

TOP : 4

Aufstockung Lehrer-Wohnhaus für Unterbringung Flüchtlinge

Nachdem sich die Stadt Ellwangen mit dem Land Baden-Württemberg geeinigt hat, dass die LEA Ellwangen zum 31.12.2025 schließen wird, beschäftigen sich die Gemeinden im Ostalbkreis seither mit der Frage:

Wie können wir die dann zusätzlich zugewiesenen Flüchtlinge unterbringen???

Die Anzahl der zugewiesenen Flüchtlinge kann heute keiner bestimmen. Landrat Dr. Bläse sagte im vergangenen Jahr, dass es sein kann, dass jede Gemeinde noch mal so viele Flüchtlingen aufnehmen muss, wie sie bereits in der Anschlussunterbringung hat.

In Eschach sieht die Lage derzeit „relativ gut“ aus. Wir haben derzeit 26 Ukrainer (davon 5 im Lehrer-WH) und 5 sonstige Flüchtlinge (davon 2 im Lehrer-WH).

Derzeit stehen KEINE Zuweisungen bevor. Das liegt aber an der Jahreszeit. In den Wintermonaten kommen kaum Flüchtlinge nach Deutschland. Dies kann sich aber im Frühjahr ändern. Eine Prognose gibt es nicht.

Auch weiß niemand wann der Angriffskrieg in der Ukraine beendet ist und ob aus dem „nahen Osten“ eine Flüchtlingswelle auf Europa zurollt, wenn sich die Gewalt der Hamas und Israel sich verschlimmern.

Alles was wir heute planen, kann nützlich sein – oder auch „für die Katz“.

Dennoch sollte die Gemeinde Eschach wie viele andere Kommunen nun prüfen, ob es nicht sinnvoll ist, geeigneten Wohnraum für später zu generieren. Sollten dann keine Flüchtlinge kommen, so ist es für Gemeinden immer sicher „gemeindlichen Wohnraum oder Notunterkünfte“ vorzuhalten.

Bereits in der GR-Sitzung am 22.05.2023 wurde dem Gemeinderat von Architekt Rainer Wolf ein Konzept vorgestellt, wie man den „alten Kindergarten“ in eine Flüchtlingsunterkunft umbauen könnte. (Siehe Protokoll der GR-Sitzung vom 22.05.2023 als Anlage)

Herr Wolf hat sich nun Gedanken gemacht, wie eine „Aufstockung“ des Lehrer-WH aussehen könnte.

Aufstockung Lehrer-WH:

- Aufstockung um eine Etage mit einem süd-westlich geneigten Pultdach (ggf. PV-Anlage)
- Die Fenster passen sich in Form und Größe dem Bestandsbau an
- Die Fassade passt sich ebenfalls an den Bestand an
- 132,64 m² zusätzliche Fläche mit 6 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur
- Platz für 7 Flüchtlinge
- Kosten 690.000 €
- Kein 2. Rettungsweg gesetzlich nach Landesbauordnung gefordert (bereits geprüft)

Kauf eines Bestandsgebäudes in der Gemeinde:

Alternativ könnte die Gemeinde auch ein Wohnhaus in der Gemeinde kaufen. Dies haben zum Beispiel Durlangen, Täferrot und letzte Woche die Gemeinde Gschwend gemacht.

TOP : 4

Aufstockung Lehrer-Wohnhaus für Unterbringung Flüchtlinge

Derzeit gäbe es z.B. das Haus der Familie Mutter in Holzhausen in der Bischo-von-Lipp-Straße zu kaufen. Der Kaufpreis ist von 449.000 € auf derzeit 415.000 € gesunken. In diesem Objekt könnten auch Wohneinheiten für 7 – 10 Personen entstehen. Jedoch ist das Problem bei so alten Häusern, dass man noch sehr viel Geld in die Hand nehmen muss. BM König hat das Exposee einem Freund gezeigt, der Immobilienmakler in Abtsgmünd ist und er meinte, dass in dieses Gebäude noch ordentlich investiert werden muss, dass die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparungsgesetze eingehalten werden. Es schätzte mit weiteren 130.000 – 180.000 €. Jedoch sagte er auch, dass wenn das Gebäude für unter 330.000 € zu haben sein – es zu überlegen wäre.

