

Sitzungsvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Datum | Beschluss |
|--|------------------|------------------|------------|-----------|
| Lenkungsgruppe Flüchtlingsunterbringung | Vorberatung | nicht öffentlich | 20.11.2025 | |
| Verwaltungs- und Finanzausschuss | Vorberatung | öffentlich | 04.12.2025 | |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 05.02.2026 | |

Betreff:

Umnutzung des Gebäudes Bolzstr. 25 für die Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung

Anlage(n):

Beschlussvorschlag:

1. Das Gebäude Bolzstr. 25 wird zukünftig für die Unterbringung von klassisch obdachlosen Personen und Geflüchteten aus der Ukraine genutzt.
2. Das Dachgeschoss sowie ein Kellerraum wird an die Gemeinnützige Gymnastik- und Sportschule Glucker GmbH vermietet.
3. Der derzeitige Hausmeister des Gebäudes wird zur Betreuung der Unterkunft bei der Stadt angestellt. Eine entsprechende Stelle ist im Stellenplan auszuweisen.

Haushaltsrechtliche Deckung

Art der Aufgabenerfüllung:

- Weisungsfreie Pflichtaufgabe (Staat entscheidet über "Ob", Kommune entscheidet über "Wie")

Finanzielle Auswirkungen:

Wie unter Ziff. 4.5 ausgeführt, werden die Benutzungsgebühren und die Miete von der Gluckerschule die Betriebskosten des Gebäudes einschl. der Hausmeisterkosten nahezu decken. Die Kosten der Renovierung können über den laufenden Gebäudeunterhalt abgewickelt werden.

Sachdarstellung und Begründung:

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Unterbringung von schutzsuchenden Personen und Obdachlosen erfolgt auf Grundlage unterschiedlicher Rechtsgrundlagen mit jeweils spezifischen Zuständigkeiten.

Für Asylbewerber in der Anschlussunterbringung gelten das Asylgesetz (§ 44 AsylG), das Flüchtlingsaufnahmegesetz Baden-Württemberg (FlüAG) mit seiner Durchführungsverordnung sowie das Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Anschlussunterbringung obliegt den Städten und Gemeinden nach Beendigung der vorläufigen Unterbringung, spätestens nach 24 Monaten. Die Zuteilung erfolgt nach Bevölkerungsschlüssel gemäß § 2 DVO FlüAG.

Ukrainische Geflüchtete unterliegen dem § 24 Aufenthaltsgesetz (Aufenthaltstitel für Vertriebene) und der EU-Massenzustrom-Richtlinie. Eine Besonderheit besteht darin, dass sie nicht zur Unterbringung in Aufnahmeeinrichtungen verpflichtet sind und seit Juni 2022 Anspruch auf reguläre Sozialleistungen nach SGB II/XII statt AsylbLG haben. Dies ermöglicht eine eigenständige Wohnraumversorgung, sodass eine kommunale Anschlussunterbringung nur bei Bedarf erfolgt.

Für obdachlose Personen bilden verfassungsrechtlich Art. 1 Abs. 1 GG (Menschenwürde) und Art. 2 Abs. 2 GG (Recht auf Leben) die Grundlage. Darüber hinaus greifen das Polizeigesetz Baden-Württemberg (§§ 1, 3 PolG) sowie ergänzend die §§ 67 ff. SGB XII. Zuständig sind die Ortspolizeibehörden (Gemeinden/Städte). Örtlich zuständig ist dabei die Gemeinde des tatsächlichen Aufenthalts, unabhängig von Herkunft oder Melderegistrierung. Unfreiwillige Obdachlosigkeit stellt eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar und begründet einen Rechtsanspruch auf ordnungsrechtliche Unterbringung.

