

Stuttgart, 04.07.2024

Errichtung von Flüchtlingsunterkünften

1. Neue Modulbaustandorte

2. Umnutzung von Bestandsgebäuden

3. Änderung der Ausführungsart von Ergänzungsbauten

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|------------------|-------------|----------------|
| Bezirksbeirat Feuerbach | Beratung | öffentlich | 16.07.2024 |
| Bezirksbeirat Bad Cannstatt | Beratung | öffentlich | 17.07.2024 |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Vorberatung | öffentlich | 19.07.2024 |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Vorberatung | öffentlich | 23.07.2024 |
| Verwaltungsausschuss | Vorberatung | öffentlich | 24.07.2024 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 24.07.2024 |

Beschlussantrag

1.1 Der Errichtung weiterer Wohnmodule zur Schaffung von bis zu 76 Sollplätzen für Geflüchtete in Modulbauweise an folgendem Standort (vgl. Darstellung Anlage 1) wird zugestimmt:

a) Feuerbach Lenbachstraße 76 Unterkunftsplätze

1.2 Die bestehende Vereinbarung mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zur Errichtung von Modulbauten wird hinsichtlich des neuen Standorts 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 19 Stück) von 5.720.000 EUR wird zugestimmt. Hinzu kommen Ausstattungskosten in Höhe von insgesamt ca. 92.000 EUR. Insgesamt ist mit einem Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von 5.812.000 Mio. EUR zu rechnen.

- 1.4 Die Baukosten in Höhe von 5.720.000 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 92.000 EUR werden im Haushaltsjahr 2025 im Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt.

- 2.1. Der Umnutzung von Bestandsgebäuden zur Schaffung von bis zu 235 Sollplätzen für Geflüchtete an folgendem Standort (vgl. Darstellung Anlage 2) wird zugestimmt:

Bad Cannstatt Martin-Luther-Straße 1/Taubenheimstraße 8
(ehemalige Sportklinik) 235 Unterkunftsplätze

- 2.2 Das Hochbauamt wird ermächtigt, alle erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen. Soweit die Kostenobergrenze aus Beschlussziffer 2.3 eingehalten wird, wird aus Dringlichkeitsgründen auf den Projektbeschluss und den Baubeschluss verzichtet.

- 2.3 Den Gesamtkosten für die unter Ziffer 2.1 aufgeführte Umnutzung des Bestandsgebäudes incl. Planungsmittel, Erschließung und WLAN-Ausstattung von 1.695.000 EUR wird zugestimmt. Hinzu kommen Ausstattungskosten in Höhe von insgesamt 282.000. EUR. Insgesamt ist mit einem Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von rd. 1.977.000 Mio. EUR zu rechnen.

- 2.4 Die Aufwendungen für die Umnutzung in Höhe von 1.695.000 EUR brutto werden im Teilergebnishaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen wie folgt gedeckt:

| | |
|------|---------------|
| 2024 | 1.000.000 EUR |
| 2025 | 695.000 EUR |

Die Ausstattungskosten in Höhe von 282.000 EUR werden im Haushaltsjahr 2024 im Teilfinanzhaushalt 500 – Sozialamt, Projekt-Nr. 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt.

- 3.1 Von der geänderten Ausführung der mit GRDRs 51/2024 Beschlussziffer 2.1 geplanten Ergänzungsneubauten Hafenbahnstraße und Wiener Straße in Containerbauweise anstatt Systembauweise wird Kenntnis genommen.
- 3.2 Das Hochbauamt wird ermächtigt, alle erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen. Soweit die Kostenobergrenze aus der GRDRs 51/2024 Beschlussziffer 2.3 eingehalten wird, wird aus Dringlichkeitsgründen auf den Projektbeschluss und den Baubeschluss verzichtet.

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 - 2024 wurden vom Gemeinderat bereits folgende Standorte beschlossen (GRDRs 749/2022, 797/2022, 503/2023, 51/2024):

| 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 |
| Mühlhausen | Stamitzweg | 108 Plätze |
| Wangen | Wasenstraße | 92 Plätze |
| Sillenbuch | Kirchheimer Straße | 148 Plätze |
| Obertürkheim | Hafenbahnstraße | 96 Plätze |
| Feuerbach | Wiener Straße | 96 Plätze |

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

1. Neuer Standort für die Modulbauweise

Lenbachstraße (Flst. 887), Feuerbach

Das Flurstück 887 (3.303 m²) Lenbachstraße, Feuerbach befindet sich in städtischem Besitz und wird vom Garten,- Friedhofs- und Forstamt verwaltet. Aktuell befindet sich auf dem Flurstück eine Parkplatzfläche, welche insbesondere in den Sommermonaten von den Besuchern des Höhenfreibads Killesberg genutzt wird.

