



KT-Drucks. Nr. 053/2016

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Thorsten Jakob
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
t.jakob@lrabb.de

02.03.2016

Aufnahme und Integration von Flüchtlingen

Anlage1
Anlage2
Anlage3

I. Vorlage an den

Kreistag
zur Kenntnisnahme

14.03.2016

öffentlich

II. Bericht

Bis Mitte des Jahres 2016 ist damit zu rechnen, dass im Landkreis Böblingen Wohnraum für rd. 6.000 Flüchtlinge in der vorläufigen Unterbringung zu schaffen ist. Mit einem zeitlichen Versatz werden diese Flüchtlinge in die Anschlussunterbringung der Kommunen überführt werden. Mit KT-Drucksache 030/2016 wurde im Sozial- und Gesundheitsausschuss ausführlich darüber berichtet:

„1. Aktuelle Situation

Im Jahr 2015 wurden dem Landkreis rund 3200 Flüchtlinge für die vorläufige Unterbringung zugewiesen. Das war im Ergebnis weniger als angekündigt.

Die Gründe für die geringer ausfallenden Zuweisungen liegen im Wesentlichen in den hohen Zugangszahlen für das Land. Auf Seiten des Regierungspräsidiums war man nicht ausreichend aufgestellt, um diese Menge an Menschen nicht nur aufzunehmen, sondern auch erkennungsdienstlich zu erfassen und zu untersuchen. In der Folge waren die aufgenommenen Flüchtlinge nicht „verlegungsfähig“, d. h. man wollte die Flüchtlinge nicht ohne Gesundheitsuntersuchung und/oder erkennungsdienstlicher Erfassung den Landkreisen zuweisen und musste daher mehr Menschen in den Landeserstaufnahmeeinrichtungen (LEAs) einbehalten.

Seit Inkrafttreten des Asylpakets I im November 2015 sind die Balkanstaaten zudem den sicheren Herkunftsstaaten zugeordnet. Flüchtlinge aus diesen Ländern verbleiben nun in den LEAs und werden den Landkreisen nicht mehr zugewiesen. Seit Januar gilt dies auch für die Nordafrikanischen Staaten. Dies senkt die Belastung für die Landkreise um rund 15%.

Der Landkreis hat die zugewiesenen Menschen in rund 40 Gemeinschaftunterkünften untergebracht, die sich auf 19 Gemeinden im Landkreis verteilen. 38% der Flüchtlinge sind dabei in neun sogenannten „Notunterkünften“ untergebracht, d. h. in acht Sporthallen sowie in einer umfunktionierten ehemaligen Schule. Von den acht Sporthallen handelt es sich in sechs Fällen um kreiseigene Sporthallen. So hat der Landkreis die Gemeinden in hohem Maß von der Pflicht, geeignete Kapazitäten in kurzer Zeit zu stellen, entbunden und konnte Zwangsmaßnahmen zur Akquise von Unterkünften umgehen.

Die Qualität der Unterbringung allerdings in den Unterkünften erfüllt nicht mehr den sonst üblichen Standard. Zwar hat der Landkreis darauf geachtet, eine wohnähnliche Situation zu schaffen, in dem der zimmerähnliche Parzellen in den Hallen geschaffen hat, diese sind jedoch nach oben offen. So entsteht in den Notunterkünften ein hoher Geräuschpegel, der Privatsphäre nahezu verhindert. Die Enge der Unterkunft stresst die Bewohner zudem.

Ziel des Landkreises aber bleibt es, alle Notunterkünfte 2016 wieder zurück zu bauen.

62% der Flüchtlinge in der vorläufigen Unterbringung stammen aktuell aus den arabischen Ländern. Betrachtet man nur die Zuweisung vom November, Dezember und Januar, so stammen gar 90% aus dem arabischen Raum. Dieser Trend wird sich in den nächsten Monaten fortsetzen. 39% der Flüchtlinge sind Frauen, 61% sind Männer. Die Flüchtlinge werden die Verteilung der Alterspyramide im Landkreis positiv verändern. Liegt das Durchschnittsalter im Landkreis bisher bei rund 43 Jahren, so liegt es auf Seiten der Flüchtlinge in der vorläufigen Unterbringung bei rund 23 Jahren.

Für den Betrieb der Gemeinschaftsunterkünfte hat sich die Sicherheitslage geändert. So wurden erste Sachbeschädigungen mit z. T. offensichtlich rechtsradikalem Hintergrund an den Gebäuden der Unterbringung gegangen. Im Ergebnis hat der Landkreis die Position eines Sicherheitsbeauftragten geschaffen. Ein Sicherheitskonzept ist erstellt, das den Einsatz eines Sicherheitsdienstes vorsieht. In Notunterkünften, neuen Unterkünften und großen Unterkünften ist somit eine 24 Stunden Betreuung gewährleistet.