2. Aktuelle Unterbringungssituation

2.1 Asylbewerber

| | |
|---------------------------|-----------|
| Stuttgarter Str. 205 | 7 |
| Stuttgarter Str. 210 | 4 |
| Stuttgarter Str. 210/1 | 7 |
| Adlerstr. 17/1 | 11 |
| Unterer Klingelbrunnen 25 | 4 |
| Unterer Klingelbrunnen 35 | 4 |
| Werner-Heisenbergstr. 27 | 33 |
| Heinkelstr. 12 | 14 |
| Bahnhofstr. 23 | 10 |
| Gesamt | 94 |

Damit hat sich die Anzahl der Asylsuchenden in der städt. Anschlussunterbringung gegenüber Mai 2024 (letzter Sachstandsbericht) um 19 Personen reduziert. Die Gründe für die Reduzierung sind u.a. Wegzüge und Abschiebungen.

2.2 Obdachlose

| | |
|---------------------------|-----------|
| Im Moldengraben 49 | 24 |
| Im Moldengraben 51 | 18 |
| Im Moldengraben 53 | 14 |
| Maybachstr. 5 | 6 |
| Maybachstr. 7 | 5 |
| Stuttgarter Str. 210/1 | 2 |
| Adlerstr. 17/1 | 1 |
| Unterer Klingelbrunnen 35 | 4 |
| Werner-Heisenbergstr. 27 | 4 |
| Gesamt | 78 |

Seit Januar 2025 gibt es mehr Einweisungen in die Obdachlosenunterkünfte als Auszüge/Aufhebungen. Es werden deutlich mehr Männer als Frauen aufgenommen. Die Verwaltung ist seit einigen Monaten dazu übergegangen, die Bewohner der Obdachlosenunterkünfte, die über ein auskömmliches Einkommen verfügen, aufzufordern, durch die Vorlage entsprechender Nachweise darzulegen, dass sie sich um eigenen Wohnraum bemühen. Dies hat dazu geführt, dass die Verweildauer in den städtischen Obdachlosenunterkünften teilweise zurückgegangen ist.

