist nur mit aufwändiger Instandhaltung zu erreichen

- Die Kostenberechnung für die Wohncontainer erfolgte in der dritten Ebene nach DIN 276 für die KG 300
- Die KG 400 (Technik), aber vor allem KG 200 (Herrichten und Erschließen), KG 500 (Außenanlagen) und KG700 (Nebenkosten) werden nach Erfahrungswerten veranschlagt
- Im Gegensatz zur privaten Bauwirtschaft müssen öffentliche Bauten spezifische Vorgaben einhalten, Nachverhandlungen im Zuge der Vergabe sind unzulässig.
- Hinsichtlich des Areals "Alte Schreinerei" steht die Verwaltung im Kontakt mit der Geschäftsführung des Projektentwicklers. Sobald belastbare Informationen dazu vorliegen, wird die Verwaltung berichten.

Wirtschaftlichere Unterbringungsmöglichkeiten wurden nicht ausreichend geprüft

- Die Möglichkeit einer Unterbringung der Geflüchteten in der Wilhelmsburg wurde bereits im März 2022 detailliert untersucht
- Die Wilhelmsburg muss, auch wenn nach dem zweiten Weltkrieg für die Unterbringung intensiv genutzt, als Variante ausgeschlossen werden
 - Bauzeit: mindestens 3-4 Jahre
 - Brandschutz: mehrere Erschließungskerne müssen errichtet werden - aufwendig, zeitintensiv und kostenintensiv
 - Historische Bausubstanz macht die technische Ausstattung für eine Beherbergungsstätte aufwendig
 - Wirtschaftlichkeit: ohne Energiequelle **5.700 € / m²**

Umsetzung der bereits beschlossenen Standorte in den Teilorten erfolgt nicht

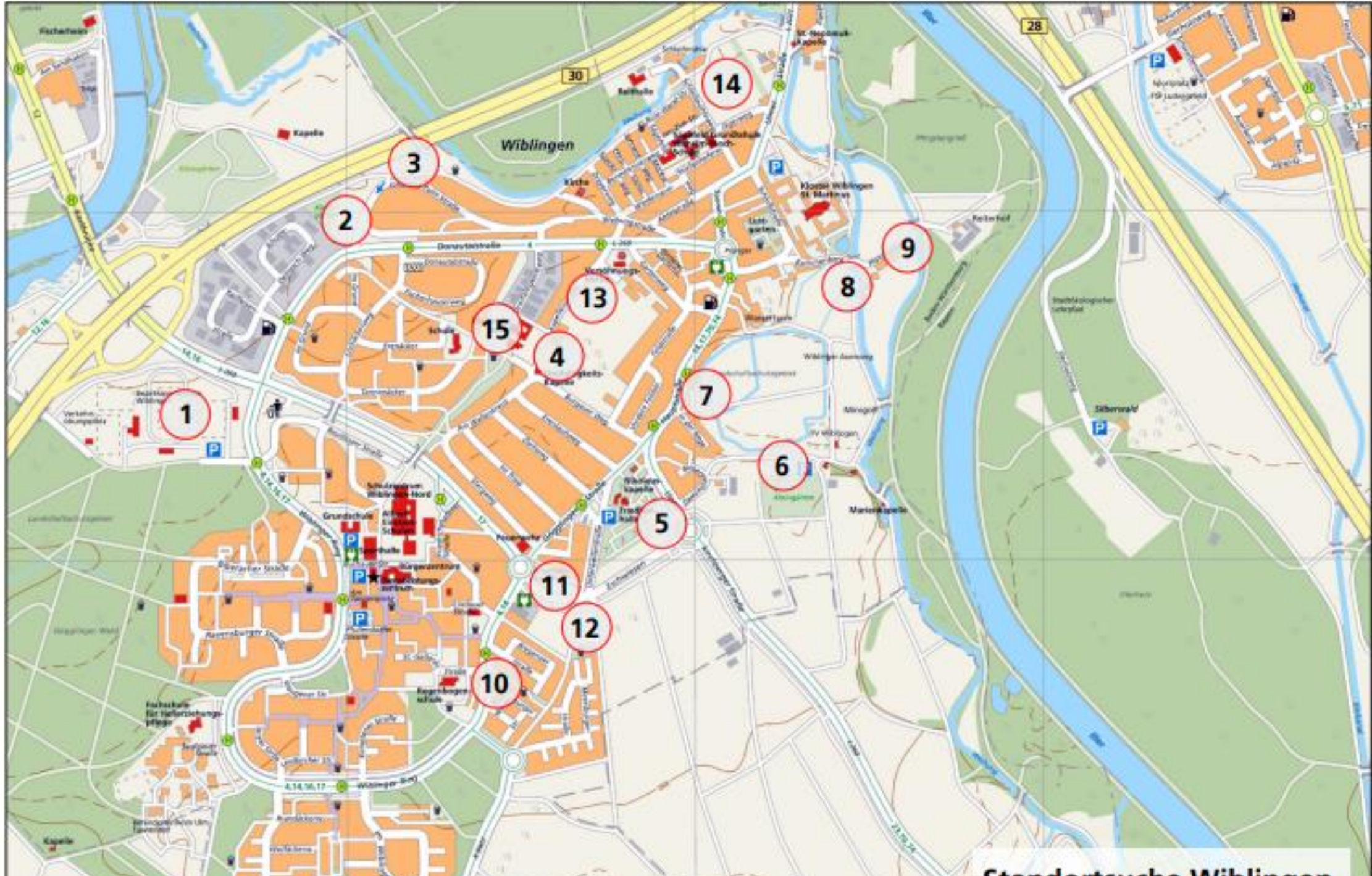
- Die Standorte in den Teilorten aus dem ersten Bauabschnitt werden derzeit fertiggestellt und können anschließend bezogen werden
- Sobald der erste Bauabschnitt abgeschlossen ist kann die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts verfolgt werden
- Die Umsetzung der restlichen Standorte in den Ortschaften ersetzt in der Unterbringungsstrategie jedoch nicht die Errichtung von Wohncontainern

