

## Berichtsvorlage

zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Weststadt</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Derendingen</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Nordstadt</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Südstadt</b>
zur Kenntnis im	<b>Gemeinderat</b>
zur Behandlung im	<b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b>

---

**Betreff:** Sachstandsbericht Unterbringung Flüchtlinge

Bezug:

Anlagen: 0 Standortvorschläge

---

## Zusammenfassung:

In der Universitätsstadt Tübingen werden in den nächsten Jahren vermehrt Grundstücke für die Errichtung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge benötigt.

Zum einen benötigt der Landkreis Raum für die Erstunterbringung. Fast abgeschlossen ist das Genehmigungsverfahren für die Errichtung von etwa 100 Wohnplätzen in Modulbauweise südlich des Landratsamtes. Kurzfristig sind darüber hinaus etwa 40 auf 2-3 Jahre befristete Wohnplätze in Containerbauweise auf dem Grundstück westlich des Westbahnhofs erforderlich. Mittelfristig werden mindestens weitere rund 50 bis 70 Wohnplätze in Modulbauweise benötigt. Die Verwaltung hält dafür den Bereich Horemer/Obere Viehweide für geeignet.

Für die Anschlussunterbringung ist die Stadt verantwortlich. Für 2015 ist ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für etwa 80 Personen erkennbar. Die Verwaltung hält dafür den Bereich Waldhäuser Straße 140/142 sowie die Fläche hinter dem Gebäude Derendinger Straße 92 für geeignet. Im Weiteren sollen die Realisierungschancen auf diesen Flächen konkretisiert werden.

Alternativ prüft das Land derzeit die Errichtung einer Landeserstaufnahmestelle in den Mühlbachäckern. Damit würden Kreis und Stadt von der Unterbringungsverpflichtung weitgehend befreit. Die Ergebnisse sollen im Spätherbst vorliegen.

**Ziel:**

Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit über die Untersuchungen zur Unterbringung von Flüchtlingen.

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Seit einigen Monaten steigt die Zahl der in Deutschland ankommenden Flüchtlinge deutlich an und es ist sehr wahrscheinlich, dass diese Entwicklung auch noch weiter zunehmen wird. Zur Unterbringung dieser Personen gibt es ein differenziertes Konzept um die daraus entstehenden Aufgaben gleichmäßig über die Bundesländer und Kommunen zu verteilen. Es ist erkennbar, dass die Stadt die ankommenden und zugeteilten Flüchtlinge nicht mit den bestehenden Unterkünften sowie dem bestehenden Wohnraum ausreichend unterbringen kann. Zugleich steht das Land vor der Aufgabe, weitere Landeserstaufnahmestellen zu schaffen und ist deswegen auch auf die Stadt zugekommen. Es ist daher erforderlich, im Stadtgebiet von Tübingen entsprechende Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

2. Sachstand

Das Land betreibt derzeit eine Zentralen Landeserstaufnahmestelle (LEA) in Karlsruhe mit einer Außenstelle in Mannheim. Dort werden die Flüchtlinge registriert und in der Regel nach ca. sechs Wochen zur sogenannten Erstunterbringung in die einzelnen Landkreise verteilt. Diese sind für die Schaffung von ausreichenden Plätzen zur Erstunterbringung verantwortlich. Nach der vorläufigen Unterbringung beim Landkreis werden die Flüchtlinge nach einem Verteilungsschlüssel den einzelnen Städten und Gemeinden im Kreisgebiet zur sog. Anschlussunterbringung zugewiesen. Für die Bereitstellung von entsprechend ausreichendem Wohnraum sind dann die jeweiligen Städte und Gemeinden zuständig, auch wenn die entstehenden Unterbringungskosten (Mieten etc.) weiterhin vom Kreis getragen werden. In die Anschlussunterbringung werden Flüchtlinge überwiesen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Asylantrag (durchschnittliche Dauer der Asylverfahren ca. 18 Monate) oder eines Folgeantrages
- Erteilung der Aufenthaltserlaubnis
- 24 Monate nach der Aufnahme durch die Untere Aufnahmebehörde (Landratsamt) in die vorläufige Unterbringung (Erstunterbringung).

