

Stuttgart, 26.09.2014

## Flüchtlingsunterbringung 2015/ Standorte Tranche 2

### Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	10.10.2014
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	15.10.2014
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.10.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.10.2014
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	21.10.2014
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	21.10.2014
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	22.10.2014
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	28.10.2014
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.11.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.11.2014

### Beschlußantrag:

#### 1. Festlegung von Standorten

##### A) Flüchtlingsunterkünfte in anzumietenden Objekten

Von der Anmietung der folgenden 4 Objekte zur Schaffung von 296 weiteren Unterkunftsplätzen wird zustimmend Kenntnis genommen:

- Wildunger Straße 53 (Liebfrauenheim), 122 Unterkunftsplätze  
Bad Cannstatt
- Forststraße 71, S-West 60 Unterkunftsplätze  
(derzeit bereits 60 Unterkunftsplätze auf  
Tagessatzbasis, somit künftig insgesamt 120  
Unterkunftsplätze)
- Herschelstraße 30, Vaihingen-Dürtlewang 24 Unterkunftsplätze  
(derzeit bereits 35 Unterkunftsplätze auf  
Tagessatzbasis, somit künftig insgesamt 59  
Unterkunftsplätze)
- Gottfried-Keller-Straße 18-20, Zuffenhausen 90 Unterkunftsplätze  
(derzeit bereits 60 Unterkunftsplätze auf  
Tagessatzbasis, somit künftig insgesamt 150  
Unterkunftsplätze)

Die Mietverträge sind mit einer Festmietzeit von jeweils 5 Jahren bzw. 6 Jahren vorgesehen und mit einer jeweils fünfmaligen Option zur Verlängerung um 1 Jahr. Über die Konditionen und die Finanzierung der Anmietungen wird in einer gesonderten Vorlage entschieden (vgl. GRDrs. 729/2014).

#### B) Flüchtlingsunterkunft in Systembauweise

- Dem Standort Solitudestraße 121, Flst. 6021/1 in Stuttgart-Weilimdorf zur Errichtung von zwei Flüchtlingsunterkünften in Systembauweise (Systembauten) zur Schaffung von 156 weiteren Unterkunftsplätzen wird zugestimmt.
- Das bestehende Bauwerk in der Solitudestraße 121 (Veranstaltungsgebäude/Gaststätte) wird zu diesem Zweck abgebrochen.
- Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) wird bevollmächtigt, die Systembauten entsprechend der bestehenden Vereinbarung im Namen und auf Rechnung der Landeshauptstadt zu errichten.
- Die Nutzung an diesem Standort ist auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet.
- Auf einen gesonderten Vorprojekt-, Projekt- und Baubeschluss wird verzichtet.

Insgesamt werden somit in 2015 weitere 452 Unterkunftsplätze geschaffen. Es besteht dann noch ein offener Bedarf von 63 Plätzen.

2. Für die Errichtung der unter Beschlussantrag Ziffer 1 B) aufgeführten Systembauten inklusive Planungsmittel und Ausstattung entsteht ein Gesamtaufwand von rd. 3.454.000 €. Hinzu kommen Aufwendungen für den Abbruch des Bestandsgebäudes in Höhe von ca. 150.000 €, die Altlastensanierung auf dem Gelände in Höhe von ca. 350.000 € sowie die Vergütung der SWSG in Höhe von rd. 80.200 €. Insgesamt ist somit mit Kosten in Höhe von rd. 4.034.200 € zu rechnen.

Die Kosten für die Systembauten werden wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projekt-Nr. 7.233106 Flüchtlingsunterkünfte, Systembauten, Ausz.Gr. 7871 - Hochbaumaßnahmen

2015: 3.934.200 €

Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314, Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen 50, Ausz.Gr. 783, Erwerb von beweglichem Sachvermögen

2015: 100.000 €

Der Betrieb der Systembauten verursacht in 2015 Kosten in Höhe von 84.240 €. Diese Kosten sind im Teilergebnishaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42410 – Bewirtschaftung Grundstücke und bauliche Anlagen finanziert.

