

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 20.09.2022
Beschluss**

öffentlich

Zukünftige Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen in Steinenbronn - Grundsatzbeschluss

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt als langfristige Unterbringungsmöglichkeit von Obdachlosen und Geflüchteten den Standort der Flst. 725 und 720 und die Schäfleswiese.
2. Die Verwaltung wird damit beauftragt, alle weiteren notwendigen Schritte hierfür einzuleiten (Beauftragung einer Vorentwurfsplanung mit einer Kostenschätzung, Planungsauftrag für eine Machbarkeitsstudie, Angebotseinholung für die Änderung des FNP 2030 im Parallelverfahren und Aufstellung eines Bebauungsplans, Angebotseinholung für Generalunternehmer, ...).
3. Für den Fall, dass kurzfristig Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen, beschließt der Gemeinderat, dass auf den Flst. 725 und 720 Wohncontainer aufgestellt werden.

II. Sachdarstellung

1. Rechtliche Grundlagen:

Nach Artikel 16a des Grundgesetzes bekommen politisch Verfolgte in Deutschland Asyl. Personen, die wegen ihrer Rasse, Religion, Staatsangehörigkeit, ihrer Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung bedroht werden und Angst um ihr Leben oder ihre Freiheit haben, können beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) Asyl beantragen.

Ebenso haben Personen, die aus Kriegsgebieten nach Deutschland fliehen, aufgrund der Genfer Flüchtlingskonvention das Recht, würdig behandelt und sicher untergebracht zu werden.

Die Aufnahme, Unterbringung und Verteilung von Menschen, die in Deutschland Asyl beantragen, regeln das Asylgesetz (AsylG), das Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und das Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG).

In Baden-Württemberg gibt es bei der Unterbringung von Geflüchteten unterschiedliche Zuständigkeiten:

- Für die Unterbringung in der Erstaufnahme ist das Land BW selbst zuständig.
- Die vorläufige Unterbringung übernehmen dann die Stadt- und Landkreise,
- und für die Anschlussunterbringung sind die Städte und Gemeinden zuständig.

Asylsuchende werden zunächst in den **Landeserstaufnahmeeinrichtungen (LEAs)** untergebracht. Das Asylverfahren wird vom BAMF durchgeführt.

Die Aufnahme, Unterbringung und Verteilung der auf das Land Baden-Württemberg entfallenden Asylbewerber wird landesweit vom Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe gesteuert. Das RP Karlsruhe weist die Personen aufgrund einer nach den jeweiligen Bevölkerungszahlen ermittelten Quote den Stadt- und Landkreisen zu, und mit der Ankunft des Asylsuchenden in der **vorläufigen Unterbringung** geht die Zuständigkeit an die Stadt- und Landkreise über (§ 7 Abs. 1 FlüAG). Dazu werden geeignete Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünfte benötigt. Die Gemeinschaftsunterkünfte sollen zur gesellschaftlichen Teilhabe ihrer Bewohner nach Möglichkeit innerhalb bebauter Ortsteile oder unmittelbar im Anschluss daran eingerichtet werden.

Asylbewerber und Flüchtlinge, die nach der vorläufigen Unterbringung über keine eigene Wohnung verfügen, werden vom Landratsamt aufgrund der Bestimmungen im Flüchtlingsaufnahmegesetz zur **Anschlussunterbringung** auf die Gemeinden verteilt.

Da Asylbewerber und Flüchtlinge nach dem Ende der vorläufigen Unterbringung obdachlos werden könnten, ergibt sich die Zuständigkeit zur Unterbringung dieser und anderer Personen auch aus der Aufgabe als Ortspolizeibehörde, um die aus drohender **Obdachlosigkeit** entstehenden „Störungen der öffentlichen Sicherheit“ zu vermeiden.

Die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen ist demnach eine Pflichtaufgabe der Gemeinde, und um diese Aufgabe zu erfüllen, müssen die dazu erforderlichen Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte bereitgehalten werden.

2. Aktuelle Zahlen und Fakten

In Steinenbronn sind derzeit 131 Personen in Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften untergebracht (Stand 01.09.2022). Die schon angespannte Belegungssituation in den Unterkünften wurde durch den Krieg in der Ukraine verstärkt. Zu der schon bestehenden Zuteilungsquote kommt noch die Unterbringung der geflüchteten Personen aus der Ukraine hinzu.

