

**Asylbewerberunterkünfte in Besigheim**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	17.11.2015	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Die vorläufige Unterbringung der Asylsuchenden ist Aufgabe der Landkreise, die Anschlussunterbringung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden. Diese Aufgabenverteilung ist im Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) geregelt. Wie im Gemeinderat am 06. Oktober besprochen, wurde die Stadt vom Landratsamt Ludwigsburg gebeten, zu prüfen, ob sich das Gelände des ehemaligen Übergangwohnheimes im Wasen (Jahnstraße) eignet, neue Plätze zur Erstunterbringung von Asylsuchenden zu schaffen. Da die Stadt ebenfalls dringend Räume zur Asylbewerberunterbringung benötigt, würde die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen auch für den städt. Bedarf Wohnraum für Asylsuchende schaffen.

In Beilage 088/2015 ist beschrieben, wie der Landkreis Ludwigsburg ab 2016 die erforderlichen Plätze in Gemeinschaftsunterkünften (= Erstunterbringung: Zuständigkeit Landkreis) entsprechend des Einwohnerschlüssels gleichmäßig auf die Kommunen des Kreises verteilen wird. Dadurch soll eine gerechtere Verteilung der Gemeinschaftsunterkünfte in den Gemeinden des Landkreises erreicht werden.

Vom Gemeinderat wurde beschlossen, den Pachtvertrag auf Grund öffentlichen Interesses zu kündigen und zusammen mit dem Landkreis Wohnungen für 400 Flüchtlinge zu planen. Stadtverwaltung und Gemeinderat legen Wert darauf, dass die Unterkünfte alle im selben Standard erstellt werden, weshalb die jetzt von Architekt Klaus Egger vorgelegte Entwurfsplanung in Abstimmung mit dem Landkreis Ludwigsburg, entstanden ist.

**II. Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, so schnell als möglich, auf dem Gelände des ehemaligen Übergangwohnheimes im Wasen ein Haus für die Unterbringung von mindestens 84 Asylbewerbern zu schaffen.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis Ludwigsburg einen Pachtvertrag abzuschließen, damit der Landkreis zusammen mit dem Gebäude der Stadt mit mindestens 84 Personen drei weitere Gebäude für 276 Asylsuchende erstellen kann. Insgesamt können in Besigheim 360 Personen aufgenommen werden. Die Abweichung von der Zahl 400 entsteht durch das Grundrisskonzept.

3. Der gemeinsam von Stadtverwaltung und Landratsamt Ludwigsburg beim Architekturbüro Engelhard/Eggler aus Besigheim in Auftrag gegebenen Planung wird zugestimmt. Der Bau der Gebäude soll in Holzbauweise erfolgen.
4. Zusammen mit dem Landratsamt wurde eine interne Preisprüfung durchgeführt. Auf Grund dieser Preisprüfung wird vorgeschlagen, die Arge Gommel/Holzmeister, Benningen zu beauftragen, ein Gebäude als Asylbewerberunterkunft nach dem Angebot vom 29.10.2015 zum Preis von voraussichtlich 840.000,00 € zu erstellen bzw. zu liefern. Das Landratsamt wird dem Verwaltungsausschuss des Landkreises empfehlen, sich bei seiner Vergabe dem Beschluss des Besigheimer Gemeinderates anzuschließen.
5. Die Erschließung des Baugrundstückes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen erfolgt durch die Stadt. Die Kosten werden später anteilmäßig vom Landkreis ersetzt. Die Beheizung der Gebäude geschieht mit Hilfe der Heizung im Freibad, dem für Übergangszeiten ein BHKW hinzugefügt wird. Dadurch entsteht ein Nahwärmenetz. Mit ISUF, Weiskirchen wird ein Ingenieurvertrag nach HOAI abgeschlossen.
6. Die Finanzierung soll als Sonderrechnung außerhalb des Haushaltes erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Zweck Sozialer Wohnungsbau und Unterbringung von Obdachlosen und Asylanten, die Gründung eines Eigenbetriebes vorzubereiten. Damit entfällt eine Finanzierung über den städt. Haushalt.
7. Der Gemeinderat stimmt im Vorgriff auf die Baumaßnahme folgender Kreditaufnahme zu: Kreditaufnahme bis zu 1 Mio. Euro bei der KfW aus dem Programm 208 – Investitionskredit für Kommunen. Laufzeit 20 Jahre, Verzinsung 0,0 % für 10 Jahre festgeschrieben. Ein Zuwendungsantrag aus dem Programm Landesprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ wird gestellt.

