

Informationsabend

Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in der Flachter Straße 35



Themenübersicht

- Entwicklung der **Flüchtlingszahlen**
- Kurzbericht zur **Integrationsarbeit in der Gemeinde** (Forum Asyl)
- **Planungsvorstellung** für den Neubau in der Flachter Straße 35
- **Betreuungskonzeption** für die neue Flüchtlingsunterkunft

Entwicklung der Flüchtlingszahlen I

Grundsätze der Flüchtlingsunterbringung in Deutschland:

- erste Anlaufstelle für Asylsuchende sind die jeweiligen Landeserstaufnahmeeinrichtungen (LEAs)
- in der LEA erfolgt die erkennungsdienstliche Erfassung und Datenaufnahme, eine Gesundheits- und Röntgenuntersuchung, sowie der Termin zu Stellung des Asylantrags beim BAMF (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge)
- nach Ausstellung des Gesundheitszeugnisses erfolgt die Verlegung in die vorläufige Unterbringung der Stadt- und Landkreise

Entwicklung der Flüchtlingszahlen II

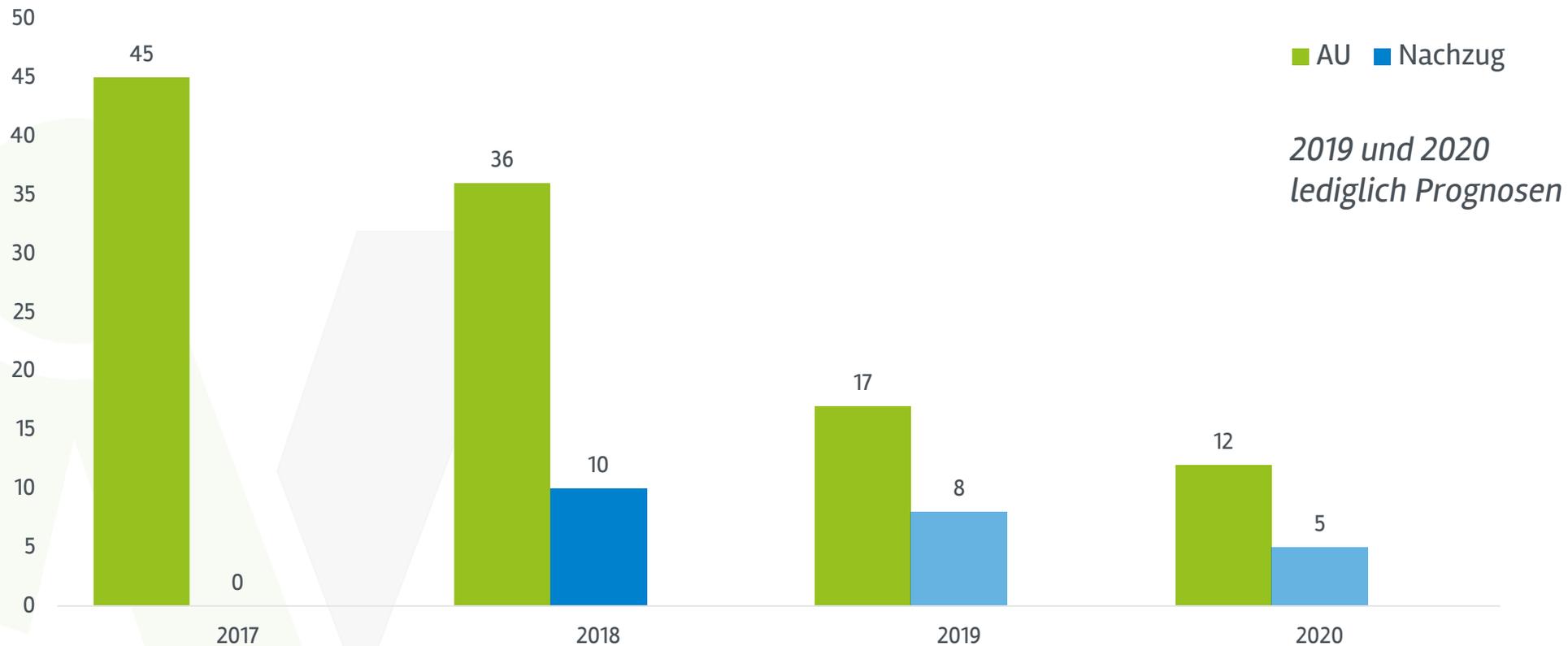
Grundsätze der Flüchtlingsunterbringung in Deutschland:

- nach Abschluss des Asylverfahrens oder längstens 2 Jahre erfolgt die Zuweisung in die Anschlussunterbringung (AU) der Gemeinden
- die Zuweisung zur Anschlussunterbringung in den Kommunen erfolgt nach den Regelungen des Flüchtlingsaufnahmegesetzes und nach dem jeweiligen Einwohnerverhältnis (große Städte erhalten höhere Zuweisungen als kleine Gemeinden)
- die Aufnahme von Flüchtlingen gehört zu den Pflichtaufgaben einer Kommune. Es besteht keine Möglichkeit, dies abzulehnen oder nicht umzusetzen

Situation in der Gemeinde Weissach

- Zuweisung von Flüchtlingen seit dem Jahr 2015 kontinuierlich sinkend, **jedoch weiterhin anhaltend**
- konkrete Zahlen sind nur schwer kalkulierbar, da der Familiennachzug der anerkannten Flüchtlinge eine starke und steigende Relevanz einnimmt
- Familiennachzug hängt von Aufenthaltstitel, bestehender Kontingente und den bestehenden familiären Strukturen ab
- Familiennachzüge werden nicht auf die kommunale Aufnahmequote angerechnet

Zuweisungszahlen und Familiennachzug



Auslastung kommunale Unterkünfte

Objekt	Kapazität	Belegte Plätze	Freie Plätze
Keplerstraße 8	14	14	0
Bahnhofstraße 10	12	10	2
Flachter Straße 35	9	9	0
Leonberger Straße 30	54	51	3
Weissacher Straße 16	6	6	0
Margarethe-Steiff-Straße 1	30	30	0
Gesamt	125	120	5

Stand 01.04.2019

Bahnhofstraße 10 mittelfristig nicht mehr nutzbar

Rutesheim steht nur noch bis zum 31.12.2019 zur Verfügung

Platzbedarf 2019 ff.

Nicht gedeckter Platzbedarf:

2019

16 Plätze

2020

47 Plätze

Summe

63 zusätzliche Plätze

Kurzbericht zur Integrationsarbeit

(Forum Asyl)



Planungsvorstellung des Neubaus einer Flüchtlingsunterkunft in der Flachter Straße 35

(Büro arclin GmbH, Stuttgart)

Umsetzungsaufgabe:

- Errichten eines Mehrzweckgebäudes in der Flachter Straße 35 in 71287 Weissach zur Nutzung als Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft
- spätere Umnutzung des Gebäudes in Wohnungen, ohne Eingriffe in die Tragstruktur des Gebäudes
- Schaffen von Unterbringungskapazitäten für die Jahre 2019 ff. (Annahme: mind. 60 Plätze bei gleichzeitiger Schließung der Unterkunft in der Bahnhofstraße 10)
- Verhältnis Ein- zu Zwei-Bettzimmern soll bei ca. 40 – 60 % liegen
- höhere Anzahl Sanitäreinrichtungen und Trennung von Dusche / WC gegenüber der Unterkunft „Leonberger Straße 30“ in Flacht (max. 6 Personen teilen sich zwei x WC und eine Dusche)
- größere Nettoflächen der Räume (vorher 4,5 m² in „Leo 30“ - jetzt mind. 7,5 m²)
- Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder schaffen (Ordnungsgedanke)
- Unterbringen von Räumen für Waschen und Trocknen
- zentrale Müllentsorgungsstelle mit Großmüllbehältern
- Nachweis von fünf KFZ-Stellplätzen parallel zur Flachter Straße



Anpassungen aufgrund erster Gremienbehandlung:

- Trennung von WC und Duschen durch separate Trennwand
- Erhöhen der Anzahl Spülbecken
- Überplanung des Aufbaus der beiden Küchen in Haus 01 und Haus 02
- Optimierung des Müllraums inkl. Überprüfung der Türbreite
- Schaffen von mehr Außenflächen zwischen Haus 01 und Haus 02, inkl. Aufwertung der Grünflächen
- Parkplatzflächen für die Endausbaustufe Wohnungen darstellen und mit Kosten hinterlegen

Anpassungen aufgrund Vorgaben Gemeindeverwaltung:

- Einrichten eines Büros in Haus 01, anstelle eines Ein-Bett-Zimmers
- westseitiger Erschließungsweg grundsätzlich bis Haus 02 vorsehen





