GROSSE KREISSTADT

KIRCHHEIM UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/021

Stabsstelle 210 - Bauverwaltung

Federführung: Riemer, Günter
Telefon: +49 7021 502-202

AZ:
Datum: 09.01.2023

Schaffung von weiterem Wohnraum für Geflüchtete

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	01.02.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.02.2023

ANLAGEN

Anlage 1 - Flüchtlingsunterkunft südlicher Bereich (ö)
Anlage 2 - Flüchtlingsunterkunft Güterbahnhof (ö)
Anlage 3 - Integrationsmanagement (ö)

BEZUG

„Grunderwerb zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Bohnau Süd - Erwerb der Grundstücke - Eckdaten des Kaufvertragsentwurfs“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.03.2022 (§ 34 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/031)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, 240, 310, 330, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- ☒ Wohnen und Quartiere
- ☐ Bildung
- ☐ Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- ☐ Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- ☐ Mobilität und Versorgungsnetze
- ☐ Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- ☐ Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- ☐ Kultur, Sport und Freizeit
- ☐ Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- ☐ Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☒ Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO_2 äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO_2-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

☐ Positive Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO_2äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO_2äq/a

☐ Negative Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO_2äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO_2äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO_2äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 6.000.000 Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	314007
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702314040002
Sachkonto	78710000

In der Folge: 300.000 Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	314007
Kostenstelle/Investitionsauftrag	verschiedene
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Im Nachtragshaushalt 2023 stehen 6.000.000 Euro für die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung. Die Abschreibung belastet den Ergebnishaushalt über 20 Jahre. Die Abschreibungssumme beträgt 300.000 Euro.

ANTRAG

1. Zustimmung für Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete an den Standorten Güterbahnhof Kirchheim unter Teck und Parkplatz Schlossgymnasium entsprechend dem Beschluss zur Sitzungsvorlage GR/2022/131 (§ 123 ö).

2. Kenntnisnahme von den weiteren Überlegungen zur Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete und Obdachlose.

3. Ermächtigung der Verwaltung, die Anlage am Parkplatz Schloss alternativ in modularer Bauweise auszuschreiben und zu errichten.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Kirchheim unter Teck ist verpflichtet, Wohnraum für geflüchtete Menschen bereitzustellen. Im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung zur Anschlussunterbringung hat dieses vorwiegend im städtischen und privaten, durch die Stadt angemieteten Wohnungsbestand, funktioniert. Der anhaltende Flüchtlingsstrom führt dazu, dass die Aufgabenerfüllung zukünftig nicht mehr gewährleistet ist, daher sind Neubaumaßnahmen notwendig.

Nachdem zu Beginn der Ukrainekrise schwerpunktmäßig Menschen aus der Ukraine in Deutschland angekommen sind, ist in der zweiten Jahreshälfte 2022 deutlich geworden, dass Flüchtlinge aus anderen Gebieten der Welt verstärkt hier ankommen und mit Wohnraum versorgt werden müssen.

Aus den Flüchtlingskrisen der Jahre 2015 ff. und der aktuellen zieht die Verwaltung den Schluss, dass es sich hier nicht um eine anlassbezogene, zeitlich begrenzte Maßnahme handelt, sondern dass es Daueraufgabe sein wird, Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Aus diesem Grund muss hier ein dauerhafter Prozess installiert werden und dauerhaft Wohnraum vorgehalten werden. Die Stadtverwaltung schließt sich daher auch der Vorgehensweise des Landkreises an.

Nach der Bereitstellung von 6 Millionen Euro im Nachtragshaushalt 2023 hat die Verwaltung verschiedene Standorte im Stadtgebiet untersucht und schlägt mit dieser Sitzungsvorlage die Realisierung an zwei Standorten vor.

Wert gelegt wird dabei auf unterschiedliche Ausgestaltung der Gebäude bzw. den Zuschnitt bei den Wohnungen.

Die Realisierung weiterer Standorte wird vorangetrieben.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Entwicklung der Flüchtlingszahlen Landkreis und Stadt und Integrationsbemühungen: Aufnahmeverpflichtung Geflüchteter in die AU

	Soll 2022 (Stand 25.10.22)	Ist 2022 (Stand 15.12.22)	Soll 2023
Geflüchtete aus der Ukraine	485	540	Nicht bekannt
Sonstige Geflüchtete	46	48 (inkl. Familiennachzug)	56 (Stand 31.01.22)

Ergänzende Ausführungen insbesondere zum Integrationsmanagement der Stadt sind in der Anlage 3 zur Sitzungsvorlage GR/2023/021 enthalten.