### III. Begründung

#### Planerische Grundlagen, Vorschriftenlage

Für den Bau von Asylbewerberunterkünften ist leider mit keiner Lockerung der Rechtsvorschriften für Bau und Betrieb solcher Einrichtungen zu rechnen. Laut eines Ministerialerlasses des Umweltministeriums muss auch bei einem Neubau von Wohnheimen die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zwingend eingehalten werden. Vorschriften des Brandschutzes werden ebenfalls nicht ausgesetzt oder gelockert. Alle anderen bautechnischen Regeln werden wegen möglicher Regressansprüche durch die Bewohner ebenfalls einzuhalten sein.

Lediglich beim Wärmeschutz gibt es vage Aussagen, dass die Nichteinhaltung der Wärmeschutzverordnung von den Baurechtsbehörden akzeptiert werden könnte (Containerbauten in Blechbauweise können bei üblichen Wanddicken diese Vorschrift nicht einhalten). Dies war für die Stadtverwaltung ein Grund, sich für einen kostengünstigen Holzbau zu entscheiden. Mit einer solchen Bauweise in Rahmenholzkonstruktion und Dämmungskern werden alle Wärmeschutzvorschriften eingehalten. Auch im Bereich des Baugenehmigungsrechtes kann die die Genehmigungszeit nicht verkürzt werden.

#### Situation in Besigheim

Bei einem Aufnahmeschlüssel für Besigheim von 2,29 % der Gesamtbevölkerung des Landkreises, sind dies zurzeit 126 Plätze in einer Gemeinschaftsunterkunft, bei geschätzten 5.500 Asylbewerbern für den Landkreis Ludwigsburg für das Jahr 2015. Das bedeutet für Besigheim, dass wir einen Fehlbedarf von 121 Plätzen haben, da 5 Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht sind.

2016 liegt die Prognose bei 8.000 Asylbewerbern für den Kreis Ludwigsburg, für Besigheim sind dies dann 178 Personen (183 – 5 Pers.). Dazu kommt noch die Zuteilung im Wege der Anschlussunterbringung. Danach sind in Besigheim 2016 79 Asylbewerber in der Anschlussunterbringung aufzunehmen.

Da die Stadt Besigheim durch die Errichtung von Asylbewerberunterkünften weitaus mehr Plätze für die Erstunterbringung mit dem Bau der Gebäude an der Jahnstraße zur Verfügung stellen würde, sind diese Zuweisungen nicht zu erwarten. Stellt eine Gemeinde dem Landkreis im laufenden Jahr mehr Unterbringungsplätze zur Verfügung als sie nach dem Schlüssel aufnehmen müsste (also für Besigheim: 2015 – 121 Plätze, 2016 – 178 Personen), werden die überschüssigen Plätze dieser Gemeinde im Folgejahr auf ihre Anschlussunterbringung angerechnet. Die so von einer Gemeinde „eingesparten“ Plätze werden im darauffolgenden Jahr an die Gemeinden verteilt, die ihr Soll nicht erfüllt haben.

Der Verbleib in der Kommune beim Wechsel von Erstunterbringung zur Anschlussunterbringung wird auch angestrebt, um einen möglichen Wohnortwechsel zu vermeiden und Integrationsbemühungen nicht an anderer Stelle neu beginnen lassen zu müssen.

#### Planung

Architekt Klaus Egger legt einen konzeptionellen Entwurf für eine Wohnheimarchitektur vor, die er mit der Arge Gommel/Holzmeister, Benningen weiterentwickelt hat. Nach den Bedingungen der Ingenieurvermessung, des Baurechts, des Brandschutzes, der Tragwerksplanung und der technischen Gebäudeausrüstung wurde das Bauprogramm mit Kalkulation durch die Arge Gommel/ Holzmeister präzisiert und auch kostenseitig untersucht. Dabei tritt die Arge Gommel/ Holzmeister als Generalunternehmer mit einem Festpreis je Baukörper gegenüber der Stadt und dem Landratsamt auf. Von der Stadt ist geplant einen dieser Baukörper zu bauen.