Grundstück

- Größe 1.158 qm
- Gefälle im Mittel von Norden (Flachter Straße) nach Süden (Bachstraße) Von 370 m üNN auf 362 m üNN, ca. 8m



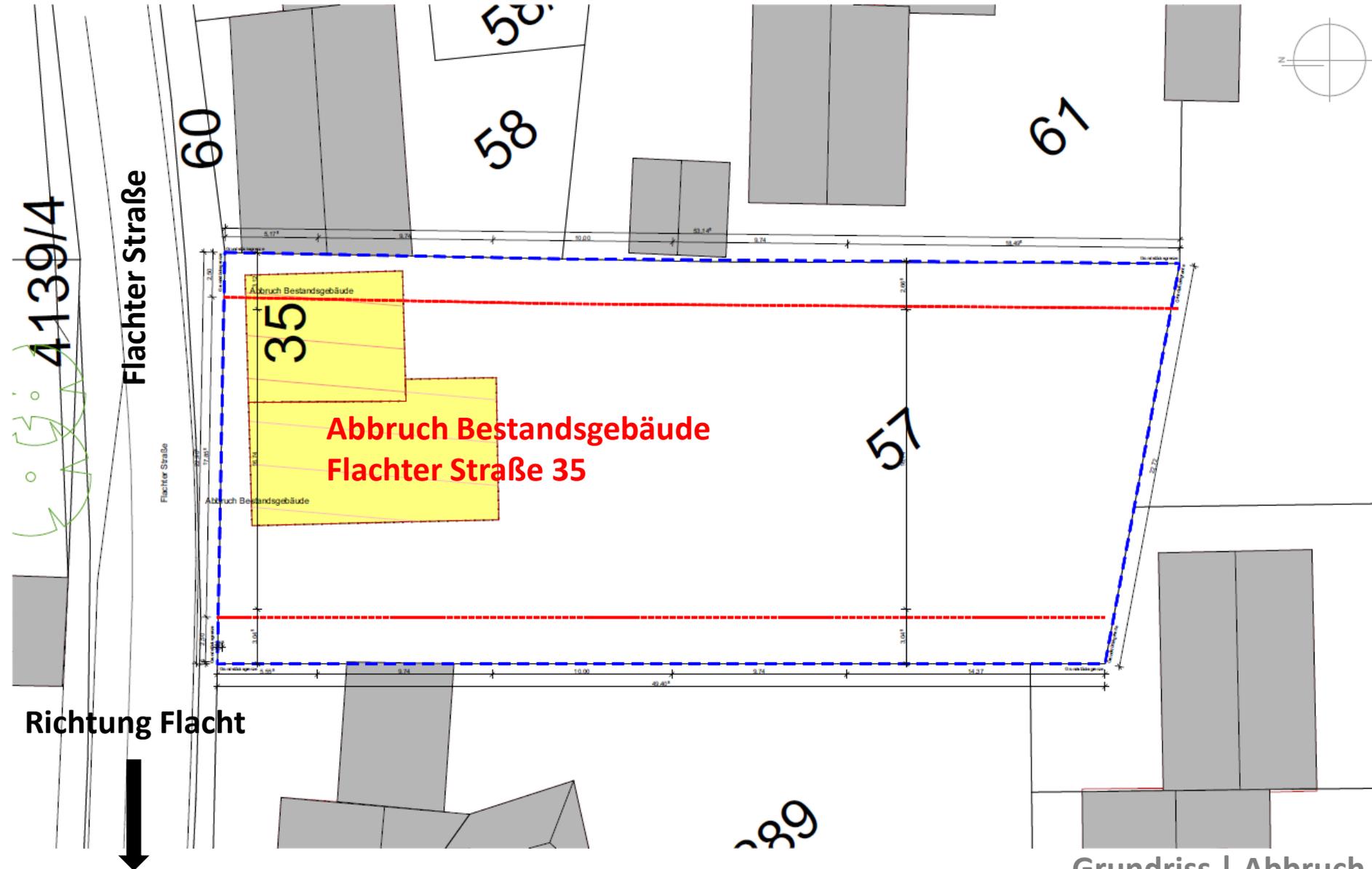
Übersichtsplan | Lageplan



Besprechungsergebnisse erste Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Böblingen (LRA BB), auf Basis des im folgenden vorgestellten Entwurf

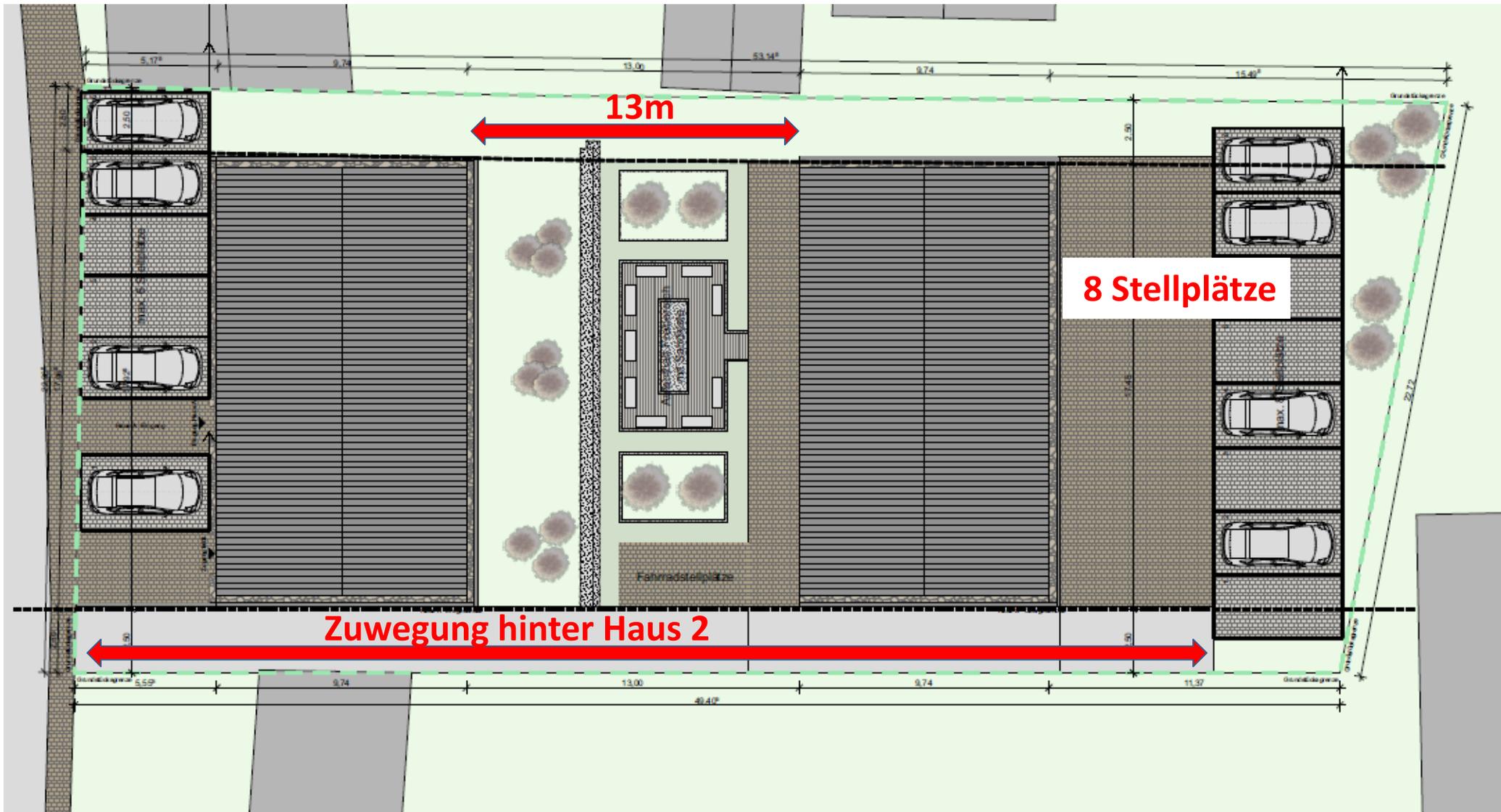
- nach Vorlage der Pläne beim LRA BB konnte erreicht werden, dass beide Gebäude nach Landesbauordnung als Gebäudeklasse 3 eingestuft werden
- Vorteil: keine erhöhten Anforderungen an Brandschutz (bspw. Brandmeldeanlage, vernetzte Rauchmelder, etc.), Neubau eingestuft wie normales Wohnhaus
- Baurechtlich gilt § 34 BauGB
- die Höhen ergeben sich auf Grund der Nachbarbebauungen Stichstraße zwischen III. und IV. Querstraße
- als Bezugshöhe werden die Neubauten in der Querstraße weiter westlich definiert (zwei Vollgeschosse + ein ausbaufähiges Dachgeschoss + Unterschoss auf Grund der Hanglage)





