



Stadt Leutkirch

Sitzungsvorlage  
Nr. GR 049/2024

Az.: 484.4

Datum: 9.4.2024

Sachbearbeiter/in: Christina Schnitzler

Befangenheit:

Beratungsfolge	Zweck	Status	Datum	TOP
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.04.2024	11.

Unterbringung Geflüchteter - Planungs- und Baubeschluss für Holzmodulgebäude

Begründung:

Der Zustrom Geflüchteter aus verschiedenen Ländern nach Europa und dort insbesondere nach Deutschland hält weiter stark an. Während sich der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine auf niedrigerem Niveau eingependelt hat ist auch langfristig weiterhin mit einem starken Zuzug von anderen Geflüchteten, sogenannte FlüAG-Flüchtlingen zu rechnen.

Geflüchtete werden zunächst durch das Landratsamt in der sogenannten Vorläufigen Unterbringung (VU) untergebracht, danach werden sie proportional zu den Einwohnerzahlen den Kommunen zugewiesen. Bei Ukrainischen Geflüchteten erfolgt die Zuweisung aufgrund der Massen-Zustromsrichtlinie bereits nach 6 Monaten. Die FlüAG-Flüchtlinge werden spätestens nach zwei Jahren, überwiegend aber nach 12 bis 18 Monaten den Kommunen zugewiesen.

Auf der Grundlage der zunächst durch das Landratsamt in der VU unterbrachten Geflüchteten, kann das Landratsamt recht verlässlich prognostizieren, wie viele Geflüchtete im Lauf des Jahres den Kommunen in die Anschlussunterbringung (AU) zugewiesen werden. Das Landratsamt macht jeweils eine Prognose für FlüAG-Flüchtlinge und eine für ukrainische Geflüchtete.

Zum Stichtag 31.03.2024 sind im Landkreis Ravensburg 3.527 Geflüchtete aus der Ukraine und 4.373 FlüAG-Flüchtlinge, die seit dem 1.1.2018 in Deutschland angekommen sind, also insgesamt 7.900 Geflüchtete, untergebracht. Von diesen beiden Gruppen müssen rechnerisch jeweils 8,03 % in Leutkirch in VU oder AU untergebracht werden.



## Stadt Leutkirch

Stand 31.03.2024

	Soll	VU Ist	AU Ist	Gesamt Ist	Unterbringungs- Bedarf
FlüAG	351	68	177	245	106
Ukraine	283		210	210	73
Gesamt	634	68	375	443	179
Prognose zum 31.12.2024					
Gesamt	725	130	387	517	208

Danach hätten zum Stichtag 31.03.2024 in Leutkirch insgesamt noch 179 Geflüchtete untergebracht werden müssen. Mit der Zuweisung weiterer Geflüchteter in den Landkreis wird diese Verpflichtung entsprechend noch steigen. Insbesondere wird auch die Verpflichtung zur Unterbringung in der AU für Leutkirch deutlich steigen, da in den kommenden Monaten die Geflüchteten, die seit dem 3. und 4. Quartal 2022 in der VU untergebracht waren, in die AU zugewiesen werden. Das Landratsamt prognostiziert für das Jahr 2024, dass am Jahresende insgesamt 9.023 Geflüchtete (FlüAG + Ukraine) im Kreis Ravensburg untergebracht werden müssen.

### Gründe für das Aufnahmedefizit der Stadt Leutkirch

Im Jahr 2023 war vorgesehen, dass der Landkreis Ravensburg auf dem Grundstück in der Sántisstraße eine Unterkunft für die Vorläufige Unterbringung (VU) zeitnah baut. Bei der Bürgerinformation im Oktober 2023 sprachen sich die anwesenden Anwohner gegen diese Pläne aus. Es wurde gefordert, dass der Landkreis die Unterkunft (VU) auf dem Landkreisgelände beim ehemaligen Krankenhaus baut. Diese Forderung wurde von der Verwaltung aufgegriffen und mit dem Landkreis Gespräche erfolgreich geführt. Allerdings kam es dadurch zu einer entsprechenden zeitlichen Verzögerung.