2. Prognose der Zugangsentwicklung

Bislang gibt es immer noch keine offiziellen Zahlen zur Flüchtlingsaufnahme. Weder von Seiten der Bundesregierung noch von Seiten der Landesregierung. Demgegenüber sind aber zwei Entwicklungen sicher abzusehen: Der Flüchtlingszulauf wird angesichts der politischen Lage in Syrien nicht abnehmen, vielmehr eher zunehmen. Deutschland will und kann dieses Problem nicht alleine lösen und wird Konsequenzen ziehen müssen.

Der Landkreis steht nun vor der Herausforderung diese beiden Entwicklungen gegeneinander abzuwägen und für die weiteren Planungen einzuschätzen. Daher wird zunächst nur eine Prognose für das erste Halbjahr getroffen. Diese Prognose orientiert sich zudem nicht an erwarteten Zugangszahlen, sondern an der zwischen Land und Gemeinden verabredeten Obergrenze von 4500 Flüchtlingen, die pro Woche zugewiesen werden dürfen. D. h. der Landkreis geht, bis politische Entscheidungen getroffen und in ihrer Wirkung absehbar sind, von wöchentlich rund 200 Personen aus, die es aufzunehmen gilt.

Demgegenüber stellt der Landkreis hohe Abgangszahlen, die sich durch die gute Kooperation mit den Gemeinden und einer effizienten Rückkehrförderung ergeben. Im Ergebnis geht der Landkreis davon aus, dass für die Aufnahme der Flüchtlinge bis zum 30.06.2016 eine Bestandskapazität für rund 6000 Menschen geschaffen werden müssen.

3. Prognose für die Anschlussunterbringung – Zunahme der Flüchtlingszahlen kommt 2016 auch in den Gemeinden an

Die hohe Zahl der Flüchtlinge, die 2015, nach Deutschland gekommen sind, wird nun 2016 auch in den Gemeinden ankommen. Der Landkreis ist dabei in hohem Maße bemüht, die Gemeinden bei dieser Aufgabe zu entlasten. So hat er bereits 280 Personen in Wohnungen untergebracht und hat den Personalbestand zur Rückkehrberatung aufgestockt, um die freiwillige Rückkehr zu fördern.

Im Ergebnis muss jedoch immer noch von 1400 Flüchtlingen ausgegangen werden, die 2016 in die Anschlussunterbringung zugewiesen werden. Allerdings bleibt den Gemeinden etwas Zeit, zur Vorbereitung dieser Herausforderung. So beträgt die Verweildauer von Flüchtlingen in der vorläufigen Unterbringung aktuell rund zwölf Monate, so dass aus den Zuweisungszahlen des Jahres 2015 abgeleitet werden kann, wann die Gemeinden mit einem deutlichen Anstieg der Anschlussunterbringungen zu rechnen haben. Dies wird ab Oktober der Fall sein.

4. Integration von Flüchtlingen

Die Vervielfachung der Flüchtlingszahlen 2015 hat zu einem Paradigmenwechsel in der Integrationspolitik geführt. So waren die Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume zur Integration für Flüchtlinge bisher durch eine politisch gewollte Abschreckung geprägt. 2015 aber wurden die Weichen neu gestellt. In die vorläufige Aufnahme der Landkreise werden heute nur noch Flüchtlinge mit hohen Bleibeperspektiven zugewiesen. Menschen aus sicheren Herkunftsstaaten sollen bis zur Ablehnung ihres Asylgesuchs in den Landeserstaufnahmestellen verbleiben. Die Möglichkeiten zur Integration von Flüchtlingen schon bereits während des laufenden Asylverfahrens wurden deutlich ausgebaut, insbesondere im Be-

reich der Sprach- und Arbeitsmarktförderung. Die Landkreise sind nun stärker gefordert, im Rahmen der vorläufigen Unterbringung Integrationsarbeit zu leisten. Nachfolgend wird für drei Bereiche die Arbeit des Landkreises in diesem neuen Geist vorgestellt.

a) Sprachförderung für Flüchtlinge

Die Sprachförderung hat sich 2015 revolutioniert. Bisher konnte Sprachförderung nur im Rahmen des Sprachanteils, der in der Landespauschale berücksichtigt ist, finanziert werden. Mittlerweile wurden jedoch die Sprachkurse des BAMF (Integrationskurse) für Asylsuchende mit sicherer Bleibeperspektive, d. h. für Menschen aus dem Irak, Iran, Eritrea und Syrien geöffnet. Auch fördert das Land mit dem Programm „Chancen gestalten“ Sprachkurse für Flüchtlinge. Aktuell profitiert der Landkreis auch noch von einmalig ausgeschütteten Geldern der Bundesagentur für Arbeit.