Es gibt inzwischen zwei Zuteilungsquoten, die unabhängig voneinander erfüllt werden müssen. Die Gemeinde Steinenbronn muss im Jahr 2022 noch weitere 11 Personen aufnehmen, um die Zuteilungsquoten zu erfüllen.

Nach Informationen vom Ministerium der Justiz und für Migration Baden-Württemberg steigen die Zahlen der aufzunehmenden Personen weiterhin an und es ist keine Entspannung zu erwarten (siehe Anlagen).

Die Verwaltung versucht gerade den vorhandenen Bestand besser zu nutzen, um so kurzfristig Platz in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften zu schaffen. Dies

geschieht durch Umsetzungen und Zusammenlegen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine längerfristige Lösung.

3. Untersuchung und Bewertung verschiedener Standortmöglichkeiten

In Steinenbronn kommen aktuell folgende Standorte in Betracht, die nach verschiedenen Kriterien (Eigentum, Grundstücksfläche, Gebäudezustand, Bebauungsmöglichkeiten, Planungsrecht, Erschließungszustand, etc.) untersucht und bewertet werden:

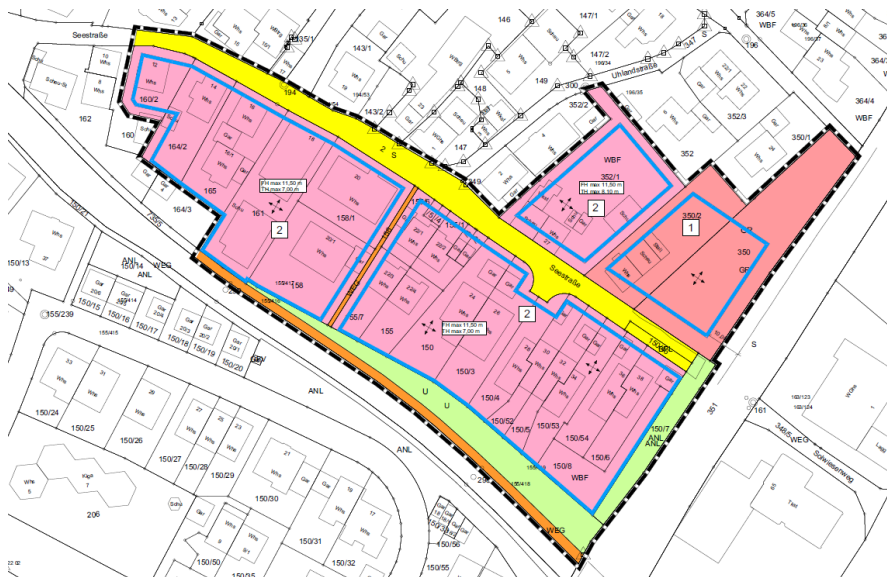
3.1 Schäfleswiese

Im Rahmen des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens „Seestraße/Schäfleswiese“ soll im Bereich des Flurstücks-Nr. 350 eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Das im Eigentum der Gemeinde stehende Flurstück-Nr. 350 hat eine Fläche mit 1.355 qm. Das Grundstück ist nicht bebaut und wird derzeit als Grünland genutzt.

Die Erschließung ist nicht vollständig. Das Grundstück ist noch nicht an die Wasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss an die Kanalisation wäre möglich. Der hintere Teil der Straße ist noch nicht endgültig hergestellt.

Es stellt sich die Frage, ob die Fläche zukünftig für die Errichtung einer Kindertagesstätte, oder für einen Neubau zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen genutzt werden soll:



Quelle: Ausschnitt aus dem Planteil des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Seestraße/Schäfleswiese“

Auf dem Flst. 350 könnte ein dauerhaftes und nachhaltiges Unterbringungsgebäude geschaffen werden.