In seinen Berechnungen berücksichtigt das Landratsamt am Jahresende die geplante Gemeinschaftsunterkunft am Krankenhaus. Rechnerisch ergibt sich dadurch für die Stadt Leutkirch die Verpflichtung weitere 21, also insgesamt 208 Plätze bis Ende des Jahres zu schaffen.

Die Erfahrung mit den bisher in Leutkirch unterbrachten Geflüchteten zeigt, dass viele sehr lange brauchen, bis sie Wohnungen auf dem freien Markt bekommen. Zahlreiche der nach 2015 zu uns gekommenen Geflüchteten wohnen weiterhin in städtischen Unterkünften. Zwischenzeitlich sind die vorhandenen städtischen Unterbringungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Um die Unterbringungsverpflichtung erfüllen zu können, muss die Stadt dringend weitere eigene Unterbringungsmöglichkeiten schaffen.



## Stadt Leutkirch

### Schaffung von Wohnraum in Holzmodulbauweise

Um eine schnelle Umsetzung zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, einen Gebäudekomplex in Holzmodulbauweise zu errichten. Das Landratsamt hat eine entsprechende Musterplanung für ein Holzmodulsystem in Abstimmung mit den Gemeinden geplant, mit dem die Gemeinden und Städte sehr schnell in einer Art Baukastensystem ihre Gebäude nach ihren Bedürfnissen planen und ausschreiben können. Eine Wohnung kann aus mehreren Modulen bestehen. Das Modulsystem ermöglicht Wohnungen in verschiedenen Größen mit 1 bis 4 Zimmern (s. Anlage 1), die zu einem oder mehreren maximal 3-geschossigen Gebäuden zusammengesetzt werden können. Mehrere Gebäude können über einen offenen Laubengang miteinander verbunden werden (s. Anlage 2). Die einzelnen Modul-Elemente haben eine Breite von 3m und eine Länge von 10,56 m. Die Fertigung der Module bzw. Bauelemente soll i.d.R. nicht Vor-Ort, sondern in Serie in dem beauftragten Holzbaubetrieb erfolgen, dies ermöglicht deutlich kürzere Bauzeiten. Der energetische Standard soll dem GEG entsprechen. Zwischenzeitlich setzen mehrere Kommunen Bauvorhaben nach diesen Plänen in Modulbauweise um. Es ist davon auszugehen, dass die Ausführungsplanungen einen hohen Optimierungsgrad haben. Wohnungen, die für mehr als 3 Personen geeignet sind, sind in der Regel mit einem Wohn-/Essraum mit Küchenzeile, einem Bad sowie separater Toilette.

Das Gebäude soll an die Fernwärme angeschlossen werden, ferner ist auf dem Dach eine PV-Anlage vorgesehen. Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierearm sein. Der Architekt soll auch mit den erforderlichen Außenanlagen (Gehwege, Stellplätze, Fahrrad- und Müllbehälterabstellanlagen sowie Einzäunung) beauftragt werden. Individuelle Planungen werden nur für Gründung und Bodenplatte sowie Außenanlagen benötigt.

Das Baukastensystem sieht folgende Wohnungen vor

	Wohnungstyp	Farbe	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Max. Anzahl Personen		
				Sozialwhg / Förderung 10 m <sup>2</sup>	FlüAG 7m <sup>2</sup>	FlüAG 4,5 m <sup>2</sup>
1	1-Zi-Wohnung	grün	25	2	3	4
2	2,5-Zi-Wohnung	gelb	51	5	7	10
3	3,5-Zi-Wohnung	orange	77	7	11	17
4	3er-Micro-Appartement	blau	37	3	6	6

### Fördermöglichkeiten

Seitens des Landes gibt es ein Förderprogramm für die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete. Dort wird die Errichtung von Wohngebäuden in Systembauweise mit 745 €/qm gefördert, wenn das Grundstück bereits seit 5 Jahren im Eigentum der Kommune steht. Voraussetzung für die Förderung ist, dass je Bewohner 10 qm Wohnfläche zur Verfügung stehen. Die Zweckbindung zur Unterbringung Geflüchteter besteht mindestens 10 Jahre.

