



## **Unterbringungskonzept des Landkreises Konstanz**

---

### Inhalt

1. Vorbemerkung und Ziele .....	2
1.1 Ziele des Konzeptes .....	2
1.2 Zuständigkeit als untere Verwaltungsbehörde .....	2
2. Zugangsprognose und Platzbedarfsplanung .....	3
3. Finanzierung .....	7
3.1 Finanzierung von Objekten .....	7
3.2 Spitzabrechnung und Konnexität, Abrechnungsvoraussetzungen.....	8
4. Steckbriefe Objekte .....	10
4.1 Eigentum .....	10
4.2 Angemietete Grundstücke, Container im Eigentum .....	13
4.3 Gemietete Objekte .....	15
4.4 Notunterkünfte .....	20
4.5 Geplante Objekte .....	23
5. Sonstiges.....	25
6. Fazit .....	27



## 1. Vorbemerkung und Ziele

### 1.1 Ziele des Konzeptes

Aktuell verzeichnet der Landkreis Konstanz moderate Zugangszahlen. Wie sich diese entwickeln, ist schwer vorhersehbar. Belastbare Zugangsprognosen sind nicht möglich.

Der Landkreis Konstanz nutzt die Zeit der geringeren Zugänge, um das Unterbringungsmanagement in der vorläufigen Unterbringung anzupassen. Im Vordergrund steht dabei die stärkere Ausrichtung der Kapazitäten an Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Vorrangiges Ziel ist demnach die schrittweise Ablösung von Notunterkünften zugunsten regulärer Gemeinschaftsunterkünfte mit einer deutlich verbesserten Qualität der Unterbringung.

Weitere Ziele sind aus Sicht des Landkreises die Kapazitäten der vorläufigen Unterbringung nachhaltiger zu gestalten und das Liegenschaftsmanagement agiler zu betreiben. So setzt der Landkreis in der Folge verstärkt auf einen Grundbestand an regulären Kapazitäten und auf einen Grundbestand an Reservekapazitäten. Dies soll bei einem erhöhten Zugang verhindern, dass erneut auf die Belegung von Kreissporthallen zurückgegriffen werden muss.

Zudem ist die Vorhaltung von einem Grundbestand an Plätzen für besondere Unterbringungsbedarfe vorgesehen.

### 1.2 Zuständigkeit als untere Verwaltungsbehörde

Die Aufnahme von Geflüchteten ist in Baden-Württemberg im Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz – FlüAG) geregelt<sup>1</sup>. Aufnahmebehörden sind die unteren Verwaltungsbehörden (hier die Land- und Stadtkreise) als untere Aufnahmebehörden. Die Aufnahme von Geflüchteten ist eine hoheitliche (staatliche) Aufgabe des Landratsamtes und liegt damit dem Grunde nach nicht im Zuständigkeitsbereich des Kreistages. Finanziert wird die Aufgabe im Wesentlichen über eine nachlaufende Spitzabrechnung. Mit dem Land finden derzeit Verhandlungen statt, wie hier wieder zu einer pauschalen Lösung zurückgefunden werden kann.

In der Regel bleiben die Geflüchteten 24 Monate in der vorläufigen Unterbringung des Landkreises. Daraus ergibt sich grundsätzlich ein Platzbedarf in Höhe der Zugänge von zwei Jahren. Der Landkreis Konstanz geht hierbei derzeit von rund 1.200 unterzubringenden Personen aus.

---

<sup>1</sup> <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-FI%C3%BCAGBW2014V2P2>



Bei dieser Gesamtkapazität sollen aus Sicht des Landkreises mindestens die Hälfte der Plätze im Eigentum des Landkreises sein. Die restlichen Plätze sollen durch angemietete Objekte, die möglichst einen gewissen Wohncharakter haben, abgedeckt werden.

Neu ist, dass der Landkreis auf Wunsch des Landes auch Reservekapazitäten vorhalten soll. Hier sehen wir in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium einen Bedarf von rund 300 – 400 Plätzen. Dadurch sollen mögliche Spitzenlasten ohne Notunterkünfte in Sporthallen etc. vermieden werden.

## 2. Zugangsprognose und Platzbedarfsplanung

### Zugangsprognose

Nachdem die Zugangszahlen in die vorläufige Unterbringung des Landkreises Konstanz in den Jahren 2022 und 2023 auf sehr hohem Niveau lagen, sind diese in den Jahren 2024 und 2025 deutlich zurückgegangen.

Nachfolgend die Zugangsentwicklung der letzten vier Jahre:

Jahr	Gesamtzugänge	regulär Asylsuchende	ukrainische Geflüchtete
2021	569	569	0
2022	3.143	875	2.268
2023	2.144	1.245	899
2024	647	554	93
2025 (Januar – Mai)	134	111	23

Der Landkreis Konstanz rechnet für die Jahre 2025 und 2026 aktuell mit einem Zugang von 665 Geflüchteten pro Jahr. Diese Prognose wird regelmäßig den Entwicklungen angepasst.

Diese Zahl stützt sich insbesondere auf die Entwicklung der Zugangszahlen (höchste Zugangszahlen erfahrungsgemäß in den Monaten Juli bis Dezember) sowie auf die Zahl der Asylantragstellungen deutschlandweit.