Warum nicht mehr dezentrale Unterbringung, sondern 250 Personen an einem Ort?

- Aus integrativer Sicht ist eine Unterbringung in kleineren Einheiten zu bevorzugen
- Die Unterbringung an einem größeren Standort ist mit geringeren Kosten verbunden und schneller zu realisieren
- Um eine bestmögliche Wirtschaftlichkeit zu erreichen, wurde der Standort mit circa 250 Personen geplant
- Bei einer Verteilung der Container auf mehrere Standorte fallen an jedem Standort nicht unerhebliche Kosten für die Erschließungsarbeiten an
 - Bei einem Standort mit circa 250 Personen betragen die Kosten ca. 9 Millionen Euro
 - Bei zwei Standorten mit jeweils circa 125 Personen betragen die Kosten pro Standort ca. 5 Millionen Euro

Warum wurden nur drei Standorte näher untersucht?

- Es wurden insgesamt 15 städtische Grundstücke als mögliche Standorte für die Errichtung der Wohncontainer ausgewählt
- 12 Standorte sind aufgrund unterschiedlicher Faktoren (bspw. Grundstücksgröße/-zuschnitt, Außenbereichslage, geplante Entwicklungsmöglichkeiten...) nicht näher untersucht worden
- Bei den 3 verbleibenden Standorte erfolgte eine detaillierte Betrachtung bezüglich der Kriterien
 - Grundstücksgröße
 - Baurecht
 - tatsächliche Bebaubarkeit
 - aktuelle Nutzung
 - Beurteilung Abteilung Soziales



Standortsuche Wiblingen

Standort 1:

Flst. Nr. 590, Bezirkssportanlage/TV Wiblingen 1905 e.V., Wiblinger Ring

- Kriterien für den Standort wurden **näher untersucht**
- Baurecht gegeben, Standort aus Sicht der Abteilung Soziales geeignet, gute ÖPNV-Anbindung, untergenutzte Fläche
- Problem Erschließung, sehr aufwendig und mit Zusatzkosten verbunden, Standort daher von Seiten der Verwaltung als nicht geeignet gewichtet

Standort 2:

Flst. Nr. 771/1 und 771/2, westlich Parkplatz Vonovia Johannes-Palm-Straße / südlich B30

- Kriterien für den Standort wurden **näher untersucht**
- Baurecht gegeben, gute Erschließungssituation, gute ÖPNV-Anbindung
- Problem landwirtschaftliche Nutzfläche, dichte Umgebungsbebauung mit hoher sozialer Belastung, Lärmbelastung, Standort daher von Seiten der Verwaltung als nicht geeignet gewichtet