Grundriss | Abbruch





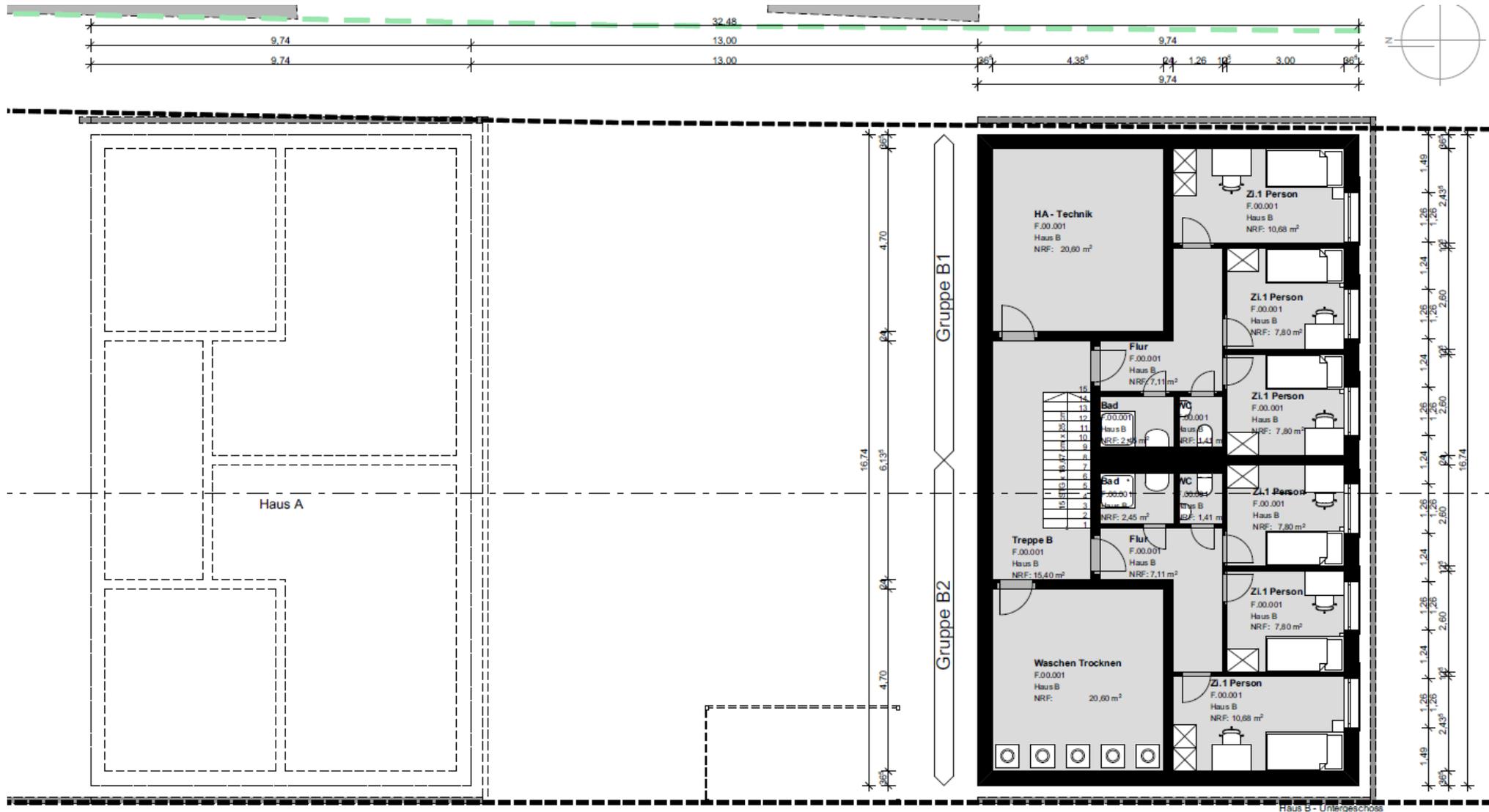
Lageplan Beschlussvariante



Beschlussvariante Gemeinderat vom 25.03.2019:

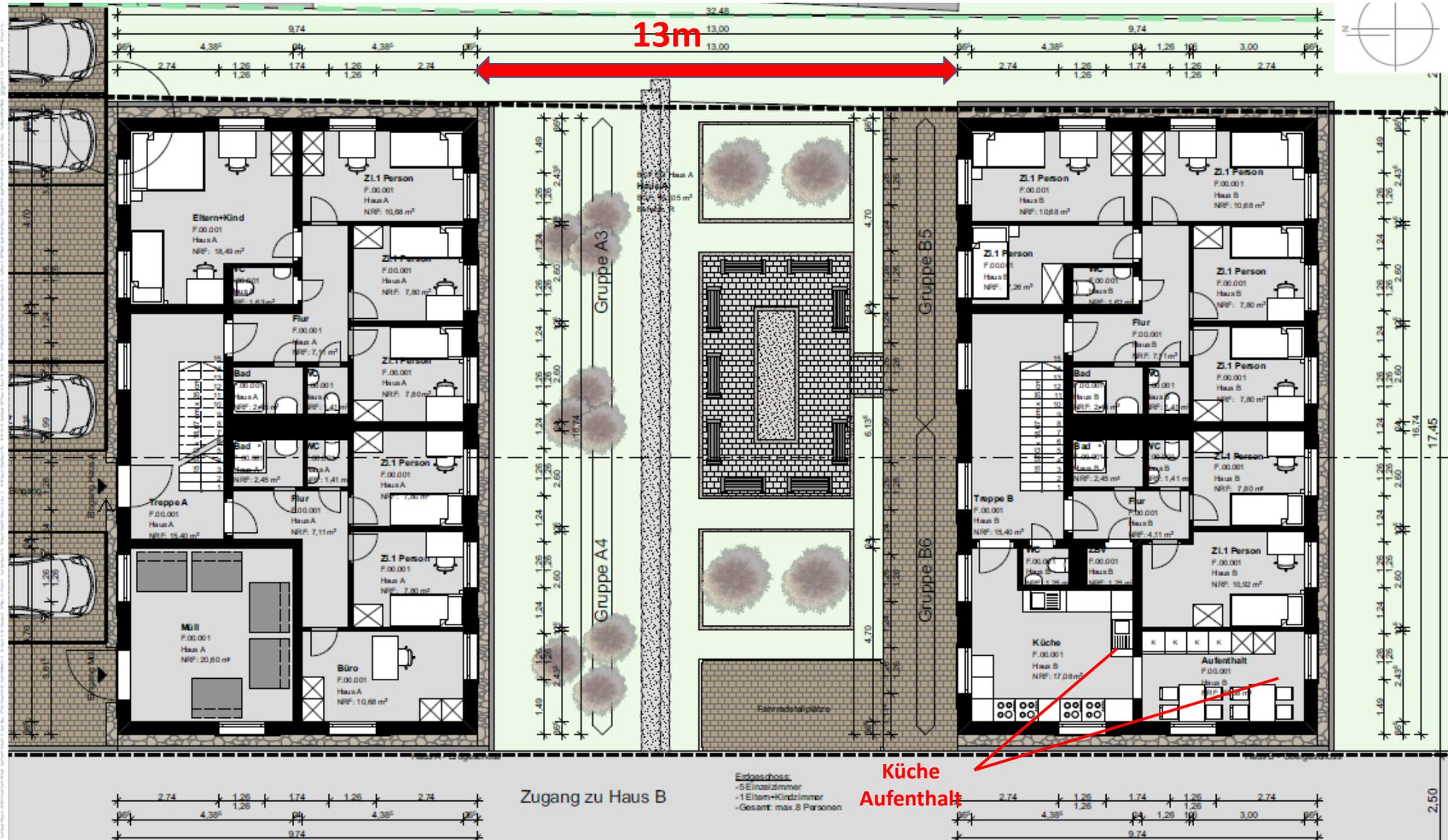
- Verschieben Gebäude 3 m Richtung Süden (Bachstraße)
- Erschließungsweg bis hinter Haus 2 geführt
- Stellplätze auch im Süden, hinter Haus 2