Platzbedarfsplanung

Entsprechend der oben dargestellten Zugangsprognose für die Jahre 2025 und 2026 wurde die Platzbedarfsplanung des Kreises berechnet. Hierbei wurde neben dem Zugang in die vorläufige Unterbringung auch die Abgänge prognostiziert (freiwillige Ausreise, Rückführungen, Auszüge in die Anschlussunterbringung der Kommunen und private Auszüge).

Bei den aktuellen Prognosen kommt der Landkreis auf eine mittelfristige Platzbedarfsplanung von rund 1.200 Plätzen.

Unterbringungskonzeption – Konkrete Planungen

Aktuell verzeichnet der Landkreis Konstanz 1.734 Plätze in der vorläufigen Unterbringung, wovon 168 Plätze aktuell als Reservekapazitäten vorgehalten werden. Reservekapazitäten sind mit einem \* gekennzeichnet. 94 Plätze sind aktuell im Aufbau. Aktiv betrieben werden somit 1.472 Plätze.

**Standorte im Landkreiseigentum**

Standort	Kapazität	Laufzeit
Radolfzell, Kasernenstraße 60-62	201	unbefristet
Singen, Worblinger Straße 11/13	82	unbefristet
Konstanz, Steinstraße 20	136	unbefristet
<b>SUMME</b>	<b>419</b>	

**Angemietete Grundstücke, Container im Eigentum**

Standort	Kapazität	Laufzeit
Konstanz, Byk-Gulden-Straße 1	51	12/2026
Konstanz, Stromeyersdorfstraße 3 a	90	12/2026
Reichenau, Tellerhof	94	12/2033
<b>SUMME</b>	<b>235</b>	



**Angemietete Standorte**

Standort	Kapazität	Laufzeit
Allensbach, Kaltbrunner Straße 16/18	56	09/2027
Konstanz, Max-Stromeyer-Straße 120	57	09/2026
Stockach, Zoznegger Straße 30	160	12/2026
Gaienhofen, Auf der Breite 3	67	04/2030
Singen, Güterstraße 1	101	07/2029
Rielasingen-Worblingen, Roseneggstraße 1	25	12/2026
Gailingen, Genterweg 3	22	12/2030
Engen, Bahnhofstraße 2	40	08/2027
Engen, Am Bahnhof 4	84	09/2027
<b>SUMME</b>	<b>612</b>	

**Notunterkünfte**

Standort	Kapazität	Laufzeit
Radolfzell, Herrenlandstraße 31	100	07/2025
Engen, Jahnstraße 32 b*	132	09/2027
Konstanz, Byk-Gulden-Straße 1*	36	09/2026
Gottmadingen, Hardstraße 1	200	12/2025
<b>SUMME</b>	<b>468</b>	

**Übersicht**

	Kapazität
Standorte im Landkreiseigentum	419
Angemietete Grundstücke, Container im Eigentum	235
Angemietete Standorte:	612
Notunterkünfte:	468
<b>SUMME GESAMT</b>	<b>1.640</b>

Entsprechend der in diesem Konzept unter 1.) benannten Zielen sind folgende Verschiebungen bzw. Anpassungen in der Unterbringungslandschaft mit folgendem Hintergrund (Ziel) geplant:



Standort	Kapazität	Planung	Hintergrund / Ziel
Radolfzell, Herrenlandstraße 31	-100	Abbau MV läuft Ende Juli 2025 aus; Auszug Anfang Juni 2025	Weg von Notunterkünften hin zu festen Objekten
Gottmadingen, Hardstraße 1	-200	Abbau MV läuft Ende Dezember 2025 aus; Auszug Anfang Juli 2025	Weg von Notunterkünften hin zu festen Objekten
Rielasingen- Worblingen, Roseneggstraße 1	-25	Abbau früherer Ausstieg aus MV im Juli 2026	Nachhaltiges und agiles Unterbringungsmanagement (schlechter baulicher Zustand)
Radolfzell, Kasernenstraße 60/62	+53	Aufbau Fertigstellung Mitte 2026 geplant, 3. Bauabschnitt	Weg von Notunterkünften hin zu festen Objekten
Singen, Güterstraße 1	101	Umwandlung in Reservekapazität, keine aktive Belegung mehr ab Oktober 2025	Nachhaltiges und agiles Unterbringungsmanagement
Konstanz, Byk-Gulden- Straße 1	51	Verlängerung MV für zunächst ein Jahr	Nachhaltiges und agiles Unterbringungsmanagement
Konstanz, Max- Stromeyer-Straße 120	57	Verlängerung MV für zunächst ein Jahr; früherer Ausstieg aus MV je nach Zugangs-entwicklung denkbar (erstes Quartal 2026)	Nachhaltiges und agiles Unterbringungsmanagement

Weiter plant der Landkreis – sowohl im Sinne eines nachhaltigen und agilen Unterbringungsmanagements – insbesondere aus wirtschaftlichen Aspekten folgende Neubauvorhaben:

Standort	Ersatzobjekt für
Konstanz, Petershausen	Konstanz, Steinstraße 20
Stockach, Neubau	Stockach, Zoznegger Straße 20
Konstanz, Bücklestraße 7	angemietete Objekte und Containeranlagen



### 3. Finanzierung

#### 3.1 Finanzierung von Objekten

Beim Neuerwerb von Objekten bzw. bei Neubauvorhaben werden die Kosten für das Grundstück und die Kosten für das Gebäude separat betrachtet. Die Kosten für den Grunderwerb liegen und verbleiben beim Landkreis, da diese nicht durch das Land erstattet werden. Diese Kosten unterliegen nicht der Abschreibung und das Grundstück verbleibt im Eigentum des Landkreises. Wenn die Anschaffung eines Grundstücks kreditfinanziert wird, wird eine möglichst kurze Kreditlaufzeit gewählt, um die Zinskosten gering zu halten.

Die Kosten für das Gebäude werden durch den Landkreis vorfinanziert und dann nachlaufend durch das Land erstattet (siehe Spitzabrechnung). Die Abschreibungsdauer für eine Unterkunft in massiver Bauweise beträgt 40 Jahre. Wenn das Gebäude kreditfinanziert wird, entspricht in der Regel der Finanzierungszeitraum dem Abschreibungszeitraum. Die Rückerstattung durch das Land erfolgt nachlaufend in Höhe der Abschreibung zuzüglich der Zinskosten.

Grund und Gebäude sind somit Eigentum des Landkreises.

Für ein Rechenbeispiel werden die folgenden Annahmen getroffen:

Grundstück inkl. aller Nebenkosten	1 Mio. EUR, kreditfinanziert über 5 Jahre mit 3,5 %
Gebäude inkl. aller Nebenkosten	10 Mio. EUR, kreditfinanziert über 40 Jahre mit 3,5 %
Inbetriebnahme des Gebäudes	Januar 2027
Abschreibungsdauer des Gebäudes	40 Jahre also 250.000 EUR pro Jahr
Tilgungsbeginn Grundstück	Januar 2026
Tilgungsbeginn Gebäude	Januar 2027

*Zur Veranschaulichung wurden die Bauzeitinsen eingerechnet, werden aber nicht explizit erwähnt.*

Mit diesen Annahmen fallen für das Grundstück insgesamt Kosten in Höhe von 1.087.500 EUR (1 Mio. EUR Anschaffungskosten und 87.500 EUR Zinsen) an. Für das Gebäude fallen insgesamt 17.385.000 EUR an (10 Mio. EUR Baukosten und 7.385.000 EUR Zinsen). Die Kosten für das Gebäude (einschließlich Zinsen) werden vom Land nachlaufend im Zuge der Spitzabrechnung erstattet.



### 3.2 Spitzabrechnung und Konnexität, Abrechnungsvoraussetzungen

#### Spitzabrechnung

Die Zuständigkeit für die vorläufige Unterbringung liegt bei den Stadt- und Landkreisen als staatliche Vollzugsaufgabe. Die Kosten werden grundsätzlich im Rahmen der sogenannten nachlaufenden Spitzabrechnung bis auf wenige Ausnahmen erstattet.

Das Abrechnungsverfahren gliedert sich dabei in folgende drei Schritte:

#### Schritt 1:

Zunächst werden die Pauschalen nach § 15 Abs. 3 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) durch das Land ausbezahlt. Da es sich bei der Pauschale um einen nicht auskömmlichen Kopfbetrag handelt, folgen Schritt 2 und 3.

#### Schritt 2:

Der Landkreis kann eine Vorgriffszahlung in Höhe von 60 % anhand eines formlosen Abrufs in Anspruch nehmen. Die Vorgriffszahlung bezieht sich auf die entstandenen Mehraufwendungen, die über die gezahlten Pauschalen hinausgehen. Dies soll die Liquidität stärken.

#### Schritt 3:

Im Rahmen der sog. Pauschalenrevision meldet der Landkreis die tatsächlichen Kosten über einen Erhebungsbogen an das Land. Sind die Aufwendungen im Erhebungsbogen detailliert angemeldet und durch das Land auf Plausibilität geprüft worden, erhält der Landkreis eine Abschlagszahlung in Höhe von 80 %. Soweit vorab eine Vorgriffzahlung in Höhe von 60 % in Anspruch genommen wurde, wird der bereits geflossene Betrag in Abzug gebracht.

Im Rahmen der nachlaufenden Spitzabrechnung erhält der Landkreis die restlichen Mehraufwendungen, die noch nicht über die Pauschalen (Schritt 1) sowie den Vorgriffs- und Abschlagszahlungen (Schritt 2 und 3) abgegolten wurden, erstattet.

Aktueller Stand im Landkreis:

#### Vorgriffszahlung i. H. v. 60 %

Der Landkreis Konstanz hat in diesem Jahr eine Vorgriffszahlung für das Abrechnungsjahr 2023 beantragt; die Zahlung ist im Juni 2025 erfolgt.



## Vorgriffszahlung i. H. v. 80 %

Derzeit findet die Erhebung der Spitzabrechnung 2022 statt, für die bereits 2024 eine Vorgriffszahlung in Höhe von 60 % abgerufen wurde (siehe oben).