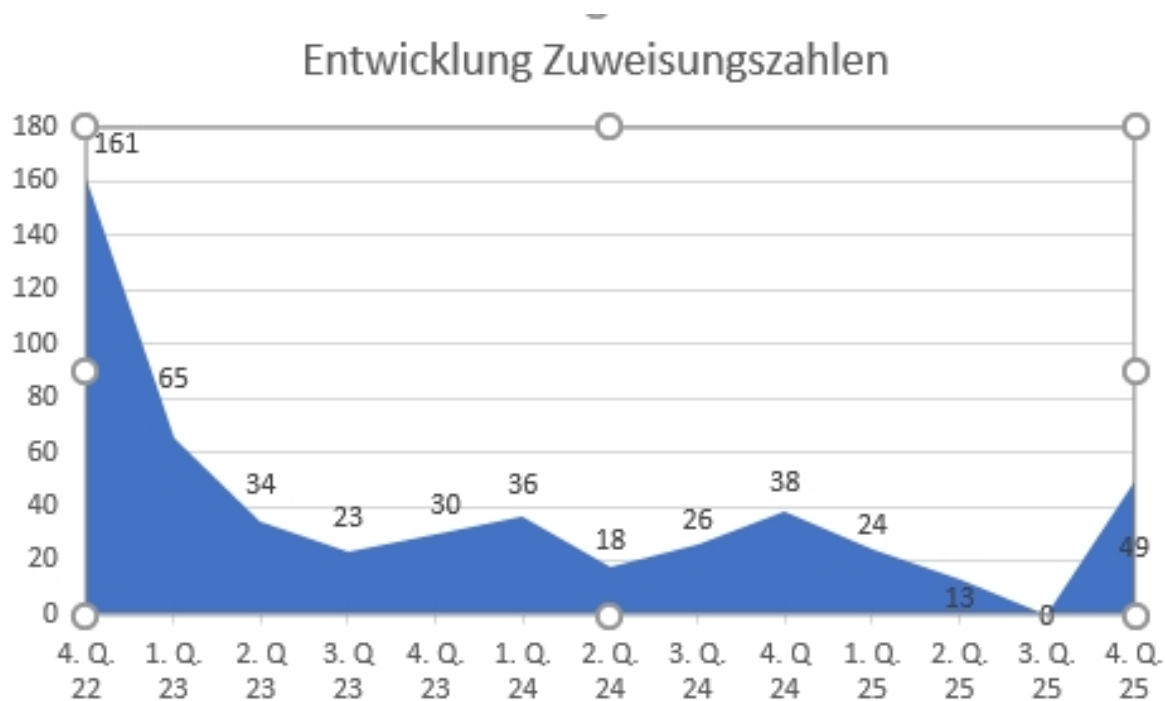
2.3 Ukrainische Geflüchtete

2.3.1 Aktuelle Belegungszahlen

| | |
|---------------------------|------------|
| Im Moldengraben 14 | 30 |
| Im Moldengraben 16 | 34 |
| Adlerstr. 17/1 | 4 |
| Rosensteinstr. 17 | 28 |
| Lamstr. 6/3 | 10 |
| Pflugfelder Str. 45 | 13 |
| Unterer Klingelbrunnen 25 | 7 |
| Unterer Klingelbrunnen 27 | 7 |
| Unterer Klingelbrunnen 35 | 1 |
| Werner-Heisenbergstr. 27 | 20 |
| Bahnhofstr. 23/2 | 14 |
| Bolzstr. 31 | 5 |
| Stuttgarter Hof | 26 |
| Gesamt | 199 |

Damit hat sich die Anzahl geflüchteter Menschen aus der Ukraine, die sich in der städt. Anschlussunterbringung befinden, gegenüber Mai 2024 um 40 Personen erhöht.

2.3.2 Entwicklung Zuweisungszahlen



Die Aufnahmequote der Stadt lag im 3. Quartal 2025 bei 0, da die Quote in den vorherigen Quartalen „übererfüllt“ war. Im Laufe des 3. Quartals 2025 hat die Stadt dennoch insgesamt 10 Personen aufgenommen, die als sogenannte Flächenfälle (direkter Zuzug) zu uns gekommen sind bzw. die vom Landratsamt aufgrund steigender Zahlen zugewiesen worden sind.

Das Landratsamt Ludwigsburg hat per Mail vom 10.10.2025 die Zuteilungsquote für das 4. Quartal 2025 mitgeteilt und erklärt, dass die Zugangszahlen ukrainischer Geflüchteter seit August 2025 wieder stark gestiegen sind. Es würden zunehmend allein reisende Männer oder größere Familienverbände aus der Ukraine ankommen. Da der Landkreis deutlich im Minus sei, müsse mit hohen Zuteilungen gerechnet werden. Dies spiegelt sich auch in der städtischen Zuteilungsquote für das 4. Quartal 2025 wieder, nach der die Stadt 49 Personen aufzunehmen hat.

2.4 Kapazitätsauslastung (verfügbare Plätze)

| Unterkunft: | Freie Plätze: |
|-----------------------------|----------------------|
| Im Moldengraben 14 | 14 |
| Im Moldengaben 16 | 7 |
| Im Moldengraben 49 | 1 |
| Im Moldengraben 51 | 1 |
| Im Moldengraben 53 | 6 |
| Maybachstraße 5 | 0 |
| Maybachstraße 7 | 0 |
| Stuttgarterstraße 205 | 0 |
| Adlerstraße 17/1 | 3 |
| Rosensteinstraße 17 | 15 |
| Lammstraße 6/3 | 10 |
| Oberer Klingelbrunnen 53 | 7 |
| Pflugfelder Straße 45 | 1 |
| Unterer Klingelbrunnen 18 | 0 |
| Unterer Klingelbrunnen 25 | 5 |
| Unterer Klingelbrunnen 25/1 | 0 |
| Unterer Klingelbrunnen 27 | 1 |
| Unterer Klingelbrunnen 32 | 0 |
| Unterer Klingelbrunnen 35 | 0 |
| Jakobstraße 16 | 0 |
| Werner-Heisenbergstraße 27 | 17 |
| Heinkelstraße 12 | 7 |
| Bahnhofstraße 23 | 0 |
| Bahnhofstraße 23/2 | 1 |
| Bolzstraße 31 | 0 |
| Stuttgarter Hof | 0 |
| Gesamtzahl: | 96 |

Bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist, dass der Mietvertrag für das Gebäude Rosensteinstr. 17 bis 31.01.2027 läuft und nicht verlängert werden kann. Die 43 Plätze in diesem Gebäude stehen dann nicht mehr zur Verfügung.