**Begründung:**

### **Entwicklung der Flüchtlingszahlen**

Von Januar 2014 bis Ende Juli 2014 sind vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge insgesamt 83.964 Erstanträge entgegengenommen worden. Das sind 59,2 % mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der Folgeanträge hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sogar um 85,3 % erhöht. Insgesamt sind somit von Januar bis Ende Juli diesen Jahres 97.093 Asylanträge beim Bundesamt eingegangen. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Januar 2013 bis Juli 2013) einem deutlichen Anstieg um insgesamt 62,2 % (vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Aktuelle Zahlen zu Asyl, Ausgabe Juli 2014).

Die Hauptherkunftsländer im ersten Halbjahr 2014 waren: Syrien, Serbien und Eritrea, gefolgt von Afghanistan, Albanien, Somalia, Bosnien-Herzegowina, Mazedonien, Russische Föderation und dem Irak.

Die aktuelle Prognose des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge geht von einem weiteren Anstieg der Flüchtlingszahlen aus. Im Juli ist die Zahl der Erstanträge um sogar 70,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen, die Zahl der Folgeantragsteller um 109,4 %.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung der Zugangszahlen und der Tatsache, dass in den letzten vier Jahren das zweite Halbjahr jeweils deutlich zugangsstärker war als das erste Halbjahr wird derzeit ein Anstieg auf insgesamt 175.000 Erst- und 25.000 Folgeantragssteller im Jahr 2014 für plausibel angesehen. Vor diesem Hintergrund müssen bundesweit weitere Flüchtlingsunterkünfte bereitgestellt werden.

Das Land Baden-Württemberg geht unter Zugrundelegung dieser Prognose von Erstanträgen von 1.800 Personen monatlich aus. Dies würde einen Jahreszugang von 23.000 Erstanträgen in Baden-Württemberg bedeuten. Bei den Folgeantragsstellern rechnet das Land Baden-Württemberg mit insgesamt 3.200 im Jahr 2015.

Die Aufnahme von Flüchtlingen ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Nach Regelungen des Flüchtlingsaufnahmegesetzes weist die Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) Flüchtlinge den Land- und Stadtkreisen zur Unterbringung und Versorgung zu. Im Jahr 2014 wurden der LHS Stuttgart bislang durchschnittlich 110 Personen pro Monat zugewiesen.

Auf Basis der Prognosen auf Bundes- und Landesebene ist mit einer Aufnahmepflicht der LHS Stuttgart für 2015 von Erst- und Folgeantragstellern in Höhe von weiterhin mindestens rd. 121 Personen monatlich, d.h. insgesamt 1.452 Personen auszugehen. Zusätzlich wird in 2015 mit 76 Flüchtlingen aus den Syrienkontingenten gerechnet. Abzüglich der voraussichtlichen Auszüge von rd. 500 Personen ist insgesamt von 3.563 Flüchtlingen zum Stand Ende 2015 in Stuttgart auszugehen (vgl. 34. Flüchtlingsbericht vom Mai 2014). Zusätzlich besteht ein erfahrungsbasierter Platzvorhaltebedarf in Höhe von 10 %. Dies bedeutet, dass ein Bedarf von insgesamt 3.919 Unterbringungsplätzen zum Stand Ende 2015 besteht.

Nach Fertigstellung der Systembauten aus der Tranche 1 (vgl. Tab. 1) und den bisherigen Anmietungen und Erweiterungen (vgl. Tab. 2) liegt eine Kapazität von insgesamt 3.404 Plätzen vor.