Nach der Plausibilitätsprüfung seitens des Landes erhält der Landkreis weitere 20 % Vorgriffszahlung, sodass insgesamt eine Vorgriffszahlung in Höhe von 80 % für die Spitzabrechnung 2022 besteht. Die Zahlung wird voraussichtlich bis Ende 2025 erfolgen.

## Schlusszahlung nach abschließender Prüfung

Derzeit wird im Landkreis die Spitzabrechnung 2021 abschließend geprüft. Der Landkreis rechnet mit einer Schlusszahlung der Mehraufwendungen der Spitzabrechnung 2021 noch in diesem Jahr.

## Konnexität


Die finanzielle Beteiligung des Landes Baden-Württemberg an den kommunalen Netto-Aufwendungen für Leistungsbezieherinnen und -bezieher nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG), die nicht mehr im Sinne von §§ 7 und 9 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) vorläufig untergebracht sind, findet mit einem zeitlichen Versatz von einem Jahr statt. Aktuell wird die Erhebung der **Konnexität für das Jahr 2024** erstellt. Die Zahlung wird noch im Jahr 2025 eingehen.

## 4. Steckbriefe Objekte


### 4.1 Eigentum

Gemeinschaftsunterkunft Stein	
	Standort: Steinstraße 20, 78467 Konstanz
	Kapazität: 136 Plätze
	Laufzeit: Unbefristet
Unterkunftscharakter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viergeschossige Unterkunft</li> <li>- In jedem Geschoss sind Zimmer über zentralen Flur erschlossen</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Etage</li> <li>- Verwaltungsräume im 1. Obergeschoss</li> </ul>	
Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsraum mit WC im Erdgeschoss</li> <li>- Räumlichkeit für Kindergartennutzung/Kinderbetreuung im 1. Obergeschoss</li> <li>- Barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss über Rollstuhllrampe</li> <li>- Großer Lagerraum im Erdgeschoss</li> <li>- Kinderwagenraum</li> <li>- Spielplatz</li> <li>- Schlechter baulicher Zustand</li> </ul>	




<b>Gemeinschaftsunterkunft Radolfzell</b>	
	<b>Standort:</b> Kasernenstraße 60/62, 78315 Radolfzell
	<b>Kapazität:</b> 201 Plätze (+ 53 Plätze Neubau)
	<b>Laufzeit:</b> Unbefristet
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliges Kasernengelände mit aktuell drei Gebäuden (Neubau viertes Gebäude)</li> <li>- Verwaltungsräume und Besprechungsraum im Erdgeschoss Haus Nr. 62</li> <li>- Haus Nr. 62 (Offizierscasino – Altbau); in jedem Geschoss sind Zimmer über zentralen Flur erschlossen; Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Etage</li> <li>- Haus Nr. 60/1 (Neubau); dreigeschossig mit jeweils 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Sanitärraum</li> <li>- Haus Nr. 60/2 (wird aktuell gebaut – 53 Plätze)</li> <li>- Haus Nr. 60/3 (Neubau); dreigeschossig mit jeweils 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Sanitärraum</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spielplatz</li> <li>- Sehr guter Zustand (ausgenommen Haus Nr. 62 - Offizierscasino)</li> </ul>	



<b>Gemeinschaftsunterkunft Worblinger</b>	
	<b>Standort:</b> Worblinger Straße 11/13, 78224 Singen
	<b>Kapazität:</b> 82 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> Unbefristet
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwei verbundene Häuser mit jeweils vier Geschossen</li> <li>- Verwaltungsräume im Erdgeschoss</li> <li>- Barrierefreie Wohneinheit mit drei Zimmern im Erdgeschoss</li> <li>- Pro Etage in jedem Haus insgesamt sechs Zimmer, welche über zentralen Flur erschlossen sind</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Geschoss und Haus</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsräume im Erdgeschoss</li> <li>- Kinderwagenraum</li> <li>- Tiefgarage</li> <li>- Sehr guter Zustand</li> </ul>	



#### 4.2 Angemietete Grundstücke, Container im Eigentum

Gemeinschaftsunterkunft Dörfle	
	<b>Standort:</b> Stromeyersdorfstraße 3 a, 78467 Konstanz
	<b>Kapazität:</b> 90 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 12/2026
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweigeschossiger Containerbau</li> <li>- Verwaltungsräume im Erdgeschoss Haus G</li> <li>- Schulungsräume im Obergeschoss Haus G</li> <li>- Haus A, B und F für Männer</li> <li>- Haus C, D und E für Familien</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Haus</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsräume im Obergeschoss des Verwaltungscontainers</li> <li>- Spielplatz</li> </ul>	

<b>Gemeinschaftsunterkunft Campus</b>	
	<b>Standort:</b> Byk-Gulden-Straße 1, 78467 Konstanz
	<b>Kapazität:</b> 51 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 12/2026
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Containerbau</li> <li>- 31 Zimmer im Erdgeschoss</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> <li>- Verwaltungsräume im Obergeschoss</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsraum im Erdgeschoss</li> </ul>	