Zur Unterstützung der Städte und Gemeinden im Land bei der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen am 27.07.2022 ein Förderprogramm veröffentlicht. Hintergrund ist die durch den Krieg in der Ukraine stark gestiegene Zahl der Geflüchteten im Land. Mit den bereit gestellten Mitteln werden der Erwerb und die Schaffung von neuem Wohnraum durch die Kommunen wie auch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen bezuschusst, die

zu zusätzlichem Wohnraum führen. Das Land übernimmt hier jeweils einen Festbetrag von 1.000,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, was einem Viertel der berücksichtigungsfähigen Bau- und Grundstückskosten (4.000,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) entspricht.

Voraussetzung ist eine Zweckbindung über zehn Jahre hinweg sowie eine Haltedauer von 20 Jahren, innerhalb derer die geförderten Immobilien im Eigentum der Gemeinde verbleiben müssen. Das bedeutet, dass der Wohnraum für die Zeitspanne von zehn Jahren für Geflüchtete zur Verfügung stehen muss. Sofern sich der Bedarf ändern sollte, ist der geförderte Wohnraum bis zum Ablauf der Zweckbindung für andere soziale Unterbringungszwecke zu nutzen. Für die Jahre 2022 und 2023 stehen für das Programm insgesamt 80 Millionen Euro zur Verfügung.

Neben dem Bedarf für weitere Unterbringungsmöglichkeiten besteht in der Gemeinde nach wie vor auch ein großer Bedarf an zusätzlichen Plätzen für die Kinderbetreuung. Da die Bestandsgebäude baulich nicht erweitert werden können, muss, um dem weiter steigenden Bedarf gerecht zu werden, in absehbarer Zeit eine neue Kindertagesstätte gebaut werden. Das Flurstück-Nr. 350 wäre zur Bebauung mit einer Kindertagesstätte grundsätzlich gut geeignet. Im Hinblick auf die in Zukunft zu erwartenden Kinderzahlen scheint derzeit allerdings ein Standort im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Gubser II“ und „S9/Wiesenstraße“ bedarfsgerechter und sinnvoller zu sein.

Bewertung der Verwaltung:

- Das Flurstück-Nr. 350 wäre geeignet, um dort eine Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft zu erstellen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen können im Rahmen des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden.
- Um prüfen und feststellen zu können, wie das Grundstück für den Zweck der Unterbringung mittel- und längerfristig wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann, sollte eine Vorentwurfsplanung mit einer Kostenschätzung in Auftrag gegeben werden. Dann könnte man das Kosten-Nutzen-Verhältnis bewerten und gegebenenfalls die Finanzierungsmöglichkeiten klären. Für den Neubau müsste aus heutiger Sicht einschließlich Planung und Genehmigungsverfahren ein Zeitraum von circa 1,5 bis 3 Jahren veranschlagt werden.

3.2 Teckstraße

Die Flurstücke-Nr. 220/1, 270, 271/1 und 288 stehen im Eigentum der Gemeinde:



Das Flurstück-Nr. 270 (766 qm) im Gewann Teckstraße und das Flurstück-Nr. 271/1 (313 qm) im Gewann Umgehungsstraße, beide derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind im FNP 2030 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Flurstück-Nr. 220/1 (2.477 qm) im Gewann Teckstraße ist im GIS als Wegefläche und im FNP 2030 als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Das Flurstück-Nr. 288 (235 qm) im Gewann „Umgehungsstraße“ ist im GIS als „Bach“ klassifiziert.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kurzfristige Nutzung (Aufstellung von Wohncontainern) bzw. für eine mittel- und längerfristige Nutzung (Erstellung einer Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft) liegen aktuell nicht vor. Dazu müssten zunächst ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und im Parallelverfahren der FNP 2030 geändert werden.

Es erscheint aus der Sicht der Verwaltung sehr zweifelhaft, ob in diesem Bereich ein Standort zur Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung mit den anderen maßgeblichen öffentlichen Belangen in Einklang gebracht werden kann (§ 1 BauGB). In kommunalpolitischer Sicht dürfte auch die Nähe zum Friedhof kritisch beurteilt werden.

Der Standort ist technisch nicht erschlossen, d.h. die erforderlichen Erschließungsanlagen (Straße, Wasserversorgung, Kanalanschluss, Stromversorgung, etc.) müssten noch hergestellt werden.