Die Sprachförderung stützt sich auf mehrere Träger: Allgemeine Sprachkurse werden von Institutionen angeboten, die nicht Gewinn orientiert arbeiten, von der freien Wirtschaft (gewerbliche Sprachschulen), von Honorarkräften und den Ehrenamtlichen. Darüber hinaus gibt es auch Anbieter, die berufsorientierte Kurse durchführen. Sprachpaten aus den Ehrenamtskreisen vertiefen und üben das, was im Sprachkurs gelernt wurde und schaffen die Basis für den Spracherwerb – den alltäglichen Gebrauch der Sprache.

Um alle geschaffenen Möglichkeiten zu nutzen und effizient zu verwalten, hat der Landkreis eine eigene Datenbank zur Sprachkursvermittlung geschaffen, die alle Kurse, Lehrkräfte und Teilnehmer listet. Hier erfasst werden auch ehrenamtliche gegebene Kurse.

Aktuell ist im Landkreis ein nahezu umfassendes und flächendeckendes Sprachkursangebot für alle interessierten Flüchtlinge gegeben. Dies ist jedoch nur eine Momentaufnahme. Das System der Sprachförderung ist weiter im Umbruch. Wartezeiten können je nach Kursart und Sprachkursanbieter immer noch ein halbes Jahr überschreiten.

Um diese Situation zu moderieren, hat der Landkreis den Arbeitskreis „Transparenz in der Sprachförderung“ initiiert. Sprachkursträger, Jobcenter und Agentur für Arbeit informieren über die Arbeit und Angebote, um die Zusammenarbeit abzustimmen und gegebenenfalls neue Angebote zu schaffen. Erstes Produkt der ersten Sitzung vom 15.12.2015 ist ein Monitoring der Flüchtlingszahlen, das der Landkreis zu Ende Februar 2016 einführt. Hier werden von Seiten der Landkreise monatlich die Strukturdaten der Zugänge vorgestellt, d. h. die Verteilung von Alter, Bedarfsgemeinschaften und Herkunft. Diese Strukturdaten werden zudem gemeindescharf dargestellt. Sprachkursträger, Jobcenter und Agentur für Arbeit erhalten so ein Instrument zur Abschätzung des Bedarfs.

Parallel baut der Landkreis eine Auswertung der Kursdatenbank auf, die über die Website veröffentlicht wird und die Kursangebote und Wartezeiten nach Gemeinden listet. So ist der Bedarf zum Ausbau der Kurse ebenfalls von jedem einsehbar. Dies soll insbesondere den Ehrenamtlichen helfen, hier Angebot an das Sprachfördersystem anzupassen.

Angesichts des Umbruchs der Sprachförderlandschaft hat das Landratsamt zudem sein eigenes Angebot, das im Rahmen des dreistufigen Konzepts und der Landespauschale gefördert wird, konkretisiert. Dieses sieht nun Sprachkurse insbesondere im Umfang von 100

Stunden vor. Die können unabhängig von der Herkunft gewährt werden. Es können alle ausgebildeten Lehrkräfte diesen Unterricht durchführen. Es sind keine Zusatzqualifikationen erforderlich. Es wird darauf geachtet, dass die Kursteilnehmer regelmäßig teilnehmen. Die Anwesenheitsliste wird einmal im Monat der zuständigen Sozialdienst-Mitarbeiterin zugesandt. Um eine Folgekurs besuchen zu können, müssen Teilnehmer mindestens 50 % absolviert haben. Nach Abschluss eines Kurses kann man dann einen neuen Kurs von 100 Stunden belegen. Insgesamt fördert das Landratsamt die Deutschförderung bis maximal 200 Stunden. Insbesondere werden dabei die Niveaustufen A1 und A2 gefördert.

b) Integration in den Arbeitsmarkt – Zusammenarbeit von Agentur und LRA in konkreten Projekten

2015 wurden die Beschränkungen des Arbeitsmarktzugangs für Flüchtlinge aufgehoben. Diese dürfen nun bereits nach drei Monaten in Deutschland eine Arbeit aufnehmen. Nach 15 Monaten entfällt zudem die Vorrangprüfung. Dies motiviert insbesondere große Arbeitgeber zunehmend, sich auch für Flüchtlinge zu engagieren. Dabei arbeiten Agentur für Arbeit und der Landkreis Böblingen aktuell insbesondere bei zwei Vorhaben eng zusammen, um Teilnehmer zu akquirieren. Dabei erstellt die Agentur jeweils ein Anforderungsprofil. Der Landkreis schlägt danach geeignete Kandidaten vor. Aus deren Reihen wählen Agentur und Arbeitgeber dann gemeinsam aus.