3. Fazit

Die aktuelle Belegungssituation in Kornwestheim zeigt die unterschiedliche Entwicklung in den drei Unterbringungsbereichen. Während die Stadt aufgrund der Erstaufnahmeeinrichtung in der Villeneuvestraße 92 von der Aufnahme weiterer Asylbewerber befreit ist, besteht ein erheblicher Mangel bei der Unterbringung klassischer Obdachloser, insbesondere alleinstehender Männer. Seit Januar 2025 übersteigen die Einweisungen kontinuierlich die Aufhebungen.

Kritisch entwickelt sich die Situation bei den ukrainischen Geflüchteten. Nach einer temporären Entlastung im 3. Quartal 2025 ist für das 4. Quartal mit der Aufnahme von 49 Personen zu rechnen, da landesweit die Zugangszahlen seit August 2025 stark ansteigen.

Die Stadt muss perspektivisch planen, da die aktuell noch zur Verfügung stehenden Plätze im Laufe des kommenden Jahres voraussichtlich belegt sein werden bzw. nicht alle Unterkünfte für die Unterbringung von ukrainischen Geflüchteten bzw. klassisch Obdachlosen geeignet sind. Verschärfend wirkt der bevorstehende Wegfall von 43 Unterbringungsplätzen in der Rosensteinstraße 17 zum 31.01.2027 aufgrund des auslaufenden Mietvertrags, wodurch die Situation zusätzlich angespannt wird. Die Stadt benötigt dringend zusätzliche Unterbringungskapazitäten, um sowohl den steigenden Bedarf bei obdachlosen Personen als auch die erhöhten Zuweisungen ukrainischer Geflüchteter bewältigen zu können. Ohne Erweiterung der bestehenden Kapazitäten können die kommunalen Unterbringungsverpflichtungen nicht mehr ordnungsgemäß erfüllt werden.

4. Umnutzung Gebäude Bolzstraße 25

Die Gluckerschule teilte im Mai 2025 mit, das Wohnheim in der Bolzstraße 25 nach Ablauf des Mietvertrages zum 31.04.2026 nicht mehr nutzen zu wollen. Daraufhin wurde der Fachbereich 4 vom Gebäudemanagement angefragt, ob Bedarf an einer Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung bestehen würde.

Nach einem Besichtigungstermin am 24. Juli 2025 konnte festgestellt werden, dass das Gebäude über insgesamt 78 Zimmer verfügt, die sich auf vier Stockwerke verteilen. Die Zimmer haben eine Größe von rund 10 qm beziehungsweise 15 qm und sind alle mit einem eigenen Waschbecken ausgestattet. Darüber hinaus sind auf jeder Etage gemeinschaftliche Küchen und Sanitäreinrichtungen vorhanden.

Im Untergeschoss des Gebäudes stehen zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung, die einer gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten, beispielsweise als Aufenthaltsraum oder Spielraum für Kinder.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Gebäude ideal für die Unterbringung klassisch obdachloser beziehungsweise geflüchteter Menschen geeignet. Es steht die notwendige Infrastruktur zur Verfügung und die Raumgrößen sind passend zur Unterbringung von einer oder auch zwei Personen pro Zimmer.

4.1 Nutzungskonzept

Das Gebäude Bolzstraße 25 soll ausschließlich für die Belegung mit klassisch obdachlosen Personen und geflüchteten Menschen aus der Ukraine genutzt werden. Die Stadt würde das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss nutzen, wodurch die Unterbringung von bis zu 100 Personen möglich wäre.

Neben der reinen Unterbringung ist die Einrichtung von Büros für das Integrationsmanagement des Landkreises, der Sozialdiakonie, den Arbeitskreis Asyl und dem ukrainischen Mitarbeiter der Stadtverwaltung vorgesehen. Im Untergeschoss könnte dem Arbeitskreis Asyl zusätzlich ein Raum für die Fahrradwerkstatt angeboten werden, da diese bisher in der Rosensteinstraße 17 untergebracht ist und im Januar 2027 dort ausziehen muss.

