

Stuttgart, 20.02.2024

Errichtung von Flüchtlingsunterkünften

1. Neue Modulbaustandorte

2. Erweiterung bestehender Systembaustandorte

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	23.02.2024
Bezirksbeirat Wangen	Beratung	öffentlich	26.02.2024
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	27.02.2024
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	12.03.2024
Bezirksbeirat Obertürkheim	Beratung	öffentlich	13.03.2024
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	15.03.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	19.03.2024
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.03.2024
Bezirksbeirat Sillenbuch	Beratung	öffentlich	20.03.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.03.2024

Beschlussantrag

1.1 Der Errichtung weiterer Wohnmodule zur Schaffung von bis zu 480 Sollplätzen für Geflüchtete in Modulbauweise an folgenden drei Standorten (vgl. Darstellung Anlage 1) wird zugestimmt:

- a) Wangen Wasenstraße 92 Unterkunftsplätze
- b) Mühlhausen Stamitzweg 108 Unterkunftsplätze
- c) Sillenbuch Kirchheimer Straße 280 Unterkunftsplätze

1.2 Die bestehende Vereinbarung mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zur Errichtung von Modulbauten wird hinsichtlich der neuen Standorte ergänzt.

Auf einen gesonderten Vorprojekt-, Projekt- und Baubeschluss wird bei den vorstehend in Ziffer 1.1 genannten Standorten verzichtet.

- 1.3 Den Gesamtkosten für die unter Ziffer 1.1 aufgeführten Modulbauten (insgesamt 124 Stück) inklusive Vergütung der SWSG, Planungsmittel, Erschließung und WLAN-Ausstattung von rd. 33,52 Mio. EUR wird zugestimmt. Hinzu kommen Ausstattungskosten in Höhe von insgesamt ca. 0,58 Mio. EUR und Abbruchkosten von insgesamt 0,37 Mio. EUR. Insgesamt ist mit einem Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von rd. 34,47 Mio. EUR zu rechnen.
- 1.4 Die Bau- und Abbruchkosten in Höhe von 33,89 Mio. EUR brutto werden im Haushaltsjahr 2025 im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.233128 – Flüchtlingsunterkünfte in Modulbauweise, Ausz.Gr. 7871 – Hochbaumaßnahmen, gedeckt.

Die Ausstattungskosten in Höhe von 0,58 Mio. EUR werden im Haushaltsjahr 2025 im Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen 50, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt.

- 2.1. Der Errichtung von Ergänzungsneubauten in Systembauweise zur Schaffung von bis zu 192 Sollplätzen für Geflüchtete zur Unterbringung von geflüchteten Menschen an folgenden zwei Standorten (vgl. Darstellung Anlage 2) wird zugestimmt:
- | | | | |
|----|--------------|-----------------|----------------------|
| a) | Obertürkheim | Hafenbahnstraße | 96 Unterkunftsplätze |
| b) | Feuerbach | Wiener Straße | 96 Unterkunftsplätze |

- 2.2 Die bestehende Vereinbarung mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zur Errichtung von Modulbauten wird hinsichtlich der neuen Standorte für Systembauten ergänzt.

Auf einen gesonderten Vorprojekt-, Projekt- und Baubeschluss wird bei den vorstehend in Ziffer 2.1 genannten Standorten verzichtet.

- 2.3 Den Gesamtkosten für die unter Ziffer 2.1 aufgeführten Ergänzungsbauten (insgesamt 2 Stück) inklusive Vergütung der SWSG, Planungsmittel, Erschließung und WLAN-Ausstattung von rd. 5,99 Mio. EUR wird zugestimmt. Hinzu kommen Ausstattungskosten in Höhe von insgesamt ca. 0,24 Mio. EUR und 0,15 Mio. EUR Verlagerungskosten für die 2 Beachvolleyballfelder und eine Calisthenics-Anlage der Sportvereinigung Feuerbach 1883 e.V. Insgesamt ist mit einem Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von rd. 6,38 Mio. EUR zu rechnen.
- 2.4 Die Bau- und Verlagerungskosten in Höhe von 6,14 Mio. EUR brutto werden im Haushaltsjahr 2025 im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.233128 – Flüchtlingsunterkünfte in Systembauweise, Ausz.Gr. 7871 – Hochbaumaßnahmen.