Schließlich werden in zwei Projekten der Samariterstiftung Flüchtlinge auf eine Ausbildung als Altenpflegehelfer und Hauswirtschaftler vorbereitet. Auch hier unterstützt das Landratsamt die Akquise von Kandidaten aus den Reihen der Flüchtlinge insbesondere in der vorläufigen Unterbringung.

Die Vorbereitung zur Vermittlung in Arbeit und Ausbildung wird damit zunehmend zu einem Schwerpunkt der Sozialbetreuung in der Unteren Aufnahmebehörde.

c) Informationen für Flüchtlinge über das Leben in Deutschland

Information über den Rechtsstaat und die deutsche Kultur sind für die Integration ebenso maßgeblich wie das Erlernen der deutschen Sprache und die Integration in Bildung sowie den Arbeitsmarkt. Daher entwickelt der Landkreis aktuell ein Informationspaket für Flüchtlinge. Diese beinhaltet im Wesentlichen die Zusammenstellung und Auslage vorhandener Materialien. Zudem wird auch von Seiten des Landkreises eine Broschüre zu den 15 wichtigsten Informationen entwickelt werden.

Schließlich wird eine Informationsveranstaltungsreihe für die Flüchtlinge in den Unterkünften 2016 konzipiert und durchgeführt. Wesentliche Inhalte werden hier das Verhältnis von Mann und Frau, die Bedeutung des Kindeswohl und die Zusammenarbeit mit Bildungsinstitutionen sein sowie das Thema der informationellen Selbstbestimmung und des Datenschutzes.“

5. Von der Unterbringung zum nachhaltigen Wohnen

Die Kreisverwaltung arbeitet mit Hochdruck daran, die wöchentlich zugewiesenen Personen

unmittelbar adäquat unterzubringen. Da dies nicht immer gelingt, müssen in Bestandsbauten und kommunalen Hallen immer wieder Notunterkünfte eingerichtet werden. Auch für diese Personen (allein rd. 1.050 in den Sporthallen der Beruflichen Schulzentren des Landkreises und kommunalen Hallen) sollen nach und nach reguläre Unterkünfte bereit gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist die Bereitstellung geeigneter Grundstücke durch die Kreiskommunen nach wie vor das Nadelöhr.

Neben der Notunterbringung sowie der Bereitstellung von Unterkünften in Bestandsbauten setzt die Kreisverwaltung auf Grund der mittlerweile hohen und zügigen Verfügbarkeit in vielen Fällen auf die Errichtung von Containeranlagen.

Diese Berichtsvorlage stellt dar, welche alternative Unterbringungsmöglichkeit (unter der Voraussetzung der Bereitstellung geeigneter Grundstücke) einen nachhaltigeren Ansatz bietet und wie dieser im Spannungsfeld zur ebenfalls dringend erforderlichen Schaffung von sozialem Wohnraum steht.

5.1 Holzmodulbauten als nachhaltiges Wohnraumkonzept

Auf Anregung der Fraktionen hat die Kreisverwaltung im Dezember 2015 Holzbauten als alternative Realisierungsmöglichkeit für die Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften in den Blick genommen und diese auf ihre Eignung hin geprüft.

Mitte Dezember hat hierzu eine Arbeitsgruppe von Vertretern der Bürgermeister/innen und dem Landratsamt ihre Arbeit aufgenommen, um gemeinschaftlich Konzepte für Systembauten mit ggf. möglicher Anschlussnutzung für den sozialen oder regulären Wohnungsmarkt zu realisieren. (vgl. KT-Drucks. 252/2015):

5.1.1 Herangehensweise und Ziele

In den vergangenen Monaten haben die Kreisverwaltung Unterlagen und Angebote zu Konzepten verschiedenster Modulbauanbieter erreicht, die jeweils gesichtet und z.T. eingehend geprüft wurden. Schon auf Grund der gesetzlichen Anforderungen an die jeweiligen Nutzungsarten (Gemeinschaftsunterkünfte, Anschlussunterbringung, Sozialer Wohnraum) ähneln sich diese Konzepte in einigen Eckpunkten.