Es lässt sich folgende Vergleichsrechnung anstellen:



## Stadt Leutkirch

Bei einem Gebäude bestehend aus insgesamt 30 Modulen (5 x 1-Zimmerappartements und 12 x 2,5 Zimmerwohnungen) mit 737 qm Wohnfläche, ist es nach der Förderrichtlinie zulässig, 70 Personen unterzubringen. Für dieses Gebäude würde man eine Förderung von 549.000 € erhalten. Bei angenommenen Gesamtbaukosten von 3,35 Mio. € verblieben danach bei der Stadt Kosten von 281.000 €, dies entspricht 40.000 € je Platz.

Würde man auf eine Förderung verzichten, ist es auch ausreichend, die nach dem FlüAG erforderlichen 7 m<sup>2</sup> je Person zur Verfügung zu stellen (Bis Ende 2025 wären sogar 4,5 m<sup>2</sup> ausreichend). Danach könnten in dem o.g. Gebäude 99 Personen untergebracht werden, die Kosten je Platz beliefen sich dann auf rd. 34.000 €. Zudem bestünde der Vorteil, dass keine Zweckbindung über mindestens 10 Jahre besteht. Es wäre danach auch möglich, günstigen Wohnraum für andere Zwecke (Familien, Senioren, Schüler) anzubieten. Zudem könnte das Bauvorhaben unverzüglich begonnen werden, eine Bewilligung von Fördermitteln müsste nicht abgewartet werden. Diese Art der Belegung setzt voraus, dass überwiegend Stockbetten verwendet werden.

### Größe und Struktur der Gebäude

Der Architekt hat uns 2 Varianten mit 30 bzw. 42 Modulen vorgelegt. Bei beiden Varianten stehen ist das Gebäude auf zwei Baukörper verteilt, die sich gegenüberstehen und über einen gemeinsamen Laubengang miteinander verbunden sind. Die Variante 1 hat Außenmaße 26m x 16 m, die Variante 2 26 m x 22 m, hinzukommen die dazugehörigen Nebengebäude (Fahrradabstellanlage, Müllgebäude).

In den Varianten 1 bestehend aus 30 Modulen, könnten beispielsweise folgende Wohnungen untergebracht werden:

	Wohnungstyp	Farbe	m <sup>2</sup> je Whg.	Anzahl Typ	Anzahl Module gesamt	7m <sup>2</sup> / Person max.	4,5m <sup>2</sup> / Person
1	1-Zi-Wohnung	grün	25	6	6	18	24
2	2,5-Zi-Wohnung	gelb	51	7	14	49	70
3	3,5-Zi-Wohnung	orange	77	1	3	11	17
4	3er-Micro-Appartement	blau	37	3	6	18	18
	Haustechnik	graugrün	25	1	1		
	Gesamt				30	96	129



## Stadt Leutkirch

Bei der Variante 2 besteht das Gebäude aus insgesamt 42 Modulen und es können bis zu 137 Personen (7m<sup>2</sup>/Person) untergebracht werden. Die Kosten für dieses Gebäude werden auf 4.250.000 € geschätzt. Damit lägen die Kosten je Platz ohne Förderung bei rd. 31.000 €.