Überlegungen für eine Landeserstaufnahmestelle in Tübingen

Am 6. August 2014 fand im Landratsamt Tübingen auf Einladung von Ministerialdirektor Wolf-Dietrich Hamann eine Besprechung mit Vertretern des Finanz- und Wirtschaftsministerium, des Amtes Vermögen und Bau und Tübingen sowie der Landkreise Tübingen und Reutlingen statt. Die Stadtverwaltung war durch OB Boris Palmer und EBM Dr. Christine Arbogast vertreten.

MD Hamann erläuterte, dass das Land „händeringend“ nach einem geeigneten Standort für eine LEA im RP Tübingen suche und stellte die Frage, ob das landeseigene Grundstück in den Mühlbachäckern hierfür genutzt werden könnte. Stadt und Landkreis (vertreten durch

Landrat Walter) erklärten, hierfür grundsätzlich offen zu sein. Im Verlauf des Gesprächs wurden daher ungeklärte Fragen identifiziert und Prüfaufträge definiert.

Das Finanzministerium und das Amt Vermögen und Bau machten deutlich, dass die Fläche mit 16.000m<sup>2</sup> deutlich zu klein für eine LEA sei. Benötigt würden 22.000m<sup>2</sup>. Der Kreis Reutlingen konnte keine Flächen für eine LEA anbieten, lediglich die Umnutzung vorhandener Asylbewerberunterkünfte wurde in Aussicht gestellt. Daher wurde vereinbart, dass das Land zunächst planerisch überprüft, ob es räumlich und wirtschaftlich sinnvoll machbar ist, eine LEA auf dem Gelände zu errichten.

Die Stadtverwaltung machte deutlich, dass die Stadt sich selbstverständlich in der Pflicht fühle, dem Land in der akuten Notsituation hilfreich zur Seite zu stehen. Eine dauerhafte Unterbringung der LEA auf dem Gelände sei aber nicht denkbar, weil dies die Entwicklung des Saiben als einzigem Neubaugebiet in der Kernstadt massiv behindern würde. Das Land müsse den Abbau der Einrichtung nach einem Zeitraum von etwa einem Jahrzehnt verbindlich zusagen. MD Hamann erklärte, dazu sei das Land bereit.

Die Gesprächspartner vereinbarten abschließend, das Ergebnis der Prüfungen abzuwarten. Für den Fall, dass das Gelände in Tübingen sich gegenüber anderen möglichen Standorten im Regierungsbezirk als am besten geeignet herausstellen sollte, sagte MD Hamann eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über den Standort zu. Die Information der jeweiligen Gremien wurde den Verwaltungsspitzen übertragen.

Für die Stadtverwaltung überraschend wurde die Prüfung einer LEA in Tübingen auf der Regierungspressekonferenz am 16. September 2014 publik. Die ursprünglich geplante Information des Gemeinderates über den Stand der Planungen für die Unterbringung für Asylbewerber im Planungsausschuss am 29. September wurde daher kurzfristig auf den Gemeinderat am 22. September vorgezogen und erfolgt mit dieser Mitteilung.

Die Verwaltung hält es nach derzeitigem Stand für völlig offen, ob das Gelände am Landratsamt für eine LEA geeignet ist und will daher das Ergebnis der Prüfung durch das Land abwarten. MD Hamann erklärte, auch während der Prüfung müssten Landkreis und Stadt weitere Flüchtlinge aufnehmen. Daher sei auch ein Abbruch der laufenden Planungen für den Bau einer Unterkunft der Erstunterbringung neben dem Landratsamt unverändert fortzuführen. Während für die Erstunterbringung nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen nur ein sehr eingeschränkter Standard erforderlich ist (bspw. gemeinschaftliche Sanitäreinrichtungen, reduzierte Wohnflächen etc.), ist für die Anschlussunterbringung grundsätzlich ein allgemein üblicher Wohnungsstandard vorzusehen, der auch auf dem freien Markt gedeckt werden könnte.