**Tabelle 1: Systembauten Tranche 1**

Stadtbezirk	Straße	Plätze	Träger
Plie	Im Wolfer	159	EVA
Zu	Zazenhäuser Str.	156	AWO
Ca	Neckarpark	243	Caritas
Mö	Lautlinger Weg	159	NN
Mühl	Wagrainstr	243	AGDW
Feu	Schelmenäcker Süd	78	AWO
<b>Summe</b>		<b>1.038</b>	

**Tabelle 2: Anmietungen und Erweiterung**

Stadtbezirk	Straße	Plätze	Träger
Süd	Böblinger Straße	184	EVA
Ca	Ziegelbrenner Straße	60	AGDW
M/O	Landhausstraße	44	AWO
M	Katharinenstraße	54	AGDW
Heu	Kirchheimer Straße	70	AGDW
<b>Summe</b>		<b>412</b>	

Somit besteht noch ein offener Bedarf an 515 Flüchtlingsplätzen.

In den genannten Anmietobjekten Liebfrauenheim, Forststraße, Herschelstraße und Gottfried-Keller-Straße sowie den Systembauten am Standort Solitudestraße können insgesamt 452 weitere Unterkunftsplätze geschaffen werden. Es besteht dann noch ein weiterer offener Bedarf an 63 Plätzen. Die Verwaltung wird hierfür zu gegebener Zeit weitere Vorschläge unterbreiten.

### **Flüchtlingsunterkünfte in anzumietenden Objekten**

#### Wildunger Straße 53 (Liebfrauenheim) in Bad Cannstatt (Anlage Ziffer 1)

Das Liebfrauenheim ist bereits als Wohnheim genehmigt. Das ehemalige Schwesternheim steht derzeit leer. Es können hier insgesamt 122 Unterkunftsplätze eingerichtet werden.

Auf Basis einer gemeinsamen Begehung mit dem vorbeugenden Brandschutz und dem Baurechtsamt wurde festgestellt, dass nur einzelne Brandschutzmaßnahmen erforderlich sind, u.a. die Aufdopplung von dünnschichtigen Türen sowie die Entfernung von Schränken aus den Fluren (Brandlast). Desweiteren müssen Gemeinschaftsküchen eingerichtet werden und die Sanitärausstattung (Duschen) ergänzt werden. Die Anschlüsse für Küchen und Duschen sind weitgehend vorhanden. Eventuell kann die bestehende Großküche durch Kleingeräte ertüchtigt werden.

#### Forststraße 71 in S-West (Anlage Ziffer 2)

In der Forststraße befindet sich im 1. OG ein Hostel, in dem bereits 60 Flüchtlinge auf Tagessatzbasis untergebracht sind. Das EG steht derzeit leer. Es ist weitgehend als Hostel ausgebaut, da ursprünglich eine Erweiterung des Hostels im 1. OG auf das EG vorgesehen war. Für die Nutzung des EG als Wohnheim wurde bereits ein Bauantrag gestellt.

Der Eigentümer hat der Landeshauptstadt angeboten, zunächst das EG anzumieten, um dort weitere 60 Unterkunftsplätze einzurichten.

Ursprünglich war vorgesehen, die Unterbringung im Hostel im 1. OG auf Tagessatzbasis zum 31. Dezember 2014 zu beenden. Zwischenzeitlich hat der Hostelbetreiber der Landeshauptstadt angeboten, ein Untermietverhältnis mit flächenbezogenen Konditionen einzugehen.

Aufgrund dieser besonderen Konstellation ist es notwendig, die Mietvertragslaufzeit für das EG der Mietvertragslaufzeit im 1. OG anzupassen. Dieser beinhaltet eine Übernahme der Flächen im 1. OG, wenn der bestehende Pachtvertrag im 1. OG nicht verlängert wird.

Somit sind für das Objekt insgesamt 2 Mietverträge geplant mit einer Laufzeit von rd. 6 Jahren bis Ende 2020. Insgesamt sind in dem Objekt 120 Unterkunftsplätze verfügbar. Die Anmietung für das EG ist vorgesehen sobald die Baugenehmigung vorliegt, voraussichtlich zum 1. November 2014.

Für die Flüchtlinge, die bislang im 1. OG der Forststraße untergebracht sind, besteht bereits ein Flüchtlingsfreundeskreis, der sich gerne weiterhin für Flüchtlinge in diesem Objekt einsetzen würde.