Seitens des Landratsamtes werden drei weitere identische Baukörper zeitgleich erstellt (siehe Lageübersicht Anlage1). Nach einer Recherche des Stadtbauamtes muss für eine Unterbringung von Asylbewerbern oder Flüchtlingen bei einer Ausführung in Containerbauweise (Stahl) zwischen 900 und 1200 €/qm genutzter Fläche ab OK Fundament bezahlt werden. Allerdings muss das Gebäude dann noch komplett ausgestattet werden.

Architekt Eggler hat in seinem Entwurf fest eingebaute Betten und Regale für die Kleidung der Bewohner als Festeinbau vorgesehen und dies ist ebenso wie die Architektenleistungen bis zur Entwurfsplanung sowie die Bauleitung im Angebot der Arge Gommel/ Holzmeister enthalten. Die Kosten je Quadratmeter des Gebäudes liegen bei 919,96 € an reinen Baukosten. Da diese Kosten nicht höher liegen, als bei einer Erstellung einer Containeranlage empfiehlt die Stadtverwaltung, dem Angebot der Arge den Zuschlag zu erteilen (siehe Anlage 2: Grundriss, Schnitt und Ansichten). Das Landratsamt wird seinen Beschlussgremien die Vergabe ebenfalls in dieser Form vorschlagen.

Von der Stadt sind jedoch weitere Leistungen zu erbringen. So ist eine Fundamentierung mit Punkt- und Streifenfundamenten in Faserbeton auszuführen. Die Anschlussleitungen an die aufgehenden Entwässerungsleitungen werden bauseits erstellt. Blitzschutz muss für die Stahlbauteile und das Gebäude hergestellt werden. Auch loses Mobiliar wie Tische, Stühle, die Waschmaschinen, Ausstattung mit Geschirr, und Dingen des täglichen Lebens sind von der Stadt zu beschaffen. Einrichtungen für Telefon, Kabelfernsehen und Internet werden in den Modulen ebenfalls noch einzubauen sein. Hierzu liegt der Stadt ein Angebot eines Netzanbieters vor. Für diese innere Erschließung hat die Stadtverwaltung ca. 60.000 € kalkuliert.

Es ist geplant, die Wärme in den Gebäuden mit dem im Freibad eingebauten Direktheizkessel und einem Klein-BHKW zu erzeugen. Das entstehende Nahwärmenetz würde die Störanfälligkeit des Heizgerätes im Freibad reduzieren und die Heizung besser auslasten. Dazu hat Ingenieur Roland Engel von ISUF, Weiskirchen bereits Vorüberlegungen angestellt und muss für die Auslegung auch der Bereitstellung von Warmwasser in den Gebäuden nun mit einem Ingenieurvertrag beauftragt werden. Da die Heizung ab Februar gebraucht wird, muss die Fernwärmeverrohrung direkt beauftragt werden, so dass die Beheizung der Gebäude ab Februar über den Kessel im Freibad erreicht wird. Für das Klein-BHKW wird eine Ausschreibung unter Fachfirmen durchgeführt. Kosten für diese Einrichtungen müssen noch genau ermittelt werden.

Die Arge garantiert der Stadt eine Gewährleistungszeit von 10 Jahren. Erste größere Reparaturen sollen jedoch erst nach Ablauf von 15 Jahren erforderlich werden. Der große Dachüberstand von 50 cm an allen Seiten sorgt für einen guten passiven Feuchteschutz. Das Gebäude bindet nicht in das Erdreich ein und wird komplett auf einem Schotterbett ca. 15 cm über Erdgleiche aufgebaut. Stahlfreie Fundamente aus Faserbeton sind unempfindlich gegen rostenden Stahl.

### Kosten und Finanzierung

Die Arge Gommel/ Holzmeister rechnet für die Erstellung eines Baukörpers für 84 Personen (mit Gemeinschaftseinrichtungen und Verwaltungsräumen) bzw. 96 Personen als reines Wohnheim (ohne Gemeinschaftseinrichtungen) mit Kosten in Höhe von 840.000 Euro (brutto). In dieser Summe sind die Planungsleistungen, das Bauwerk ab Fundament und ein Teil der Ausstattung (es sollen festeingebaute Betten und ein Eigentumsregal integriert werden), enthalten. Elektrischer Strom der öffentlichen Erschließung muss von einer nahen Trafoanlage verlegt werden. Die Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Wärmeversorgung werden von der Stadt erbracht und erzeugen noch einmal für alle vier jetzt vorgesehenen Gebäude einen Aufwand von ca. 140.000 Euro. Der Stadt entstehen demnach für das zu erstellende Gebäude Kosten von 35.000 €. Für die innere Erschließung und die erforderlichen Ausstattungsgegenstände mit ca. 60.000 € sind also gesamt ca. 935.000 Euro für die bezugsfertige Erstellung eines Baukörpers für 84 (96) Personen vorzusehen.

