

Stuttgart, 07.12.2022

## Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Modulbauweise

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	09.12.2022
Bezirksbeirat Plieningen	Beratung	öffentlich	12.12.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.12.2022
Bezirksbeirat Hedelfingen	Beratung	öffentlich	13.12.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.12.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2022

### Beschlussantrag

1. Dem Konzept zur Errichtung von wiederverwendbaren Wohnmodulen zur Flüchtlingsunterbringung auf temporär verfügbaren Grundstücken wird zugestimmt.
2. Der Errichtung entsprechender Wohnmodule zur Schaffung von 252 Flüchtlingsunterkunftsplätzen in Modulbauweise an folgenden drei Standorten wird zugestimmt:

Hedelfingen	Amstetter Straße	76 Unterkunftsplätze
Plieningen	In den Entenäckern	100 Unterkunftsplätze
Hedelfingen	Rohrackerstraße	76 Unterkunftsplätze (unter dem Vorbehalt einer Einigung mit dem SportKultur e.V., vgl. Ausführungen im Begründungsteil)
2. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) wird beauftragt, die Modulbauten im Namen und auf Rechnung der Landeshauptstadt Stuttgart zu errichten. Die Verwaltung wird ermächtigt mit der SWSG eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen, sowie eine Generalvollmacht zu erteilen, welche die SWSG in die Lage versetzt, alle erforderlichen Maßnahmen entsprechend umzusetzen.  
Die Bevollmächtigung der SWSG erfolgt zu einer Vergütung in Höhe von 4 % der Gesamtkosten (ohne Ausstattung).

Auf einen gesonderten Vorprojekt-, Projekt- und Baubeschluss wird verzichtet.

3. Den Gesamtkosten für die unter Ziffer 1 aufgeführten Modulbauten (insgesamt 66) inklusive Vergütung der SWSG, Planungsmittel und Erschließung mit Gesamtkosten von rd. 20,34 Mio. EUR wird zugestimmt. Hinzu kommen Ausstattungskosten in Höhe von insgesamt ca. 0,43 Mio. EUR. Insgesamt ist mit einem Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von rd. 20,77 Mio. EUR zu rechnen.
4. Die Baukosten in Höhe von 20,34 Mio. € EUR brutto werden im Haushaltsjahr 2023 im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.233128 – Flüchtlingsunterkünfte in Modularbauweise, Ausz.Gr. 7871 – Hochbaumaßnahmen, gedeckt.

Die Ausstattungskosten in Höhe von 0,43 Mio. EUR werden im Teilergebnishaushalt 500 – Sozialamt, Amtsbereich 5003140 - soziale Einrichtungen, Schlüsselprodukt 1.31.40.01.10.00-500 - Flüchtlingsunterkünfte, Kontengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sowie im Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen 50, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt.

5. Der konkrete Finanzierungsmittelbedarf wird im Nachtragshaushaltsplans 2023 berücksichtigt. 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.

Viele Geflüchtete mussten kurzfristig in angemieteten Hotels, zeitlich befristet angemieteten Containern oder in städtischen Hallen (Mehrzweckhalle Münster / Nebenbereiche der Schleyerhalle) untergebracht werden.

Die Unterbringungskapazitäten der Landeshauptstadt Stuttgart sind inzwischen äußerst angespannt. Zur Unterbringung der Flüchtlinge sind deshalb schnellstmöglich zusätzliche Unterkünfte und Alternativen zu den oben genannten Notunterkünften zu schaffen bzw. bereitzustellen.

Mit dieser Vorlage wird die Errichtung von geeigneten Modulbauten für eine auf 3 Jahre befristeten Nutzungsdauer vorgeschlagen, womit in relativ kurzer Zeit mittelfristig nutzbarer Wohnraum für Flüchtlinge entsteht.

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

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

## **Bevollmächtigung der SWSG**

Aufgrund des dringlichen Unterbringungsbedarfs müssen die Modulbauten frühzeitig im Verlauf des Jahres 2023 bezogen werden. Beim Hochbauamt stehen derzeit keine Kapazitäten zur Verfügung, um die Modulbauten unter dem vorherrschenden Termindruck zu errichten.

Daher wurde festgelegt, auf Basis der guten Erfahrungen mit der SWSG bei der Umsetzung der Systembau-Unterkünfte in der letzten Flüchtlingskrise, die SWSG mit der Abwicklung der Errichtung der Modulbauten zu beauftragen. Der SWSG werden hierzu alle für die Errichtung der Modulbauten erforderlichen Aufgaben übertragen. Die SWSG übernimmt dabei eine erweiterte Projektsteuerungsfunktion und wird mittels Generalvollmacht beauftragt, sämtliche Maßnahmen im Namen und auf Rechnung der Landeshauptstadt Stuttgart durchzuführen. Mit der SWSG wird hierzu eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Der SWSG werden alle für die Errichtung der Modulbauten erforderlichen Aufgaben übertragen. Dazu zählen unter anderem die Baugrunduntersuchungen, Marktabfrage bei potentiellen Herstellern von Modulbauten, 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 Stuttgart begleitet und steuert das Verfahren im Rahmen der referatsübergreifenden Task Force Flüchtlingsunterbringung mit Entscheidungskompetenz und stellt sicher, dass die notwendigen Informationen zeitnah bereitgestellt werden.