Die Gluckerschule hat mitgeteilt, dass sie noch einen geringen Bedarf an Zimmern über April 2026 hinaus hat und würde gerne die 14 Zimmer im Dachgeschoss samt den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen (Küche, Sanitär) anmieten. Diese Mischnutzung würde eine kontinuierliche Nutzung des gesamten Gebäudes gewährleisten.

Der seitherige Hausmeister des Wohnheims möchte gerne mit seiner Familie in dem Gebäude wohnen bleiben und für das Gesamtgebäude zuständig bleiben. Vorstellbar wäre eine Anstellung bei der Stadt, wodurch eine professionelle Betreuung und Instandhaltung des Gebäudes sichergestellt werden könnte.

4.2 Erforderliche Baumaßnahmen

Das Gebäude Bolzstraße 25 ist in der vorhandenen Struktur für die geplante Nutzung sehr gut geeignet, sodass keine Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand, weshalb lediglich geringfügige Renovierungsarbeiten notwendig sind.

Der konkrete Umfang der erforderlichen Maßnahmen sowie die damit verbundenen Kosten werden derzeit vom Fachbereich 6 ermittelt. Die Verwaltung geht davon aus, dass die anfallenden Renovierungskosten im Rahmen des jährlichen Gebäudeunterhalts finanziert werden können.

4.3 Soziale/gesellschaftliche Betrachtung

Die geplante Nutzung des Gebäudes Bolzstraße 25 für die Unterbringung klassisch obdachloser Personen und geflüchteter Menschen aus der Ukraine stellt eine besondere Herausforderung dar, da sich das Gebäude in einem Gebiet mit umfangreicher Wohnbebauung befindet. Das Quartier weist bereits einen hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund auf, was die Integration und das nachbarschaftliche Miteinander sehr wichtig macht.

Eine Unterkunft dieser Größe erfordert eine sorgfältige Planung und Begleitung, um mögliche soziale Spannungen zu vermeiden und die Akzeptanz im Quartier zu fördern. Die Einrichtung von Büros für das Integrationsmanagement, die Sozialdiakonie, den Arbeitskreis Asyl sowie den ukrainischen Mitarbeiter der Stadtverwaltung direkt im Gebäude bietet die Möglichkeit, die Bewohner gezielt zu unterstützen und die Integration aktiv zu begleiten. Zudem können die geplanten Gemeinschaftsräume im Untergeschoss, wie ein Aufenthaltsraum oder ein Spielraum für Kinder, als Orte der Begegnung und des Austauschs genutzt werden.

Die Mitnutzung des Gebäudes durch die Gluckerschule sowie die Weiterbeschäftigung des bisherigen Hausmeisters mit seiner Familie schaffen eine stabile und vertrauensvolle Struktur, die sich positiv auf die soziale Akzeptanz auswirken kann.

Die Verwaltung ist sich der besonderen Herausforderungen bewusst und wird die Anwohner frühzeitig in die Planungen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung einbeziehen. Ziel ist es, durch eine transparente Kommunikation und begleitende Maßnahmen ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zu fördern und die soziale Integration der Bewohner zu unterstützen.

4.4 Kostenbetrachtung

Die jährlichen Kosten für den Betrieb des Gebäudes Bolzstraße 25, einschließlich der Hausmeisterstelle, wurden vom Gebäudemanagement auf rund 241.000 EUR beziffert. Dem stehen folgende Einnahmen gegenüber:

Einnahmen aus der Unterbringung von obdachlosen Personen und Geflüchteten:

Bei einer durchschnittlichen Belegung von 60 % und dem aktuellen Gebührensatz von 265 EUR pro Platz ergeben sich Einnahmen von rund 191.000 EUR/Jahr.

Einnahmen aus der Vermietung an die Gluckerschule:

Die Vermietung der 14 Zimmer im Dachgeschoss (330 EUR pro Zimmer) würde jährliche Einnahmen von rund 56.000 EUR/Jahr generieren.

Zusätzliche Einnahmen:

Hinzu kommen noch Einnahmen aus der Vermietung der Hausmeisterwohnung sowie der Kellerräume an die Gluckerschule, die derzeit noch nicht beziffert werden können.

