



### Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Amt für Migration und Integration	14.04.2023	<b>2023/087</b>

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩ Sitzungstermin/e
Sozialausschuss	öffentlich	24.04.2023
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	08.05.2023

#### Tagesordnungspunkt 6.3

**Gemeinschaftsunterkunft Steinstraße, Konstanz;  
Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN**

#### Beschlussvorschlag

##### der Antragsteller Bündnis90/DIE GRÜNEN:

1. Die Verwaltung wird beauftragt das Konzept mit einer Zeitschiene für den Ersatzneubau zu erarbeiten und noch im Jahr 2023 zur Beschlussfassung vorzulegen. Ziel ist es das Projekt im Rahmen der Haushaltsberatungen 2024 zu diskutieren und die Realisierung im Jahr 2024 zu starten. Gleichzeitig sind Vorschläge für die Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner der Steinstraße zu erarbeiten.
2. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt ein Konzept zur Anschlussunterbringung zu erarbeiten.

##### Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Planungen für einen Neubau in der Steinstraße (Konstanz) werden so lange zurückgestellt, bis ausreichend andere Unterbringungskapazitäten (ohne Leichtbauhallen und Sporthallen) sowie die erforderlichen personellen Kapazitäten im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement zur Verfügung stehen und die Finanzierung der Maßnahme im Haushalt abgebildet werden kann.
2. Unter der Voraussetzung, dass ausreichend andere Unterbringungskapazitäten sowie die erforderlichen personellen Kapazitäten im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement zur Verfügung stehen und die Finanzierung der Maßnahme im Haushalt abgebildet werden kann, soll zunächst die Umsetzung des 3. Bauabschnitts in der Kasernenstraße in Radolfzell erfolgen.

### **Vorberatung**

*Sitzung Sozialausschuss vom 24. April 2023*

*Beschluss zum Beschlussvorschlag der Antragsteller: 3 Ja-Stimmen, mehrheitliche Gegenstimmen, 2 Enthaltungen; folglich abgelehnt.*

*Beschluss zum alternativen Beschlussvorschlag der Verwaltung:*

*Ziffer 1: 12 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen, 2 Enthaltungen*

*Ziffer 2: einstimmig beschlossen*

---

## **Historie und Sachverhalt**

Zum Sachverhalt wird auf die Begründung des Antrags der Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN vom 28. März verwiesen. Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt.

## **Auslastung Steinstraße**

Die Entwicklung der Auslastung der 136 Plätze in der Steinstraße stellt sich folgendermaßen dar:

Belegung zum	Bewohner	Auslastung in %
28.02.2023	143	105
30.09.2022	159	117
31.01.2022	119	88
28.02.2021	94	69
29.02.2020	113	83
28.02.2019	126	93

## **Unterbringungsstandard**

Der Unterbringungsstandard in festen Objekten ist grundsätzlich deutlich besser als in Notunterkünften. In Notunterkünften ist insbesondere die geringe Privatsphäre belastend: Oftmals nicht abschließbare, nach oben offene Zimmerbereiche, Gemeinschaftsduschen wie in einer Sporthalle und eine hohe Lautstärke. Aufgrund der Unterbringungsform gibt es keine Rückzugsmöglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Feste Objekte mit eigenen Zimmern, die ggf. auch mit anderen Nutzerinnen und Nutzern geteilt werden, werden von den Nutzerinnen und Nutzern bei weitem bevorzugt und führen zu einer deutlich besseren Unterbringungsqualität.

Der Landkreis priorisiert daher die Rückführung der Leichtbauhallen in feste Unterbringungsobjekte vor der Räumung der Steinstraße in Konstanz.

Bewohnerinnen und Bewohner der Steinstraße werden nicht freiwillig in eine Notunterkunft umziehen.

Aus der Unterbringungsnot heraus wurden Leichtbauhallen errichtet, insbesondere um die Kreissporthallen wieder dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung stellen zu können. Ein zeitweiser Ersatz für die Kapazitäten in der Steinstraße können sie allerdings nur im äußersten Notfall darstellen.