Die Ausstattungskosten in Höhe von 0,24 Mio. EUR werden im Haushaltsjahr 2025 im Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen 50, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt.

3. Die Verwaltung wird aufgrund der Unabweisbarkeit der Maßnahme ermächtigt die notwendigen Verpflichtungen einzugehen.

Begründung

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) i.V. m. § 15 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Landesverwaltungsgesetz (LVG) handelt es sich bei der Aufnahme von geflüchteten Personen i. S. d. § 7 Abs. 2 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) um eine der Landeshauptstadt Stuttgart als untere Verwaltungsbehörde und damit als Pflichtaufgabe nach Weisung zugewiesene Aufgabe.

Aktuell müssen ca. 2.800 Geflüchtete in zeitlich befristeten Notunterkünften (wie z.B. in Hotels oder in den Nebenhallen der Hanns-Martin-Schleyer-Halle) ohne eine Selbstversorgungsmöglichkeit untergebracht. Grund hierfür ist, dass keine entsprechenden freien Platzkapazitäten in den regulären Flüchtlingsunterkünften mehr zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund müssen zur Unterbringung von Geflüchteten schnellstmöglich zusätzliche Platzkapazitäten als reguläre Flüchtlingsunterkünfte geschaffen werden, welche unter anderem die gesetzlichen Mindeststandards gemäß § 5 DVO FlüAG zur Selbstversorgung erfüllen.

Zur Standortfindung wurden stadtweit verschiedene Flächen auf ihre Eignung geprüft. Maßgebliche Kriterien sind hierbei nutzungsspezifische Eignung, die zeitliche Verfügbarkeit und die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für die vorgesehene Nutzung.

In 2022 und 2023 wurden vom Gemeinderat bereits folgende Standorte beschlossen (GRDRs 749/2022, 797/2022 und 503/2023):

Stadtteil	Lage	Unterkunftsplätze
Degerloch	Guts-Muths-Weg	330 Plätze
Hedelfingen	Amstetter Straße	124 Plätze
Plieningen	In den Entenäckern	156 Plätze
Nord	Parlerstraße	182 Plätze
Ost	Schwanenplatz	108 Plätze
Neuwirtshaus	Tennenplatz	168 Plätze
Nord	Wolframstraße	102 Plätze
Feuerbach	Leobener Straße/Im Gaizen	96 Plätze

Angesichts der Entwicklungen im Flüchtlingsbereich wurde intensiv nach weiteren Möglichkeiten zur Ausweitung bzw. Kompensation wegfallender Unterbringungskapazitäten gesucht.

Es werden drei weitere Standorte für Modulbauten festgelegt. Diese Standorte sind nach einer Vorprüfung mit Befreiungen von den bebauungsplanmäßigen Festsetzungen genehmigungsfähig.

1. Neue Standorte für die Modulbauweise

1.1. Wasenstraße 34, Wangen

Der Eigentümer des privaten Grundstücks Wasenstraße 34 (Flst. 655 mit 2.068 m²) hat die Vermietung der Fläche zum Zwecke der Bebauung mit Gebäuden zur Unterbringung geflüchteter Menschen angeboten. Der Standort wird ergänzt um ein städtisches Flurstück 649 mit 1.127 m², welches sich in Verwaltung des Liegenschaftsamtes befindet. Es ist die Errichtung von 24 Modulbauten für insgesamt 92 Unterkunftsplätze und einem Büromodul vorgesehen. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden.