Fazit

Die geplante Nutzung des Gebäudes Bolzstraße 25 ist wirtschaftlich tragfähig. Die Einnahmen aus der Unterbringung und Vermietung decken nahezu die Betriebskosten. Weitere Einnahmen können durch die Vermietung der Hausmeisterwohnung und eines Kellerraumes generiert werden.

5. Wohncontaineranlage Stuttgarter Str. 210

Die Wohncontaineranlage in der Stuttgarter Straße 210 ist derzeit angemietet, wobei die monatliche Miete rund 10.000 EUR beträgt. Der Gemeinderat hat am 22.05.2025 (Vorlage-Nr. 2025/136) den Kauf der Containeranlage zum Kaufpreis von 140.000 EUR beschlossen. Dieser Beschluss wurde bislang jedoch nicht umgesetzt.

Die Anlage bietet Platz für 48 Personen, ist jedoch aktuell nur mit 12 Personen belegt. Die Situation in der Containeranlage ist schwierig, wie bereits in der Vorlage-Nr. 2025/306 dargestellt wurde.

Mit der Schaffung umfangreicher Platzkapazitäten im Gebäude Bolzstraße 25 und der geplanten Umsetzung der Bewohner der Wohncontaineranlage in die bestehenden Unterkünfte in der Heinkelstraße und der Maybachstraße sowie ggfls. in die Werner-Heisenberg-Str. könnte zukünftig auf die Wohncontainer in der Stuttgarter Straße 210 verzichtet werden. Dies würde nicht nur die schwierige Situation in der Containeranlage beenden, sondern auch den städtischen Haushalt um 140.000 EUR (Ankauf der Anlage) entlasten.

6. Empfehlung

Die geplante Nutzung des Gebäudes Bolzstraße 25 bietet eine nachhaltige und zukunftsorientierte Lösung zur Unterbringung klassisch obdachloser Personen und geflüchteter Menschen aus der Ukraine. Mit einer Kapazität von bis zu 100 Personen deckt das Gebäude den absehbaren Bedarf der Stadt Kornwestheim für die kommenden Jahre. Es ermöglicht eine langfristige und bedarfsgerechte Unterbringung, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Anforderungen gerecht wird.

Das Gebäude ist in seiner vorhandenen Struktur ideal für die geplante Nutzung geeignet. Es erfordert lediglich geringfügige Renovierungsarbeiten, die aus dem jährlichen Unterhalt finanziert werden können. Die vorhandene Infrastruktur, wie Gemeinschaftsküchen, sanitäre Einrichtungen und zusätzliche Räume für gemeinschaftliche Nutzung, bietet optimale Voraussetzungen für eine menschenwürdige Unterbringung. Darüber hinaus können Büros für das Integrationsmanagement, die Sozialdiakonie, den Arbeitskreis Asyl sowie dem ukrainischen Mitarbeiter der Stadtverwaltung eingerichtet werden, um die soziale Betreuung und Integration der Bewohner aktiv zu fördern.

Die Mischnutzung mit den Bewohnern Gluckerschule im Dachgeschoss sowie die Weiterbeschäftigung des bisherigen Hausmeisters mit seiner Familie schaffen eine stabile und vertrauensvolle Struktur. Der Hausmeister könnte im Rahmen einer Anstellung bei der Stadt für die Betreuung des Gebäudes zuständig bleiben, was eine kontinuierliche Instandhaltung und eine verlässliche Ansprechperson vor Ort sicherstellt.

Mit der Schaffung umfangreicher Platzkapazitäten in der Bolzstraße 25 wird es zudem möglich, auf die Wohncontaineranlage in der Stuttgarter Straße 210 zu verzichten. Dies führt zu einer Entlastung des städtischen Haushalts in Höhe von 140.000 EUR für den Kauf der Containeranlage.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dass Gebäude Bolzstr. 25 zukünftig für die Unterbringung klassisch obdachloser Personen und Geflüchteter aus der Ukraine zu nutzen, das Dachgeschoss weiterhin an die Gluckerschule zu vermieten und den Hausmeister des Gebäudes bei der Stadt anzustellen.