Die Kreisverwaltung hat sich daraufhin entschlossen, ein eigenes, an die Bedürfnisse des Landkreises und der Kreiskommunen zugeschnittenes Konzept zu entwickeln. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass das geistige Eigentum beim Landkreis liegt und insofern den Kreiskommunen beliebig für eigene Zwecke zur Verfügung gestellt werden kann. Dies kommt auch dem Wunsch einzelner Kreiskommunen nach, die bereits signalisiert haben, Interesse an der Übernahme des Konzepts für eigene Projekte in der Anschlussunterbringung zu haben.

Folgende Zielsetzungen wurden bei der Konzeptentwicklung in den Fokus genommen:

- Kostenersparnis durch serielle Herstellung mit standardisierten Bauteilen
- Flexible Anpassung an die Größe und Lage der Grundstücke

- städtebauliche Einfügungen in (dichtbebauten) lokalen Bestand
- Kurzfristige Bedarfsdeckung durch zügige Bauzeiten unter 6 Monaten
- Nachhaltigkeit durch flexible Nutzung bei langen Nutzungsdauern und den Einsatz nachwachsender Rohstoffe

5.1.2 Konzept

Das Holzmodulbaukonzept „Starterhaus“ zeichnet sich durch sehr flexible Gestaltungsmöglichkeiten aus, die durch ein von den Ausmaßen einheitliches Basismodul von etwa 7,5 x 10m erreicht wird. Die Grundrisse der Einheiten von rd. 63 qm Wohnfläche sind flexibel und sollen in verschiedenen „Baukastenvarianten“ angeboten werden. Aus Anlage 1 ist der Standardgrundriss ersichtlich.

In der Erstunterbringung bietet das Basismodul Platz für 8-9 Personen (bei 4,5 qm pro Person) bzw. 6 Personen (bei 7qm pro Person; einzuhalten ab 01.01.2020). Die 21qm großen Zimmer erfüllen zudem die Anforderungen an sozialen Wohnraum und können auch behindertengerecht ausgeführt werden. Die Bauweise ist bis zu einer Höhe von 4 Geschossen möglich.

Anlage 2 zeigt die Mindestgröße des umgesetzten Konzepts in Form des Starterhauses „mini“. Es handelt sich um zwei übereinander gebaute Basismodule mit Außentreppe. Während im Technikraum des EG die Hausanschlüsse und die Verteilung Platz finden, ist im OG eine Gastherme vorgesehen. Insofern kann ein solches Haus in einer Siedlung autark betrieben werden. An den Brandschutz werden in dieser Ausführung keine Anforderungen gestellt (Brandschutzklasse F0)

Die erforderliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 220qm.

Das Starterhaus „midi“ reiht sechs Starterhäuser „mini“ als einen Wohnblock aneinander und wird mit einem umlaufenden Balkon als Fluchtweg ausgestattet (siehe Anlage 3). Es ermöglicht die Unterbringung von 96 Personen in der vorläufigen Unterbringung (72 ab 01.01.2020). Das Planungsbeispiel in der Anlage zeigt bereits, dass dabei flexibel auch größere bzw. barrierefreie Wohnungen geschaffen werden können. Auf Grund der Objektgröße und der Nutzung sind die Anforderungen an den Brandschutz gering bis mittel (Brandschutzklasse F30). Diese können mit den vorgesehen Baustoffen umgesetzt werden. Die Nutzung der insgesamt 760qm Wohnfläche für eine Anschlussunterbringung oder als sozialer Wohnraum ist ebenfalls bereits im Konzept vorgesehen. Anbauten mit gemeinsam Heizanlagen oder Solarpanels ermöglichen zudem die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien.

Als Idealmodell werden Anlagen aus zwei Starterhaus „midi“, je nach Infrastruktur ggf. ergänzt um einen Zusatzmodulbau mit Büro- und Gemeinschaftsräumen angesehen. Solche Zusatzmodule sind ebenfalls bereits in Planung. Während in der vorläufigen Unterbringung eine Belegung von rd. 180 Personen einen nahezu idealen Betreuungsschlüssel ermöglicht, können in der Anschlussunterbringung für 72-90 Personen noch funktionierende Integrationskonzepte umgesetzt werden. Diese Größenordnung entspricht auch der nach den aktuellen Prognosen zu erwartenden Quote in der An-

schlussunterbringung für die kleinen Kreiskommunen.

Die erforderliche Grundstücksgröße für ein Starterhaus „midi“ liegt bei etwa 950qm.

5.1.3 Ausführung und Kosten

Mit wachsender Größe der Objekte sinken wie bei anderen Bauvorhaben die Kosten je Unterbringungsplatz z.T. deutlich. Für ein Starterhaus „midi“ wurde kalkuliert, dass die Kosten inkl. Ausbau nicht höher sind, als beim Ankauf einer Containeranlage gleicher Größe. Erste Angebote bestätigen dies. Insofern ist das Starterhaus nicht nur eine nachhaltig nutzbare, sondern zu dem eine wirtschaftliche Alternative. Bei der Planung ist das örtliche Baurecht zu beachten.