Etwa die Hälfte der der Stadt zugewiesenen Flüchtlinge konnten im Jahr 2022 in angemieteten Wohnungen untergebracht werden. Circa 33 Personen konnten in bereits entmieteten Wohnungen der Kreisbau Wohnbau Genossenschaft untergebracht werden. Mit Beginn der Sanierungsarbeiten im Oktober 2023 müssen diese Wohnungen jedoch wieder geräumt werden. Wie viele Geflüchtete in diesem Jahr aus der Ukraine sowie anderen Staaten nach Kirchheim unter Teck kommen werden, ist nur schwer prognostizierbar. Die Stadtverwaltung hält es für unabdingbar, kurzfristig eigene, städtische Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete zu schaffen, nicht zuletzt um den angespannten Wohnungsmarkt durch die weitere Anmietung von Wohnraum nicht zusätzlich zu verschärfen.

1. Standortauswahl

Die Verwaltung hat intensiv nach Standorten für die Wohnraumversorgung gesucht. Leitlinie dabei war wiederum der Ansatz:

- Fläche ist im Eigentum der Stadt,
- Baurecht vorhanden, bzw. möglich und
- Begrenzung der Größe.

Weiterhin wurde eine schnelle Realisierung angestrebt.

Eine Vergrößerung bisheriger Standorte wurde gemäß den vorhandenen Beschlüssen und Zusagen nicht weiterverfolgt.

Mit den in dieser Sitzungsvorlage zu beschließenden Standorten geht die Verwaltung davon aus, dass damit die Gewährleistung der Unterbringungsverpflichtung für das Jahr 2023 erfolgen wird.

Güterbahnhof und Parkplatz Schlossgymnasium

Die Strategie der dezentralen Unterbringung im Stadtgebiet hat sich über die Flüchtlingswelle aus dem Jahr 2015 ff. hinaus als sinnvoll erwiesen und soll deshalb weiterverfolgt werden.
Die beiden Standorte Güterbahnhof Kirchheim unter Teck und Parkplatz Schlossgymnasium verfügen über eine ausreichende Flächengröße und befinden sich im städtischen Eigentum, was einen sofortigen Zugriff gewährleistet. Die Erschließung ist im Umfeld vorhanden und die Topographie kann als eben eingestuft werden. Die aktuellen Nutzungen (Schotterfläche bzw. Grünfläche ohne Aufenthaltscharakter) lassen die ergänzende Nutzung der Container zu.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit am Güterbahnhof Kirchheim unter Teck wird über § 34 BauGB geregelt. Hier gibt es aktuell keinen Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht eine gemischte Baufläche vor. Die Platzierung der Unterkünfte kann so erfolgen, dass eine künftige Bebauung des Güterbahnhofareals entsprechend des damals gewählten Wettbewerbsergebnisses nicht behindert wird.

Im Bereich des Parkplatzes Schlossgymnasium gilt der Bebauungsplan 13.02 "Schafhof I - Parkplatz Schlossgymnasium-südlicher Teil Aufstiegsstraße" mit Rechtskraft vom 04.11.1975. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der geplanten Container Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" und Verkehrsgrünflächen mit einzelnen Baumstandorten vor. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 246 Abs. 12 BauGB nach aktueller Gesetzeslage für drei Jahre bzw. verlängert bis zum 31.12.2027 erteilt werden. Eine längerfristige Etablierung des Standortes wäre mit einem Bebauungsplanverfahren möglich, welches jedoch vor allem die Lärmthematik zu berücksichtigen hätte.