<b>GU Tellerhof</b>	
	<b>Standort:</b> Zum Egenhof 5, 78479 Reichenau
	<b>Kapazität:</b> 94 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 12/2033
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweigeschossiger Containerbau</li> <li>- Insgesamt sechs Häuser (A – F)</li> <li>- Verwaltungsräume in Haus E</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Haus</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsräume im Obergeschoss Haus E</li> <li>- Spielplatz</li> </ul>	

### 4.3 Gemietete Objekte


<b>Gemeinschaftsunterkunft Allensbach</b>	
	<b>Standort:</b> Kaltbrunner Straße 16/18, 78476 Allensbach
	<b>Kapazität:</b> 56 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 09/2027
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilien-Doppelhaus mit insgesamt 12 Wohnungen</li> <li>- bis 4-Zimmer-Wohnungen</li> <li>- Verwaltungsräume im Erdgeschoss in einer Wohnung</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Wohnung</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise Einbauküchen aus vorheriger Nutzung vorhanden</li> </ul>	
<b>Gemeinschaftsunterkunft Transco</b>	
	<b>Standort:</b> Max-Stromeyer-Straße 120, 78467 Konstanz
	<b>Kapazität:</b> 57 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 09/2026
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliger Firmensitz einer Spedition</li> <li>- Verwaltungsräume im Erdgeschoss</li> <li>- 21 Zimmer, welche über zentralen Flur erschlossen sind im 1. Obergeschoss</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsraum im Erdgeschoss</li> <li>- Spielplatz</li> <li>- Gebäude und Parkplätze außerdem von mehreren Firmen genutzt</li> </ul>	
<b>Gemeinschaftsunterkunft Oberstadt</b>	




	Standort: Zoznegger Straße 30, 78333 Stockach
	Kapazität: 160 Plätze
	Laufzeit: 12/2026
Unterkunftscharakter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliges Pflegeheim</li> <li>- Fünfgeschossiges Gebäude</li> <li>- 14 barrierefreie Zimmer im Erdgeschoss</li> <li>- Jedes Zimmer ist mit eigenem Sanitärbereich ausgestattet</li> <li>- Küchen zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> <li>- Umlaufender Balkon</li> </ul>	
Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schlechter baulicher Zustand</li> <li>- Großer Schulungsraum im Erdgeschoss</li> <li>- 4. Obergeschoss nicht belegbar</li> </ul>	




<b>Gemeinschaftsunterkunft Gaienhofen</b>	
	Standort: Auf der Breite 3, 78343 Gaienhofen
	Kapazität: 67 Plätze
	Laufzeit: 04/2030
Unterkunftscharakter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliges Internat</li> <li>- Dreiteiliger Gebäudekomplex</li> <li>- Verwaltungsräume im Erd- und Obergeschoss</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> </ul>	
Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spiel- und Bolzplatz</li> <li>- Schulungsraum im Erdgeschoss</li> </ul>	

<b>Gemeinschaftsunterkunft Güterbahnhof</b>	
	Standort: Güterstraße 1, 78224 Singen
	Kapazität: 101 Plätze
	Laufzeit: 07/2029
Unterkunftscharakter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliger Güterbahnhof</li> <li>- Dreigeschossiges Gebäude</li> <li>- Verwaltungsräume im Erdgeschoss</li> <li>- Küche und Sanitärbereiche zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> </ul>	
Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort Zentrallager</li> <li>- Spielplatz</li> <li>- Schulungsraum im Erdgeschoss</li> <li>- Kinderwagenraum</li> </ul>	




<b>Gemeinschaftsunterkunft Rosenegg</b>	
	<b>Standort:</b> Roseneggstraße 1, 78239 Rielasingen-Worblingen
	<b>Kapazität:</b> 25 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 12/2026
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliges Wohnhaus/Gastronomie</li> <li>- Verwaltungsraum im Erdgeschoss</li> <li>- Wohnungscharakter</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Wohnung</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachgeschoss nicht belegbar (aufgrund Bauzustand)</li> </ul>	

<b>Gemeinschaftsunterkunft Gailingen</b>	
	<b>Standort:</b> Genterweg 3, 78262 Gailingen
	<b>Kapazität:</b> 22 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 12/2030
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dreigeschossiges Gebäude</li> <li>- Verwaltungsraum im Obergeschoss</li> <li>- Wohnungscharakter</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Wohnung</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsraum im Obergeschoss</li> <li>- Kinderwagencontainer</li> </ul>	



<b>Gemeinschaftsunterkunft Sonne</b>	
	<b>Standort:</b> Bahnhofstraße 2, 78234 Engen
	<b>Kapazität:</b> 40 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 08/2027
<b>Unternehmenscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliges Gasthaus mit Fremdenzimmern</li> <li>- Dreigeschossiges Gebäude</li> <li>- Verwaltungsräume im Erdgeschoss</li> <li>- Küche zur gemeinschaftlichen Nutzung im Erdgeschoss</li> <li>- Sanitärbereich im Erdgeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung der Zimmer</li> <li>- Zimmer im Obergeschoss sind mit eigenem Sanitärbereich ausgestattet</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachgeschoss wird nicht belegt</li> <li>- Schulungsraum im Erdgeschoss</li> </ul>	

