

08.04.2024

AZ 103.53

Stefan Adam; Steffen Sautter

## **Schaffung von Wohnraum in der Anschlussunterbringung von Geflüchteten im Bereich Tübinger Straße 81, Pliezhausen**

### **- Projektvorstellung**

### **- Vergabe von Architektenleistungen**

#### **I. Beschlussvorschlag**

1. Dem vorgestellten Projekt zur Schaffung von Wohnraum in der Anschlussunterbringung von Geflüchteten im Bereich Tübinger Straße 81, Pliezhausen, wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Baubeschluss wird für die öffentliche Sitzung am 07.05.2024 avisiert.
3. Die Architektenleistungen werden an das Büro KRR Klarmann | Reusch | Rottmeier, Freie Architekten PartGmbH, Metzingen, vergeben.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, beim Kreisbauamt Reutlingen den notwendigen Bauantrag bereits vor Fassung des Baubeschlusses zu stellen. Des Weiteren werden die Verwaltung und das Büro KRR beauftragt, die Ausschreibung vorzubereiten, damit diese umgehend nach dem Baubeschluss veröffentlicht werden kann.

#### **II. Begründung**

Die Gemeinde Pliezhausen ist nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlÜAG) verpflichtet, die von der unteren Aufnahmebehörde (Landratsamt Reutlingen) nach dem Ende der vorläufigen Unterbringung zugewiesenen Personen in der gemeindlichen Anschlussunterbringung aufzunehmen. Hierzu verfügt die Gemeinde über bestehende Kapazitäten in eigenen und angemieteten Räumlichkeiten, die jedoch aufgrund der absehbaren Unterbringungsverpflichtungen perspektivisch nicht mehr ausreichend sein werden.

Derzeit sind nur noch wenige Plätze in den kommunalen Unterkünften und in den für den Zweck der Anschlussunterbringung angemieteten Wohnräumen frei. Da sich der Bereich der Unterbringung von Geflüchteten in einem sehr dynamischen Aufgabenfeld befindet, ist immer mit wechselnden Prognosen zu rechnen. Nach der derzeitigen Prognose des Landratsamtes Reutlingen geht die Verwaltung von einer Aufnahmeverpflichtung für Pliezhausen von ca. 29 Personen für das Jahr 2024 aus. In den vergangenen Wochen konnten bereits 15 Personen in die Anschlussunterbringung in Pliezhausen übernommen werden, was die weiteren im Jahr 2024 noch aufzunehmenden ca. 14 Geflüchteten betrifft, ist die

Verwaltung zuversichtlich, falls kein angemieteter Wohnraum gekündigt wird, diesen noch Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Spätestens im Frühjahr 2025 werden die Kapazitäten der Gemeinde aber ausgeschöpft sein.

Aufgrund des sehr angespannten (Miet-)Wohnungsmarktes in Pliezhausen geht die Verwaltung trotz intensiver Bemühungen nicht davon aus, dass eine ausreichende Anzahl Wohnungen realistischerweise rechtzeitig akquiriert werden kann, um die absehbaren Bedarfe zu decken. Auch ist zu berücksichtigen, dass mittelfristig ggf. Ersatz für die Containeranlage Tübinger Straße 77 benötigt wird. Daher erscheint es unumgänglich, in die Realisierung eines entsprechenden Bauprojekts einzusteigen.

Die Gemeinde verfügt über das ehemalige Gärtnereiareal an der Tübinger Straße (Flst. Nrn. 256/1, 259, 260/1, 261/2, 262/1 und 1606, Gemarkung Pliezhausen) mit einer Gesamtfläche von ca. 2.382 m<sup>2</sup>; hier besteht Baurecht nach den Bestimmungen des Ortsbauplans „Neue Steige – Friedhofstraße“, welcher eine Baulinie festsetzt, wonach das Grundstück nach den Bestimmungen des Artikels 65 Abs. 2 der Württembergischen Bauordnung vom 28.07.1910 grundsätzlich 50 m tief waagrecht ab der Baulinie gemessen bebaubar ist. Der Ortsbauplan ist nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes bzw. heute des Baugesetzbuchs als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan weiterhin anwendbar, im Übrigen richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB, mithin der Umgebungsbebauung. Bislang hat die Gemeinde auf diesem Grundstücksbereich ein Projekt mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen zur Schaffung von sozialem (gefördertem) Mietwohnraum verfolgt (vgl. Drucksachen Nr. 38/2021, 46/2021, 140/2021), welches allerdings leider aufgrund der weltpolitischen Entwicklungen und den damit verbunden (finanz-)wirtschaftlichen und baukonjunkturellen Verwerfungen („Baukrise“) nicht mehr darstellbar ist. Das Grundstück steht daher für die Schaffung von Wohnraum im Bereich der Flüchtlingsunterbringung grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der dezentralen Lage, die gleichzeitig eine fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums ermöglicht, eignet es sich aus Sicht der Verwaltung auch für diesen Zweck.