Die im Gemeindeeigentum stehende Fläche ist zu klein. Es sollte daher geprüft werden, ob in diesem Bereich weitere Grundstücke erworben werden könnten - zum Beispiel die Flurstücke-Nr. 269 und 290/2. Die beiden Grundstücke gehören der Pfarreistiftung der Evangelischen Landeskirche in Württemberg, die in der Regel keine Flächen verkaufen möchte, sondern stattdessen wertgleiche Tauschgrundstücke verlangt.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung werden auf ca. 30.000,- € geschätzt. Hinzu kommen noch die Kosten für die Planung der Erschließungsanlagen. Diese können heute noch nicht beziffert werden; diese ergeben sich erst im Rahmen der Planung.

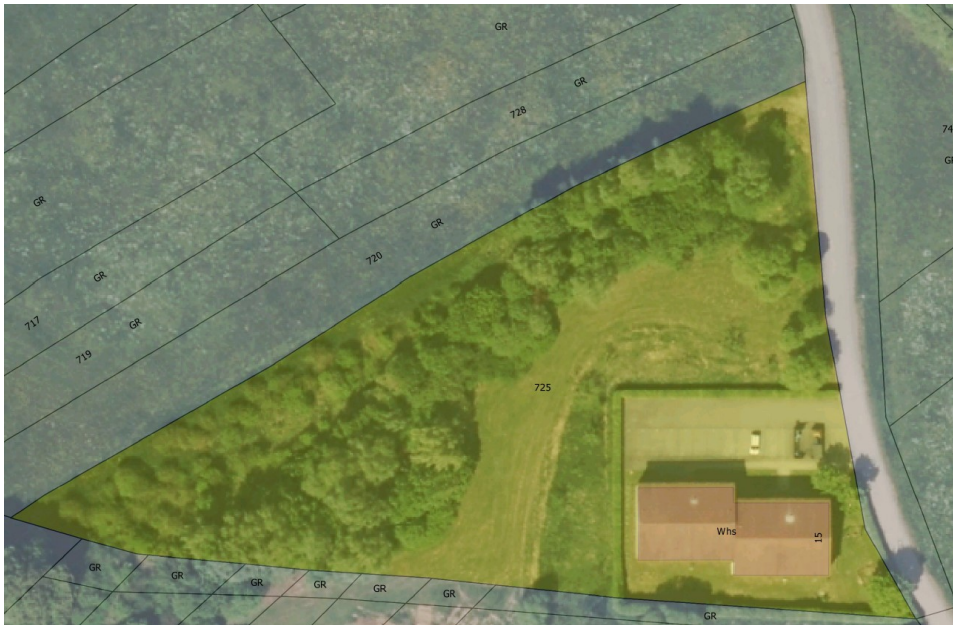
Bewertung der Verwaltung:

- Der Standort im Bereich der Teckstraße ist zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen derzeit nicht geeignet,
- und die dafür nötigen Voraussetzungen (Grunderwerb, Planungsrecht und Erschließung) könnten nur mit einem erheblichen und in wirtschaftlicher Hinsicht nicht vertretbaren Aufwand geschaffen werden.