<b>Gemeinschaftsunterkunft Bahnhöfle</b>	
	<b>Standort:</b> Am Bahnhof 4, 78234 Engen
	<b>Kapazität:</b> 84 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 09/2027
<b>Unternehmenscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vier zweigeschossige Gebäude</li> <li>- Verwaltungsräume im Erdgeschoss in Haus 1</li> <li>- Wohnungscharakter</li> <li>- 3-Zimmer-Wohnungen</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung pro Wohnung</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulungsraum im Erdgeschoss</li> <li>- Spielplatz</li> </ul>	

**4.4 Notunterkünfte**

Notunterkunft Herrenland	
	<b>Standort:</b> Herrenlandstraße 31, 78315 Radolfzell
	<b>Kapazität:</b> 100 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 07/2025
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altes Fabrikgebäude, davon zwei Hallen belegt</li> <li>- Zimmer durch Wände aus OSB-Platten Türen abgetrennt, nach oben hin offen</li> <li>- Küchen und Sanitärräume zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> <li>- Große Aufenthaltsbereiche</li> <li>- Verwaltungsgebäude</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notunterkunft ist seit 11.06.2025 nicht mehr belegt</li> <li>- Mietvertrag endet zum 31.07.2025</li> <li>- Schulungsräume im 2. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes</li> </ul>	



<b>Notunterkunft Alte Stadthalle</b>	
	<b>Standort:</b> Jahnstraße 32 b, 78234 Engen
	<b>Kapazität:</b> 132 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 09/2027
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemalige Sporthalle</li> <li>- Zimmer in der Halle sind durch Wände aus OSB-Platten mit abschließbaren Türen abgetrennt, nach oben hin offen</li> <li>- Pro Zimmer sechs Plätze</li> <li>- Verwaltungsräume sind im Eingangsbereich/Foyer</li> <li>- Küche und Sanitärräume zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reservekapazität</li> <li>- Notunterkunft</li> </ul>	

<b>Notunterkunft Campus</b>	
	<b>Standort:</b> Byk-Gulden-Straße 1, 78467 Konstanz
	<b>Kapazität:</b> 36 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 09/2026
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leichtbauhalle</li> <li>- Küche und Sanitärräume zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reservekapazität</li> <li>- Notunterkunft</li> <li>- Im Innenhof der GU Campus</li> </ul>	



Notunterkunft Gottmadingen	
	<b>Standort:</b> Hardstraße 1, 78244 Gottmadingen
	<b>Kapazität:</b> 200 Plätze
	<b>Laufzeit:</b> 12/2025
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemalige Haupt- und Realschule</li> <li>- Zusammenhängender Gebäudekomplex</li> <li>- Verwaltungsräume im Obergeschoss</li> <li>- Pro Zimmer vier bis sechs Plätze</li> <li>- Zimmer abgetrennt durch beplante Bauzäune</li> <li>- Küche und Sanitärbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung</li> <li>- Sanitärcontainer im Außenbereich</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notunterkunft</li> <li>- Schulungsraum im Erdgeschoss</li> </ul>	

#### 4.5 Geplante Objekte

Neubauvorhaben Konstanz, Petershausen	
	<b>Standort:</b> Konstanz, Petershausen
	<b>Geplante Kapazität:</b> Ca. 150 Plätze
	<b>Geplante Laufzeit:</b> Unbefristet
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungscharakter, überwiegend 3-Zimmer-Wohneinheiten</li> <li>- Verwaltungs- und Schulungsräume im Erdgeschoss</li> <li>- Barrierefreie Wohneinheiten im Erdgeschoss</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück und Gebäude werden dem Landkreis zum Kauf angeboten</li> <li>- Planung von einzelnen 3-Zimmer-Wohneinheiten ermöglicht ggf. eine Nachnutzung z. B. für den sozialen Wohnungsbau</li> </ul>	
<b>Ersatz für:</b> <p>Das geplante Neubauvorhaben soll die bestehende Gemeinschaftsunterkunft Steinstraße in Konstanz ablösen. Die derzeitige Unterkunft Steinstraße befindet sich im Eigentum des Landkreises, weist jedoch eine stark sanierungsbedürftige Bausubstanz auf. Ein Ersatz wird daher bereits seit Jahren angestrebt. Das Angebot eröffnet nun die Möglichkeit, zeitnah einen Neubau zu realisieren, ohne bestehende Unterbringungskapazitäten während der Bauphase zu verlieren. Zudem besteht für das Grundstück der Unterkunft Steinstraße Interesse im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung für den sozialen Wohnungsbau.</p>	