Die Verwaltung hat das Büro KRR Klarmann | Reusch | Rottmeier, Freie Architekten PartGmbH, Metzingen, Ende 2023 gebeten, eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung einer nachhaltigen, einfachen, kostengünstigen und schnell umsetzbaren Bauweise für diesen Grundstücksbereich zu erstellen; dies vor dem Hintergrund, dass eine der bisherigen Anlage Tübinger Straße 77 vergleichbare Containerlösung mit geschätzten Kosten in der Größenordnung von 2,3 bis 2,5 Mio. € ohne Fördermöglichkeit zu Buche schlagen würde und gleichzeitig im Hinblick auf Nutzungs- und Nachhaltigkeitsaspekte gegenüber der Schaffung „richtigen“ und dauerhaften Wohnraums als zweitrangig anzusehen ist. Die Aufgabenstellung für die Machbarkeitsstudie beinhaltete, eine spätere Umnutzung in freien Wohnraum zu ermöglichen. Die Machbarkeitsstudie war Grundlage für eine kurzfristige Förderantragsstellung durch die Verwaltung hinsichtlich einer Bezuschussung aus dem Landesprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“; dies vor dem Hintergrund, dass bei der Vergabe der knappen Fördermittel das Windhundprinzip zur Anwendung kommt. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet insgesamt drei Gebäude, welche in Bauabschnitten realisiert werden können, und für die den Bestimmungen des Förderprogramms entsprechend jeweils ein eigener Förderantrag gestellt wurde.

Alle drei Förderanträge wurden zwischenzeitlich von der L-Bank positiv beschieden. Im Haushalt 2024 und der Finanzplanung sind die geschätzten Baukosten in Höhe von je ca. 1,65 Mio. € je Gebäude hinterlegt; die Baukosten beziehen sich dabei auf jeweils maximale Varianten in viergeschossiger Ausführung. Dabei wurden zwei Gebäude in 2024 und ein weiteres in 2025 budgetiert. Die Darstellung ihrer Finanzierbarkeit war für den Zuschussantrag erforderlich. Ob und in welcher Größenordnung und Ausführung jetzt tatsächlich gebaut werden soll, gilt es nun zu entscheiden.

Im Hinblick auf die geschilderten Perspektiven bei der Aufnahmeverpflichtung, aber auch mit Blick auf die sehr angespannte Finanzlage des Gemeindehaushalts plädiert die Verwaltung dafür, (zunächst) nur ein Gebäude zu errichten. Hierzu wird auf die in Anlage 1 beigefügte weiterentwickelte Machbarkeitsstudie verwiesen, die aufzeigt, dass zwei weitere Gebäude in weiteren Bauabschnitten realisiert werden könnten (vgl. Lageplan und Ansicht Süd). Zur Wahrheit gehört dabei aber auch, dass die Förderzusagen des Landes befristet sind und eine Inanspruchnahme der Förderung einen Baubeginn bis 14.10.2024 zwingend bedingt. Ein Vorhaben ist dabei begonnen, sobald der Umsetzung dienende rechtsverbindliche Lieferungs- oder Leistungsverträge abgeschlossen sind. Ob das Land in Zukunft nochmals entsprechende Förderprogramme auflegt, steht in den Sternen.

Gleichwohl ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass bei einer Inanspruchnahme der Fördermittel eine Zweckbindung für die Anschlussunterbringung von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums vorgegeben ist. Zwar kann unter bestimmten Voraussetzungen im Falle einer Bedarfsänderung der geförderte Wohnraum zu Sekundärzwecken des sozialen Mietwohnraums oder anderweitigen sozialen Unterbringungszwecken genutzt werden, aber grundsätzlich besteht zunächst eine Bindung an die Zwecke der Anschlussunterbringung. Daher ist bei der Entscheidung über die Anzahl der zu realisierenden Gebäude aus Sicht der Verwaltung auch zu berücksichtigen, dass hierfür in einer sehr angespannten finanziellen Lage erhebliche Finanzmittel der Gemeinde aufgewendet werden -die Haushaltsplanung kommt mit einer Netto-Neuverschuldung von gut drei Millionen EURO in 2024/2025 nicht ohne neue Kredite aus; dabei ist schon ohne das Projekt im Bereich der Flüchtlingsunterbringung das sehr umfassende Investitionsprogramm als große finanzielle Herausforderung für die Gemeinde zu bezeichnen und erfordert eine Konzentration auf die Pflichtaufgaben, sodass für Wünschenswertes kein Raum besteht. Diese Ausgangslage bedingt aus Sicht der Verwaltung daher zwingend eine Fokussierung darauf, nicht mehr als unbedingt erforderlichen Wohnraum für Zwecke der Anschlussunterbringung zu realisieren.