Wenn man die Kosten addiert kämen bei einem Kaufpreis von 350.000 € plus Invest von 180.000 € = 530.000 € für ein generalsaniertes Haus mit 3 separaten Wohneinheiten und Platz für 7 – 10 Flüchtlinge.

Umbau und Sanierung alter Kindergarten:

Auch diese Variante der Flüchtlingsunterbringung sollte weiter betrachtet werden. Dieser Umbau wird in jedem Fall der „Wirtschaftlichste“ sein. Mit Kosten von 652.000 € würden 12 Zimmer für 13 Personen entstehen. Nachteil wäre, dass das Gebäude eines möglichen Hallenneubaus ggf. im Weg stehen würde. Jedoch hat Herr Architekt Wolf hier keinerlei Bedenken. Die Halle kann später bedenkenlos abgerissen werden, ohne dass der alte Kindergarten beschädigt würde.

Die Verwaltung sieht auch nicht das Problem, dass der „alte Kindi“ im Weg ist, denn ein Neubau einer Gemeindehalle kann nur auf dem erworbenen Grundstück am „neuen Sportplatz“ erfolgen, denn die alte Halle muss so lange stehenbleiben, bis eine neue Halle steht. Die alte Halle wird dann abgerissen und zu Parkplätzen umfunktioniert, wenn die neue Halle gebaut wäre. Somit könnte der alte Kindi für immer stehen bleiben. Natürlich müsste man wenn die alte Halle abgerissen wird eine neue Heizung in den alten Kindi bauen - aber wie gesagt – in 5 – 10 Jahren.

Wohncontainer oder Modulbauweise:

Eine Wohncontainer-Lösung scheidet derzeit aus, da die Gemeinde keine entsprechenden und v.a. erschlossene Flächen hat, wo diese Anlagen errichtet werden könnten. Außerdem sollen diese Anlagen zum „zeitweisen“ Wohnen errichtet werden. Wenn wir aber nüchtern in die Zukunft schauen, so wird sich so schnell an der weltpolitischen Lage nicht viel ändern und Deutschland immer mit Flüchtlingen leben muss.

Fazit:

Der Gemeinderat muss sich nun entscheiden, ob wir was tun und Geld in die Hand nehmen oder mal „abwarten“ und dann reagieren.

Aus Sicht der Verwaltung ist „abwarten“ gefährlich und könnte Anfang 2026 zum Problem werden, denn wenn die Flüchtlinge zugewiesen werden und die Gemeinde keinen Platz hat – werden Hallen belegt. Das ist ganz klar. Die Gemeinden haben nun 2 Jahre Zeit sich auf diese Situation vorzubereiten und wer nichts tut, riskiert Zwangseinweisungen in Sporthallen.

Die Verwaltung ist der Meinung, dass die Aufstockung des Lehrer-WH doch sehr kostenintensiv ist. Die Verwaltung hatte mit deutlich niedrigeren Kosten gerechnet.

TOP : 4

Aufstockung Lehrer-Wohnhaus für Unterbringung Flüchtlinge

Natürlich erhält die Gemeinde ja auch Fördermittel. Diese beliefen sich 2023 noch auf 900 € für jeden m² neu geschaffenen Wohnraum. Leider ist das Förderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ auch von der Haushaltssperre des Bundes betroffen. Nachfragen bei Landratsamt ergaben, dass derzeit nicht gesagt werden kann, wann das Förderprogramm wieder aktiv wird.

In jedem Fall muss sich aber die Gemeinde verpflichten, wenn sie Fördergelder erhält, den Wohnraum für 10 Jahre ausschließlich als Flüchtlingsunterkunft zu betreiben.