Die Gesamtkosten zur Errichtung der Module am Standort Wasenstraße, Wangen betragen rund 6,77 Mio. EUR. Hiervon sind rund 4,84 Mio. EUR nachhaltige Investitionen, da die Module am nächsten Standort weiterverwendet werden können.

1.2 Stamitzweg, Mühlhausen

Das Flurstück 4083 (11.391 m²) Stamitzweg/Himmelsleiter befindet sich in städtischem Besitz und wird vom Liegenschaftsamst verwaltet. Bereits in der Flüchtlingskrise 2014-2016 wurde für diesen Standort eine Flüchtlingsunterbringung geplant und beschlossen, vgl. GRDRs 250/2016. Aufgrund der ab Mitte 2016 rückläufigen Zuweisungszahlen wurde die Umsetzung des Standortes im September 2016 zurückgestellt und der eingereichte Bauantrag zurückgezogen.

Es werden 28 Modulbauten für insgesamt 108 Unterkunftsplätze und einem Büromodul vorgesehen. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden.

Die Gesamtkosten zur Errichtung der Module am Standort Stamitzweg, Mühlhausen betragen rund 7,63 Mio. EUR. Hiervon sind rund 5,61 Mio. EUR nachhaltige Investitionen, da die Module am nächsten Standort weiterverwendet werden können.

1.3 Kirchheimer Straße, Sillenbuch

Der Flüchtlingsstandort Heumaden, Kirchheimer Straße 142 A/B, 144 A/B, 146 A/B, 148 A/B mit aktuell insgesamt 198 Unterkunftsplätzen besteht insgesamt aus 8 Gebäuden (5 davon bestehen bereits seit der ersten Flüchtlingskrise 1993 Jugoslawienkrieg), 3 Gebäude wurden in der zweiten Flüchtlingskrise 2015 neu gebaut. Der Standort und die angrenzenden Grünflächen befinden sich in Verwaltung des Liegenschaftsamts.

Aktuell ist das Gebäude Kirchheimer Straße 146 B mit 33 Unterkunftsplätzen wegen schwerer Wasserschäden nicht mehr nutzbar. Auch die Gebäude 142 A/B, 144 A/B und 146 A weisen einen äußerst schlechten baulichen Zustand auf. Die Behebung der Wasserschäden ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vorgesehen. Insofern sollen die an diesem Standort wegfallenden Platzkapazitäten entsprechend durch neuen Modulbauten kompensiert werden.

Für den Standort soll gemäß dem Entwicklungskonzept Lebendige Gartenstadt Heumaden Süd mittelfristig preisgünstiger und vielfältiger Wohnungsbau sowie eine soziale Infrastruktur vorgesehen werden inkl. der langfristigen Sicherung eines Angebots an

Flüchtlingsunterkünften und Anschlusswohnen innerhalb des „Miteinander-Quartiers“. Da sich die weitere Planung noch über einige Jahre erstrecken wird, ist nun vorgesehen, dort interimswise Flächen für Geflüchtete in Form von Modulbauten (unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudeanordnung gemäß Konzeption Entwicklungskonzept) anzubieten.

Nach dem Neubau von Modulbauten auf der südlich angrenzenden benachbarten Grünfläche können die Bewohnenden aus den 5 Bestandsgebäuden 142 A/B, 144 A/B und 146A in die Modulbauten umziehen. Danach erfolgt der Abriss der 6 Bestandsgebäude Kirchheimer Straße 142 A/B, 144 A/B und 146 A/B und die anschließende Neubebauung der freigelegten Flächen mit Modulbauten. Lediglich die Gebäude Kirchheimer Str. 148 A/B (Baujahr 2015) können mit 66 Unterkunftsplätzen im Bestand weiter betrieben werden.

Es werden 72 Modulbauten für insgesamt 280 Unterkunftsplätze und zwei Büromodule vorgesehen, davon ersetzen 132 Unterkunftsplätze die bisherigen Gebäude, 148 Unterkunftsplätze entstehen zusätzlich. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden.