## **Unterbringungsplanung**

Aktuell sind die personellen Kapazitäten im Bereich Hochbau und Gebäudemanagement noch mit der Errichtung der Leichtbauhallen und den laufenden baulichen Maßnahmen gebunden. Für einen Überblick über die laufenden Ertüchtigungsmaßnahmen wird auf die Vorlage 2023/071 verwiesen.

Ziel ist es, nach der Fertigstellung der Leichtbauhallen Objekte für die reguläre Gemeinschaftsunterbringung zu akquirieren. Die mittelfristige Ablösung der Leichtbauhallen soll damit sichergestellt werden.

Die Akquise, Prüfung, Planung und bauliche Umsetzung neuer Unterkünfte nimmt im Schnitt sechs bis zwölf Monate in Anspruch. In der Regel sind neben der baurechtlichen Änderung des Nutzungszweckes Ertüchtigungen beim Brandschutz (Brandabschnitte, Rauchschutztüren, Brandmeldeanlage, etc.), Anpassungen der Raumstrukturen sowie zusätzliche Installationen im Bereich Elektro und Sanitär erforderlich.

Langfristiges Ziel sollte die Entwicklung eines „atmenden Konzeptes“ sein, um in Zeiten steigender

Zugangszahlen zeitnah Platzkapazitäten schaffen zu können, möglichst ohne Kreissporthallen belegen zu müssen.

### **Gebäudezustand**

Im Gebäude in der Steinstraße werden keine größeren Investitionen mehr getätigt. Die Pflege des Objekts erfolgt weiterhin durch die Hausmeister der Unterkunft. Erforderliche Arbeiten für den Bauunterhalt der Unterkunft werden durch das Amt für Hochbau und Gebäudemanagement durchgeführt.

Durch die intensive Nutzung des Gebäudes unterliegt das Objekt einer deutlich stärkeren Abnutzung als andere Gebäude. So wurden die Sanitärbereiche zwar in den Jahren 2013/2014 alle grundlegend saniert, dennoch stellen diese – auch aufgrund der insgesamt veralteten Bausubstanz und der intensiven Nutzung – immer wieder eine Schwachstelle im Objekt dar.

Wichtig ist festzuhalten, dass das Gebäude hinsichtlich der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen in den vergangenen Jahren so ertüchtigt wurde, dass die Sicherheit der Bewohner gewährleistet ist.

### **Neubau Steinstraße**

Die Liegenschaft in der Steinstraße konnte im Jahr 2021 erworben werden; Ziel war der Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Planung und Errichtung eines Ersatzneubaus. Erste Vorüberlegungen und Abstimmungen mit der Stadt Konstanz wurden bereits im Zuge der Planung des Grunderwerbs durchgeführt.

Ziel war die Erarbeitung eines Konzepts im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, um festzustellen, welches Bauprogramm (Kapazität der Unterkunft, Wohnungen, Kindergarten) auf dem Grundstück realisiert werden kann und soll.

Um in die Planungen einzusteigen wurde daraufhin vorgeschlagen, Planungskosten im Haushalt einzuplanen. Aufgrund der finanziellen Situation wurden diese Mittel dann vom Kreistag nicht eingeplant, und die Planungen damit zeitlich verschoben.

In der Zwischenzeit hat sich die Situation dahingehend verändert, dass die Kapazitäten der Unterkunft bis auf Weiteres nicht verzichtbar sind und weiterhin genutzt werden. Trotz des schlechten baulichen Zustands sind die Plätze in der Steinstraße immer noch deutlich besser als eine Unterbringung in Sport- oder Leichtbauhallen.

Die beantragte Bearbeitung des Konzepts mit Zeitschiene zur Vorlage noch im Jahr 2023 ist mit der vorhandenen personellen Besetzung im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement nicht möglich. Alle Mitarbeitenden sind mehr als voll ausgelastet mit den laufenden Aufgaben; gerade die konzeptionelle Vorbereitung eines Projekts erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den verschiedensten Aufgaben- und Fragestellungen und benötigt daher die entsprechenden – finanziellen aber vor allem auch personellen - Ressourcen.