3.3 Aussiedlerwohnheim Böblinger Straße 15 und 15/1

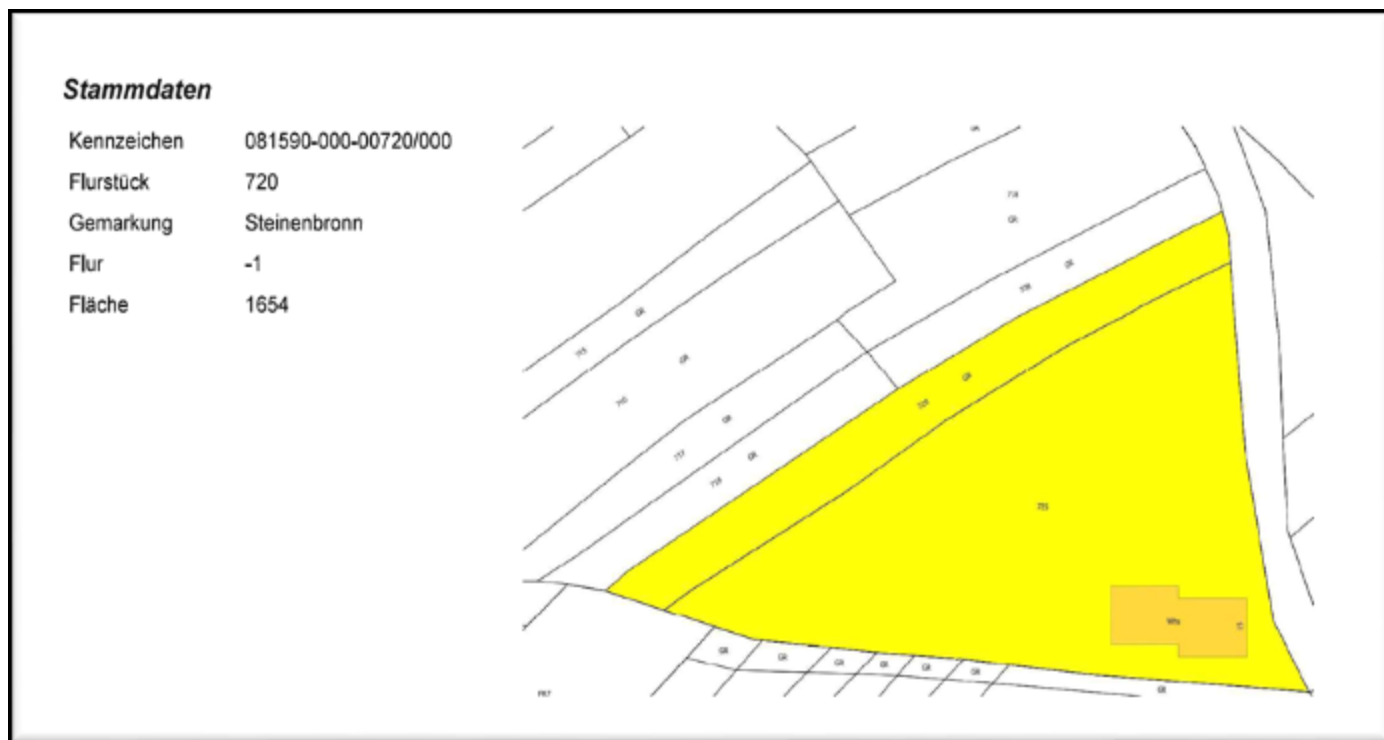
Das ehemalige staatliche Übergangswohnheim wurde 1990/91 auf einer Teilfläche des Flurstücks-Nr. 725 errichtet. Die beiden Gebäude haben zusammen eine Nutzfläche von 636,24 m² und wurden im Jahr 2005 von der Gemeinde zur Nutzung für die Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen erworben.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der beiden Gebäude war von einer dauerhaften Unterbringung keine Rede, weshalb auch immer nur zeitlich befristete Baugenehmigungen ausgesprochen worden sind. So gibt es für das Erstellen eines Aussiedlerwohnheims seit dem 05.11.1990 immer wieder befristete Baugenehmigungen. Zuletzt hat das Landratsamt Böblingen als zuständige Untere Baurechtsbehörde die Baugenehmigung mit Bescheid vom 26.02.2021 mit einer Gültigkeit bis zum 31.03.2024 erteilt. Die Gemeinde Steinenbronn muss damit rechnen, dass irgendwann einmal der Zeitpunkt kommen wird, in dem das Landratsamt Böblingen keine Baugenehmigung mehr erteilen wird.



Quelle: Auszug aus dem GIS am 23.05.2022

Das gemeindeeigene Grundstück, Flurstück-Nr. 725, Gebäude- und Freifläche Wohnen mit 6.539 qm, liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung Sandäcker – Erweiterung Maiermahd“. Das benachbarte Flurstück-Nr. 720 mit 1.654 qm gehört ebenfalls der Gemeinde.



Quelle: Auszug aus dem GIS am 23.05.2022

Der Bereich, auf dem sich das inzwischen sanierungsbedürftige Gebäude befindet, ist im FNP 2030 und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Um das Gebäude weiterhin als Unterbringungsmöglichkeit nutzen zu können, und möglicherweise dort noch weitere räumliche Kapazitäten schaffen zu können, müsste die baurechtliche Zulässigkeit mit einer Änderung des FNP 2030 und des Bebauungsplans sichergestellt und geklärt werden, ob eine Sanierung der Gebäude bzw. ein Abbruch und Neubau wirtschaftlich sinnvoller wäre. Hierzu könnte zunächst ein Planungsauftrag für eine **Machbarkeitsstudie** in Auftrag gegeben werden.