<b>Neubauvorhaben Stockach</b>	
	Standort: Stockach
	Geplante Kapazität: Ca. 200 Plätze
	Geplante Laufzeit: Erbpacht
Unterkunftscharakter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungscharakter, überwiegend 3 -Zimmer-Wohneinheiten</li> <li>- Verwaltungs- und Schulungsräume im Erdgeschoss</li> <li>- Barrierefreie Wohneinheiten im Erdgeschoss</li> <li>- Voraussichtlich mehrere Baukörper</li> </ul>	
Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erbpacht</li> <li>- Planung von einzelnen 3-Zimmer-Wohneinheiten ermöglicht ggf. eine Nachnutzung z. B. für den sozialen Wohnungsbau</li> </ul>	
Ersatz für: Das Neubauvorhaben soll die bestehende Gemeinschaftsunterkunft Oberstadt in Stockach ersetzen. Das Objekt Oberstadt ist im Eigentum der Stadt Stockach und an Landkreis vermietet. Die Bausubstanz ist an vielen Stellen schlecht, insbesondere marode Wasserleitungen mit wiederkehrenden Wasserschäden. Das Gebäude soll nach Aufgabe der Nutzung als Unterkunft abgebrochen werden.	



<b>Neubauvorhaben Bücklestraße 7</b>	
	<b>Standort:</b> Bücklestraße 7, Konstanz
	<b>Geplante Kapazität:</b> Ca. 200 bis 300 Plätze
	<b>Geplante Laufzeit:</b> Unbefristet
<b>Unterkunftscharakter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungscharakter, überwiegend 3 -Zimmer-Wohneinheiten</li> <li>- Verwaltungs- und Schulungsräume sowie barrierefreie Wohneinheiten</li> <li>- voraussichtlich mehrere Baukörper</li> </ul>	
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück mit Bestandsgebäuden im November 2024 im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch den Landkreis erworben</li> <li>- Räumung des Bestandsgebäudes aufgrund großer Mengen zurückgelassener Materialien und tonnenschwerer Maschinen besonders herausfordernd</li> <li>- Geplante Errichtung einer Unterkunft mit Wohnungscharakter</li> </ul>	
<b>Ersatz für:</b> Das Neubauvorhaben soll bestehende Unterkünfte in Konstanz und Umgebung ersetzen. Da die Zeitschiene für dieses Projekt noch nicht belastbar ist, bietet es sich an, Containeranlagen und Mietobjekte, die längerfristig auslaufen hiermit zu ersetzen.	

## 5. Sonstiges

In den folgenden Übersichten werden die monatlichen Kosten pro Platz sowohl mit als auch ohne Afa (Abschreibung für Abnutzung) dargestellt. Daraus wird deutlich, dass Unterkünfte, die sich im Eigentum befinden, im Vergleich zu angemieteten Objekten grundsätzlich wirtschaftlicher sind. Besonders hervorzuheben ist der Standort Radolfzell, Kasernenstraße 60-62; hier wurden die Ersatzneubauten so errichtet, dass sie eine Wohnungsstruktur aufweisen und im Falle eines rückläufigen Bedarfs gut umnutzbar sind – beispielsweise zu regulärem Wohnraum.

Die Containeranlagen sind ebenfalls im Besitz des Landkreises; hier handelt es sich um temporäre Bauten auf gepachteten Grundstücken.



Die gemieteten Objekte sind feste Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungshistorien. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Gaststätten, Wohnhäuser, Internat etc., welche für den Zweck der vorläufigen Unterbringung hergerichtet bzw. ertüchtigt wurden.

Schließlich gibt es noch die Notunterkünfte, meist in nicht mehr genutzte Gebäude – etwa leerstehende Industriehallen, Sporthallen oder alte Schulgebäude. Die drei Leichtbauhallen, die inzwischen rückgebaut wurden, sind ebenfalls bei den Notunterkünften mit den monatlichen Kosten abgebildet.

Die Auswertung der monatlichen Kosten pro Platz beruht auf Zahlen aus dem Kalenderjahr 2024.

#### Gemeinschaftsunterkünfte

Standort	Monatliche Kosten pro Platz (ohne Afa)	Monatliche Kosten pro Platz (mit Afa)	Unterkunftscharakter	Besitzstruktur
Radolfzell, Kasernenstraße 60-62	128 EUR	260 EUR	Festes Objekt	Eigentum
Singen, Worblinger Straße 11/13	112 EUR	206 EUR	Festes Objekt	Eigentum
Konstanz, Steinstraße 20	182 EUR	182 EUR*	Festes Objekt	Eigentum
Konstanz, Stromeyersdorfstraße 3a	136 EUR	136 EUR*	Containeranlage	Eigentum, Grundstück in Pacht
Konstanz, Byk-Gulden-Straße 1	247 EUR	254 EUR	Containeranlage	Eigentum, Grundstück in Pacht
Stockach, Zoznegger Straße 30	179 EUR	179 EUR**	Festes Objekt	Miete
Allensbach, Kaltbrunner Straße 16/18	220 EUR	283 EUR	Festes Objekt	Miete
Engen, Am Bahnhof 4	227 EUR	235 EUR	Festes Objekt	Miete
Singen, Güterstraße 1	254 EUR	346 EUR	Festes Objekt	Miete
Rielasingen-Worlbingen, Roseneggstraße 1	299 EUR	299 EUR**	Festes Objekt	Miete
Gaienhofen, Auf der Breite 3	301 EUR	365 EUR	Festes Objekt	Miete
Konstanz, Max-Stromeyer-Straße 120	313 EUR	482 EUR	Festes Objekt	Miete
Gailingen, Genterweg 3	314 EUR	314 EUR**	Festes Objekt	Miete
Engen, Bahnhofstraße 2	466 EUR	657 EUR	Festes Objekt	Miete