Im Hinblick auf die Zeitschiene ist festzuhalten, dass die Umsetzung des Projekts - auch nach der konzeptionellen Ausarbeitung und politischen Entscheidungsfindung über den genauen Zuschnitt des Projekts - an die formalen Vorgaben insbesondere auch des Vergaberechts gebunden ist. Nach der Entscheidung über das Konzept wären deshalb zunächst Planerauswahlverfahren (europaweit) durchzuführen. Die Wahl des Auswahlverfahrens insbesondere für die Architekten ist mit der Stadt Konstanz abzustimmen.

Nach Beauftragung eines Planungsteams kann mit der Planung begonnen werden; nach Ausarbeitung des Entwurfs mit Kostenberechnung erfolgt die Freigabe zur Umsetzung durch den Kreistag. Die Bauleistungen sind wiederum im europaweiten Verfahren auszuschreiben.

Für die Planung und Umsetzung des Neubaus in der Steinstraße ist - ab dem Zeitpunkt, an dem die

personellen Ressourcen zur Bearbeitung des Projekts im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement sowie die erforderlichen finanziellen Mittel im Finanzplan zur Verfügung stehen – mit einem Zeitraum von ca. fünf Jahren zu rechnen.

Bereits 2021 wurden erste Überlegungen zum Investitionsbedarf angestellt und wurde mit einer Spanne von 9 bis 15 Mio. EUR geschätzt, je nach umzusetzendem Bauvolumen. Unter Berücksichtigung der Baupreissteigerungen seit Quartal II/2021 von 23,6 % (Quartal IV/2022) ist zum heutigen Stand mit einem Investitionsvolumen von rd. 11 bis 18,5 Mio. EUR zu rechnen. Die Entwicklung der Baupreise im laufenden bzw. in den kommenden Jahren kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig prognostiziert werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollten spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns der Steinstraße ausreichend „reguläre“ Unterbringungsplätze zur Verfügung stehen, so dass die während der Bauzeit wegfallenden Plätze ohne die Errichtung von Leichtbauhallen oder die Nutzung von Sporthallen kompensiert werden können.

### **GU Kasernenstraße Radolfzell, 3. Bauabschnitt**

Bereits 2017 wurde mit den Planungen für die Neubauten in der Kasernenstraße Radolfzell begonnen; der 1. Bauabschnitt wurde bis 2020 umgesetzt, der 2. Bauabschnitt bis 2022. Aus finanziellen Gründen wurde der 3. Bauabschnitt im Zuge der Haushaltsplanberatung vorläufig verschoben.

Der 3. Bauabschnitt könnte relativ zügig umgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die bisherige Planung unverändert fortgeführt wird. Dadurch könnten das bisherige Planungsteam auch mit dem 3. Abschnitt beauftragt werden (Synergien bei der Planung, Wiederholungsleistungen); die erforderlichen Mittel müssen in der Finanzplanung bereitgestellt werden.

Der 3. Bauabschnitt entspricht im Wesentlichen dem 1. Bauabschnitt. Ausgehend von abgerechneten Baukosten von 2,2 Mio. EUR im Jahr 2020 können die voraussichtlichen Kosten gemäß Baupreisindex hochgerechnet und abgeschätzt werden. Die Baupreissteigerung seit Mitte 2018 (Vergabe der Bauleistungen) beläuft sich auf 41,7 % bis Quartal IV/2022; damit ist für den 3. Bauabschnitt mit einem geschätzten Investitionsvolumen von rd. 3,1 EUR zu rechnen. Die weitere Entwicklung der Baupreise ist zu beobachten und ggf. im Zuge der Haushaltsplanungen einzupreisen.

Auch für die Umsetzung des 3. Bauabschnitts der Kasernenstraße ist neben der Finanzierbarkeit der Maßnahme zwingende Voraussetzung, dass ausreichend andere Unterbringungskapazitäten zur Verfügung stehen, um interimweise 36 Plätze aus der Kasernenstraße kompensieren zu können und dass im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement ausreichend personelle Kapazitäten zur Verfügung stehen, um die Projektsteuerung leisten zu können. Mit diesem 3. Bauabschnitt würden in der Kasernenstraße 56 neue Unterbringungsplätze geschaffen (20 mehr als bisher).

