



Sachbearbeitung	C3 - Controller		
Datum	12.09.2017		
Geschäftszeichen	C3-Paw, Lo		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.12.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 331/17

Betreff: Sofortprogramm Wohnraum für besonderen Wohnbedarf
- Abschlussbericht -

Anlagen:

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Eine Vergabe des Grundstückes in Einsingen, Morgen (Flurstück 184/1) zugunsten geförderten Wohnungsbaus voranzutreiben.
3. Die Verwaltung mit der Abstimmung des geplanten Vorhabens in Gögglingen/Donaustetten mit dem Ortschaftsrat zu beauftragen und die notwendigen Schritte für eine Realisierung einzuleiten.

Tim von Winning
Bürgermeister

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

1. Ausgangssituation und Sachstand

Als kreisfreie Stadt hat die Stadt Ulm die Aufgabe, die notwendigen Maßnahmen für eine vorläufige Unterbringung von zugewiesenen Geflüchteten zu vorzubereiten. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel und Möglichkeiten konnte diese Aufgabe bisher bewältigt und zum Höhepunkt der Entwicklung im Juni 2016 der Gesamtzahl von 1.611 Geflüchteten im Stadtgebiet ein Quartier zur Verfügung gestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Unterbringung der Geflüchteten ist zwischen der vorläufigen Unterbringung der Personen und der sich nach Abschluss des Asylverfahrens anschließenden Anschlussunterbringung zu unterscheiden. Zu beachten ist, dass sich die jeweiligen Höhepunkte der Fallzahlen in den beiden Unterbringungsarten nicht zeitgleich, sondern zeitlich versetzt ergeben: In der aktuellen Entwicklung wurde die maximale Anzahl an Personen, welche sich in der vorläufigen Unterbringung befinden, bereits im April 2016 mit 1.363 Personen erreicht. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich "erst" 229 Personen in der Anschlussunterbringung. Inzwischen ist die Zahl der Personen in der vorläufigen Unterbringung mit weiter abnehmender Tendenz unter 470 Personen zurückgegangen. Dagegen steigt die Zahl der Personen in der Anschlussunterbringung an - zum Jahreswechsel 2017/2018 umfasst diese voraussichtlich eine Anzahl von ca. 860 Personen.¹

Als Herausforderungen können u.a. identifiziert werden:

- Die Akquise von langfristig verfügbarem Wohnraum für Anschlussunterbringung, insbesondere für Einzelpersonen.
- Die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für aus der Jugendhilfe herausfallende Jugendliche (UMAs).
- Integration und Teilhabe der geflüchteten Personen in der Ulmer Stadtgesellschaft.
- Umsetzung der Wohnsitzauflage.

Für die Planung der Flächenbedarfe aufgrund der Personen in vorläufiger und Anschlussunterbringung im Stadtgebiet wurde auf Basis der Erfahrungen in den vergangenen Monaten eine Prognose über die weitere Entwicklung der Fallzahlen erstellt. Demnach kann zum aktuellen Zeitpunkt von stagnierenden, tendenziell leicht abnehmenden Zuweisungszahlen ausgegangen werden. Gleichzeitig nimmt die voraussichtliche Anzahl der Personen in der Anschlussunterbringung bis 2020 auf

¹ Prognose Stand: 30.09.2017

voraussichtlich ca. 1.300 Personen zu. Die Auswertungen der Abteilung SO zeigen, dass ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum für die Anschlussunterbringung bereits jetzt besteht und nicht mit den bestehenden Kapazitäten gedeckt werden kann.²

Während für die vorläufige Unterbringung klare Rahmenbedingungen definiert sind (z.B. in der zur Verfügung stehenden Fläche und Infrastruktur), ist dies bei der Anschlussunterbringung nicht mehr der Fall. Die Stadtverwaltung setzt daher für die Bedarfsberechnung einen Wert von 10 qm pro Person an. Fakt ist allerdings, dass ein Großteil der für die vorläufige Unterbringung genutzten Unterkünfte (z.B. im Mähringer Weg und in der Römerstraße), für eine Anschlussunterbringung suboptimal ist und damit einen erfolgreichen Integrationsprozess dieser Personen zumindest erschwert. Gleichzeitig gilt es bereits heute als sicher, dass die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt vorhandenen freien Wohnungen nicht ausreichen werden. Der Gemeinderat hat daher mit verschiedenen Beschlüssen bereits Projekte für die Schaffung neuen Wohnraums für die Anschlussunterbringung beschlossen, beispielhaft sind hier anzuführen:

- Magirusstraße 17 - Erwerb und Umbau für die Unterbringung von Geflüchteten, Anschlussunterbringung explizit berücksichtigt (GD 300/15).
- Böfinger Weg 3 - Neubau von Wohneinheiten in Modulbauweise - Anschlussunterbringung explizit berücksichtigt (GD 444/15, GD 515/15).
- Eschwiesen III - Neubau von Wohneinheiten in Modulbauweise - Anschlussunterbringung explizit berücksichtigt (GD 444/15).