	Wohnungstyp	Farbe	m <sup>2</sup> je Whg.	Anzahl Typ	Anzahl Module gesamt	7m <sup>2</sup> / Person max.	4,5m <sup>2</sup> / Person
1	1-Zi-Wohnung	grün	25	15	15	45	60
2	2,5-Zi-Wohnung	gelb	51	9	18	63	90
3	3,5-Zi-Wohnung	orange	77	1	3	11	17
4	3er-Micro-Appartement	blau	37	3	6	18	18
	Haustechnik			1	1		
					43	137	185

Die größere Variante 2 für bis zu 137 Personen bietet große finanzielle Vorteile. Allerdings würden an diesem Standort auch deutlich mehr Menschen untergebracht werden. Im Hinblick auf die Verträglichkeit im Wohnumfeld ist aber abzuwägen, ob hier die Wirtschaftlichkeit das wichtigste Entscheidungskriterium sein sollte. In der Vorberatung im Verwaltungsausschuss wurde daher befürwortet, am Standort Säntisstraße nur ein Gebäude mit 30 Modulen vorzusehen. Ein gleiches oder ähnliches Gebäude soll an einem weiteren Standort errichtet werden. Die Verwaltung solle zeitnah entsprechende Standorte vorschlagen.

Die Stadt erhält derzeit für jede geflüchtete Person, die von der Stadt in der AU untergebracht wird rd. 227 € monatlich an Nutzungsentschädigung. Bevor das Modulgebäude fertig gestellt ist, sollten die Gebühren für die Unterbringung von Obdachlosen- und Geflüchteten neu berechnet werden. Mit diesen Einnahmen müssen allerdings alle mit der Unterbringung der Personen verbundenen Kosten gedeckt werden (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Müll, Hausmeister, Unterhalt)

Im aktuellen Haushaltsplan sind in den Jahren 2024 und 2025 2.500.000 € und 700.000 € (insgesamt 3,2 Mio. €) eingestellt, allerdings ist auch eine Förderung in Höhe von 540.000 € in 2025 vorgesehen.

Sofern in 2024 mehr Mittel benötigt werden, könnten diese aus dem Bereich Breitband zur Verfügung gestellt werden, da hier die Stadt zwischenzeitlich nicht mehr vorfinanzieren muss.

Finanzielle Auswirkung:



Stadt Leutkirch

- Ja Abwicklung im laufenden Haushaltsjahr, s. Finanzierung  
 Ja Mehrjahresvorhaben des Finanzhaushalts, s. Finanzierungsübersicht  
 Nein

Gesamtkosten der Maßnahme(n) Beschaffungs-/ Herstellungskosten		3.250.000 €	Jährliche Folgekosten/ -lasten <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
Finanzierung:					
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Fin.-HH	Inv.-Nr.:	KoSt.:	KoTr.:	HH-Jahr:
	<input type="checkbox"/> Erg.-HH	Sachk.:	KoSt.:	KoTr.:	HH-Jahr:
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig				
Förderung möglich: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> zu prüfen					



## Stadt Leutkirch

---

### Familienverträglichkeit:

Die vorgesehene Maßnahme:

- hat keine bedeutsame Auswirkung auf die Familien in Leutkirch im Allgäu
- hat Auswirkungen auf die Familien in Leutkirch im Allgäu.

Folgende Lebensbereiche von Familien sind aufgrund oben angekreuzter Auswirkungen betroffen/ändern sich dadurch:

### Klimaschutzauswirkungen:

Die vorgesehene Maßnahme:

- hat positive Auswirkung auf den Klimaschutz.
- hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Folgende Auswirkungen auf den Klimaschutz ergeben sich dadurch:

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt ein Holzgebäude in Modulbauweise zur Unterbringung Geflüchteter an der Säntisstraße zu errichten.
2. Das Gebäude soll eine Größe von 30 Modulen haben und zur Unterbringung von ca. 96 Personen geeignet sein.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Architekten zu beauftragen und die erforderlichen Bauleistungen auszuschreiben und zu vergeben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat zeitnah städtische Grundstücke vorzuschlagen, die zur Errichtung eines weiteren Gebäudes geeignet sind.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gebühren für die Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten rechtzeitig vor Fertigstellung des Gebäudes neu zu kalkulieren.