Die Bevollmächtigung der SWSG erfolgt zu einer Vergütung von 4 % der Gesamtbaukosten (ohne Ausstattung).

## **Errichtung von wiederverwendbaren Wohnmodulen auf temporär nutzbaren Grundstücken (siehe Anlage 1)**

### Konzept

Das in der Task Force verabschiedete Konzept sieht die Errichtung von wiederverwendbaren Wohnmodulen zur Flüchtlingsunterbringung auf temporär verfügbaren Grundstücken vor. Ein flexibles Grundmodul und der konzeptionell vorgesehene unkomplizierte Standortwechsel soll eine langfristige Nutzung an mehreren Standorten ermöglichen.

Aufgrund der zeitlich befristeten Verfügbarkeit der Grundstücke bzw. der befristeten baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit, soll eine möglichst effiziente und kostengünstige Standortänderung gewährleistet werden. Somit ist eine langfristige Nutzungsdauer der Module an verschiedenen Orten möglich. Darüber hinaus können so Standorte für den Zweck der Flüchtlingsunterbringung genutzt werden, die ansonsten dauerhaft oder vorübergehend brach lägen. Standortspezifisch notwendige Arbeiten, wie zum Beispiel Fundamentierungen, Erschließungen und Außenanlagen sind an jedem Standort neu herzustellen.

Nach § 246 BauGB Abs. 10,12 ist momentan die Nutzung der Modulbauten auf einen Zeitraum von 3 Jahren je Standort befristet (längstens bis 31.12.2027).

Das in der aktuellen Konzeption vorgesehene Modul bietet Wohnraum für bis zu vier Personen. Jede Einheit soll mit zwei Schlafzimmern, einem Wohnraum mit kleiner Küchenzeile und einem Bad samt Waschmaschine ausgestattet werden. Somit entsteht ein sehr kompakter Wohnraum in hoher und nachhaltiger Bauqualität.

Eine flexible Anordnungsmöglichkeit der Module auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht die Bildung kleiner Quartiere und Hausgruppen. Eine zweigeschossige Bauweise ist vorgesehen.

An jedem Standort soll die Möglichkeit eines Büromoduls für die Hausleitung bzw. zur sozialen Betreuung errichtet werden.

Die aktuelle Visualisierung stellt eine erste überschlägige Prüfung der 3 Standorte dar und ist in der weiteren Planung noch hinsichtlich der Themenkomplexe Naturschutz, Verkehrslärm, Energie und Grünplanung zu konkretisieren und mit den beteiligten Ämtern abzustimmen. Hieraus können sich ggf. noch zusätzliche Kosten ergeben, die in der aktuellen Kostenschätzung noch nicht einberechnet sind.

### 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 und Dienstleister ohne VgV-Verfahren beauftragt.

### Zeitplan

Das Ausschreibungsverfahren soll schnellstmöglich bis zum Frühjahr 2023 abgeschlossen werden. Die Bauanträge werden im Anschluss eingereicht, damit die Baugenehmigungen bis zum Herbst 2023 erteilt werden können. Sofern keine unvorhergesehenen Verzögerungen eintreten, können die ersten Einrichtungen voraussichtlich Ende 2023 in Betrieb gehen.

## **Standorte für die Modulbauweise**

### 1. Amstetter Straße, Hedelfingen

Es sind auf den drei Flurstücken 2301/1, 2301/2 und 2302/1 (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) 20 Modulbauten für insgesamt 76 Unterkunftsplätze und einem Büromodul vorgesehen. Bei den Grundstücken handelt es sich um private Flächen. Mit den jeweiligen Eigentümern wurde Einvernehmen für den Abschluss von Pachtverträgen für die Laufzeit von 3 Jahren mit Verlängerungsoption um weitere 3 Jahre erzielt. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden. Es bedarf jedoch voraussichtlich der Einrichtung einer (temporären) Lärmschutzmauer zur B10.

Der Standort war einst für die Tranche 6A mit 2 Systembauten beschlossen worden. Die Umsetzung wurde jedoch aufgrund nachlassender Flüchtlingszahlen schließlich zurückgestellt.

Die Gesamtkosten zur Errichtung der Module am Standort Amstetter Straße, Hedelfingen betragen rund 6,02 Mio. EUR; hiervon sind rund 4,46 Mio. EUR nachhaltige Investitionen, da die Module am nächsten Standort weiterverwendet werden können.

## 2. In den Entenäckern, Pieningen

Der Standort in den Entenäckern Flst. 1807/4 liegt baurechtlich in einem Gewerbegebiet, in dem Anlagen für soziale Zwecke allgemein nicht zulässig sind. Eine Nutzung für eine Flüchtlingsunterbringung wäre nur als Befreiung gem. § 246 Abs. 10, 12 BauGB möglich. Die Flurstücke 1807/1 und 1807/2 befinden sich in Privatbesitz. Mit dem Eigentümer wurde Einvernehmen für den Abschluss eines Pachtvertrages für die Laufzeit von 3 bis 5 Jahren mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre erzielt.