Basis dieser Beschlüsse waren jeweils die beiden folgenden Rahmenbedingungen:

- 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.

Beide Punkte können sowohl durch die Anmietung bzw. den Ankauf von geeigneten Bestandsimmobilien als auch durch den Bau neuer Wohneinheiten erreicht werden. Die Stadt verfolgt hier beide Wege.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2016 wurde das Sofortprogramm 2016 zur Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete in den Ortschaften beschlossen (GD 079/16). Damit wurde die Verwaltung mit der Untersuchung der Möglichkeiten von Neubauten in konventioneller Bauweise durch die UWS sowie in Modulbauweise durch das GM beauftragt. Dazu wurden alle Grundstücke in den Ortschaften, welche sich im städtischen Besitz befinden und auf denen Baurecht möglich ist, identifiziert und einer Machbarkeitsstudie unterzogen.

Der aktuelle Sachstand und das weitere Vorgehen sind Gegenstand des vorliegenden Berichts.

² Zu beachten ist, dass es sich um eine mögliche Prognose der Fallzahlen handelt. Da die weitere politische Entwicklungen in der Welt nicht vorhergesagt werden können, sind starke Abweichungen hier durchaus möglich.

2. Ergebnisse der Machbarkeitsstudien

2.1. Neubau in konventioneller Bauweise durch die UWS

In Abstimmung zwischen BM 3, SUB, LI und UWS konnten in den Ortschaften verschiedene Grundstücke identifiziert werden, die grundsätzlich für eine kurzfristige Bebauung in konventioneller Bauweise geeignet erschienen (vgl. S. 3 der GD 079/16). Diese Grundstücke wurden im weiteren Verlauf näher untersucht. Hier wurden folgende Grundstücke untersucht:

- Eggingen, Dorfstraße 35
Das Grundstück ist planungsrechtlich grundsätzlich sowohl für eine vorläufige Unterbringung wie auch eine allgemeine Bebauung mit geförderten Wohnungen u.a. auch für die Anschlussunterbringung geeignet. Die Ortschaft sieht an dieser Stelle zunächst die Möglichkeit einer Neuordnung der Ortsmitte und bittet daher, nicht vor Abschluss einer diesbezüglichen Entscheidung die Nutzung des Grundstücks festzulegen.
- Einsingen, Morgen
Das Grundstück ist planungsrechtlich grundsätzlich sowohl für eine vorläufige Unterbringung wie auch eine allgemeine Bebauung mit geförderten Wohnungen u.a. auch für die Anschlussunterbringung geeignet. Das Grundstück befindet sich aktuell im Besitz der Stadt und steht grundsätzlich für eine Entwicklung zur Verfügung. Eine abschließende Diskussion im Ortschaftsrat Einsingen über die Heranziehung des Grundstücks für die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau hat aktuell noch nicht stattgefunden.
- Göggingen, Riedlenstraße
Das Grundstück ist planungsrechtlich grundsätzlich sowohl für eine vorläufige Unterbringung wie auch eine allgemeine Bebauung mit geförderten Wohnungen u.a. auch für die Anschlussunterbringung geeignet. Die Ortschaft hat an dieser Stelle das Ziel, Betreutes Wohnen zu realisieren. Die Abteilung Liegenschaften hat ein entsprechendes Verfahren mit öffentlicher Investorenausschreibung dazu bereits eingeleitet.
- Lehr, Riemenschneiderweg
Das Grundstück ist planungsrechtlich grundsätzlich sowohl für eine vorläufige Unterbringung wie auch eine allgemeine Bebauung mit geförderten Wohnungen u.a. auch für die Anschlussunterbringung geeignet. Die Ortschaft hat an dieser Stelle das Ziel, Betreutes Wohnen zu realisieren. Die Abteilung Liegenschaften hat ein entsprechendes Verfahren mit öffentlicher Investorenausschreibung dazu bereits eingeleitet.

Abschließend lässt sich festhalten, dass an verschiedenen der untersuchten Standorte eine Realisierung von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in konventioneller Bauweise grundsätzlich möglich wäre. Aufgrund der jeweiligen Zielsetzungen mit noch offenem Ergebnis schlägt die Verwaltung vor, in einem ersten Schritt in Einsingen eine entsprechende Bebauung voranzutreiben.

Aufgrund der oben dargestellten Entwicklung schlägt die Verwaltung vor, in den anderen Bereichen mögliche Lösungen für eine entsprechende Bebauung im Rahmen der weiteren Planungen abzuwägen. In den anderen Ortsteilen sollen in den jeweiligen Neubaugebieten Flächen für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen werden, um ein breiteres Angebot an Wohnformen anbieten und damit eine größere Vielfalt in der Bewohnerstruktur befördern zu können.