Bei den ersten Starterhäusern ist noch mit einer Bauzeit ab Entscheidung von sechs Monaten zu rechnen, da einmal zu erstellende Bauunterlagen zunächst an einem konkreten Grundstück erarbeitet werden müssen. Bei Folgemaßnahmen ist bei optimalen Rahmenbedingungen von einer Reduzierung der Bauzeit je nach Aufwand der Erschließungsmaßnahmen von 1/4 bis 1/3 auszugehen.

Hinsichtlich der Beauftragung der Lieferung und Errichtung der Starterhäuser ist festzuhalten, dass die Vergabegrundsätze auf Grund des immensen Flüchtlingszustroms aktuell seitens der Bundesverwaltung stark aufgeweicht wurden. So sind mit dem Hinweis auf die Dringlichkeit der Schaffung zusätzlicher Unterbringungsmöglichkeiten in vielen Fällen freihändige Vergaben möglich. Auch der Landkreis Böblingen nutzt derzeit aktiv die Möglichkeit der freihändigen Vergaben mit Aufforderung an mindestens 3 Unternehmen zur Angebotsabgabe, um kurzfristig zusätzliche Unterkünfte realisieren zu können. Dabei wird unter anderem auf § 3 Absatz 5 Ziffer 2 der VOB abgestellt „...wenn die Leistung besonders dringlich ist“, was angesichts der derzeitigen Flüchtlingszahlen sicherlich unstrittig ist.

Die Vergaben für Starterhäuser werden zudem unter dem EU-Schwellenwert von derzeit rund 5,225 Millionen Euro netto liegen. Selbst oberhalb dieser Grenze wären aktuell „Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb“ denkbar.

Bereits Anfang Januar wurde auch die Kreishandwerkerschaft über den Sachstand informiert und im Weiteren laufend mit einbezogen. Gleichwohl werden seitens der Kreisverwaltung auch leistungsstarke Anbieter der weiteren Region in die Planungen einbezogen.

Hinsichtlich denkbarer Finanzierungskonzepte am Starterhaus interessierte Kommunen erarbeitet die Kreisverwaltung aktuell an der Gegenüberstellung von Alternativen.

Auch ohne konkrete Grundstücksmeldungen / Bauvorhaben treibt die Kreisverwaltung die Planung soweit möglich voran. Dennoch hängt der Erfolg wie eingangs dargestellt von der kurzfristigen Meldung geeigneter Grundstücke durch interessierte Kommunen ab.

6. Sozialer Wohnraum: Bedarfsermittlung und denkbare Lösungsansätze

Der Landkreis Böblingen, im Herzen Baden-Württembergs und der Region Stuttgart gelegen zeichnet sich durch innovative Unternehmen, eine starke Wirtschaftskraft, vielfältige Naturräume sowie attraktive Städte und Gemeinden aus. Viele Menschen aus dem In- und Ausland finden hier Arbeit und Beschäftigung und verlegen damit auch zunehmend ihren Lebensmittelpunkt in den Landkreis. Der Kreis nimmt stetig an Bevölkerung zu und weist einen Geburtenüberschuss aus. Die im Dezember 2015 aktualisierte Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2030 von einem Wachstum auf 395.000 Einwohner aus. Zugleich gehört der Landkreis Böblingen aber bereits jetzt zu den am dichtesten besiedelten Räumen in Baden-Württemberg. Mit deutlich über 600 Personen pro Quadratkilometer lebt hier auf gleicher Fläche die doppelte Anzahl von Menschen wie durchschnittlich in Baden-Württemberg (300 Personen/Quadratkilometer).

Daneben wächst der Bedarf an Wohnraum je Person seit Jahren stetig an. So hat die durchschnittliche Wohnfläche einer Person in den vergangenen zwanzig Jahren landesweit um fast 10 Quadratmeter zugenommen. Ursachen sind sicherlich der zunehmende Wohlstand aber auch die Entwicklung zu mehr Single- oder Kleinhaushalten.