Standort 3

Flst. Nr. 806/1, nördlich Johannes-Palm-Straße / südlich B30

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Verlust einer angelegten Grünfläche mit hohem Wert für die angrenzende Wohnbebauung mit Lärmschutzwand und Bolzplatz
- Immissionswerte mit hoher Wahrscheinlichkeit problematisch aufgrund der Nähe zur B30

Standort 4

Flst. Nr. 362, Gewinn Hinter den Gärten, südlich Kapellenstraße 31

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Vertragliche Verpflichtungen zur Rückübertragung von Flächen

Standort 5:

Flst. Nr. 365/5, südlich Friedhof, zwischen Unterweilerstraße und Unterkirchberger Straße

- Kriterien für den Standort wurden **näher untersucht**
- Baurecht gegeben, gute Erschließungssituation, gute ÖPNV-Anbindung, Standort aus Sicht der Abteilung Soziales geeignet
- Problem landwirtschaftliche Nutzfläche
- Standort von Seiten der Verwaltung als geeignet gewichtet

Standort 6

Flst. Nr. 198, Gewann Beim Einsiedlerkapelle, nördlich Kleingartenanlage / südlich TV Wiblingen

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Lage im Außenbereich
- notwendige Parkplatzfläche für Kleingartenanlage und Erholungssuchende des Naherholungsgebiets Binsenweiher

Standort 7

Flst. Nr. 176/1, Gewann Großer Weiher, östlich Hauptstraße

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Lage am Ortsrand und im Landschaftsschutzgebiet
- Bebauung führt zu einer Störung / Auflösung des Siedlungsrandes, daher keine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes möglich
- schwierige Anbindung an Medienanschlüsse

Standort 8

Flst. Nr. 148, Kutschenberg, nördlich TV Wiblingen Tennisplatz

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Lage im Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
- keine Genehmigungsfähigkeit
- Anlieferung der Container problematisch
- Medienanschlüsse aufwendig

Standort 9

Flst. Nr. 263, Gewinn Mühlgarten, östlich Platzmahl 10

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Lage im Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet (HQ 100), Unterschreitung gesetzlicher Waldabstand, keine Genehmigungsfähigkeit
- Anlieferung der Container problematisch
- Medienanschlüsse aufwendig

Standort 10

Flst. Nr. 1678/7, östlich Wiblinger Ring, südlich Bregenzer Straße

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- ungünstiger Grundstückszuschnitt mit Baumbestand
- effektiv nutzbare Fläche auch für die Errichtung einer kleineren Anlage zu klein
- erschwerte Zufahrt

Standort 11

Flst. Nr. 535/3, Gewann Im Trieb, östlich Kreisverkehr Gögglinger Straße, Wiblinger Ring, nördlich Aldi Süd

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Verlust einer angelegten, dem angrenzenden Wohnen dienenden, Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand und ökologisch bedeutsamen Wiesenflächen
- ungünstiger Grundstückszuschnitt
- schwierige Anbindung an Medienanschlüsse

Standort 12

Flst. Nr. 347 oder Flst. Nr. 353, 354, 355, 356

Gewann Hinter den Gärten / westlich Feldstraße / östlich Kapellenstraße

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

bei Flst. 347

- geringe Grundstücksbreite
- kein Spielraum bei der Aufstellung der Container
- Aufstellungsmöglichkeit in einer Linie ermöglicht keine Quartiersbildung
- hohes Störpotential zwischen Landwirtschaft/Wohnnutzung

bei Flst. Nr. 353-356

- Wohncontainer-Anlage sehr nah an Bestandsgebäuden
- hohes Konfliktpotenzial wird befürchtet

Standort 13

Flst. Nr. 534, 532, 531, 530

Gewann Im Trieb, östlich Aldi Süd

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Lage im Baugebiet Eschwiesen III, Bebauung geplant in 2027
- Einschränkung geplante Entwicklung

Standort 14

Flst. Nr. 317

Gewann Fahrtäcker

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- geringe Grundstücksbreite
- kein Gestaltungsspielraum bei der Aufstellung der Container
- Aufstellungsmöglichkeit in einer Linie ermöglicht keine Quartiersbildung
- hohes Störpotential zwischen Landwirtschaft/Wohnnutzung

Standort 15

Flst. 790

Burgauer Weg, westlich Martinusheim

Standort nicht näher untersucht aufgrund:

- Konkurrierende Nutzungen, da vorhandener, zentral gelegener und über Bebauungsplan gesicherter Bolzplatz entfallen würde
- gegebenenfalls Vorbehalte aufgrund benachbartem Kindergarten

Warum werden die Belange der Landwirtschaft nicht stärker gewichtet?