Dieser Standort ist nach einer Vorprüfung mit Befreiungen von den bebauungsplanmäßigen Festsetzungen genehmigungsfähig.

Es werden 19 Modulbauten für insgesamt 76 Unterkunftsplätze und einem Büromodul vorgesehen. Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum bis 31.12.2027 genehmigt werden.

Die Gesamtkosten zur Errichtung der Module am Standort Lenbachstraße, Feuerbach betragen rund 5,72 Mio. EUR. Hiervon sind rund 4,047 Mio. EUR nachhaltige Investitionen, da die Module am nächsten Standort weiterverwendet werden können.

2. Umnutzung von Bestandsgebäuden

2.1 Martin-Luther-Straße 1/Taubenheimstraße 8 (ehemalige Sportklinik), Bad Cannstatt

Das Gebäude der ehemaligen Sportklinik Bad Cannstatt befindet sich in städtischem Eigentum, die ursprüngliche Nutzung wurde zum 31.12.2023 aufgegeben.

Das Grundstück Martin-Luther-Straße 1/Taubenheimstraße 8 (Flst. 183/1) liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Taubenheimstraße (1965/92). Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche (orthopädisches Krankenhaus) fest. Zudem befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Kurviertel (Ca 275) zur Sicherung der begrünten Blockinnenbereiche.

Der FNP stellt für den Gesamtbereich eine Wohnbaufläche dar.

Aus städtebaulicher Sicht soll das Grundstück langfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Voraussetzung für eine Wohnnutzung ist die Änderung des Planrechts, wofür ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist.

Derzeit stehen in der Abteilung städtebauliche Planung Neckar keine Kapazitäten für das Verfahren zur Verfügung. In der Regel ist mit Start der Planungen, wozu auch ein Wettbewerbsverfahren zählt, bis zu einem möglichen Satzungsbeschluss mit vier bis fünf Jahren zu rechnen.

Eine Zwischennutzung in dieser Zeit steht dem Planungsprozess und einer künftigen Wohnnutzung für das Grundstück nicht entgegen. Daher wird in einem ersten Schritt die Umsetzung notwendiger baulicher Maßnahmen (Ertüchtigung Brandschutz, Einbau Küchenanschlüsse für die Selbstversorgung) für den Bezug der Flächen (1.-3.OG) als Notunterbringung für ca. 136 Personen durchgeführt. Die Maßnahmen befinden sich aktuell in der Umsetzung. Die Notbelegung kann voraussichtlich am 1.7.2024 starten. In einem zweiten Schritt sollen auch die Flächen im EG und 4. OG noch in die Planung

aufgenommen und ein Bauantrag zur Umnutzung des Gebäudes für insgesamt ca. 235 Personen eingereicht werden.

Aus baurechtlicher Sicht kann das Vorhaben für einen befristeten Zeitraum bis 31.12.2027 genehmigt werden.

Die Gesamtkosten der Umnutzung betragen rund 1.695.000 EUR.

3. Geänderten Ausführung der Ergänzungsneubauten Hafenhafenstraße und Wiener Straße in Containerbauweise anstatt Systembauweise

Mit den Konzepten der Modulbauten (Durchführung durch die SWSG) und den Containerbauten (Durchführung durch das Hochbauamt) verfügt die Landeshauptstadt Stuttgart über zwei aktuell durchgeplante Konzepte die an unterschiedlichen Standorten umgesetzt werden können. Nachdem die Containerbauten in etwa dieselben Maße aufweisen, wie die früheren Systembauten, soll aus Kapazitäts- und Wirtschaftlichkeitsgründen auf eine Neuplanung eines Systembaus verzichtet und stattdessen ein 2-geschossiger Containerbau als Erweiterung der Standorte Hafenhafenstraße und Wiener Straße umgesetzt werden.

Die Beauftragung der SWSG für diese Standorte entfällt damit, die Baumaßnahmen werden vom Hochbauamt umgesetzt.

An den geplanten Gesamtkosten und der Anzahl der Plätze ändert sich durch die geänderte Ausführungsart nichts.

Allgemeine Regelungen

Bevollmächtigung der SWSG

Der SWSG wurden alle für die Errichtung der mit den GRDRs 797/2022, 503/2023 und 51/2024 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 den neuen Standort der Modulbauten der Beschlussziffer 1 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.