Beide Entwicklungen, Bevölkerungs- und individuelle Wohnflächenzunahme, führen zu einem wachsenden Bedarf an Wohnungen. Vorhandener freier Wohnraum wird immer knapper und zunehmend teurer. Der Markt reagiert darauf, indem zunehmend Wohnungen und Häuser für wohlhabende Personen zur Verfügung stehen, während einkommensschwache Personen sich immer schwerer tun, im Landkreis Böblingen bezahlbaren Wohnraum zu finden. Hinzu kommt, dass, wie bereits dargestellt, auch die durch das Landratsamt als vorläufige Aufnahmebehörde aufgenommenen Flüchtlinge über kurz oder lang in der kommunalen Anschlussunterbringung unterzubringen und in das gesellschaftliche Leben zu integrieren sind. Auch diese Menschen benötigen dringend bezahlbaren Wohnraum.

Im folgenden wird ein Überblick über die in diesem Zusammenhang getroffenen Überlegungen gegeben:

6.1 Runder Tisch Sozialer Wohnungsbau

Im vorvergangenen Jahr wurde die Kreisverwaltung fraktionsübergreifend aufgefordert, die Belebung des Sozialen Wohnungsmarkts aufzugreifen und sich des Problems des knappen Wohnraums für einkommensschwache Personen anzunehmen. Der Landkreis Böblingen ist dem mit der Initiierung eines Runden Tisches Sozialer Wohnungsbau nachgekommen. Über die dort erarbeiteten Vorschläge wird in einer der kommenden Sitzung des zuständigen Sozial- und Gesundheitsausschusses berichtet.

6.2 Schaffung der Grundlagen für einen Bebauung

Bereits jetzt zeichnet sich jedoch ab, dass bei der Schaffung sozialen Wohnraums den Städten und Gemeinden eine Schlüsselrolle zukommt. Im Gegensatz zum Landkreis sind diese Träger der örtlichen Bauleitplanung und können daher durch die Ausweisung von neuem Bauland Flächen für den dringend erforderlichen Wohnungsbau dem Markt zur Ver-

fügung stellen. Auch die Akquierung von Flächen im Innenbereich, die bisher nicht dem Markt zur Verfügung standen, ist nur auf örtlicher Ebene möglich.

Letzteres wurde in den vergangenen Jahren von der Landespolitik stark forciert. Ziel war hierbei, eine weitere Außenentwicklung und den damit verbundenen Verlust von vor allem landwirtschaftlichen Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung einzudämmen. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lautet dieses Credo, welches sich auch in § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch („*Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen*“) wiederfindet.

Die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich ist danach nur zulässig, sofern keine realisierbaren Innentwicklungsflächen zur Verfügung stehen und der zusätzliche Bedarf an Bauflächen dezidiert durch die Kommune nachgewiesen wird. Die Landesregierung hat dies durch ein sogenanntes Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ konkretisiert. Dieses Hinweispapier bietet den Kommunen einen Anhalt, den Nachweis für einen zusätzlichen Bedarf an Bauflächen im Außenbereich zu führen. Für die Genehmigungsbehörden wie das Landratsamt ist die Anwendung dieses Hinweispapiers obligatorisch.

Der Landkreis Böblingen hat sich in der Folge stark um die Innenentwicklung seiner Kommunen bemüht und viermal beim Wettbewerb „Flächen gewinnen“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur teilgenommen. Für die nächste Sitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses ist ein kurzer Bericht über die Wettbewerbsteilnahme vorgesehen. Viele Flächen des Innenbereichs konnten so für eine Bebauung gewonnen und die kommunale Entwicklung nachhaltig gestärkt werden.

Daneben nutzt das Landratsamt Böblingen im Außenbereich bereits jetzt die vorhandenen Spielräume zugunsten der Kommunen aus. Nachvollziehbare Begründungen, die einen entsprechenden Bedarf an Flächen für den sozialen Wohnungsbau darlegen, werden akzeptiert und die Ausweisung neuer Flächen wird mitgetragen. Wichtig ist dabei, dass die aktuellen Entwicklungen bezogen auf die konkrete Gemeinde schlüssig dargelegt und der Bedarf an sozialem Wohnbauflächen aufgezeigt wird. Ein rein pauschaler Verweis etwa auf die allgemeine Flüchtlingssituation oder den angespannten Wohnungsmarkt ist nicht geeignet, den Bedarf an zusätzlichen Flächen im Außenbereich zu begründen. Dies umso mehr, als das Landratsamt als Genehmigungsbehörde gewissermaßen für das Land handelt und insofern dem Weisungsrecht der verfahrensbeteiligten höheren Raumordnungsbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart, unterliegt.

Die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für den sozialen Wohnungsbau ist daher grundsätzlich möglich, bedarf aber nach aktueller gesetzlicher Lage einer gesonderten Begründung.