Grundriss | UG



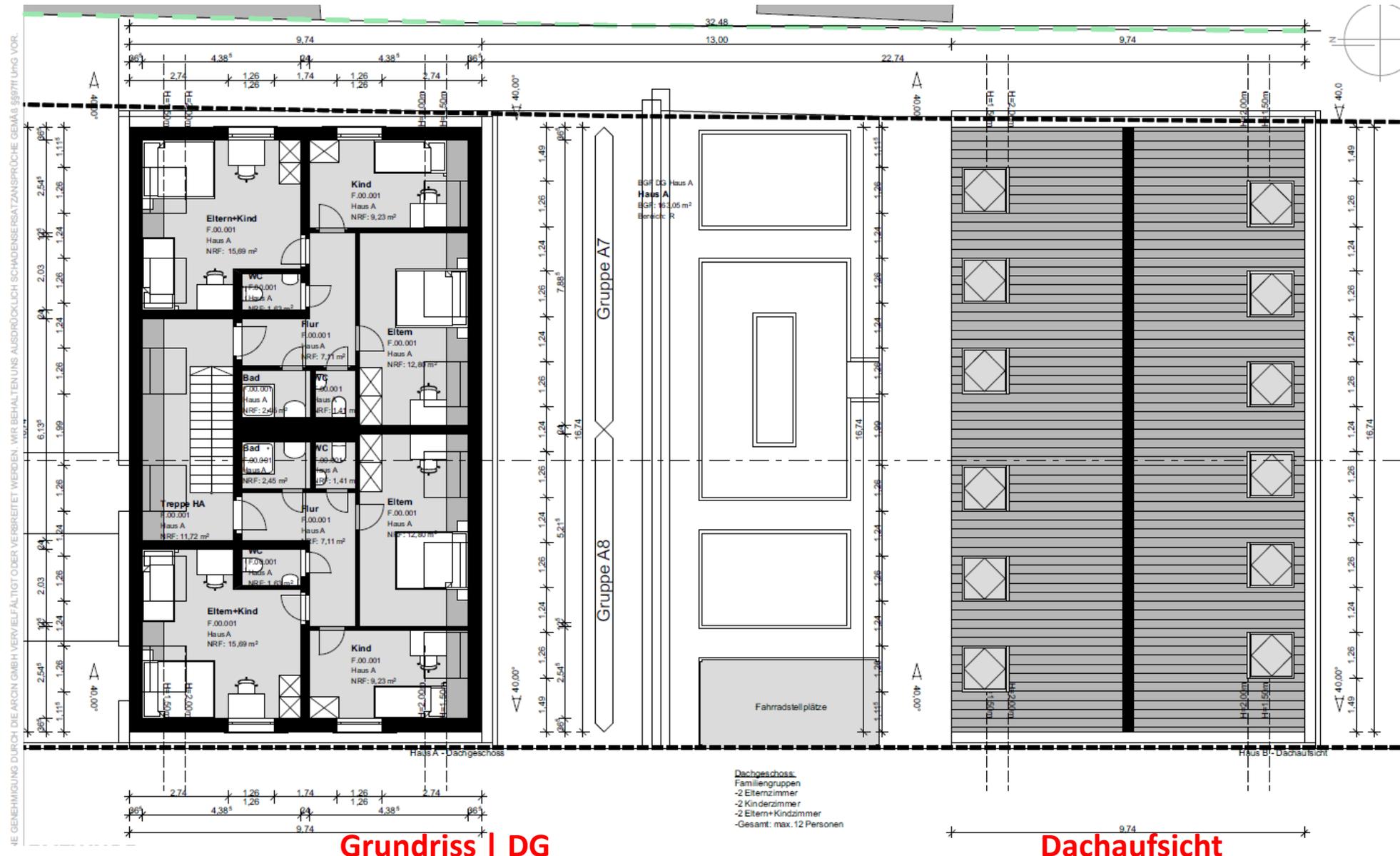




Grundriss | OG

Grundriss | DG

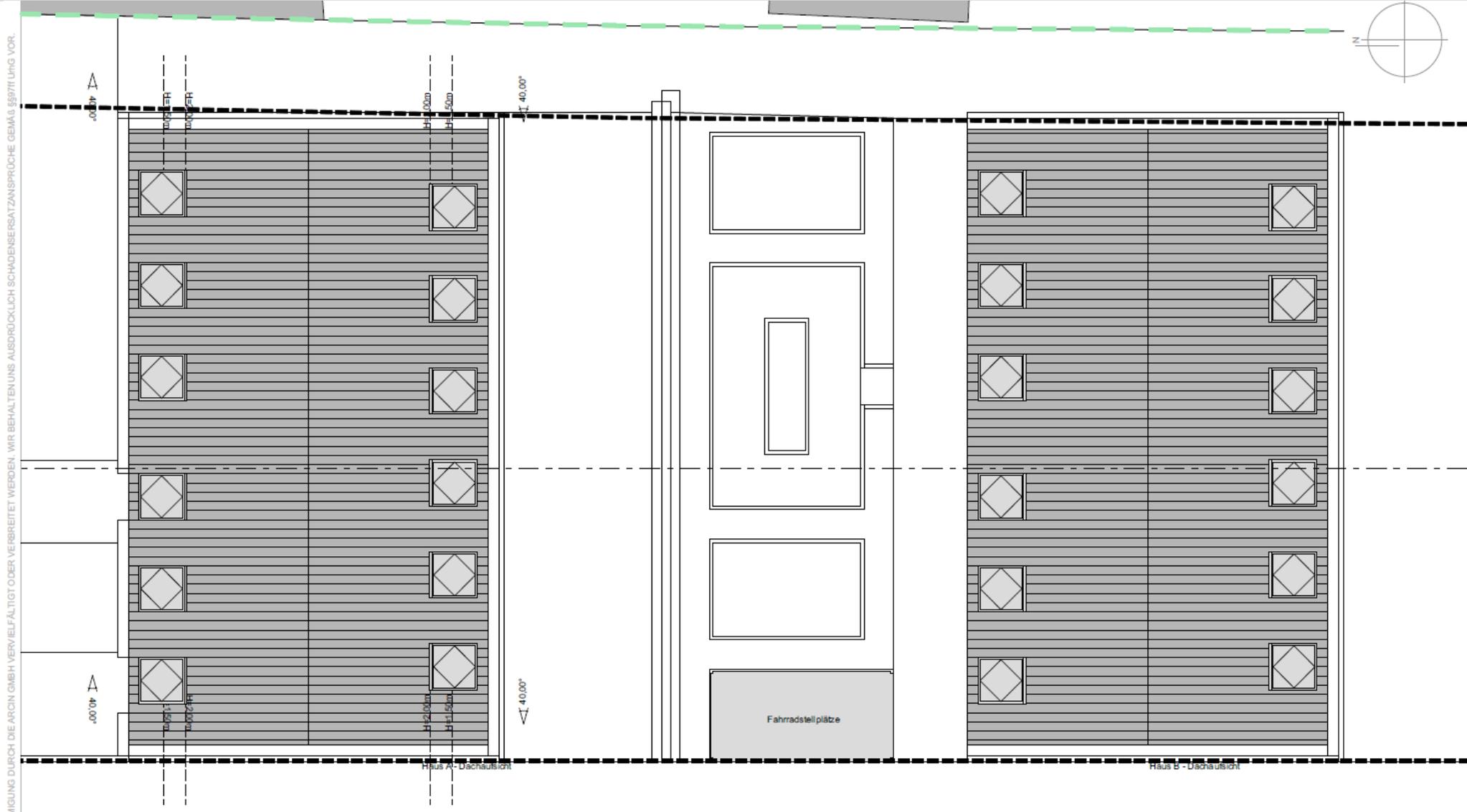
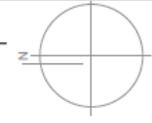