Aus den genannten Gründen und nach sorgfältiger Abwägung aller Faktoren, sollte versucht werden ein altes Haus in der Gemeinde zu kaufen und zur Flüchtlingsunterkunft umzubauen. Dieser Umbau eines Bestandshauses ist wirtschaftlich besser darstellbar als die Aufstockung des Lehrer-WH und auch die Bindung von 10 Jahren als Flüchtlingsunterkunft kann problemlos eingegangen werden. Die Sanierung und der Umbau des „alten Kindergartens“ sollte als zweite Option in Betracht gezogen werden.

In der Gemeinde stehen derzeit einige Mehrfamilienhäuser zum Kauf die man auch auf Immobilienscout24 findet:

- Mitbringsel 695.000 €
- Fam. Mutter in Holzhausen 415.000 €
- Im Bühl 16 Mehrfamilienhaus 690.000 €

Zudem gibt es noch das Wohnhaus Kastler an der Hauptstraße, welches nicht im Internet zu finden war.

Kein Beschlussvorschlag – wird in der Sitzung gefasst

Bauvorhaben: Gemeinde Eschach
Aufstockung Lehrerwohnhaus
zur Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende
Schulweg 11
73569 Eschach

Bauherr: Gemeinde Eschach
vertreten d. H. Bürgermeister Jochen König
Rathausplatz 1
73569 Eschach

Flächenzusammenstellung
Basis Vorentwurfsplanung vom 10.01.2024

Aufstockung	
Zimmer 1	9,43
Zimmer 2	12,64
Zimmer 3	12,64
Zimmer 4	12,64
Zimmer 5	22,42
Zimmer 6	15,70
Bad	3,90
Vorraum WM/WT	3,55
WC	3,33
Küche / Essen	14,32
Flur	16,27
Treppe mit Vorraum	5,80

132,64 m²

Baukostenrahmen brutto - Mittelwert aus aktuellen Zahlen

Fläche	132,64 m ²	3.700,00 € /m ²	490.768,00 € (KG 300+400)
Unvorhergesehenes im Bestand ca. 8%	1,00	39.261,44 €	39.261,44 €
Rückbau besteh. Dach mit Sicherungsmassnahmen			24.000,00 €
PV - Anlage (nicht bauordnungsrechtlich erforderlich; jedoch Landesrecht 01.01.2022	1,00	30.000,00 €	30.000,00 €
			584.029,44 € *
Baunebenkosten ca. 18%			105.125,30 €

Gesamtbaukosten brutto

689.154,74 €

Gerundet

690.000,00 €

* Ausstattung Möbel durch Festlegung Bauherr - also nicht in Kosten enthalten; ebenso Küche

aufgestellt:

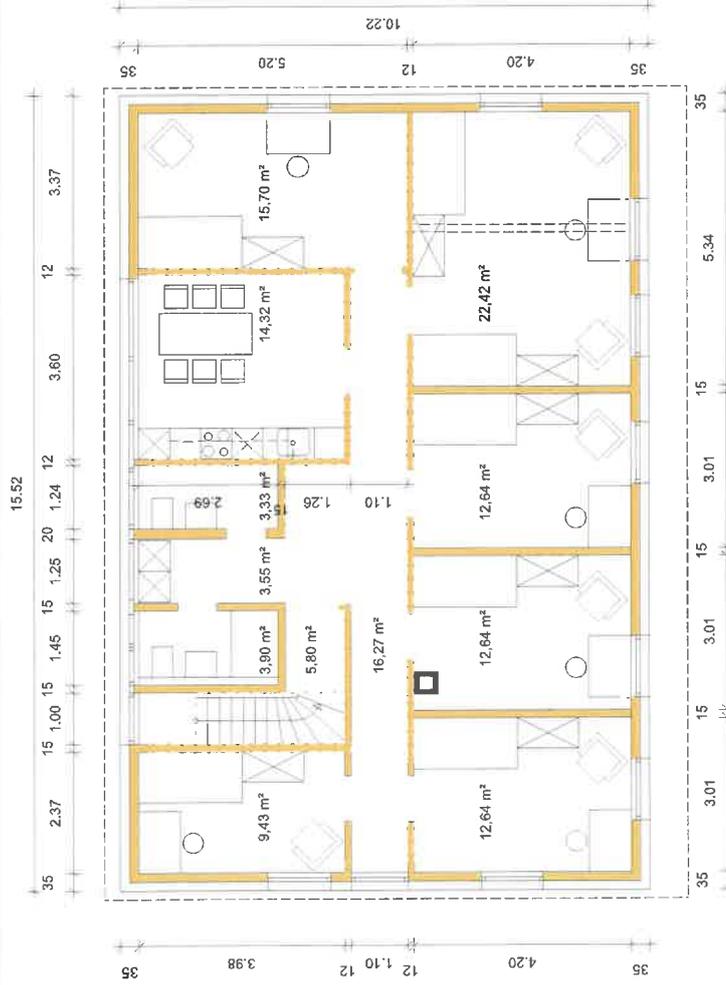
Mutlangen - Pfersbach 10.01.2024

Rainer Wolf

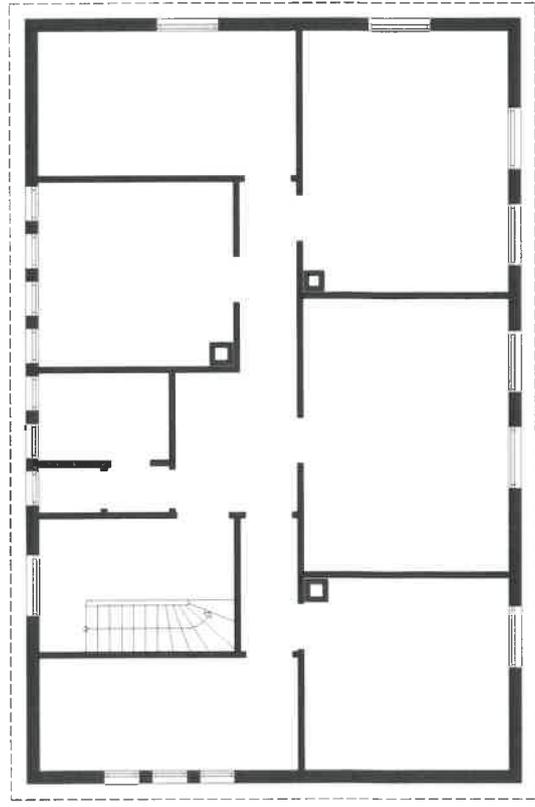
Freier Architekt

Teichstraße 27

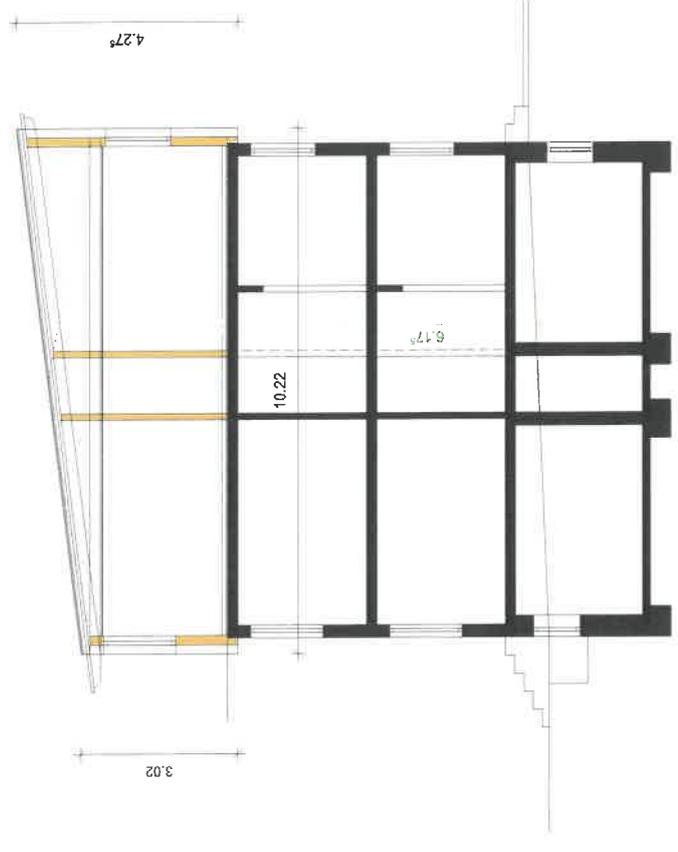
73557 Mutlangen - Pfersbach



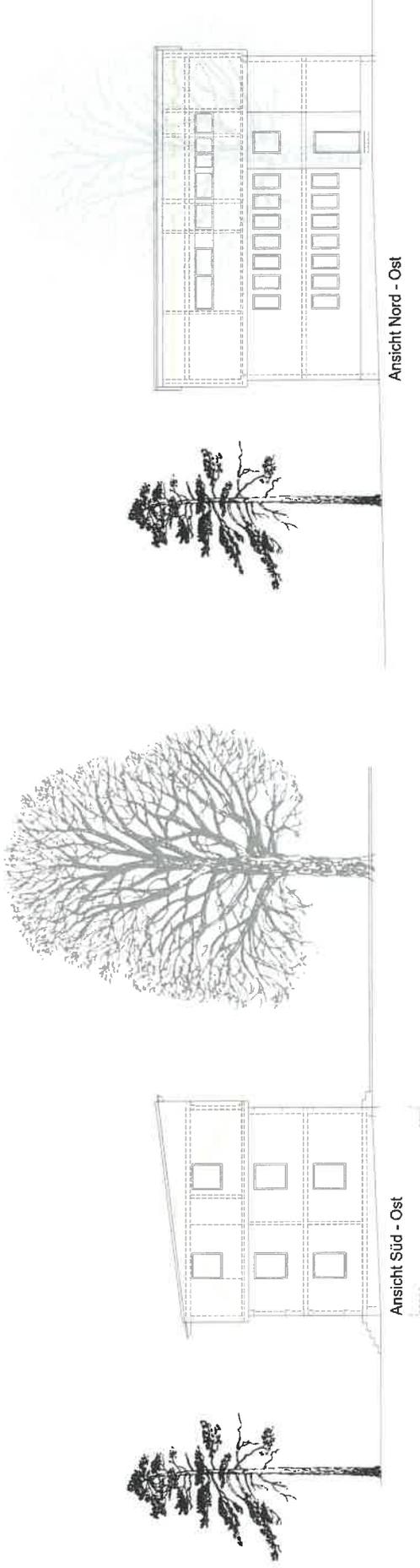