2.2. Neubau in Modulbauweise

2.2.1. Systemgrundriss und Machbarkeitsstudien

Für die Realisierung in Modulbauweisen wurde durch die PEG in Abstimmung mit GM in verschiedenen Schritten ein Systemgrundriss entwickelt, welcher Grundlage für die Realisierung der geplanten Wohneinheiten bilden sollte, sowie eine Marktanalyse zu möglichen Systemanbietern durchgeführt. Dabei konnte sowohl auf die gesammelten Erfahrungen aus der U3-Ausbauoffensive, als auch bei den Maßnahmen in Wiblingen und Böfingen aufgebaut werden. Weiter wurden SO und die UWS für die Abstimmung der funktionalen Anforderungen an die zukünftigen Wohneinheiten eingebunden. Als wichtige Punkte wurden hierbei berücksichtigt:

- Vorgesehen ist ein Baukörper in der Größenordnung eines Doppelhauses mit bis zu vier separaten Wohneinheiten.
- Wichtig ist die Flexibilität der Einheiten in Bezug auf die Wohnungsgröße aufgrund unterschiedlicher Anforderungen (2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen) aufgrund der geplanten gemischten Nutzerstrukturen.
- Der Bau und die anschließende Unterhaltung der Wohneinheiten müssen wirtschaftlich sein.
- Die Vorgaben des Mietrechts in Bezug auf die Abrechnung von Nebenkosten sind zu berücksichtigen.

Auf Basis des auf diese Weise erarbeiteten Grundrisses wurden durch die PEG für die identifizierten Standorte Machbarkeitsstudien durchgeführt. Im Ergebnis war mit Blick auf den Flächenbedarf an jedem der Grundstücke eine Realisierung grundsätzlich denkbar. Anders stellte sich die baurechtliche Situation dar: Aufgrund der geplanten Nutzung durch Menschen, die nicht ausschließlich dem Szenario "vorläufigen Unterbringung von Geflüchteten" zuzurechnen waren, ist an drei der vier Standorte die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen über ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Hintergrund ist, dass die zum Höhepunkt der Geflüchtetenzahlen definierten Sonderregelungen zur Realisierung von Unterkünften außerhalb des definierten Baurechts lediglich bei der ausschließlichen Nutzung der Gebäude für die vorläufige Unterbringung greift. Dies steht damit dem grundsätzlichen Ziel einer gemischten Nutzung der Einheiten entgegen. Darüber hinaus ist zum derzeitigen Zeitpunkt im Bereich der vorläufigen Unterbringung kein Engpass zu verzeichnen, der eine kurzfristige Entwicklung der Grundstücke rechtfertigen würde. Die Machbarkeitsstudie kommt zwar zu dem Ergebnis, dass eine Realisierung von einer Vielzahl an Wohneinheiten auf den identifizierten Grundstücken möglich wäre, die baurechtlichen Voraussetzungen müssten aber in einem Bebauungsplanverfahren hergestellt werden. Aufgrund der aktuellen Zahlen ist eine kurzfristige Weiterführung dieses Ansatzes nicht sinnvoll. Die Verwaltung wird die Grundstücke einschließlich der Grundlagen für eine Systembauweise weiterhin vorhalten, um im Bedarfsfall entsprechend kurzfristig reagieren zu können.

Anders stellt sich die Situation beim identifizierten Standort in Göggingen (Krautgartenacker, Flurstück 159) dar: Hier bestehen die allgemeinen baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau. An dieser Stelle ist laut Machbarkeitsstudie daher die Realisierung eines der erarbeiteten Wohnhäuser mit insgesamt bis zu vier Wohneinheiten auch für die Anschlussunterbringung auf Grundlage des bestehenden Baurechtes möglich.

2.2.2. Systemgrundriss und Markterkundung

Die auf Basis des erarbeiteten Systemgrundrisses vorgenommenen Kostenschätzungen kamen zu dem Ergebnis, dass für ein Gebäude mit dann bis zu vier Wohneinheiten mit Kosten von rund 800.000 € zu rechnen wäre. Die notwendigerweise anfallenden Erschließungskosten waren in diesem Betrag noch nicht berücksichtigt. Ein durch die PEG durchgeführtes nicht förmliches Markterkundungsverfahren hat diese Annahmen zwischenzeitlich bestätigt.