Grundriss | DG

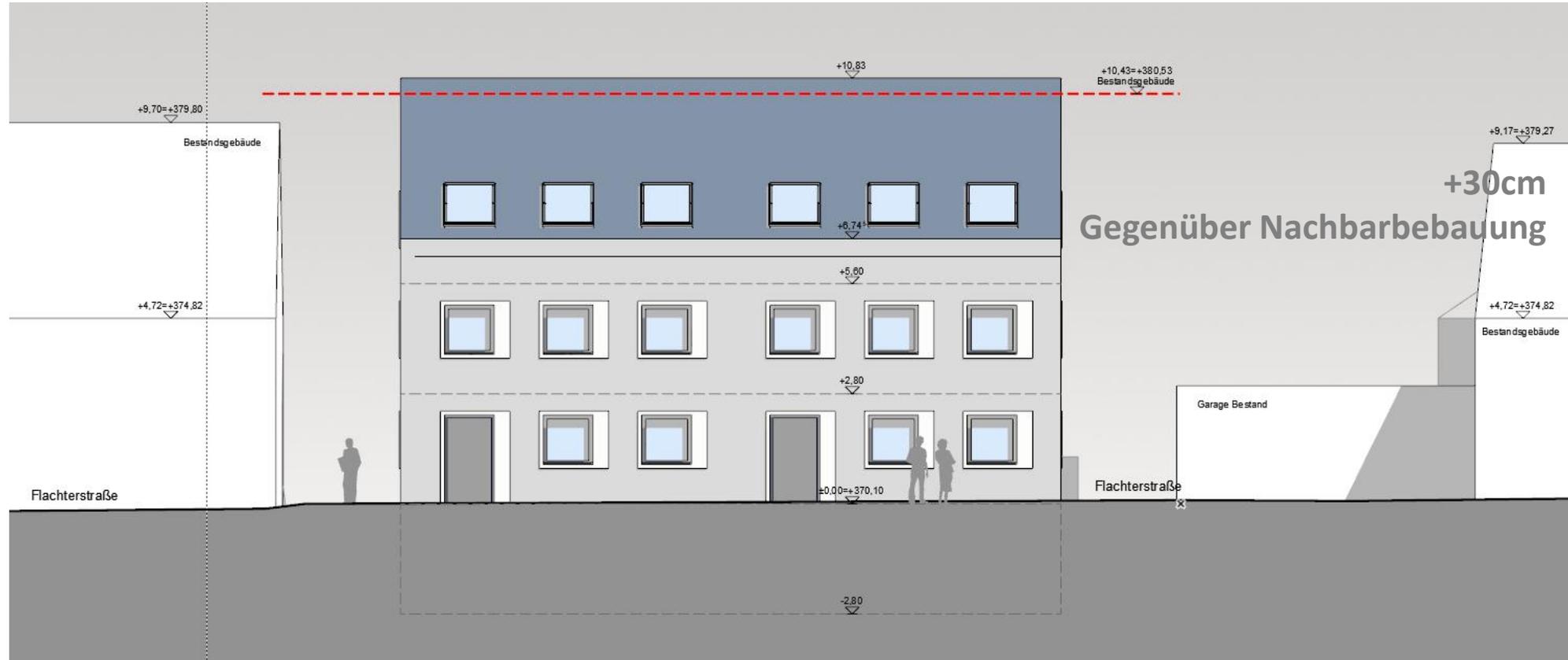
Dachaufsicht





Dachaufsichten

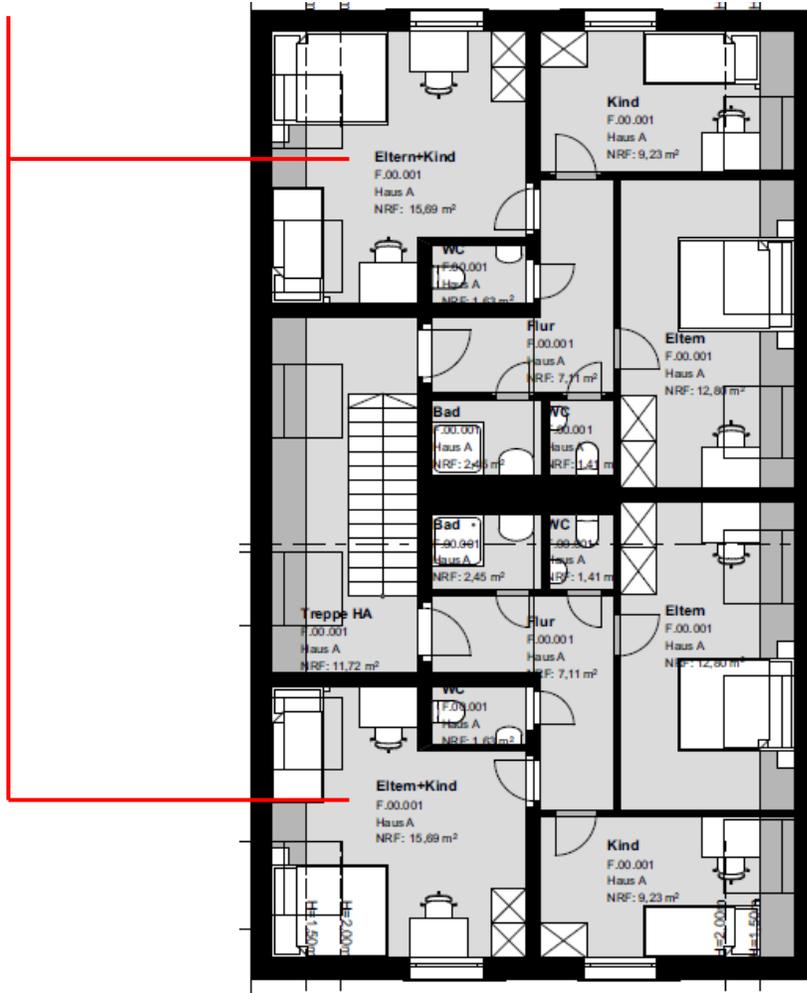




Straßenabwicklung Flachter Straße | Nachbargebäude



volle 3er Belegung bedeutet
2x Erwachsene + 1x Kind



<u>Flächen beide Häuser:</u>	
Nettoraumfläche (NRF)	1.044,17 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	1.304,40 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	3.892,72 m ³

Gesamtbelegung (siehe Einzelaufstellung folgend):

70 Personen (volle 3er Belegung Familien in Familienzimmer)
64 Personen (bei Belegung Familienzimmer als Doppelzimmer,
z.B., 2 Personen oder Ehepaar)

Gemeinschaftliche Nutzung:

Aufenthaltsräume	1 Stck.	je Haus
Küchen	1 Stck.	je Haus
Waschen Trocknen	1 Stck.	je Haus
Müllentsorgung	1 Stck.	für beide Häuser
Fahrradstellplätze	36 Stck.	für beide Häuser

Nutzung nur Verwaltung:

Büro Haus	1 Stck.	Haus 1
-----------	---------	--------

Belegung Gebäude 1 (34 Personen max.):

Dachgeschoss

Einzel- o. Kinderzimmer	2 Stck.	2 Personen
Doppel- o. Elternzimmer	2 Stck.	4 Personen
Familienzimmer	2 Stck.	6 Personen

Obergeschoss

Aufenthaltsraum

Küche

Einzelzimmer	7 Stck.	7 Personen
--------------	---------	------------

Erdgeschoss

Müllentsorgung

Einzelzimmer	5 Stck.	5 Personen
--------------	---------	------------

Eltern-Kindzimmer	1 Stck.	3 Personen
-------------------	---------	------------

Büro	1 Stck.	
------	---------	--

Untergeschoss

HA-Technikraum

Waschen und Trocknen

Einzelzimmer	6 Stck.	6 Personen
--------------	---------	------------

Belegung Gebäude A:

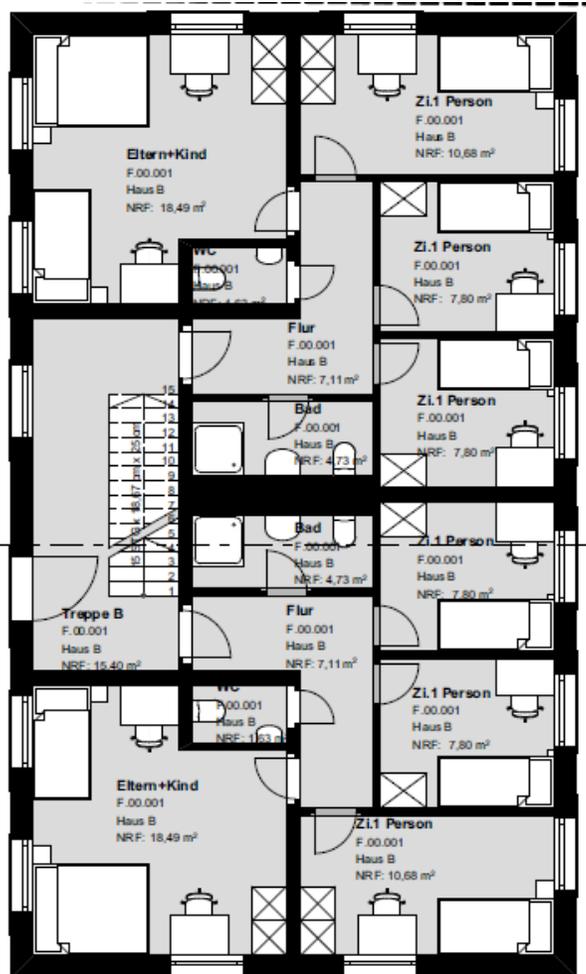
33 Personen (volle 3er Belegung Familien in Familienzimmer)

31 Personen (bei Belegung Familienzimmer als Doppelzimmer)

Objektkenndaten | Zahlen



Belegung Gebäude 2 (37 Personen max.):



Dachgeschoss

Einzel- o. Kinderzimmer	2 Stck.	2 Personen
Doppel- o. Elternzimmer	2 Stck.	4 Personen
Familienzimmer	2 Stck.	6 Personen

Obergeschoss

Aufenthaltsraum		
Küche		
Einzelzimmer	7 Stck.	7 Personen

Erdgeschoss

Müllentsorgung		
Einzelzimmer	6 Stck.	6 Personen
Eltern-Kindzimmer	2 Stck.	6 Personen