Dabei könnte auch untersucht werden, ob auf diesem Gelände ein neues Schulgebäude für die Freie Aktive Schule auf den Fildern e.V. und/oder eine Kindertagesstätte untergebracht werden könnte.

Die technische Erschließung ist vorhanden; im Falle einer baulichen Erweiterung müsste aber geprüft werden, ob die Erschließungsanlagen ausreichen und gegebenenfalls ergänzt bzw. erneuert werden müssten.

Die Flurstücke 725 und 720 eignen sich auch für den Fall, dass die Gemeinde kurzfristig Unterbringungsmöglichkeiten schaffen muss. So könnten auf diesen Flächen Wohncontainer aufgestellt werden. Die genaue Anzahl und Lage der Wohncontainer muss jedoch mit der Unteren Baurechtsbehörde abgestimmt werden.

Die Kosten für den Kauf eines Wohncontainers belaufen sich auf ca. 35.000,- € (inkl. Aufbau/Abbau/Transport, Erschließung, Tiefbau, usw.). Die Kosten für die Wohncontainer können zum Teil refinanziert werden; so erhält die Gemeinde Miete oder Nutzungsentgelte von den Bewohnern bzw. von den zuständigen Kostenträgern.

Um der großen Herausforderung der kurzfristigen Schaffung von Wohnkapazitäten gerecht zu werden, wurden baurechtliche Erleichterungen geschaffen. Diese baurechtlichen Erleichterungen ermöglichen es der Gemeinde, im Außenbereich Unterbringungen für Geflüchtete zu errichten (vgl. § 246 Abs. 8 bis 17 BauGB). Allerdings ist zu beachten, dass in diesem Zusammenhang in § 246 Abs. 13a BauGB ein Subsidiaritätsgebot eingeführt wurde: Danach darf von den § 246 Abs. 8 bis 13 BauGB nur Gebrauch gemacht werden, wenn tatsächlich ein dringender Bedarf besteht und Unterkünfte nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden können.

Bewertung der Verwaltung:

- Der Standort ist sehr gut geeignet und auf der Gesamtfläche mit 8.193 qm gibt es genügend Möglichkeiten, um noch zusätzliche Unterbringungskapazitäten zu schaffen.
- Im Bereich des bestehenden Gebäudes könnten bei einem kurzfristigen Bedarf und in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde auch noch Wohncontainer aufgestellt werden.
- Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Lösung zu schaffen, müssten der Bebauungsplan und im Parallelverfahren der FNP 2030 geändert werden. Hierfür würden Kosten in Höhe von ca. 30.000,- € entstehen.
- Hierzu wird vorab eine Untersuchung mit einer Machbarkeitsstudie empfohlen, um zu klären, wie die beiden Grundstücke baulich genutzt werden können, mit welchen Investitions- und Folgekosten gerechnet werden müsste, und welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen.