Um Engpässe bei der Versorgung mit Anschlusswohnraum auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt abzufedern, gibt es in der Universitätsstadt Tübingen spezielle Anschlussunterkünfte. Diese befinden sich aktuell in der Sindelfinger Straße, in der Europastraße, in der Liststraße und in der Herrenberger Straße. Ziel ist es, den dort untergebrachten Personen möglichst kurzfristig eine normale Wohnmöglichkeit zur Verfügung zu stellen, um ihnen die Integration in den Alltag zu erleichtern. In den letzten Jahren konnte die Aufnahmequote durch Fluktuation in den Anschlussunterkünften verbunden mit der Übernahme der Personen in Wohnraum der GWG, anderer Wohnungsbaugesellschaften und des freien Marktes erfüllt werden. Aktuell zeigt sich jedoch, dass schon jetzt die Aufnahmekapazität deutlich überschritten ist und bereits im Jahr 2014 33 Personen nicht entsprechend versorgt werden können. Ein Teil davon kann voraussichtlich aufgrund von Fluktuation in den nächsten Monaten untergebracht werden, sodass letztendlich nach derzeitiger Schätzung für 20 Personen im Jahr 2014 bei der Stadt Wohnraum zur Anschlussunterbringung fehlt.

Eine genaue Prognose über die in Tübingen künftig unterzubringenden Flüchtlinge ist nicht möglich. Nach den Prognosen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge vom Mai 2014 ist aber in Abstimmung mit dem Landratsamt davon auszugehen, dass bis Ende 2015 im

Stadtgebiet von Tübingen mindestens 150 Plätze für die Erstunterbringung durch das Landratsamt zur Verfügung gestellt werden müssen.

Zusätzlich entsteht für die Anschlussunterbringung im Stadtgebiet nach derzeitiger Schätzung voraussichtlich im Jahr 2015 ein ungedeckter Bedarf für 60 Personen. Zusammen mit den fehlenden 20 Plätzen im Jahr 2014 ist durch die Universitätsstadt Tübingen für die Anschlussunterbringung bis Ende 2015 Wohnraum in der Größenordnung von rund 80 Personen bereit zu stellen.

Da die Erstunterkünfte nach Abschluss der Verfahren und Überweisung der Personen in die Anschlussunterbringung wieder frei werden, können sie danach für künftige Flüchtlinge als Erstunterkunft wiederverwendet werden. Die Anschlussunterbringung ist jedoch üblicherweise eine dauerhafte Unterkunft, so dass in den kommenden Jahren regelhaft mit entsprechenden Bedarfszahlen gerechnet werden muss.

Vor diesem Hintergrund sind auf der Gemarkung der Universitätsstadt Tübingen Flächen für folgende Unterbringungsmöglichkeiten bereit zu stellen:

#### Erstunterbringung durch den Landkreis

In einem ersten Schritt hat der Landkreis in den vergangenen Monaten noch bestehende Möglichkeiten zur Unterbringung in Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften genutzt. Hier wurde beispielsweise ein älteres und zur Sanierung vorgesehenes Wohnhaus der GWG in der Sieben-Höfe-Straße mit Flüchtlingen belegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 252 südlich des Landratsamtes hat der Landkreis die Planungen zur Errichtung von etwa 100 Plätzen zur Erstunterbringung in Modulbauweise abgeschlossen und bei der Stadt zur befristeten Genehmigung eingereicht. Hier sollen vorgefertigte Wohnmodule dreigeschossig um eine zentrale Treppen- und Laubengangerschließung gruppiert werden.