#### Herschelstraße 30 in Vaihingen/Dürrlewang (Anlage Ziffer 3)

In der Unterkunft Herschelstraße sind bereits 35 Flüchtlinge auf Tagessatzbasis untergebracht. Der Eigentümer hat der Landeshauptstadt angeboten, die gesamte Pension mit flächenbasierten Konditionen anzumieten.

Insgesamt stehen an dem Standort dann 59 Unterkunftsplätze zur Verfügung.

Der Vermieter ergänzt das Haus um einen Waschmaschinen- und Aufenthaltsraum sowie um die Küchen.

### Gottfried-Keller-Straße 18-20 in Zuffenhausen (Anlage Ziffer 4)

In der Unterkunft Gottfried-Keller-Straße sind bereits 60 Flüchtlinge auf Tagessatzbasis untergebracht. Der Eigentümer hat der Landeshauptstadt angeboten, das gesamte Wohnheim mit flächenbasierten Konditionen anzumieten.

Insgesamt stehen an dem Standort dann 150 Unterkunftsplätze zur Verfügung.

Es soll weiterhin eine Freifläche für die Flüchtlinge auf dem gleichen Grundstück seitens des Vermieters bereitgestellt werden.

### **Flüchtlingsunterkunft in Systembauweise**

#### Systembaustandort Solitudestraße 121, Flst. 6021/1 (Anlage Ziffer 5)

Im Rahmen der Tranche 1 befinden sich insgesamt 6 Systembaustandorte in der Realisierung bzw. wurden bereits in Betrieb genommen.

Ausgehend von den wie vorstehend ausgeführt weiterhin konstant hohen Zugangszahlen an Flüchtlingen wurden weitere Standorte auf ihre Eignung für die Errichtung von Systembauten für die Tranche 2 geprüft. Maßgebliche Kriterien waren wie bereits im Jahr 2014 die zeitliche Verfügbarkeit und die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit. Im Ergebnis verblieb lediglich der Standort an der Solitudestraße 121 auf dem Flurstück 6021/1 in Weilimdorf.

Es handelt sich um eine Fläche im städtischen Eigentum, das Gebäude wurde zum 1. Januar 2013 von der Landeshauptstadt erworben und das Erbbaurecht der Sportgemeinde Weilimdorf e. V. wurde beendet. Im Gebäude befinden sich ein Saal incl. Nebenräume sowie eine Gaststätte mit Pächterwohnung. Der Saal incl. Nebenräume wurde bislang von örtlichen Vereinen, Einrichtungen und Organisationen für Veranstaltungen, Vereinsaktivitäten und sonstige Anlässe genutzt, die Gaststätte war schon längere Zeit außer Betrieb. Bislang war vorgesehen, die Nutzungen im Veranstaltungsbereich längerfristig fortzuführen und die Gaststätte wieder in Betrieb zu nehmen.

Anlässlich von baulichen und haustechnischen Untersuchungen wurden jedoch gravierende Mängel festgestellt, die die vorgesehenen Nutzungen aus Sicherheitsgründen nicht mehr zulassen. Der Veranstaltungsbereich ist daher bereits seit Herbst 2013 geschlossen, die Nutzer sind auf andere Räumlichkeiten im Stadtbezirk ausgewichen. Für eine Behebung der sicherheitstechnischen Mängel und eine substanzerhaltende Ertüchtigung des Gebäudes wurde eine Kostenschätzung eingeholt, wonach ein Betrag von rd. 2 Mio. € in das Gebäude investiert werden müsste. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht darstellbar.

Daher wurde untersucht, ob der Standort sich zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Systembauweise eignet. Auf dem Grundstück können zwei Systembauten mit insgesamt 156 Plätzen errichtet werden, ohne dass hierdurch die bestehenden Sportflächen und Parkplätze für den Sportverein SG Weilimdorf beeinträchtigt werden.

Aus baurechtlicher Sicht ist für das Vorhaben innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit Stellplätzen auf der betreffenden Teilfläche eine Befreiung notwendig.