Zeitplan

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

Bei der Umnutzung des Bestandsgebäudes (2. Ausbaustufe) vorstehend Ziffer 2 sollen die Planungen bereits im Sommer 2024 abgeschlossen sein, damit der Bauantrag erstellt und die Baugenehmigung bis voraussichtlich Ende 2024 erteilt werden kann. Sofern keine unvorhergesehenen Verzögerungen eintreten, können die 2. Ausbaustufe voraussichtlich im 1. Quartal 2025 in Betrieb gehen.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Modulbauten

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

Die Konstruktion erfolgt in Holz-Hybrid-Bauweise, die Beheizung erfolgt je Modulgebäude (4 Wohnungen) durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe. Das Warmwasser wird dezentral über elektrische Warmwasserspeicher unter Berücksichtigung der 3 Liter Regel bereitgestellt. Die Ausstattung mit Rollläden dient dem effektiven sommerlichen Wärmeschutz, ein Grundluftwechsel erfolgt unabhängig von der Fensterlüftung über Abluftventilatoren in Kombination mit Fensterzuluftelementen. Die hochdämmende Gebäudehülle und effiziente Gebäudetechnik erfüllt mindestens das aktuelle GEG. Die Modulbauten werden durch die Stadtwerke der Stadt Stuttgart mit PV-Anlagen ausgestattet.

Sportklinik

Die vorhandenen Anlagen und das Gebäude werden lediglich für einen Interimszeitraum bis zum geplanten Abriss des Gebäudes genutzt wie vorhanden. Die bisherige klimaneutrale Wärmeerzeugung wird fortgeführt. Für energetische Optimierung, z. B. Hitzeschutzfolie, Optimierung der Warmwassererzeugung/Heizung, Austausch von Dichtungslippen an den Fenstern sind entsprechende Vorhaltungen in den Maßnahmenkosten enthalten. Eine energetische Sanierung der Sportklinik ist nicht geplant.

Für die Modulbauten und die ehemalige Sportklinik wird gemeinsam mit dem Amt für Umweltschutz ein Startgespräch durchgeführt, bei dem die energetischen Konzepte entwickelt und festgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Errichtung weiterer Wohnmodule (Lenbachstraße)

Die Baukosten für die Wohnmodule in der Lenbachstraße belaufen sich auf insgesamt 5.720.000 EUR. Die Finanzierung im Teilfinanzhaushalt des Liegenschaftsamts beim Projekt 7.233128 Flüchtlingsunterkünfte in Modulbauweise im Haushaltsjahr 2025 erfolgt aus zu erwartenden Einsparungen bei den Baukosten der Tranchen I bis III in entsprechender Höhe.

Die Ausstattungskosten für die zusätzlichen Plätze in 2025 i.H.v. 92.000 EUR werden im Teilfinanzhaushalt des Sozialamts beim Projekt 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt. Eventuell auftretende zusätzliche Mittelbedarfe werden im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit gedeckt.

Die für die Baukosten der Lenbachstraße im Haushaltsjahr 2024 notwendigen Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten des Folgejahres stehen in ausreichender Höhe innerhalb der beim Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen im Rahmen der Deckungsfähigkeit zur Verfügung.

Umnutzung Sportklinik

Die Aufwendungen für die Umnutzung der Sportklinik belaufen sich auf voraussichtlich 1.695.000 EUR. Diese werden aus dem Bauunterhaltungsbudget des Liegenschaftsamts im Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung gedeckt.

Die Ausstattungskosten für die zusätzlichen Plätze in 2024 i.H.v. 282.000 EUR werden im Teilfinanzhaushalt des Sozialamtes beim Projekt 7.509314 – Sonstige Investitionen Soziale Einrichtungen, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von beweglichem Sachvermögen gedeckt. Sollte die Deckung nicht vollständig möglich sein, wird die Verwaltung erforderlichenfalls eine weitere Beschlussvorlage vorlegen.

Geänderten Ausführung der Ergänzungsneubauten Hafenbahnstraße und Wiener Straße

Aufgrund der Ausführung in Containerbauweise ist mit keiner Änderung der in GRDRs 51/2024 beschlossenen Gesamtkosten in Höhe von 5.990.000 EUR (ohne Ausstattung und Verlagerung Sportflächen) zu rechnen.

Folgeaufwendungen

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

Zuschüsse

Aktuell ist das Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ ausgeschöpft. Sofern das Programm aufgestockt oder neu aufgelegt wird, werden auch hierfür Zuweisungen im Rahmen der Verwaltungsvorschrift beantragt. Die Höhe eines eventuellen Zuschusses kann erst im weiteren Verfahren beziffert werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

103/2024 CDU-Gemeinderatsfraktion

Erledigte Anfragen/Anträge:

103/2024 CDU-Gemeinderatsfraktion

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Modulbauten: Neukonzeption weiterer Standort (Lenbachstraße-Feuerbach)

Anlage 2: Grundrisse Umnutzung Bestandsgebäude (Martin-Luther-Straße1/
Taubenheimstraße 8 (ehemalige Sportklinik, Bad Cannstatt)