Um weitere Unwägbarkeiten bei der Finanzierung auszuschließen, die beim Bau durch jetzt noch nicht bekannte Mehrausgaben entstehen können, wird vorgeschlagen, einen Kostenrahmen bzw. eine Kreditaufnahme bis zu 1. Mio. Euro vom Gemeinderat zu beschließen. Eine Darlehensaufnahme würde dann selbstverständlich nur in der Höhe der tatsächlichen Baukosten erfolgen.

Um die Finanzierung der bereits geplanten städt. Projekte nicht durch den Bau von Asylwohnungen zu belasten, muss eine Finanzierungsform außerhalb des städt. Haushaltes gewählt werden. Eine solche Finanzierung außerhalb des Haushaltes wäre in Form einer Sonderrechnung durch die Gründung eines Eigenbetriebes „Sozialer Wohnungsbau und Unterbringung von Asylanten und Obdachlosen“ möglich. Das hätte allerdings zur Folge, dass die Stadt so schnell als möglich eine Satzung aufzustellen und zu beschließen hat, sowie eine Werkleitung und ein Werkausschuss eingesetzt werden muss. Außerdem sind eine separate EDV-Buchhaltung aufzubauen und ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser ist dann vom Gemeinderat zu beraten und zu beschließen. Die Einrichtung dieses Eigenbetriebes muss genauso wie der Wirtschaftsplan von der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt genehmigt werden. Die Gründung eines solchen Eigenbetriebes bedeutet einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bei Stadtverwaltung.

In der städt. Satzung zur Unterbringung von Asylsuchenden ist geregelt, dass pro qm und Monat bei einer Unterkunft mit Wohnheimcharakter bei einer Wohneinheit mit zwei und mehr Personen ein Betrag in Höhe von 82 Euro (inkl. aller Nebenkosten) pro Person erhoben wird. Bei einer Belegung des Gebäudes mit 84 Personen, würden pro Monat eine Entschädigung in Höhe von 6.900 Euro erhoben werden, pro Jahr somit 82.800 Euro. Die Asylsuchenden könnten diesen Betrag wiederum beim Landratsamt als Sozialleistung einfordern.

#### Baugenehmigung und Bauzeitenplan

Das Baugesuch würde am 18.11.2015 unterschriftsfertig bei der Stadt und dem Landratsamt vorliegen. Zur Vorbereitung der Ausführung des Gebäudes braucht die Arge noch etwa zwei Wochen und könnte nach Auftragserteilung durch die Beschlussfassung am 17.11. 2015 sofort in die Vorfertigung der Einzelmodule gehen. Mit den Arbeiten zur Erschließung des Grundstücks würde am 01.12. 2015 begonnen und wäre innerhalb von vier Wochen abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Feiertage um Weihnachten und die Bauferien, könnte die Erschließung am 15.01.2016 fertig gestellt sein. Die Arge will die Gebäude ab 25.01.2016 aufstellen. Die Aufstellung wird etwa weitere zwei Wochen je Gebäude umfassen. Möglicherweise wird parallel an zwei Baukörpern gebaut, sodass der erste Baukörper Anfang Februar 2016 bezugsfertig wäre.

#### Folgekosten bei der Verwaltung

Mit der Errichtung von Asylbewerberunterkünften in Besigheim ist zusätzliches Personal in verschiedenen Bereichen erforderlich: Hausmeister, Sozialbetreuung, Verwaltung, Koordination Freundeskreis u.ä. Der Umfang kann allerdings noch nicht eingeschätzt werden.

## **IV. Agenda-Relevanz**

Keine

**V. Stadtleitbild-Relevanz**

Keine

**VI. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind in der Sitzungsvorlage ausführlich beschrieben.