Die Gesamtkosten zur Errichtung der Module inklusive Abriss des Bestandes (370.000 EUR) am Standort Kirchheimer Straße, Heumaden betragen rund 19,5 Mio. EUR, hiervon sind rund 14,45 Mio. EUR nachhaltige Investitionen, da die Module am nächsten Standort weiterverwendet werden können.

2. Ergänzungsbauten in Systembauweise an bestehenden Systembaustandorten

2.1 Hafenbahnstraße, Obertürkheim

Im Rahmen der Flüchtlingskrise 2014-2016 wurde der Standort Hafenbahnstraße 11, 11A, 11B mit drei Systembauten realisiert, vgl. GRDRs 848/2015. Diese sind in Betrieb. Der Standort soll auf dem Flst. 827/15 um einen weiteren Systembau mit ca. 96 Plätzen ergänzt werden. Die hierfür erforderliche Fläche (ca. 900 m²) befindet sich aktuell in der Verwaltung des Tiefbauamtes, hier befindet sich der P+R Platz Obertürkheim. Dieser hat 206 Stellplätze, davon sind 49 Stellplätze dauerhaft vermietet. Von den 157 freien Stellplätzen sind an Spitzentagen knapp 100 Stellplätze belegt. Damit kann auf ca. 50 Stellplätze verzichtet werden.

Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden.

Die Gesamtkosten zur Errichtung des Systembaus betragen rund 3,0 Mio. EUR.

2.2 Wiener Straße, Feuerbach

Im Rahmen der Flüchtlingskrise 2014-2016 wurde der Standort Wiener Straße 313, 313 A und 313 B mit drei Systembauten realisiert, vgl. GRDRs 423/2015. Diese sind in Betrieb. Der Standort soll um einen weiteren Systembau mit ca. 96 Plätzen ergänzt werden. Die hierfür erforderliche Fläche (Flst. 6066 mit 2.293 m²) befindet sich aktuell in der Verwaltung des Amtes für Sport und Bewegung, hier befinden sich 2 Beachvolleyballfelder und eine Calisthenics-Anlage der Sportvereinigung Feuerbach 1883 e.V.

(Sportvg Feuerbach). Für diesen Nutzungsbedarf können an anderer Stelle im Sportpark Feuerbach Ersatzflächen bereitgestellt werden. Für die Verlagerung fallen Kosten in Höhe von ca. 150.000 EUR an. Die Ersatzherstellung/Verlagerung erfolgt durch die Sportvg Feuerbach. Die hierfür anfallenden Kosten werden der Sportvg Feuerbach vollumfänglich ersetzt.

Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden.

Die Gesamtkosten zur Errichtung des Systembaus betragen rund 3,14 Mio. EUR, hierin sind 150.000 EUR für die Verlagerung der 2 Beachvolleyballfelder und eine Calisthenics-Anlage der Sportvereinigung Feuerbach 1883 e.V. enthalten.

3. Allgemeine Regelungen

Bevollmächtigung der SWSG

Der SWSG wurden alle für die Errichtung der mit den GRDRs 797/2022 und 503/2023 beschlossenen Modulbauten erforderlichen Aufgaben übertragen. Dazu zählen unter anderem die Baugrunduntersuchungen, Erstellung und Einreichung der Bauanträge, Ausschreibung und Vergabe der Planungs- und Bauleistungen, Durchführung der Baumaßnahmen bis zur Schlüsselübergabe sowie Kosten- und Terminkontrolle und administrative Begleitung.

Die abgeschlossene Vereinbarung mit der SWSG wird um die neuen Standorte der Modulbauten der Beschlussziffer 1 und der Systembauten Beschlussziffer 2 ergänzt.

Ausschreibung der Bauleistungen

Die Bauleistungen sollen nach VOB/A vergeben werden. Dabei sind Vergaben an Generalunternehmer bzw. -übernehmer zugelassen. Nach Beschlussfassung werden umgehend die erforderlichen Planer beauftragt, die bereits durch das VgV-Verfahren der vorherigen Tranchen ermittelt wurden. Weitere Dienstleister/ Gutachter, wie beispielsweise Geologe und Tierökologe, werden aufgrund der Dringlichkeit ohne VgV-Verfahren beauftragt.