Darüber hinaus ist jedoch ein weiterer Standort für etwa 50 bis 70 Plätze in Modulbauweise erforderlich.

Da die Realisierung dieser Modulbauweise evtl. nicht ausreichend kurzfristig möglich ist, müssen für einen Zwischenzeitraum von 2-3 Jahren möglicherweise etwa 40 Plätze in Form von Wohncontainern aufgebaut werden. Die Verwaltung hat dem Landkreis vorgeschlagen, die derzeit sehr untergeordnet genutzten Fläche des Zweckverbands Ammertalbahn westlich angrenzend an den Westbahnhof zu nutzen. Diese Fläche steht kurzfristig zur Verfügung und könnte bei Bedarf recht schnell genutzt werden.

#### Anschlussunterbringung durch die Universitätsstadt Tübingen

Da mit einem dauerhaften Zustrom von Flüchtlingen und damit auch jährlich mit erhöhten Unterbringungsquoten gerechnet werden muss, ist grundsätzlich in den nächsten Jahren für den Bau von kostengünstigem Mietwohnungsbau mit Sozialbindung eine erhöhte Anstrengung erforderlich.

In einem ersten Schritt beabsichtigt die Verwaltung in Abstimmung mit den Wohnungsbaunternehmen möglichst viele Personen aus den bestehenden Anschlussunterkünften in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu überführen, um hier wieder Kapazitäten frei zu bekommen. Die Gesellschaften haben hier Kooperationsbereitschaft gezeigt und versuchen künftige freie Wohnungen auch aus diesem Personenkreis zu belegen.

Darüber hinaus ist aus Sicht der Verwaltung kurzfristig die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum erforderlich, um für diese spezielle Personengruppe eine Unterbringung garantieren zu können. Es wird davon ausgegangen, dass eine Größenordnung von 80 dauerhaften Wohnungen für den Zeitraum bis Ende 2015 ausreichend sein müsste. Grundsätzlich muss es selbstverständlich Ziel der Wohnungspolitik sein, dass die Anschlussunterbringung nicht in separaten Wohnanlagen stattfindet, sondern in das lokale Wohnangebot integriert wird. An-

angesichts der existierenden Wohnungsknappheit in Tübingen ist dies jedoch nur eingeschränkt möglich, weil bezahlbarer Wohnraum auch von anderen Gruppen nachgefragt wird. Daher scheint es angesichts der starken Prognosezahlen unumgänglich, separaten Anschlusswohnraum zu schaffen.

#### Flächenrecherche

Aufgrund der engen zeitlichen Rahmenbedingungen (kurzfristige Realisierung bis spätestens Ende 2015) ist eine Planrechtschaffung für diese Flächen nur sehr begrenzt möglich. Es sollten daher Flächen zur Verfügung gestellt werden, für die bereits Baurecht besteht und die sich im Eigentum der Stadt oder der Wohnungsbaugesellschaften befinden. In diesem ersten Schritt hat die Verwaltung die Suche auf die Kernstadt beschränkt. Folgende Flächen wurden dabei untersucht:

#### Nordstadt

- Einfachstwohnungen Waldhäuser Straße 140/142 (Standort 1 in der Anlage)  
Die Wohnungen sind in einem schlechten baulichen Zustand. Sie dienen derzeit der Unterbringung von bis zu 14 Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund zu erwartender Konflikte mit der Nachbarschaft nur schwer unterzubringen sind. Bei einer Ersatzunterbringung dieser Personen könnte hier in einer mehrgeschossigen Bauweise Raum für bis zu 40 bis 50 Personen geschaffen werden.
- Teile des Parkplatzes entlang der Waldhäuser Straße westlich der Markthalle (Standort 2 in der Anlage)  
Nach Einschätzung der Verwaltung ist dieser Parkplatz nur bei besonderen Veranstaltungen in WHO ausgelastet. Bei Überbauung etwa der Hälfte des Parkplatzes könnte Wohnraum für 40 bis 50 Personen geschaffen werden.
- Horemer/nördlicher Bereich Obere Viehweide (Standort 3a und 3b in der Anlage)  
Im Bereich der Entwicklungsmaßnahme könnten sowohl auf den Flächen angrenzend an die Kindertagesstätte Horemer als auch südlich des Heizkraftwerkes am Kreuzungsbereich Waldhäuser Straße/Nordring Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Hier sind grundsätzlich größere Flächenpotenziale vorhanden, allerdings ist aufgrund der Festlegung als Entwicklungsbereich für die Ansiedlung eines Technologieparks nur die Realisierung von zeitlich befristet zu nutzenden Gebäuden möglich.
- Teile des Parkplatzes beim Herbstenhof westlich Luise-Wetzel-Stift (Standort 4 in der Anlage)  
Nach Einschätzung der Verwaltung ist dieser Parkplatz nicht dauerhaft und vollständig ausgenutzt. Zum Teil ist er an Anwohnerinnen und Anwohner der Umgebung vermietet, zum Teil zur dauerhaften Unterbringung von Wohnmobilen. Bei Überbauung etwa der Hälfte der Parkplatzflächen könnte Wohnraum für 40-50 Personen geschaffen werden.

#### Weststadt

- Sindelfinger Straße 32-42 (Wohnungsbauprojekt der GWG) (Standort 5 in der Anlage)  
Die bestehenden Gebäude der GWG sind aufgrund ihres Zustandes für eine längere Unterbringung nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll geeignet. Statt des geplanten Wohnungsbauprojektes könnte nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einem reduzierteren Ausbaustandard wie bspw. Verzicht auf die Herstellung von Tiefgaragen umfangreicher Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen werden. Es wäre insgesamt eine Unterbringung von voraussichtlich bis zu 120 Personen möglich.
- Grundstück ehemals Zentrum Zoo (Standort 6 in der Anlage)  
Das Grundstück wurde kürzlich von der WIT erworben um bei einer künftigen Entwicklung des Bereiches größeren Einfluss nehmen zu können. Da eine Entwicklung voraussichtlich nicht in den nächsten Jahren erfolgen kann, wäre eine befristete Unterbringung

von Unterkünften möglich.

#### Südstadt/Derendingen

- Hechinger Eck (Standort 7 in der Anlage)  
Südlich der Hechinger Eck Schule liegen Flächen des Entwicklungsbereiches, auf denen die Realisierung von Unterbringungsmöglichkeiten in unterschiedlicher Größenordnung und unterschiedlicher zeitlicher Belegung möglich ist.
- Freifläche zwischen Derendinger Straße und Konrad-Adenauer-Straße (Standort 8 in der Anlage)  
Die Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt und teilweise des Landes. Mittelfristig ist hier eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen, die jedoch nicht kurzfristig ansteht. Auf dieser Fläche ist die Realisierung von Unterbringungsmöglichkeiten in unterschiedlicher Größenordnung und unterschiedlicher zeitlicher Belegung möglich.
- Grundstück Fl.Nr. 1645 hinter dem Gebäude Derendinger Straße 92 (Standort 9 in der Anlage)  
Auf Teilen des Grundstücks war die sogenannte Himmelwerkstrasse geplant, ein größeres Straßenprojekt, das nach derzeitigem Ermessen keine Realisierungschancen und -bedarfe mehr besitzt. Dennoch steht die Fläche im Zusammenhang mit der Entwicklung des Saibens, bei der in diesem Bereich ggf. Veränderungspotenzial besteht. Ohne diese zu beeinträchtigen wäre aus Sicht der Verwaltung ein Projekt in der Größenordnung von etwa 20-40 Wohnmöglichkeiten realisierbar.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die Prüfung der Einrichtung einer LEA in Tübingen durch das Land abwarten und für den Fall, dass das Land diese Idee weiter verfolgt, die Durchführung einer Bürgerversammlung zu diesem Thema im Gemeinderat beantragen.

