

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 20.06.2023  
Beschluss**

**öffentlich**

**Unterbringungssituation für geflüchtete Menschen in der Gemeinde  
Steinenbronn**

- Übersicht der vorhandenen Plätze
- Bedarf für zusätzliche Unterbringungsplätze
- Angebote für neue Unterbringung
- Meinungsbildung

### **I. Beschlussvorschlag**

- 1) Die Verwaltung erhält im Rahmen des finanziell vorhandenen Budgets aufgrund der Dringlichkeit den Auftrag zur Beschaffung von Unterbringungsmöglichkeiten in Systembauweise (Module oder Container).
- 2) Der GR-Beschluss vom 09.05.2023 zum Erwerb eines Grundstücks (143.920 EUR zzgl. Grunderwerbssteuer und Nebenkosten) wird insoweit nachträglich geändert, dass die Deckung über das Produktsachkonto 11.33.0100 (Abwicklung von Grundstücksgeschäften) erfolgt, nicht über das Produktsachkonto 31.40.0700 Bau von Flüchtlingsunterbringung.
- 3) Es muss die wirtschaftlichste Lösung beauftragt werden, die die vorhandenen Haushaltsmittel in Höhe von 600.000 EUR nicht übersteigt und möglichst nachhaltig für die Gemeinde Nutzen erbringt.
- 4) Der Gemeinderat ist über die weiteren Schritte zu informieren. Sollte der Kostenrahmen innerhalb des Budgets nicht eingehalten werden können, ist eine erneute Beschlussfassung im Gemeinderat notwendig.

### **II. Sachdarstellung**

Sachstand Aufnahme geflüchteter und obdachloser Personen und Ausblick

Die Gemeinde Steinenbronn hat derzeit insgesamt 132 Personen in mehreren Unterkünften (darunter 2 Wohnheime, weitere Gebäude und Wohnungen) eingewiesen. Interne Aufteilung: 23 obdachlose Personen bzw. 109 geflüchtete Personen (alle Nationalitäten).

Für das gesamte Jahr 2023 muss die Gemeinde nach der aktuell vorliegenden Quotenberechnung im Landkreis Böblingen 30 zusätzliche Personen aufnehmen.

Davon konnten inzwischen 9 Personen untergebracht werden, sodass noch für 21 Personen Unterkünfte gesucht werden.

Aktuell werden zwei Wohnungen nach Wegzügen instandgesetzt, diese bieten Platz für weitere ca. 10 Personen.

Im Saldo müssen also noch mindestens zusätzliche 10 Personen dieses Jahr aufgenommen werden.

Es ist ein weiterer Zuwachs an Flüchtlingen (nicht nur Ukraine) zu erwarten. Die Aufnahme-Quote wird weiter angepasst werden müssen und alle Kreiskommunen müssen weitere Plätze für 2024 ff anbieten. Die Verwaltung rechnet mit mindestens zusätzlichen über 30 Personen in naher Zukunft.

In der Prognose des Landkreises (nö Anlage Seite 5) wird verdeutlicht, dass es bis zum Ende des Jahres mit einer Verdoppelung der Flüchtlingszahlen zu rechnen ist.

Die Anmietung von kleinen Liegenschaften deckt auf Dauer nicht den Bedarf der zu erfüllenden Aufnahmequote. Die Praxis zeigt, dass eine Abwanderung der eingewiesenen Personen auf den freien Wohnungsmarkt kaum zu erwarten ist.

Aus diesen Gründen werden großräumigere Lösungen auf geeigneten Grundstücken untersucht.

#### Sachstand Standortsuche und Entscheidungen

Zusammen mit dem Gemeinderat wurden in den vergangenen Monaten mehrere Standorte beurteilt und abgewogen.

In der GR-Sitzung am 25.10.2022 erhielt das Planungsbüro mquadrat den Auftrag für eine Machbarkeitsuntersuchung, konzentriert auf die Standorte „Schäfleswiese“ und den Bereich um das Wohnheim Böblinger Straße 15, 15/1.

Die ersten Untersuchungen von mquadrat ergaben das Ergebnis, dass die Schäfleswiese und der Standort neben BB Str. 15 aus topographischen Gründen nicht geeignet für Container- oder Modulbauanlagen sind (Gefälle).

Daraufhin wurde ein Standort im Bereich Bildweg/Maurer (Erweiterungsfläche Gewerbegebiet) gesucht.

Nach aktuellem Beschluss (GR nicht-öff. am 09.05.23) soll ein Grundstück im Bereich des zukünftig erweiterten Gewerbegebiets „Maurer“ erworben werden, um dort eine Gemeinschaftsunterkunft errichten zu können. Damit wäre eine weitere dezentrale Lösung für die Unterbringung möglich.

#### Angebotseinholung für zusätzliche Unterbringungsgebäude

Die Verwaltung hat eine Angebotsabfrage durchgeführt, um die Kosten für Containeranlagen oder Modulbauten zu erfahren. Grundlage war die Voruntersuchung von mquadrat, siehe Anlage.

Die eingegangenen Angebote liegen im Rahmen von ca. 660.000 EUR bis zu 1,72 Mio. Euro. Der große Unterschied basiert auf die Ausstattung bzw. Lieferleistung. Beim günstigsten Angebot mit 660.000 EUR fehlen z.B. Fundament, Versorgungsleitungen und Brandschutzanforderungen.