Untergeschoss

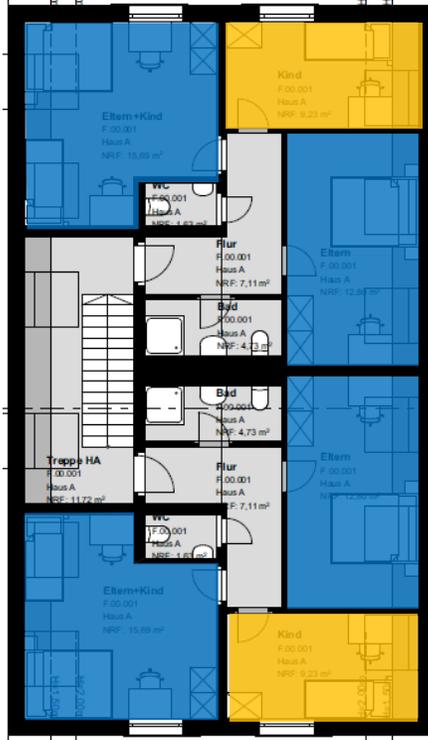
HA-Technikraum		
Waschen und Trocknen		
Einzelzimmer	6 Stck.	6 Personen

Belegung Gebäude B:

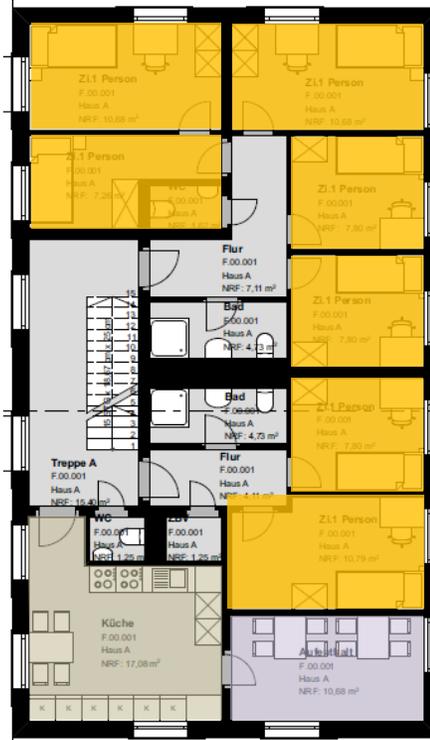
37 Personen (volle 3er Belegung Familien in Familienzimmer)
33 Personen (bei Belegung Familienzimmer als Doppelzimmer)

Übersicht Belegung Gebäude A (34 Personen max.):

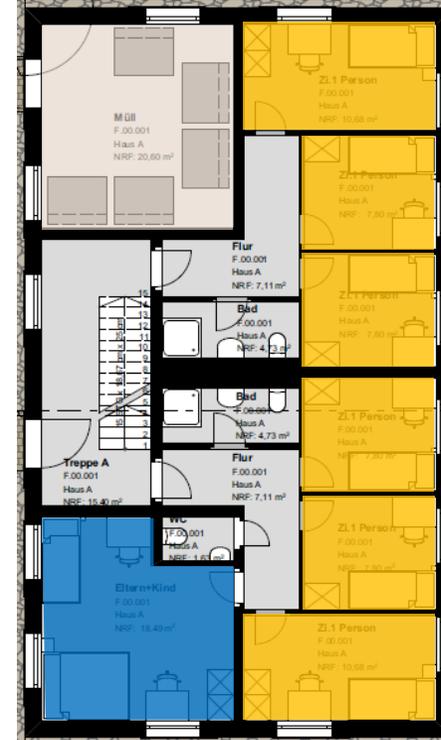
Dachgeschoss



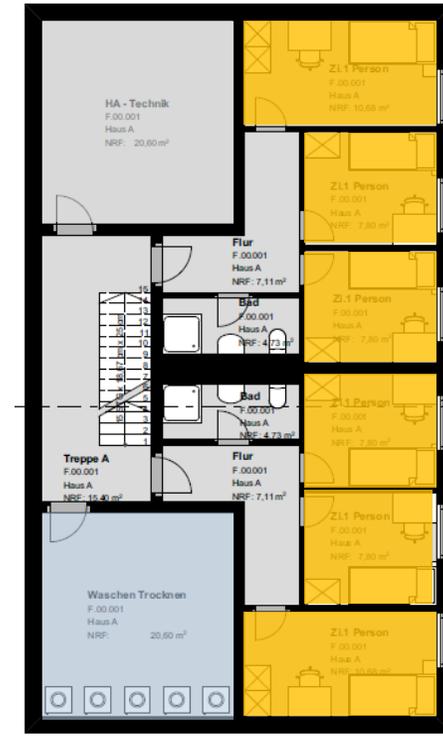
Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



- Aufenthaltsraum
- Küche
- Müllentsorgung
- HA-Technikraum
- Waschen und Trocknen
- Einzelzimmer / Kinderzimmer
- Doppelzimmer / Familienzimmer

Belegung Gebäude A:

- 34 Personen (volle 3er Belegung Familien in Familienzimmer)
- 31 Personen (bei Belegung Familienzimmer als Doppelzimmer)



Übersicht Belegung Gebäude B (37 Personen max.):

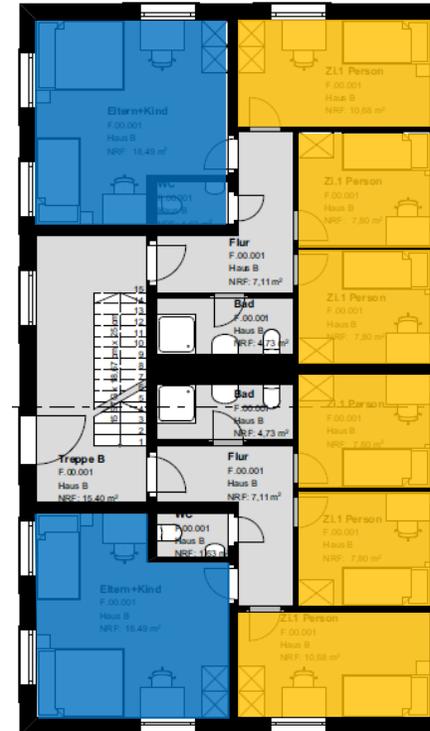
Dachgeschoss



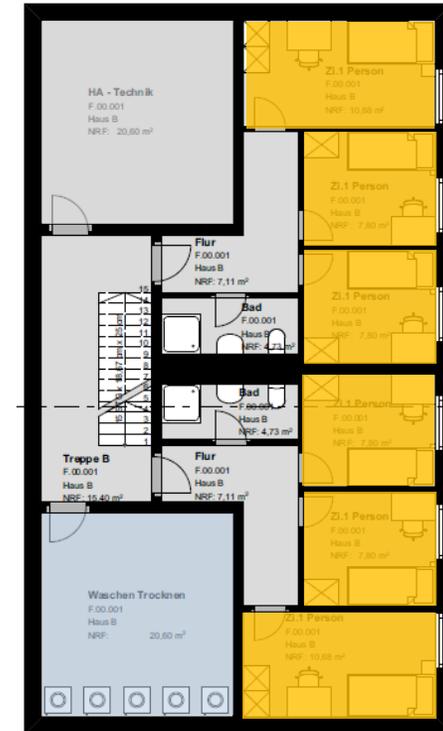
Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



- Aufenthaltsraum
- Küche
- HA-Technikraum
- Waschen und Trocknen
- Einzelzimmer / Kinderzimmer
- Doppelzimmer / Familienzimmer

Belegung Gebäude B:

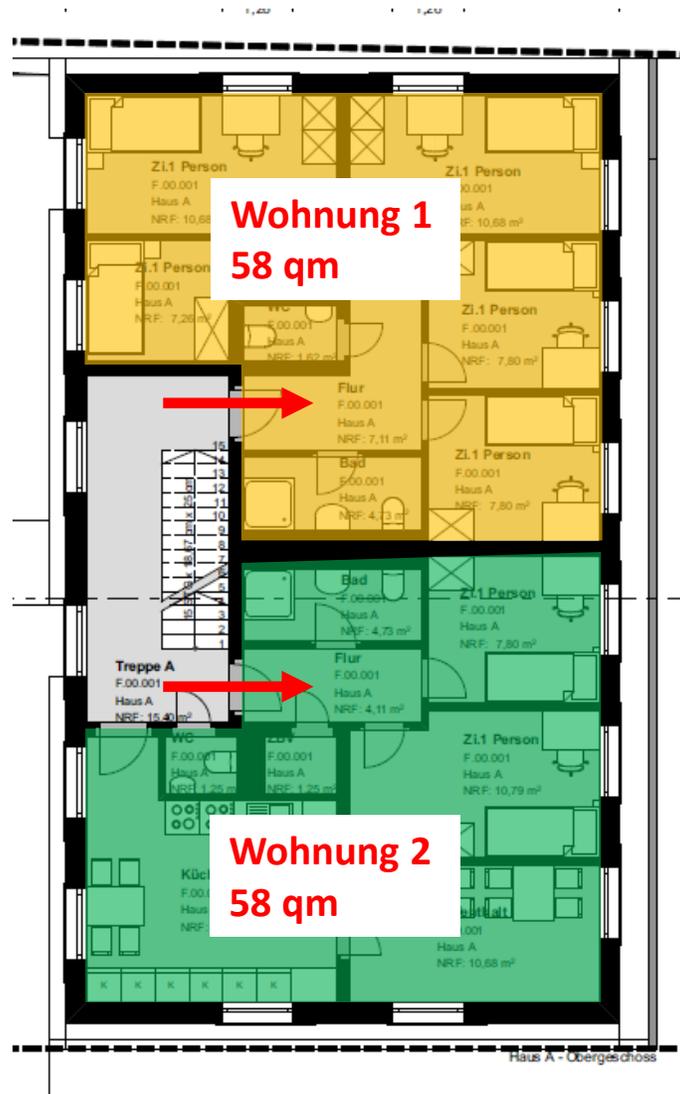
- 37 Personen (volle 3er Belegung Familien in Familienzimmer)
- 33 Personen (bei Belegung Familienzimmer als Doppelzimmer)



Variantenspielraum:

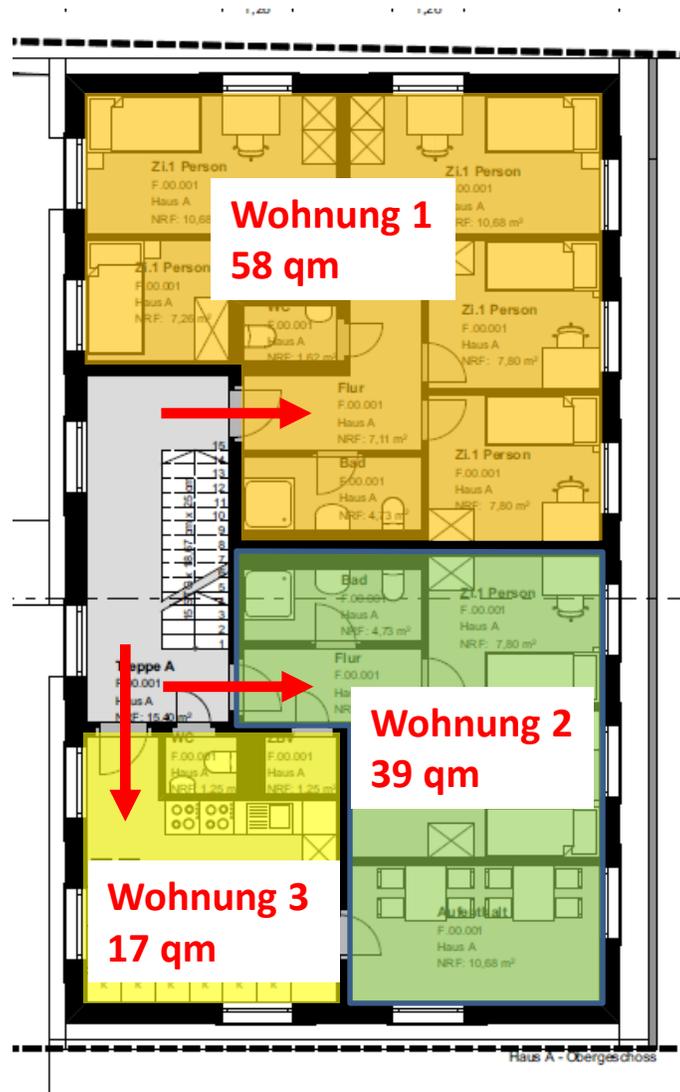
- pro Haus sind möglich von 1-Raum bis 3-Raum Wohnungen, 17 – 58 m²
- Hohe Flexibilität des Gebäudes für die zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde in Bezug auf Wohnungsanzahl und Wohnungsgröße





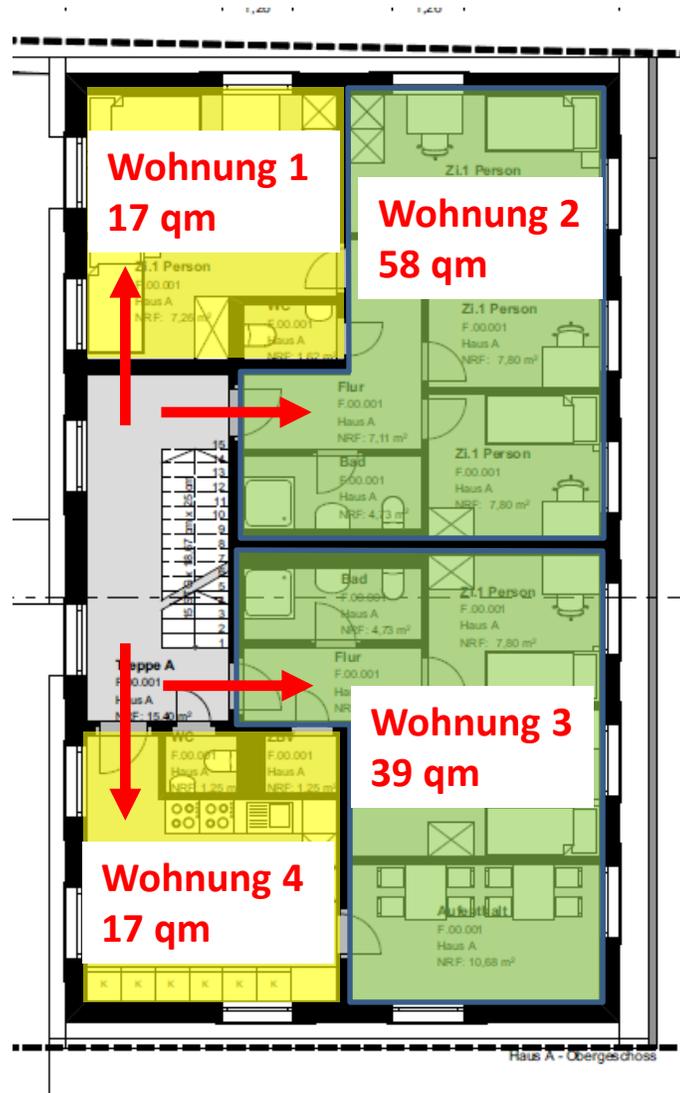
Variante I – spätere Umnutzung
(zwei Wohneinheiten pro Geschoss)

2x 3-Raum-Wohnung ca. 58 qm



Variante II – spätere Umnutzung
(drei Wohneinheiten pro Geschoss)

- 1x 3-Raum-Wohnung ca. 58 qm
- 1x 2-Raum-Wohnung ca. 39 qm
- 1x 1-Raum-Wohnung ca. 17 qm



Variante III – spätere Umnutzung
(vier Wohneinheiten pro Geschoss)

2x 2-Raum-Wohnung ca. 39 qm
2x 1-Raum-Wohnung ca. 17 qm





Visualisierung Beschlussvariante | Impressionen



Bauzeitenplan:

Baubeschluss Gemeinde:	März 2019
Einreichung Bauantrag:	Mitte April 2019; Genehmigung Ende Juni 2019 erwartet
Werkplanung und Ausschreibung (Erdbau / Rohbau / Dach / Fenster)	bis Ende Juni 2019, incl. Vergabe.
Start / Ende Bauarbeiten: (Erdbau / Rohbau / Dach / Fenster)	Anfang Juli 2019 bis Ende Oktober 2019
Werkplanung und Ausschreibung Innenausbau:	bis Ende August 2019, Vergabe bis Ende September 2019
Start Innenausbau:	Mitte Oktober 2019 bis Ende Februar 2020
Aussenanlagen:	Ausschreibung September 2019, Vergabe Oktober 2019
Start Aussenanlagen:	Ende November bis Ende März 2019
Bei positiven Bauabläufen:	Bezug beider Gebäude Anfang März 2020
Restarbeiten Aussenanlagen:	bis Ende April 2020
Gesamtbauzeit:	12 - 13 Monate ab Beauftragung