Hinter der Idee der Realisierung in Systembauweise stand die Hoffnung einer sehr schnellen, kurzfristigen Lösung für die Kapazitätsengpässe bei der Unterbringung der Geflüchteten. Diese Kurzfristigkeit hätte dann mit einer gegenüber dem klassischen städtischen Standard reduzierten Qualität und vor allem höheren Kosten Rechnung getragen werden müssen. Aufgrund der Geflüchtetenzahlen und dem eröffneten Zeithorizont hinsichtlich der Wohnungsbedarfe in 2019/2020 besteht dieser zeitliche Druck nicht mehr.

2.2.3. Systembauweise: Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt an dieser Stelle den Abschluss des aktuellen Projektes vor. In der Arbeitsgruppe konnte ein Systemgrundriss erarbeitet werden, mit dem ein Lösungsansatz gegeben ist, sollte die Stadt in der Zukunft erneut mit einer solchen Herausforderung hinsichtlich der kurzfristigen Unterbringung einer Vielzahl von Menschen konfrontiert werden. Insofern ist das Ergebnis als Vorarbeit zu werten, die der Stadt eine Handlungsalternative in entsprechenden Situationen bieten wird. Auf die Realisierung eines solchen Wohngebäudes in Systembauweise wird zum aktuellen Zeitpunkt allerdings aus Kosten- und Bedarfsgründen verzichtet.

3. **Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnversorgung in den Ortsteilen:**

3.1. Flächen für Mehrfamilienhäuser in Bebauungsplänen

Wie innerhalb der Wohnungsdebatte formuliert, sieht die Verwaltung einen besonderen Bedarf in der Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet. Die Zielgruppe betrifft hier ganz allgemein Menschen, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Insbesondere in den Ortsteilen, in denen neuere Angebote überwiegend im Eigentumssegment realisiert werden, gibt es entsprechende Bedarfe.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung eine konsequente Berücksichtigung der Möglichkeit einer Realisierung von entsprechenden Wohnformen in allen von der Stadt zu entwickelnden und hierfür geeigneten Baugebieten vor. In der Wohnungsbaudebatte wurde beschlossen, insbesondere auf städtischen Flächen in Neubaugebieten, die für Zwecke des Geschosswohnungsbaus veräußert werden ab 1.000 m² Brutto-Grundfläche (BGF) auf mind. 30 % der BGF öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Darüber hinaus soll bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere in städtischer Projektentwicklung dieser Wert als Richtgröße für das Gesamtquartier herangezogen werden. Da in der Vergangenheit dieses Ziel auf den Geschosswohnungsbau beschränkt wurde und diese Wohnform in den Ortsteilen nur in sehr untergeordnetem Maß nachgefragt und verfolgt wurde, hat sich die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau im Wesentlichen auf die kernstädtischen Stadtteile sowie Böfingen und Wiblingen beschränkt. Die Verwaltung hält eine stärkere soziale Mischung auch in den neuen Baugebieten in den Ortsteilen für sinnvoll. Da aber die in der Wohnungsbaudebatte anvisierte Zielgröße von 30% in den

Ortsteilen sicherlich nicht sinnvoll umgesetzt werden kann, wird vorgeschlagen, zukünftig jeweils eine Größenordnung von 10% der im Baugebiet zu realisierenden Wohneinheiten anzustreben. Entsprechende Flächen würden dann im Rahmen der Bebauungsplanverfahren eingeplant und in den Vergabeverfahren für die Grundstücke berücksichtigt werden. Zu berücksichtigen ist hierfür jedoch, dass für diese Personengruppe oftmals die spezifische Nahversorgungssituation sowie die ÖPNV-Anbindung von besonderer Bedeutung ist und daher nicht jedes Baugebiet gleichermaßen geeignet ist.

3.2. Spende der Fa. Mutschler

Die Fa. Mutschler ist auf die Stadt mit dem Angebot zugekommen, der Stadt ein Wohnhaus aus ihrem Portfolio an Fertighäusern für die Unterbringung von Menschen mit besonderem Wohnraumbedarf zu spenden. Die Stadt müsste hier lediglich das Grundstück und die Erschließung sicherstellen, die Fa. Mutschler würde dann dort ein Wohnhaus aufstellen und es der Stadt übergeben. Denkbar wäre die Realisierung auf dem unter Punkt 2.2.1 dargestellten Grundstück in Göggingen.

Die Verwaltung bittet um den Auftrag, mit der Fa. Mutschler hinsichtlich der Realisierung des Projekts in Gespräche zu treten und das Thema für den zuständigen Hauptausschuss sowie für die Vorberatung im Ortschaftsrat vorzubereiten.

4. **Abschluss der Arbeitsgruppe Neubau von Wohnraum für Geflüchtete**

Der vorliegende Bericht hat die städtischen Aktivitäten hinsichtlich der Herstellung von Wohnraum für Geflüchtete durch die Realisierung von Neubauvorhaben dargestellt. Mit den vorliegenden Ergebnissen findet die Arbeit der Arbeitsgruppe damit ihren Abschluss.