Ein Komplettangebot, das finanziell über die Richtlinien gefördert werden könnte und alle Voraussetzungen erfüllt für eine Containeranlage mit mind. 36 Plätzen auf zwei Geschossen, ergab:

1.720.577,57 EUR brutto Kaufpreis

Monatliche Miete: 23.720 EUR bei 60 Mon. Mindestmietzeit

Monatliche Miete: 14.340 EUR bei 120 Monaten Mindestmietzeit

Lieferzeit: ca. 20 Wochen nach Auftragseingang

Weitere Container-Angebote werden eingeholt, auch ein Angebot für ein Modulbau, der ebenfalls versetzt werden könnte. Grundsätzlich gibt es dann günstigere Angebote, wenn die Standards zurückgeschraubt werden und man auf die Rahmenbedingungen für die Förderung (siehe unten) verzichtet. Lieferzeiten von ca. 20 Wochen sind aber nach Aussagen von Anbieterfirmen die Regel. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass jegliche Bauten baurechtlich genehmigt werden müssen und auch dies eine Vorlaufzeit braucht.

Die Verwaltung hat sich auch mit dem Modell „Tiny-Häuser“ befasst, siehe Zeitschriftartikel in der Anlage. Angebote wurde jedoch noch nicht eingeholt, da dies nur auf größerer Fläche bzw. auf mehreren Einzelgrundstücken verwirklicht werden könnte.

### Finanzierung und Fördermöglichkeiten

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.

Der Auftrag an mquadrat für eine Machbarkeitsuntersuchung und Planungsleistungen für die Unterbringung mit 50.000 EUR wurden über das o.g. Produktkonto gedeckt (GR-Beschluss 20.09.2022, GRDS-Nr. 2022/124)

Ebenfalls wurden 143.920 € zzgl. Grunderwerbssteuer und Nebenkosten im Rahmen einer Umschichtung für den Erwerb des Grundstücks (siehe oben, GR-Beschluss 09.05.2023, GRDS-Nr. 2023/055) herangezogen. Dieser Betrag könnte aber auch über das Produktkonto „Erwerb von Grundstücken“ finanziert werden, so dass diese Mittel wieder für die Anschaffung einer Unterbringung genutzt werden könnte.

Falls der beschlossene Grundstückserwerb unter einem anderen Produktkonto gebucht wird, stehen für die Anschaffung einer Unterbringung noch 600.000 EUR zur Verfügung (650.000 EUR abzgl. 50.000 EUR für Machbarkeitsstudie und Planungsleistungen). Die Verwaltung soll den Auftrag erhalten, für diese Haushaltsmittel das wirtschaftlichste Angebot zu finden und baldmöglichst umzusetzen.

Nach dem Landesprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ könnte neu geschaffener Wohnraum in Systembauweise mit 745 - 825 Euro pro qm Wohnfläche gefördert werden, je nachdem ob das Grundstück bereits seit mind. 5 Jahren im Eigentum der Gemeinde vorhanden war.

Weitere, auch weitgehende (!), Anforderungen an die Förderung:

- 10jährige Zweckbindungsfrist
- Mind. 10 qm Wohnfläche je unterzubringender Person
- Gemeinde muss Eigentümer sein
- Wohnfläche muss mindestens 20 Jahre im Eigentum der Gemeinde bleiben

Berechnungsbeispiel anhand des o.g. Angebots:

Gesamte Wohnfläche auf zwei Geschossen: ca. 250 qm

Das Grundstück im Bereich „Maurer“ wird neu erworben, damit Förderung für die Anschaffung von Wohnraum = 825 EUR/qm

Ergibt:  $250 \text{ qm} \times 825 \text{ EUR/qm} = 206.250 \text{ EUR}$

Es verbleiben über 1,5 Mio. EUR Eigenbeteiligung der Gemeinde!

#### Fazit der Verwaltung

Ein Komplettangebot, das nachhaltig auf 20 Jahre Nutzung ausgelegt ist, ist auch mit Förderung finanziell nicht machbar und sprengt den Haushalt.

Auch im gemeindlichen Interesse ist die Nutzung von alternativen Ausweichflächen wie Turn-/Mehrzweckhallen zu vermeiden, kann aber gänzlich nicht ausgeschlossen werden.

Es muss eine Lösung mit geringeren Standards gefunden werden, die dennoch genehmigungsfähig ist und der geschaffene Wohnraum für möglichst viele Jahre nutzbar bleibt. Auf eine Förderung müsste dann verzichtet werden, weil die Mehrkosten dazu nicht im Verhältnis stehen.

Beispiel Rutesheim: dort wurden Einzel-Container angeschafft, die wesentlich günstiger ausfallen; eine Anbieterfirma rechnet mit Kosten in Höhe von ca. 1.000 EUR/qm Wohnfläche plus Kosten bauseits.

Nach Umschichtung des Grundstückserwerbs bleiben netto 600.000 EUR für die Anschaffung von Wohnraum zur Verfügung. Die Verwaltung soll sich sofort Angebote einholen, um mit diesem Kostenrahmen eine wirtschaftliche Lösung zu finden.

Auf die dringende Notwendigkeit der zu leistenden Pflichtaufgabe wird abschließend nochmals hingewiesen.

Anlagen:

1678-Arbeitsdatei-2023-01-12  
Prognose LK nö  
tinyhaus