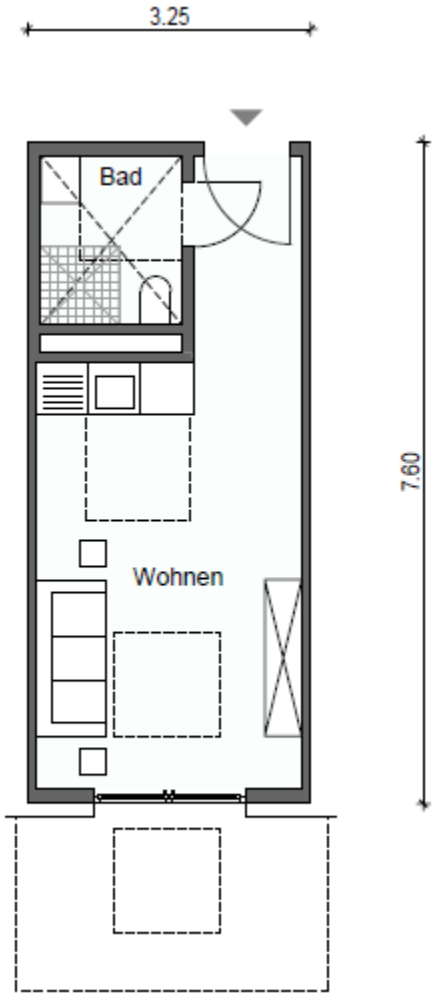
Als weiteren Standort hat die Verwaltung den Veilchenweg ins Auge gefasst. Dort soll nach dem Beschluss des Gemeinderats zum Verbleib im städtischen Eigentum ein festes Gebäude für die Anschlussunterbringung entstehen. Hierzu ist die Verwaltung bereits mit Anbietern von standardisierten Gebäuden in Verhandlung.

2. Gestaltung der Einzelstandorte

Standort Güterbahnhof:

Für die Unterbringung von 40 Einzelpersonen ist beabsichtigt, eine Raumzelle für 1-2 Personen mit Bad, Küchenzeile und Wohn-/Schlafbereich zu errichten, die in Reihung angeordnet werden kann. Eine zweigeschossige Anlage ist mit einem Verbindungssteg verbunden.

Beispiel Raumzelle



Standort Schlossgymnasium:

Es werden ca. 40 Personen an diesem Standort untergebracht. Die Grundrisse sehen 4-Zimmerwohnungen vor, die mit vier Personen belegt werden können, sowohl als Familie nutzbar oder als Wohngemeinschaft mit Einzelpersonen.

Beispiel 4-Zimmerwohnung:

3. Finanzierung

Für die Erstellung der Container auf den verschiedenen Standorten stehen im Nachtragshaushalt 2023 rund 6.000.000 Euro zur Verfügung.

Die Abschreibungen betragen über einen Zeitraum von 20 Jahren 5 Prozent, damit je nach Investitionssumme bis zu 300.000 Euro pro Jahr. Die Container können aufgrund der Flexibilität jederzeit umgesetzt oder mindestens zum Restbuchwert verkauft werden.

Auf die Generierung von Fördergeldern wird verzichtet. Eine Umsetzung der Maßnahme wäre erst nach Eingang eines möglichen Förderbescheids möglich. Dies widerspricht der gegebenen Dringlichkeit. Auch sprechen die aktuellen Förderbedingungen gegen deren Anwendung.

Aufgrund der bestehenden Regelungen kann ein verkürztes Verhandlungsverfahren mit einem vorgeschalteten, verkürzten Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. Damit ist die Wirtschaftlichkeit gewahrt und der Dringlichkeit wird Rechnung getragen.

Die Verwaltung ist bestrebt, gebrauchte Module zu erwerben. Damit kann eine Kostenreduzierung erzielt werden. Nach einer turbulenten Marktsituation mit überzeichneten Preisen, hat sich das Preisniveau stabilisiert.

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird für den Standort Güterbahnhof am 13.02.2023 eine Bürgerinformation veranstalten. Am Standort Schlossgymnasium wird es eine Direktinformation der Schule und der Sportvereine geben. Anwohner an der Jesinger Straße werden schriftlich informiert.

In der Federführung der SWK werden die Standorte Veilchenweg und Schafhof IV zur Bebauung mit festen Gebäuden vorangetrieben und der Sachstand, sowie notwendige Beschlüsse für den nächsten Betriebsausschuss vorbereitet.

Die Aufgabe der weiteren Standortsuche bleibt erhalten. Entsprechend der Entwicklung der Flüchtlingszahlen und von verfügbarem Wohnraum werden weitere Standorte entwickelt und zu gegebener Zeit dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.