



Nummer: 31/2016
den 22. März 2016

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

- Öffentlich
 Nichtöffentlich
 Nichtöffentlich bis zum
Abschluss der Vorberatung

- KT
 VFA 07. April 2016
 ATU
 ATU/BA
 SOA
 KSA
 JHA

Betreff: Konzeptionelle Überlegungen zur Schaffung von Wohnraum für
Flüchtlinge

Anlagen: 1

- Verfahrensgang: Einbringung zur späteren Beratung
 Vorberatung für den Kreistag
 Abschließender Beschluss im Ausschuss

BESCHLUSSANTRAG:

Die Verwaltung wird beauftragt auf der Basis der in Ziffer 3 genannten Eckpunkte, gemeinsam mit Vertretern der Kommunen und den im Kreis ansässigen Wohnungsbaugenossenschaften, Möglichkeiten der gegenseitigen Unterstützung in der Wohnraumversorgung auszuloten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Keine.

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Angemessenen Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen, ist eine der wesentlichen Integrationsherausforderungen der nächsten Jahre. Entscheidend für eine erfolgreiche Integration sind Kontinuität und Stabilität von Standorten sowie die architektonische Gestaltung der Unterkünfte. Die Unterbringung in großen Gemeinschaftsunterkünften wie z. B. Turn- und Zelthallen, umgebauten gewerblichen

Hallen u.a. erschweren die Integration erheblich. Sie sollten deshalb Zug um Zug in geeignetere Unterkünfte überführt werden. Denn sie bieten zwar ein Dach über dem Kopf, sind aber nur bedingt tauglich, wenn es darum geht, den zu uns kommenden Menschen Sprache und Bildung sowie Ausbildung und Arbeit zu vermitteln.

Man unterscheidet zwischen der vorläufigen Unterbringung durch den Landkreis, der Anschlussunterbringung durch Städte und Gemeinden und dem sozialen Wohnungsbau, der vor allem viele sozial schwache Menschen im Blick hat.

Vorläufige Unterbringung

Zum 15.02.2016 verfügt der Landkreis in 33 Kreisgemeinden über rund 5.600 Plätze für Flüchtlinge in 103 Gemeinschaftsunterkünften. Bis zum Jahresende 2016 benötigt der Landkreis mindestens 10.000 Plätze, sodass nahezu eine Verdoppelung der Platzzahl gegenüber dem Vorjahr erfolgen muss. Der Landkreis hat derzeit für das Jahr 2016 bereits 4.427 Plätze zur vorläufigen Unterbringung in Umsetzung und Planung. Dies macht das stete Bemühen deutlich, entsprechend der Größe des Landkreises (Bevölkerungsdichte) auch eine große Zahl von Flüchtlingen unterzubringen.

Allerdings wird der Landkreis nach den derzeitigen Planungen das Ziel von 10.000 Plätzen in diesem Jahr nur zu 85 % erreichen.

Anschlussunterbringung

Zur Ausgangslage gehört auch, dass die Kommunen unseres Landkreises in diesem Jahr nach unserer Einschätzung mindestens 3.000 Plätze in der Anschlussunterbringung zur Verfügung stellen müssen. Hier sind unsere Städte und Gemeinden unterschiedlich weit. Noch kann nicht gesichert davon ausgegangen werden, dass die genannte Platzzahl auch erreicht werden wird.

Sozialer Wohnungsbau

Unabhängig von der Notwendigkeit der Flüchtlingsunterbringung fehlen derzeit im gesamten Landkreis ausreichend bezahlbare Mietwohnungen, was auch die prekäre Wohnsituation im Ballungsraum kennzeichnet. Der konkrete Bedarf an Mietwohnungen muss allerdings noch ermittelt werden. Zurzeit kursieren eine Reihe von Erhebungen und Expertisen, die zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Im Rems-Murr-Kreis (ca. 415.000 Einwohner) geht man davon aus, dass ca. 2.500 bezahlbare Mietwohnungen fehlen und durch den Flüchtlingsstrom mindestens noch einmal die gleiche Zahl benötigt wird. Man kann also durchaus annehmen, dass der Bedarf im Landkries Esslingen (ca. 520.000 Einwohner) bei etwa 6.000 Wohnungen für die nächsten 10 Jahre liegt. Dies bedeutet, dass jährlich wohl ca. 600 bezahlbare Mietwohnungen geschaffen werden müssen.

Bei der Flüchtlingsunterbringung kommt der „Verzahnung“ von vorläufiger Unterbringung und Anschlussunterbringung eine große Bedeutung zu. Denn es ist weiterhin zu erwarten, dass Flüchtlinge aus Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes immer schneller – und bei Bleibeberechtigung auch – direkt den Kommunen zugewiesen werden. Damit stellt sich in diesem Jahr mehr denn je die

Frage, wie es dem Landkreis und seinen Kommunen gelingen kann, menschenwürdige Unterkünfte zu schaffen.

Es muss also auch nach Möglichkeiten gesucht werden, wie der Kreis ggf. in seinen Gemeinschaftsunterkünften, die eigentlich nur der vorläufigen Unterbringung dienen, so lange Wohnraum bieten kann, bis in den Kommunen für die Anschlussunterbringung die notwendigen Kapazitäten bereitstehen. Damit gewinnen für die Zukunft auch sogenannte Kombimodelle von vorläufiger Unterbringung und Anschlussunterbringung an Bedeutung.

Ungeachtet des Puffers, den Kreis und Kommunen aufbauen müssen, um Zeit zu gewinnen bis eine endgültige Unterbringung möglich ist, muss es das Ziel sein, ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, wie am Ende die Menschen langfristig mit Wohnraum versorgt werden können.