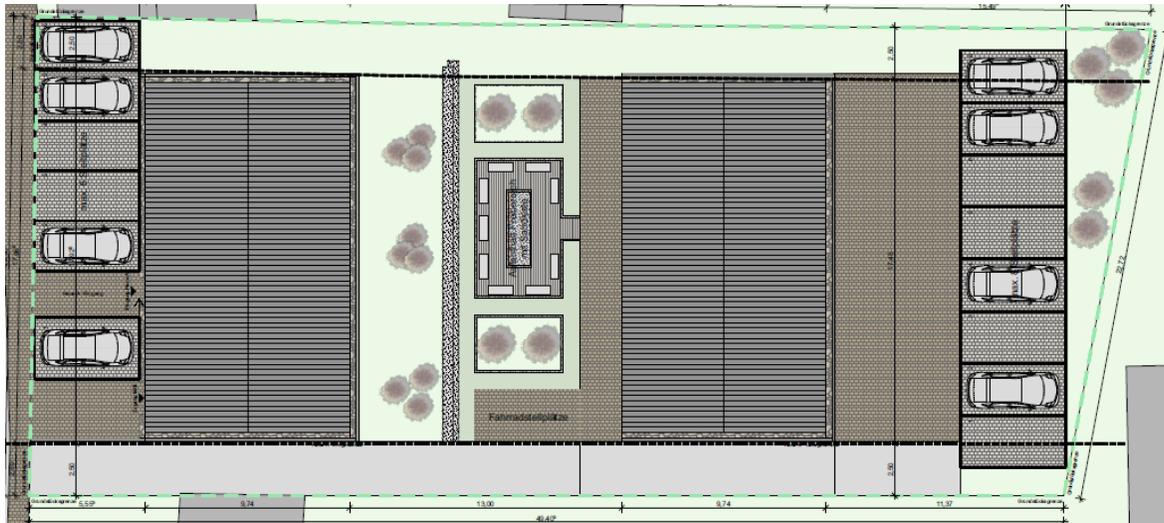


Kostenschätzung Neubau Flüchtlingsunterkunft Flachter Straße 35, Weissach					Stand 11.03.2019			
KGR	auszuführende Arbeiten / Vorgang					Angebote brutto	Planer	Einsparung brutto
			netto	brutto				
100	Grundstück			- €				
01	Grundstückskosten			- €				
02	Maklerprovision		4%					
03	Notariatsgebühren		1,50%	- €				
04	Grunderwerbsteuer		5%	- €				
200	Herrichten und Erschließen		34.000,00 €	40.460,00 €				
01	Abbruch		25.000,00 €	29.750,00 €				
02	Gas			- €				
03	Wasser, Stilllegen und wieder in Betrieb nehmen		3.000,00 €	3.570,00 €				
04	Strom, Stilllegen und wieder in Betrieb nehmen		3.000,00 €	3.570,00 €				
05	TelekomStilllegen und wieder in Betrieb nehmen		3.000,00 €	3.570,00 €				
300	Bauwerk - Baukonstruktion	Fläche	€/m²	1.760.400,00 €	2.094.876,00 €			
01	Neubau Gebäude 1	652,00m²	1.350,00 €	880.200,00 €				
02	Neubau Gebäude 2	652,00m²	1.350,00 €	880.200,00 €				
400	Bauwerk - Technische Anlagen		in KGR 300 enthalten	- €				
500	Außenanlagen		83.500,00 €	99.365,00 €				
01	Zuwegung, Stellplätze, Einfassungen, Grünbereiche		83.500,00 €					
600	Ausstattung und Kunstwerke		16.000,00 €	19.040,00 €				
01	Küchen, 2 St		16.000,00 €					
700	Baunebenkosten		403.934,53 €	480.682,09 €				
01	Baugrunduntersuchung, Untersuchung, incl. Gründungsvorgabe		4.000,00 €	4.760,00 €				
02	Vermessung, amtl. Lageplan, Abstandsflächenplan, Einmessen, etc.		3.000,00 €	3.570,00 €				
03	Tragwerksplanung LPH 01-06, aus 626.000 €, HZ 3 unten, 4% NK		55.256,43 €	65.755,15 €	47.600,00 €	Kaltenbach (Holzgerlingen)	18.155,15 €	
04	EnEV Nachweis , Basis KfW 55		4.000,00 €	4.760,00 €	in Statik enthalten		4.760,00 €	

05	Bauplanung, Gebäude LPH 01-08, aus 1.794.000 €, HZ 3 unten, 4% NK			202.060,97 €	240.452,55 €	240.452,55 €	arcin (Stuttgart)	- €
06	Technikplanung Gebäude, Elektro LPH 01-08, aus 105.600 €, HZ 3 unten 4% NK			34.542,21 €	41.105,23 €	29.750,00 €	arcin (Stuttgart)	11.355,23 €
07	Technikplanung Gebäude, HLS LPH 01-08, aus 246.000 €, HZ 3 unten 4% NK			67.237,93 €	80.013,14 €	47.600,00 €	arcin (Stuttgart)	32.413,14 €
08	Aussenanlagenplanung LPH 01-08, aus 80.000 €, HZ 3 unten, 4% NK			18.336,99 €	21.821,02 €	in Architektenhonorar enthalten		21.821,02 €
09	SiGeKo			4.000,00 €	4.760,00 €			
10	Baustrom, Netzbetreiber			1.500,00 €	1.785,00 €			
11	Rohrleitungs- und Netzanschlüsse Gebäude an öffentl. Versorgung- Strom				- €			
12	Rohrleitungs- und Netzanschlüsse Gebäude an öffentl. Versorgung- Wasser				- €			
13	Breitbandanschluss				- €			
14	Telefon				- €			
15	Bauantragsgebühren			8.500,00 €	10.115,00 €			
16	Bauwesenversicherung			1.500,00 €	1.785,00 €			
17	Beweissicherungsverfahren gegenüber Nachbarbebauung				- €			
Summe aller Kosten KGR 100 - 700 / brutto					2.734.423,09 €			88.504,54 €
Summe aller Kosten KGR 100 - 700 / brutto, inkl. Honorar-Einsparungen					2.645.918,55 €			

Zusammenfassung:		Mehrkosten	Summe aus 100-700	Summe gesamt	Anmerkungen
V1	Variante 1, wie bereits vorgestellt:	24.990,00 €	2.645.918,55 €	2.670.908,55 €	Zuwegung bis südlich Haus 02, asphaltiert
V2A	Variante 2A, Zusatzkosten für Aussenbereiche	41.000,00 €	2.645.918,55 €	2.686.918,55 €	Zuwegung bis südlich Haus 02, asphaltiert, Haus 2, 3m nach Süden verschoben, dadurch anstatt 10m Zwischenraum auf 13m erhöht. Verbesserung der Aussenanlagenflächen zwischen den Gebäuden
V2B	Variante 2B	84.911,00 €	2.645.918,55 €	2.730.829,55 €	wie 2A, jedoch zusätzlich Parkplätze auf Südseite, für spätere Umnutzung
V3A	Variante 3A	51.000,00 €	2.645.918,55 €	2.696.918,55 €	wie 2A, jedoch Gebäude 3m nach Norden verschoben, dadurch Abstand zwischen Gebäude 1 und 2: 16m, weitere Erhöhung der Qualität zwischen den Gebäuden
V3B	Variante 3B	97.000,00 €	2.645.918,55 €	2.742.918,55 €	wie 3A, jedoch mit Parkplätzen Südseite.





Zusammenstellung:

- a. Haus 2 um 3m nach Süden
- b. 6 Stellplätze im Norden
- c. Fahrstraße hinter Haus 2
- d. Aufwertung Freiflächen zwischen Gebäuden
- e. 8 Stellplätze im Süden, hinter Haus 2

Kosten: 2.730.820 € brutto



Betreuungskonzeption I

Sozialbetreuung

Ordnungsrechtliche Betreuung

Integrative Betreuung

Betreuungskonzeption II

Sozialbetreuung

Integrationsmanagerin

- individuelle und niederschwellige Beratung und Betreuung
- Erstellen eines individuellen Integrationsplans je Flüchtling
- Hilfestellung im Bereich Spracherwerb, Arbeitsmarktintegration und Jobsuche, Anerkennung ausländischer Qualifikationen sowie Wohnungssuche
- Feste Sprechzeiten in der Flachter Straße 35 (Büro), zusätzlich aufsuchende Arbeit in den anderen Unterkünften der Gemeinde

Betreuungskonzeption III

Ordnungsrechtliche Betreuung

Sachgebiet Ordnung

- Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung und Sauberkeit im und um das Gebäude herum
- wöchentliche Kontrollen in allen Einrichtungen, der Intervall wird bedarfsabhängig gesteuert
- kurzfristige Verfügbarkeit bei Vorfällen oder Komplikationen
- Aufbau persönlicher Beziehungen zu den Flüchtlingen

Betreuungskonzeption IV

Integrative Betreuung

Forum Asyl

- verschiedene und ganz unterschiedliche Angebote, wie bspw. Hausaufgabenbetreuung, Café International, etc.
- Vernetzung mit örtlichen Vereinen, Kirchen und Organisationen
- Spendenarbeit

Offene Frage- und Diskussionsrunde

Fragen zum Gebäude?

Fragen zu den Bewohnern?

Anregungen und Kritik?