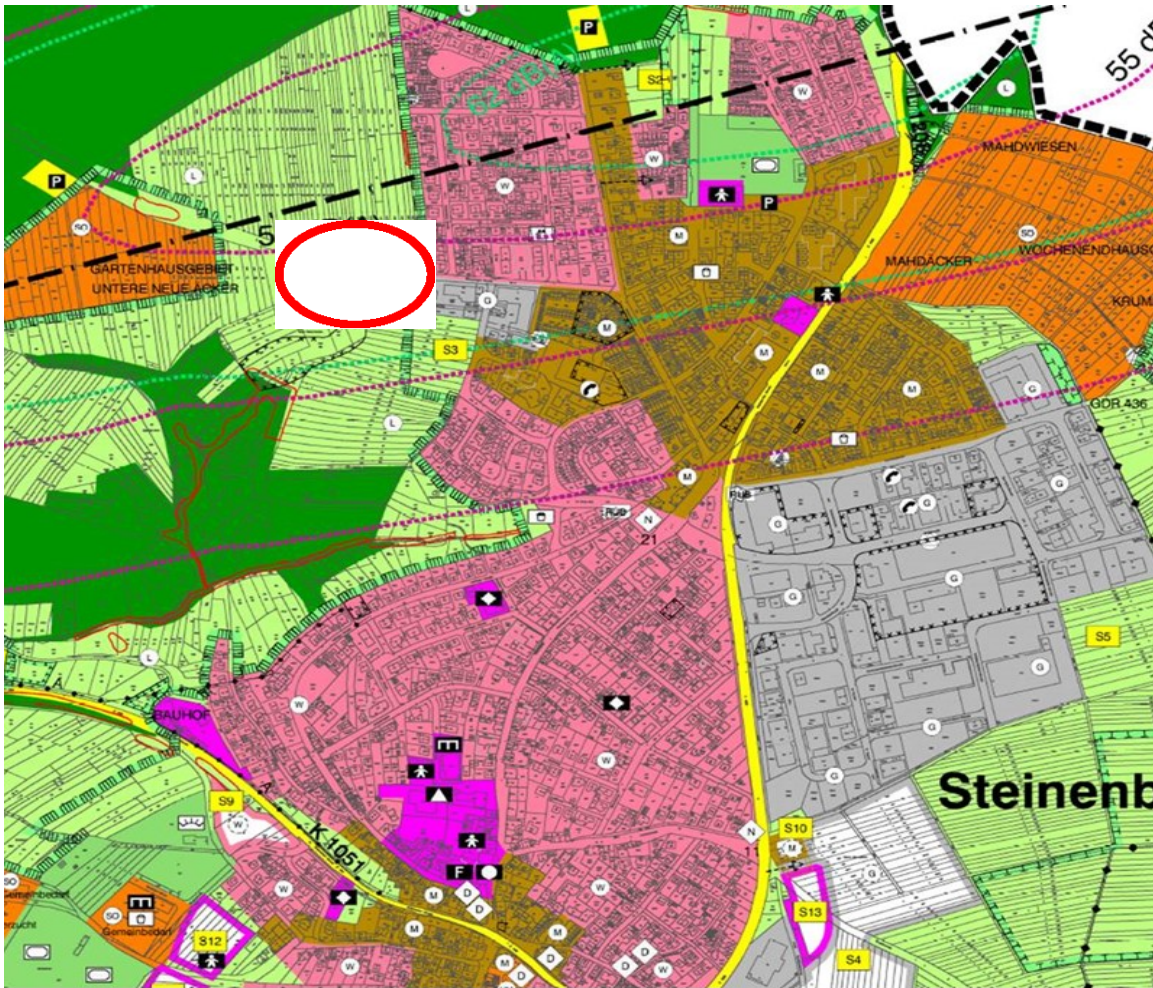
3.5 Teilfläche des Flst. 3114

Aus den Reihen des Gemeinderates kam der Gedanke auf, auf einer Teilfläche des Flst. 3114 (Sindelfinger Straße) „Baurecht“ zu schaffen und dort eine Unterbringung zu errichten:



Quelle: GIS-Auszug vom 05.05.2022

Die gelb markierte Teilfläche ist als Weg gewidmet, welcher direkt in den Wald führt. Zudem befindet sich das Flst. 3114 im Landschaftsschutzgebiet (siehe dicker roter Kreis):



Quelle: Ausschnitt aus dem FNP 2030

Bewertung der Verwaltung:

- Der Standort im Bereich der Teilfläche des Flst. 3114 ist zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen nicht geeignet

III. Finanzierung

Im Doppelhaushalt 2022/2023 ist unter dem Produktsachkonto 31.40.0700-78710000 001 (Bau von Flüchtlingsunterbringung) ein Betrag in Höhe von 650.000,00 € eingeplant. Von diesem Betrag können 50.000,00 € für das Änderungsverfahren des FNP 2030, das Bebauungsplanverfahren sowie für die notwendige Machbarkeitsstudie herangezogen werden.

Anlagen:

1. PM Videokonferenz zur sich zuspitzenden Migrationslage
2. PM Ministerium der Justiz und für Migration - Kapazitätsgrenze in der Erstaufnahme des Landes erreicht