Im rückwärtigen Bereich des Geländes wird derzeit die Fertigbau-Kita errichtet, welche durch die zwei Systembauten nicht beeinträchtigt wird. Ausgehend von den Erkenntnissen über die dort vorhandenen Altlasten (flächendeckende Kieselrotauffüllung mit Dioxinbelastung) ist von einer zumindest teilweisen Kontamination des Geländes auszugehen. Voraussichtlich ist es im Vorfeld der Baumaßnahmen erforderlich, die belasteten Schichten abzutragen und so das Gelände einer flächendeckenden Altlastensanierung zu unterziehen. Die geschätzten Kosten wurden in die Kalkulation einbezogen.

#### Beauftragung der SWSG

Entsprechend den Erfahrungen mit der SWSG bei der Umsetzung der ersten sechs Standorte soll die SWSG wieder mit der Abwicklung der Errichtung und Projektsteuerung der zwei Systembauten beauftragt werden. Der SWSG werden hierzu alle für die Errichtung der Systembauten erforderlichen Aufgaben übertragen. Dazu zählen unter anderem die Baugrunduntersuchungen, Marktabfrage bei potentiellen Herstellern von Systembauten, 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 Landeshauptstadt betreut das Verfahren im Rahmen einer Task Force mit Entscheidungskompetenz und stellt sicher, dass die notwendigen Informationen zeitnah bereitgestellt werden.

Die Bevollmächtigung der SWSG erfolgt zu einer Vergütung in Höhe von 2 % der Baukosten zuzüglich Nebenkosten von 4 %, somit rd. 80.200 €.

#### Bauweise der Systembauten

Die Systembauten werden in 2-geschossiger Bauweise erstellt entsprechend den bereits umgesetzten Standorten mit 78 Unterkunftsplätzen je Gebäude.

#### Ausschreibung der Bauleistungen

Die Bauleistungen sollen aufgrund der Dringlichkeit im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung vergeben werden. Dabei sind Vergaben an Generalunternehmer zugelassen. Parallel werden die erforderlichen Planer ohne VOF-Verfahren beauftragt.

Die potentiellen Anbieter haben auch die Möglichkeit, Angebote für gebrauchte Module einzureichen, sofern diese am Markt verfügbar sind.

#### Terminplan

Der Bauantrag und Abbruchgesuch sollen noch im Jahr 2014 eingereicht werden, damit die Baugenehmigungen Anfang 2015 erteilt werden können. Parallel sollen die Ausschreibungsunterlagen erstellt werden. Nach einer Vorbereitungs- und Bauzeit von ca. 6 Monaten kann der Standort Mitte 2015 in Betrieb gehen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### Anmietobjekte

Über die finanziellen Auswirkungen der Anmietobjekte wird in einer gesonderten Vorlage berichtet.

### Systembauten

Für die Errichtung der zwei Systembauten entsteht ein Gesamtaufwand von 4.034.200 €. Hierbei sind die Kosten für den Abbruch des bestehenden Gebäudes (150.000 €), der Altlastensanierung (350.000 €), der Ausstattung (100.000 €) sowie der Vergütung der SWSG (80.200 €) enthalten.

Die Kosten für die Errichtung und Ausstattung der Systembauten werden wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projekt-Nr. 7.233106  
Flüchtlingsunterkünfte, Systembauten, Ausz.Gr. 7871 - Hochbaumaßnahmen

2015: 3.934.200 €

Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314, Sonstige Investitionen  
Soziale Einrichtungen 50, Ausz.Gr. 783, Erwerb von beweglichem Sachvermögen

2015: 100.000 €

Der Betrieb des Systembaus verursacht in 2015 Kosten in Höhe von 84.240 €. Diese Kosten sind im Teilergebnishaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42410 – Bewirtschaftung Grundstücke und bauliche Anlagen finanziert.

## **Beteiligte Stellen**

Fritz Kuhn

## **Anlagen**

Anlage 1: Flüchtlingsunterbringung in 2015 (Tranche 2)

Anlage 2: Standortübersicht Anmietungen und Systembauten