Ein weiterer erheblicher Wermutstropfen ist, dass der geschaffene Wohnraum darüber hinaus dem allgemeinen, sehr angespannten Wohnungsmarkt in Pliezhausen und damit dem Pliezhäuser Steuerzahler, der diesen Wohnraum zu finanzieren hat, zumindest auf mittlere Sicht nicht zur Verfügung stehen wird. Auch deshalb sollten nicht mehr Steuermittel hierfür aufgewendet werden als zwingend erforderlich. Diese Aspekte gilt es dagegen abzuwägen, dass im schlechtesten Fall bei einer möglicherweise später notwendigen Realisierung eines zweiten oder gar dritten Gebäudes in Zukunft dies womöglich ohne Fördermittel erfolgen müsste und der Gemeindehaushalt dann die vollen Lasten

zu tragen hätte. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass, würde man sich gleich für die Realisierung von zwei oder gar drei Gebäuden entscheiden, sehr wahrscheinlich schon die Planungsleistungen europaweit ausgeschrieben werden müssten, was eine rasche Realisierung wesentlich erschweren würde; eine solche ist indes im Hinblick auf die Bedarfe sowie die vom Förderprogramm vorgegebenen Zeitschienen mithin zwingend. Verwaltung und Architekturbüro gehen von einer reinen Bauzeit von 10 bis 12 Monaten aus, sodass ein raschestmöglicher Beginn im Hinblick auf die Bedarfe unabdingbar ist. Im Ergebnis schlägt die Verwaltung unter Abwägung aller Gesichtspunkte daher vor, nur ein Gebäude zu errichten.

Die Planung sieht ein flexibel nutzbares viergeschossiges (plus Untergeschoss) Gebäude in überwiegender Holzbauweise vor; insgesamt könnten so 52 Plätze entstehen, die den Vorgaben des Flüchtlingsaufnahmerechts und des Förderprogramms (10 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person) entsprechen. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte nach Ablauf der Zweckbindungsfrist, sofern entsprechende Bedarfe nicht mehr bestünden, eine flexible Umnutzung, z.B. in kleinere Apartments, problemlos erfolgen. Auch dies unterstreicht den Nachhaltigkeitsaspekt. Das Gebäude fügt sich sehr gut in die Ortsansicht von Pliezhausen sowie die Umgebungsbebauung ein und wäre nach einer ersten Abstimmung mit dem Kreisbauamt grundsätzlich ohne begleitende Bauleitplanung auf Basis des bestehenden Baurechts genehmigungsfähig. Ein weiterer Vorteil liegt in der einfachen und damit rasch zu realisierenden Bauweise, die zudem clever die bestehenden Geländebeziehungen aufgreift und eine aufwendige Hangsicherung und Gründung daher entbehrlich macht. Herr Architekt Klarmann wird die Planung in der Gemeinderatssitzung noch genauer vorstellen.

Die geschätzten Baukosten bei der fortentwickelten Planung liegen für das eine Gebäude bei 1.767.388 € brutto. Die Differenz zur Kostenschätzung in Bezug auf den Förderantrag ergibt sich vor allem aus der Aufteilung der Kosten für die Herstellung der Außenanlagen, die bezüglich des Förderantrags auf drei Gebäude verteilt wurden, wohingegen bei der Realisierung lediglich eines Gebäudes ein etwas höherer Grundaufwand entsteht. Des Weiteren wurden noch Kosten für eine Grundausstattung mit Küchen eingerechnet, die weitere Differenz ergibt sich daraus resultierend aus den Nebenkosten. Die Landesförderung erfolgt dabei abhängig von der tatsächlich realisierten Wohnfläche, der Antragsstellung lag der Machbarkeitsstudie folgend eine Wohnfläche von 543,5 m<sup>2</sup> zu Grunde, was bei einer in der vorliegenden Konstellation möglichen Förderung von 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche eine zugesagte Fördersumme von 489.150,00 € bedeutet. Die fortentwickelte Machbarkeitsstudie sieht nun eine Wohnfläche von ca. 542 m<sup>2</sup> vor, was einer Maximalförderung von 487.800 € entspricht. Der von der Gemeinde letztlich zu tragende Anteil läge demnach rechnerisch bei 1.279.588 € (2.360,86 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; Gesamtgestehungskosten 3.260,86 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Bei einer grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderats zu dem Projekt soll nun sehr zeitnah die Planung baugesuchstauglich ausgearbeitet, der Bauantrag beim Kreisbauamt gestellt und in der Gemeinderatssitzung am 07.05.2024 der Baubeschluss gefasst werden. Der Bauantrag soll nach Möglichkeit bereits früher beim Kreisbauamt eingereicht werden, damit die dortige Bearbeitung umgehend beginnen kann. Dies ist insofern vor dem Baubeschluss unschädlich, als der Bauantrag die Gemeinde zu nichts verpflichtet. Dazu wird parallel die Ausschreibung vorbereitet, damit diese unmittelbar nach dem Baubeschluss veröffentlicht werden kann.

Die Planungsleistungen sollen an das Büro KRR vergeben werden. Hierzu wird nach Durchführung eines Verhandlungsverfahrens auf den in Anlage 2 beigefügten Vergabevorschlag verwiesen.

gez.  
Stefan Adam

gez.  
Steffen Sautter

Anlagen:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie Stand 02.04.2024

Anlage 2: Vergabevorschlag datenschutzkonform

Nichtöffentliche Anlage: Vergabevorschlag mit Nennung der unterlegenen Bieter