6.3 Sicherung der Flächen für den sozialen Wohnungsbau

Das Baurecht selbst unterscheidet bei Bauleitplänen zwischen den etwas allgemein gehaltenen Flächennutzungsplänen und den diese konkretisierenden Bebauungsplänen. Im Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Da eine konkretisierende Darstellung dem Be-

bauungsplan vorbehalten bleibt, lassen sich im Rahmen von Flächennutzungsplänen nur allgemeine Darstellungen zu den jeweiligen Gebieten treffen. Eine konkrete Zweckbestimmung „Flächen für sozialen Wohnbau“ ist rechtlich nicht möglich. Der entsprechende Bedarf an gerade solchen Flächen, der auch im Rahmen der Genehmigung bewertet und angesichts der aktuellen Herausforderungen besonders berücksichtigt wird, ist in der Begründung als immanente Zweckbestimmung darzulegen. Diese immanente Zweckbestimmung muss sich dann selbstverständlich auch im konkretisierenden Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen wiederfinden. Derartige Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB möglich und in diesen Fällen auch geboten. Auf diese Weise wird angesichts der in Deutschland geltenden Baufreiheit, das Grundeigentum durch die entsprechenden Konkretisierungen für den sozialen Wohnungsbau gesichert.

6.4 Schaffung von Anreizen für die Investition in sozialen Wohnraum

Neben den oben dargestellten rechtlichen Rahmenbedingungen, die in neu auszuweisenden Bebauungsplänen Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorsehen können, sind finanzielle Anreize für die Investitionen in sozialen Wohnungsbau erforderlich. Diese bedingen häufig Mindereinnahmen bei den Kommunen, erscheinen aber im Sinne eines gesamtgesellschaftlichen gewollten sozialen Mixes unabdingbar.

Angesichts der knappen Ressource Fläche im Landkreis Böblingen kommt hierbei den tatsächlichen Grundstückspreisen eine große Bedeutung zu. Bauunternehmen werden nur dann in den sozialen Wohnungsbau investieren, wenn sich die Investitionen trotz geringer Mietzinszahlungen rechnen. Um den Ausbau von sozialem Wohnraum flankierend zu fördern können daher Anreize wie die verbilligte Abgabe der Bauflächen durch die Kommune entscheidend sein.

Um auch finanziell schwach gestellten Familien und Personen die Investition in ein Eigenheim zu ermöglichen, sind bei Ausschreibung von Wohnbaugrundstücken auf kommunalen Flächen neben dem regelmäßig angewandten Höchstgebot als Kriterium weitere oder andere Kriterien denkbar. So kann etwa durch die Einführung einer Wahlmöglichkeit für den Bieter zwischen Grunderwerb und Erbbaurecht auch einkommensschwächeren Personen die Investition in ein Eigenheim erleichtert werden.

Auch die Förderung bestehender Baugenossenschaften, die Unterstützung genossenschaftlicher Neugründungen oder die Initiierung von Baugemeinschaften bieten sich an, um etwa den sozialen Wohnungsbau in den Kommunen zu forcieren.

Die genannten Beispiele stellen nur eine Auswahl möglicher Handlungsinstrumente bzw. -optionen dar. Ob und welche davon für eine einzelne Kommune in Betracht kommt, hängt von den tatsächlichen Umständen und Verhältnissen vor Ort ab. Der Landkreis kann grundsätzlich dabei nur bündeln, moderieren oder begleitend unterstützen, wie dies im Rahmen des Runden Tisches erfolgt.

Ausgenommen davon ist das Starterhaus. Hierbei kommt dem Landkreis eine konkrete Sonderrolle zu.

7. Das Starterhaus als sozialer Wohnraum?

Wie bereits dargestellt, erfüllt das Starterhaus von seinen Grundrissen und seinem Zuschnitt die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus. Das Konzept kann zudem um wesentliche zusätzliche Rahmenbedingungen erweitert werden (Unterkellerung, Treppenhaus, etc.). Diese zusätzlichen Komponenten stellen jedoch in Zusammenhang mit der erforderlichen zusätzlichen Grundstücksfläche (z.B. Nachweis ausreichender Stellplätze für PKW) eine Hemmnis bei der dringend erforderlichen kurzfristigen Realisierung als vorläufige Unterbringung bzw. Anschlussunterbringung für Flüchtlinge dar. Dies zeigt umso mehr, dass schon bei der Planung zukünftiger Starterhäuser für Flüchtlinge die Perspektiven für eine Nachnutzung als sozialer Wohnraum eng einbezogen werden müssen.

Zur Berücksichtigung der jeweiligen Interessen wurde daher bereits eine Schnittmenge der Arbeitsgruppe „Starterhaus“ und des runden Tisches sozialer Wohnraum in gemeinsamen Terminen gebildet.



Roland Bernhard