Für die befristete Erstunterbringung des Landkreises in Form von Modulbauweise erscheint insbesondere der Bereich Horemer/Obere Viehweide geeignet. Für die ergänzenden Projekte zur Errichtung von Anschlusswohnraum erscheinen die Flächen Waldhäuser Straße 140/142 sowie das Grundstück Fl.Nr. 1645 hinter dem Gebäude Derendinger Straße 92 geeignet. Die Verwaltung wird die Realisierungsmöglichkeiten auf diesen Flächen weiter prüfen und dem Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung zur Entscheidung vorlegen.

Grundsätzlich wird aufgrund der geplanten Erstunterbringung südlich des Landratsamtes schon ein großer Teil der Personen im Bereich Derendingen/Südstadt untergebracht werden. Um die Integration der Personen insbesondere auch in Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen zahlenmäßig besser leistbar zu halten, sollte möglichst eine Verteilung auf verschiedene Stadtteile erfolgen.

Für die befristete Unterbringung von Flüchtlingen sind nach Einschätzung der Verwaltung folgende Flächen nicht oder nur sehr schlecht geeignet und sollen daher nicht mehr geprüft werden:

- Sindelfinger Straße 32-42 (Wohnungsbauprojekt der GWG)  
Das bestehende Wohnungsbauprojekt steht kurz vor einem entsprechenden Satzungsbeschluss und hat einen langen und aufwändigen Planungsprozess hinter sich. Das Projekt beinhaltet darüber hinaus auch 16 geförderte Wohnungen (40%) für rund 40 Personen und darüber hinaus 8 Wohnungen mit einer gegenüber dem Mietspiegel um 10%

reduzierten Miete und kann damit einen eigenen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bieten. Die Verwaltung hält auch die große Konzentration von Flüchtlingen an dieser Stelle für nicht verträglich.

- Grundstück ehemals Zentrum Zoo  
Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung wäre die Fläche nur für eine befristete Nutzung geeignet. Da jedoch die gegenüberliegende Fläche des Zweckverbandes Ammerthalbahn für die Errichtung von zeitlich befristeten Wohncontainern herangezogen werden soll, hält die Verwaltung die Konzentration für schwer integrierbar.
- Hechinger Eck  
Das Hechinger Eck ist die nächste größere Entwicklungsfläche der Stadt Tübingen. Der Fokus der Entwicklung soll auf der Errichtung von preiswertem Wohnraum in verschiedenen Typologien und Formen liegen. Die Umsetzung ist für 2016 vorgesehen, so dass eine Nutzung der Flächen diesem Ziel zuwider stehen würde.

#### 4. Lösungsvarianten

Es können andere Standorte innerhalb der Stadt für die Erst- wie für die Anschlussunterbringung vorgesehen werden.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

6. Für die Anschlussunterbringung ist grundsätzlich die Stadt verantwortlich, wobei dies nicht automatisch die volle Übernahme der Mietkosten bedeutet: die genannten Personen verfügen zum Teil über ein eigenes Einkommen oder haben Ansprüche auf Unterstützungsleistungen des Landkreises oder der Kommune. Vorstellbar ist eine Erstellung der Gebäude durch die GWG, die Kreisbau oder durch private Bauträger, die die Investitionen dann durch die Mieteinnahmen refinanzieren.

Für den Fall, dass eine LEA in Tübingen errichtet wird, entfällt die Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen sowohl für den Landkreis als auch für die Kommunen zumindest teilweise. Da die Kosten für den Betrieb der LEA durch das Land getragen werden und die Kostenerstattung für die Flüchtlingsunterbringung nicht kostendeckend ist, kann die Einrichtung einer LEA zu derzeit nicht bezifferbaren Einsparungen im städtischen Haushalt führen.

#### 7. Anlagen

Lagepläne der untersuchten Flächen