Aufgrund der Dringlichkeit der unter Ziffer 2 genannten neuen Vorhaben wurden dort bereits vor Beschlussfassung die erforderlichen Planer durch ein VgV-Verfahren ermittelt und beauftragt.

Zeitplan

Bei den unter Ziffer 1 genannten neuen Vorhaben können, sofern keine unvorhergesehenen Verzögerungen eintreten, die ersten Einrichtungen voraussichtlich Mitte 2025 in Betrieb gehen.

Bei den Ergänzungsbauten vorstehend Ziffer 2 sollen die VgV-Verfahren bereits im März 2024 abgeschlossen sein, damit die Bauanträge erstellt und die Baugenehmigung-

gen bis voraussichtlich August 2024 erteilt werden können. Sofern keine unvorhergesehenen Verzögerungen eintreten, können die beiden Einrichtungen voraussichtlich im Herbst 2025 in Betrieb gehen.

Klimarelevanz

Das besonders nachhaltige Konzept sieht vor, die Modulbauten langfristig an verschiedenen Standorten einsetzen zu können.

Die Konstruktion erfolgt in Holz-Hybrid-Bauweise, die Beheizung und Warmwasserbereitung durch dezentrale Luft-Luft-Wärmepumpen.

Auf eine Erstbestückung von PV-Anlagen wird verzichtet. Eine Nachrüstmöglichkeit ist berücksichtigt, dies wird im weiteren Verlauf geprüft.

Finanzielle Auswirkungen

Die Bau- und Abbruchkosten aller oben dargestellten Teilmaßnahmen dieser Vorlage einschließlich der Verlagerungskosten für 2 Beachvolleyballfelder und eine Calisthenics-Anlage der Sportvereinigung Feuerbach 1883 e.V. mit insgesamt 40,03 Mio. EUR sind im Teilfinanzhaushalt des Liegenschaftsamtes im DHH 2024/2025 beim Projekt 7.233138 Flüchtlingsunterkünfte in Modulbauweise im Haushaltsjahr 2025 berücksichtigt.

Die Ausstattungskosten für die zusätzlichen Plätze in 2025 i.H.v. 0,82 Mio. EUR sind im Teilfinanzhaushalt des Sozialamtes beim Projekt 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen 50 im Doppelhaushalt 2024/2025 berücksichtigt.

Im Haushaltsjahr 2024 sind Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten des Folgejahres in ausreichender Höhe bei den jeweiligen vorgenannten Projekten vorgesehen. Bis zum Erlass der Haushaltssatzung 2024 können die im Jahr 2023 nicht in Anspruch genommenen Verpflichtungsermächtigungen im Rahmen der Gesamtdeckung übergangsweise in Anspruch genommen werden.

Aufwendungen für den Betrieb, die Unterhaltung sowie Betreuung werden in den Teilergebnishaushalten des Liegenschaftsamtes und des Sozialamtes gedeckt und sind erforderlichenfalls in den Budgets zusätzlich zu berücksichtigen.

Zuschüsse

Die Verwaltung wird hierfür auch Zuweisungen im Rahmen der Verwaltungsvorschrift zum Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ beantragen. Die Höhe des Zuschusses kann erst im weiteren Verfahren beziffert werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SWU, SOS, SI, T und AKR haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Modulbauten: Neukonzeption drei weitere Standorte (Wasenstraße-Wangen;
Stamitzweg-Mühlhausen; Kirchheimer Straße-Sillenbuch)

Anlage 2: Ergänzungsbauten in Systembauweise an bestehenden Standorten
(Hafenbahnstraße-Obertürkheim und Wiener Straße-Feuerbach)

<Anlagen>