2. Partner in der Wohnraumversorgung

Während der Landkreis seine Aufgabe durch die Liegenschaftsverwaltung des Kreises (Dezernat 5) entwickelt, bedienen sich unsere Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum für die Anschlussunterbringung am privaten Wohnungsmarkt und/oder greifen auf die im Kreis bestehenden vorhandenen Wohnbaugenossenschaften zurück (Baugenossenschaft Esslingen eG, Baugenossenschaft Filder eG, Baugenossenschaft Reichenbach/Fils eG, Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, Siedlungsbau Neckar-Fils, Nürtingen und Wohnbaugesellschaft Wernau GmbH). Hinzukommen weitere private Wohnungsbaugesellschaften im gesamten Landkreis und die Eigenrealisierung durch unsere Städte und Gemeinden.

Den genannten Wohnungsbaugenossenschaften kommt entsprechend ihrem Unternehmenszweck eine wichtige Bedeutung beim Errichten, Erwerben, Betreuen, Bewirtschaften, Veräußern und Vermieten von Wohnraum zu. Alle Gesellschaften sind in der Lage, im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur Aufgaben zu übernehmen.

Es sollte versucht werden, deren Knowhow für die Lösung der anstehenden Aufgaben für die vorläufige Unterbringung und Anschlussunterbringung zu nutzen. Sie könnten u.a. auch Konzepte für Modulbauten entwickeln, die sowohl als Gemeinschaftsunterkunft als auch für die Anschlussunterbringung ja sogar später als Sozialwohnungen zur Verfügung stehen.

3. Mögliches Modell für die Unterstützung des Landkreises und seiner Kommunen bei der Schaffung von vorläufiger Unterbringung und Anschlussunterbringung

Das Modell hat folgende Eckpunkte (Vorschlag):

- Die Kommune überlässt der jeweiligen Baugesellschaft ein Grundstück z.B. für 20 - 30 Jahre im Wege des Erbbaurechts, zu einem symbolischen Erbbauzins von 1€/m².

- Die Wohnbaugesellschaft errichtet ein Wohngebäude in Abstimmung mit der Kommune, das sowohl für die vorläufige Unterbringung als auch für die Anschlussunterbringung geeignet ist.
- Generalanmietung des gesamten Gebäudes durch Landkreis und/oder Kommune mit entsprechenden Belegungsrechten.
- Eine Mietpreisbindung ist zeitlich befristet und muss ausgehandelt werden.
- Ankaufsrechte der Kommune nach 10 oder 20 Jahren (ist von der jeweiligen Kommune auszuhandeln); Heimfall nach Ende der Erbbauzeit.
- Fördermöglichkeiten sind von Kommunen und Wohnbauunternehmen gemeinsam zu erheben und ggf. zu beantragen.
- Um Fehlinvestitionen zu vermeiden wird darauf geachtet, dass neu zu bauende Gemeinschaftsunterkünfte als Anschlussunterbringung soweit dies baurechtlich zulässig ist und später evtl. als soziale Mietwohnung genutzt werden können. Dafür werden durch Architekten, die mit den Wohnungsbauunternehmen zusammenarbeiten, Modulbauten entwickelt, die ggf. auch von einheimischen Unternehmen erstellt werden können.
- Es wird angestrebt, die Modulbauten zu einem Quadratmeterpreis von 2.000 bis 2.500 Euro (ohne Grundstück) zu errichten. Damit dürften auch die Mietobergrenzen einhaltbar sein (vgl. Anlage).
- Zur Finanzierung wäre z. B. die Kreissparkasse bereit, eine entsprechende Wohnungsbauförderung aufzulegen. Sicher könnten dafür auch die Volks- und Raiffeisenbanken gewonnen werden.

4. Weiteres Verfahren

Die vorstehende Konzeption soll mit Vertretern der sechs Wohnungsbauunternehmen besprochen werden. Dabei geht es insbesondere um die weitere Konkretisierung dieses Konzepts und deren Bereitschaft, sich grundsätzlich einzubringen. Danach sollte die Angelegenheit mit den Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeistern und den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern z. B. in einer BM-Versammlung erörtert werden.

5. Schlussbemerkung

In manchen Landkreisen wird derzeit die Gründung von eigenen Kreisbaugenossenschaften erwogen die mithelfen sollen, die Flüchtlingsunterbringung zu lösen. Die Stadt Nürtingen befasst sich mit dem Gedanken, eine eigene städtische Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass eine eigene Kreisbaugenossenschaft im Landkreis Esslingen nicht angezeigt ist. Wir verfügen über genügend leistungsfähige Wohnungsbaugenossenschaften und private Wohnungsbauunternehmen, die wir aber einbinden müssen. Beim letzten Zusammentreffen haben mir die Geschäftsführer signalisiert, dass es großes Interesse und große Mitwirkungsbereitschaft gibt, sobald Grundstücke benannt und verfügbar gemacht werden können.

Wichtig ist auch, dass die mittelständischen Unternehmen (Bauunternehmen, Zimmereibetriebe, Fertiggbauer usw., sowie die Architekten) im Sinne des wirtschaftlichen Bauens eingebunden werden.

Das Ziel muss sein, von einer kurzatmigen Unterbringung hin zu einer nachhaltigen Unterbringungssituation zu kommen, um so bezahlbaren Wohnraum für Flüchtlinge und ggf. auch für weitere Personengruppen auf Dauer in unseren Kommunen zu erhalten. Das Flüchtlingsthema wird unsere Kommunen und den Landkreis in den nächsten Jahren dauerhaft beschäftigen.

Heinz Eininger
Landrat