Es werden 26 Modulbauten für insgesamt 100 Unterkunftsplätze und einem Büromodul vorgesehen. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben auf der gewerblichen Baufläche für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden, längstens bis 31.12.2027.

Die Gesamtkosten zur Errichtung der Module am Standort In den Entenäcker, Pieningen betragen rund 7,58 Mio. EUR hiervon sind rund 5,76 Mio. EUR nachhaltige Investitionen, da die Module am nächsten Standort weiterverwendet werden können.

## 1. Rohrackerstraße, Hedelfingen

Das Grundstück der Rohrackerstraße Flst. 321 liegt in der Verwaltung des Amtes für Sport und Bewegung. Auf dem Grundstück sind ca. 1.800 m<sup>2</sup> verfügbar. Der Standort wurde bereits in den Tranchen 1 und 3 der letzten Flüchtlingskrise geprüft, aber nicht umgesetzt. Hintergrund war damals die Planung eines neuen Vereinsheims für den Sportkultur Stuttgart e.V. Da aktuell jedoch nun doch keine Nutzung für den Sportverein geplant ist, kann hier eine temporäre Bebauung mit Modulbauten für insgesamt 76 Unterkunftsplätzen und einem Büromodul umgesetzt werden. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben auf der gewerblichen Baufläche für einen befristeten Zeitraum von 3 Jahren genehmigt werden, längstens bis 31.12.2027.

Das Grundstück ist langfristig für ein jährliches Entgelt von 258,20 EUR brutto an den Sportverein SportKultur e.V. überlassen. Auf dem Teilgrundstück, welches als Standort für die Wohnmodule vorgesehen ist, befindet sich u.a. ein Beachvolleyballfeld des SportKultur e.V.

Nach Rücksprache mit dem Vereinsvorstand des SportKultur e.V., ist der Verein zwar grundsätzlich bereit das Teilgrundstück zur Verfügung zu stellen. Er fordert jedoch Kompensationsmaßnahmen insbesondere für die konkret entfallende bzw. vom Verein erwartete eingeschränkte Nutzung. Hierzu finden noch Verhandlungen statt. Sofern diese nicht kurzfristig erfolgreich abgeschlossen werden können, wäre die Ausschreibung entsprechend zu reduzieren.

Gesamtkosten zur Errichtung der Module am Standort Rohrackerstraße, Hedelfingen betragen rund 5,96 Mio. EUR, hiervon sind rund 4,54 Mio. EUR nachhaltige Investitionen, da die Module am nächsten Standort weiterverwendet werden können.

Kosten für die von SportKultur e.V. geforderten Maßnahmen sind nicht einberechnet.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### Baukosten

Für die Errichtung der Modulbauten (insgesamt 66 Module) einschließlich Planungsmittel entstehen Gesamtkosten von rd. 20,34 Mio. EUR. Hierbei sind die Kosten für die Vergütung der SWSG enthalten.

Die Baukosten der 66 Modulbauten in Höhe von insgesamt 20,34 Mio. EUR brutto werden im Haushaltsjahr 2023 im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.233128 - Flüchtlingsunterkünfte in Modularbauweise, Ausz.Gr. 7871 – Hochbaumaßnahmen, gedeckt.

Für den Bau der 66 Modulbauten stehen im Budget des Liegenschaftsamtes keine Mittel bereit. Die Mittelbereitstellung kann im Rahmen des voraussichtlich notwendigen Nachtragshaushaltsplans 2023 erfolgen. Der konkrete Mittelbedarf wird vom Liegenschaftsamt zur Aufnahme in den Nachtragshaushalt angemeldet.

Die Ausstattungskosten für die Modulbauten in Höhe von 0,43 Mio. EUR werden im Teilergebnishaushalt 500 – Sozialamt, Amtsbereich 5003140 – Soziale Einrichtungen, Schlüsselprodukt 1.31.40.01.10.00-500 - Flüchtlingsunterkünfte, Kontengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sowie im Falle ihrer Aktivierungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen 50, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt.

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 und SI haben die Vorlage mitgezeichnet.

Referat SOS hat im Rahmen seiner Mitzeichnung mitgeteilt, dass "nach Rücksprache mit dem Vereinsvorstand der SportKultur, der e.V. bereit ist, der Stadt das Teilgrundstück zur Verfügung zu stellen. Es jedoch verschiedener Kompensationsmaßnahmen bedarf."

Das Referat SOS hatte gebeten, diese Maßnahmen bereits mit dieser Vorlage beschließen zu lassen.

Zu Umfang und konkretem Inhalt der einzelnen geforderten Maßnahmen ist aber noch eine Abstimmung verschiedener Stellen der Verwaltung und nachfolgend auch konkrete Verhandlungen mit dem SportKultur e.V. erforderlich.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

Anlagen  
Konzept wiederverwendbare Module: drei Standorte

<Anlagen>