- Die Belange der Landwirtschaft werden geprüft und wenn möglich auch beachtet
- Einige Standorte wurden aufgrund des Störpotenzials zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung nicht tiefer geprüft, sondern ausgeschlossen
- Es ist nicht immer möglich, auf Standorte im Innenbereich zurückzugreifen und es muss auf landwirtschaftliche Flächen ausgewichen werden

Wohncontainer am Friedhof bedeuten Wertverlust für das Projekt "Alte Schreinerei"

- Die Befürchtungen können nachvollzogen werden
- Die Entfernung zwischen den Wohncontainern und der "Alten Schreinerei" beträgt 70 Meter
- Die Grundstücke sind durch eine Straße getrennt und nicht direkt angrenzend
- Das Gebiet "Am Weinberg" kann als positives Beispiel für das Nebeneinander von Flüchtlingswohnungen und Neubauten herangezogen werden
- Hier sind keine Wertverluste erkennbar

Wohncontainer am Friedhof haben Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet Binsenweiher

- Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet werden nicht erwartet, da keine Flächen des Naherholungsgebietes in Anspruch genommen werden
- Die Umsetzung der Maßnahmen kann wie geplant erfolgen

Wohncontainer am Friedhof wirken sich, entgegen der Empfehlungen im STEK, negativ auf das Bild des Orteingangs aus

Warum werden hier nicht die gleichen Maßstäbe wie beim Projekt „Alte Schreinerei“ angesetzt?

- Die geplante Containeranlage wird zeitlich befristet aufgestellt und genehmigt
- An ein zeitlich befristetes Bauvorhaben werden geringere Vorgaben gestellt, als an dauerhaft errichtete Anlagen

Lage der Wohncontainer am Friedhof ist pietätlos

Die Unterbringung stört die Ruhe des Gedenkortes

Den Menschen kann diese Nähe zum Friedhof nicht zugemutet werden

- Eine Wohnbebauung oder eine Anlage für soziale Zwecke neben einem Friedhof kann im Stadtgebiet mehrfach vorgefunden werden und ist weder pietätslos noch stört sie die Ruhe des Gedenkortes bzw. wird durch die Friedhofsnutzung gestört
- Zwischen dem Friedhof und dem Grundstück, auf dem die Unterkunft für Flüchtlinge errichtet werden soll, befindet sich ein 15 m breiter Grünstreifen
- Ein angemessener Sozialabstand ist gewährleistet
- Nutzungskonflikte im Zugangsbereich können ausgeschlossen werden, da die beiden Grundstücke von diametral entgegengesetzter Richtung erschlossen werden

- **Prüfaufträge**
 - Bis zur RPG-Besprechung sollen alle Standorte eingehender geprüft und die Ergebnisse mit den Vertretern der RPG besprochen werden
 - Bis zur RPG-Besprechung soll ein Vorschlag, der kleinere Unterbringungseinheiten vorsieht, erarbeitet und mit den Vertretern der RPG besprochen werden
 - Bis zur Gemeinderatssitzung soll geprüft werden, ob der Bau von Wohnhäusern anstelle von Wohncontainern eine kostengünstigere Alternative darstellt

- **Öffentlichkeits-/Gremienbeteiligung**
 - Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 07.02.2024
 - Gesprächstermin mit den RPG-Sprechern, den in der RPG vertretenen Gemeinderät*innen und dem internationalen Ausschuss
 - Öffentliche Bürgerinformation am 28.02.2024, 19:00 Uhr
 - Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 13.03.2024

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen und dem weiteren Vorgehen hinsichtlich der Standortsuche zur Unterbringung von Geflüchteten im Stadtteil Wiblingen zuzustimmen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, trotz der Mehrkosten, die Realisierung der 250 Unterbringungsplätze, aufgeteilt auf zwei Standorte, zu untersuchen.
3. Die Anträge Nr. 2 (Dr. Roth, CDU/Ufa, FDP), Nr. 3 (Kuntz, FWG) Nr. 5 (Dr. Kienle, Zloch, Schmauder) und Nr. 8 (CDU/UfA) als erledigt zu betrachten.

ulm

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.