### **Konzept für die Anschlussunterbringung**

Nach den zugangstarken Jahren 2015 und 2016 erfolgte durch die Kommunen keine ausreichende Abnahme von Asylsuchenden in die Anschlussunterbringung. Daraufhin wurde ein landkreisweites Konzept für die Anschlussunterbringung entwickelt. Dies beinhaltet neben der längeren Aufnahme in den Gemeinschaftsunterkünften insbesondere eine Ausgleichszahlung hierfür.

Ab dem Jahr 2019 konnte dieser Rückstand aufgearbeitet werden. Die Anzahl der Fehlbeleger in den Gemeinschaftsunterkünften sank auf einen nicht mehr nennenswerten Anteil. Das Konzept musste nicht weitergeführt werden, die reguläre Abnahme der Kommunen gemäß dem Flüchtlingsaufnahmegesetz konnte ab diesem Zeitpunkt erfolgen.

Gemeinsam mit den Kommunen wurde für die Sicherstellung der Abnahme der Geflüchteten eine Regelung für den Übergang in die Anschlussunterbringung festgelegt. Dieser beinhaltet, dass die Kommunen drei Monate vor Beendigung der vorläufigen Unterbringung über auszuberechtigende

Personen informiert werden.

Dadurch besteht die Möglichkeit, Geflüchtete freiwillig aufzunehmen. Auszugsberechtigte, die nicht über diesen Weg in die Anschlussunterbringung aufgenommen werden können, werden nach Gemeindequote (Erfüllungsgrad der Quote in Bezug auf die Einwohnerzahl) den Kommunen zugeteilt. Somit besteht in den Kommunen ein Vorlauf von 2-3 Monaten vor der tatsächlichen Aufnahme.

Zusätzlich werden quartalsweise die Zugangszahlen in den Landkreis transparent gemacht. Anhand dieser Grundlage können die Zugangszahlen in die Kommunen nach Einwohnerzahl prognostiziert (sechs bis 24 Monate im Voraus) werden.

Bis heute konnte der Übergang in die Anschlussunterbringung durch die Kommunen sichergestellt werden. Teilweise erfolgten auch zwangsweise Zuteilungen, die bis dato in den Kommunen mit Wohnraum versorgt werden konnten. Lediglich für die besonders zugangsstarken Monate in die Anschlussunterbringung (Februar bis April 2023) wurde den Kommunen ermöglicht, die Aufnahme um maximal sechs Monate zu schieben, um ausreichend Zeit für die Schaffung von Unterbringungsplätzen zu erhalten. Für diesen Zeitraum ist eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, da eine Finanzierung über das Land für diesen Personenkreis nicht erfolgt. Lediglich drei Kommunen haben diese Möglichkeit in Anspruch genommen. Die Ausnahmeregelung wurde in einer Bürgermeisterdienstversammlung gemeinsam festgelegt.

Die Zusammenarbeit mit den Kommunen ist sehr gut.

Die Ausarbeitung eines neuerlichen Konzeptes ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig.

Mit einem grundsätzlich längeren Verbleib in den Gemeinschaftsunterkünften wäre der Landkreis auf mehr Plätze in den Unterkünften angewiesen, was nach aktuellem Stand insbesondere Notunterkünfteplätze wären. Dies kann nicht im Sinne der Menschen sein und ist für die Integration nicht zielführend. Das ist nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz auch nicht vorgesehen.

Anlagen

Anlage 1 – Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 25. März 2023

Art der Aufgabe

- Staatliche Aufgabe       Selbstverwaltungsaufgabe ↓
- Pflichtaufgabe
- Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen

- keine Auswirkungen
- Auswirkungen auf Ziel/Kennzahl:
- Nr.: ...      Bezeichnung: ...
- ...      ...

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig	mind. 3,1 Mio. EUR	noch nicht bekannt

Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig	ggf. über Spitzabrechnung	

Nettoauswirkungen	mind. 3,1 Mio. EUR	noch nicht bekannt
-------------------	--------------------	--------------------

Mittel sind im Haushalt 2023 NICHT veranschlagt

Die erforderlichen finanziellen Mittel sind im Haushalt 2023 bisher nicht eingeplant und müssen zu gegebener Zeit bereitgestellt werden. Dabei sind die Baupreisentwicklungen entsprechend noch zu berücksichtigen.

Neben den finanziellen Mittel müssen auch die personellen Kapazitäten im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement zur Planung und Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung stehen.