Grundriss Dachgeschoss - Aufstockung



Grundriss Obergeschoss

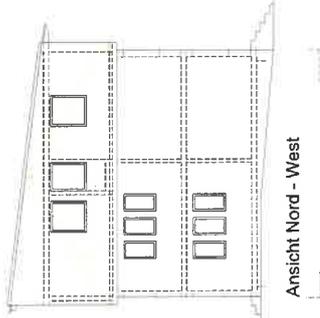
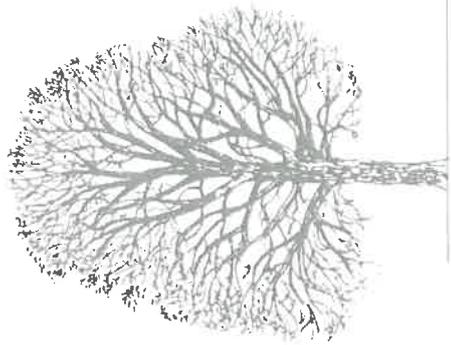


Schnitt

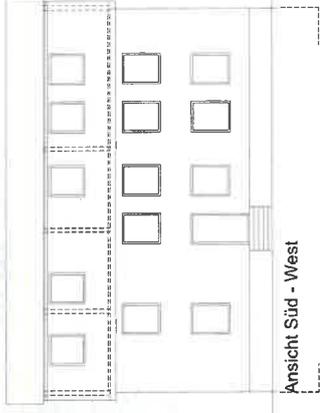


Ansicht Nord - Ost

Ansicht Süd - Ost



Ansicht Nord - West



Ansicht Süd - West