**Notunterkünfte**

Standort	Monatliche Kosten pro Platz (ohne Afa)	Monatliche Kosten pro Platz (mit Afa)	Unterkunftscharakter	Besitzverhältnisse
Engen, Jahnstraße 32b	80 EUR	80 EUR**	Sporthalle	Miete
Gottmadingen, Hardstraße 1	130 EUR	286 EUR	Schulgebäude	Miete
Radolfzell, Herrenlandstraße 31	277 EUR	351 EUR	Industriehalle	Miete
<i>Ehem. NU LBH Rielasingen-Arlen</i>	<i>844 EUR</i>	<i>1.052 EUR</i>	<i>Leichtbauhalle</i>	<i>Miete</i>
<i>Ehem. NU LBH Konstanz</i>	<i>875 EUR</i>	<i>1.311 EUR</i>	<i>Leichtbauhalle</i>	<i>Miete</i>
<i>Ehem. NU LBH Eigeltingen</i>	<i>1.274 EUR</i>	<i>1.650 EUR</i>	<i>Leichtbauhalle</i>	<i>Miete</i>

\* Afa bereits vollständig abgeschrieben

\*\*Afa Mietereinbauten vollständig abgeschrieben. Hierbei handelt es sich um investive Aufwendungen bei Ertüchtigungsmaßnahmen für Mietobjekte (wie z. B. Einbau einer Brandschutzterrasse, Installation von Sanitäreinrichtungen, oder andere Baumaßnahmen) gemäß dem Mietereinbautenerlass des Landkreistag Baden-Württemberg.

**6. Fazit**

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Kapazitäten für die nächsten Jahre zusammengefasst. Hieraus wird ersichtlich, dass bis zum Jahr 2030 die meisten angemieteten Objekte wegfallen. Notunterkünfte wurden bzw. werden abgebaut. Auch die bisherigen Reservekapazitäten reduzieren sich über die Jahre auf null (letztes Reserve-Objekt GU Güterstraße, Singen bis 2029). Der prognostizierte mittelfristige Bedarf an 1.200 Plätzen kann mit den aktuellen Planungen und Verträgen nicht durchgängig vorgehalten werden; bereits im Jahr 2027 ergibt sich aus heutiger Sicht ein Defizit von 215 Plätzen, welches ggf. über die Reservekapazitäten abgepuffert werden müsste.

Ein weiterer Ausbau der eigenen Kapazitäten des Landkreises erscheint im Hinblick auf Planungssicherheit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit in der vorläufigen Unterbringung in jedem Fall sinnvoll, sofern das Land dem Aufbau der Kapazitäten und der Übernahme der Kosten im Rahmen der Spitzabrechnung zustimmt.



**Entwicklung der Kapazitäten bis 2030**

Eigene Objekte	2025	2027	2030	Bemerkungen
Radolfzell, Kasernenstraße 60-62	201	254	254	
Singen, Worblinger Straße 11/13	82	82	82	
Konstanz, Steinstraße 20	136	136	0	
<b>SUMME</b>	<b>419</b>	<b>472</b>	<b>336</b>	

Angemietete Grundstücke, Container im Eigentum	2025	2027	2030	Bemerkungen
Konstanz, Byk-Gulden-Straße 1	51			
Konstanz, Stromeyersdorfstraße 3 a	90			
Reichenau, Tellerhof	94	94	94	bis 12/2033
<b>SUMME</b>	<b>235</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	

Angemietete Objekte	2025	2027	2030	Bemerkungen
Allensbach, Kaltbrunner Straße 16/18	56	56		
Konstanz, Max-Stromeyer-Straße 120	57			
Stockach, Zoznegger Straße 30	160			
Gaienhofen, Auf der Breite 3	67	67	67	bis 04/2030
Singen, Güterstraße 1*	101	101		*Reserve von 10/2025 bis 07/2029
Rielasingen-Worblingen, Roseneggstraße 1	25			
Gailingen, Genterweg 3	22	22	22	
Engen, Bahnhofstraße 2	40	40		
Engen, Am Bahnhof 4	84	84		
<b>SUMME</b>	<b>612</b>	<b>269</b>	<b>89</b>	

Notunterkünfte	2025	2027	2030	Bemerkungen
Radolfzell, Herrenlandstraße 31	100	0	0	
Engen, Jahnstraße 32 b*	132	132		*Reserve bis 09/2027
Konstanz, Byk-Gulden-Straße 1*	36			*Reserve bis 09/2026
Gottmadingen, Hardstraße 1*	200			*Reserve von 07/2025 bis 12/2025
<b>SUMME</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



Neue Unterkünfte	2025	2027	2030	Bemerkungen
Konstanz Petershausen	0	150	150	
Stockach neu			200	
Konstanz Bücklestraße 7			200	
<b>SUMME:</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>550</b>	

<b>Summe gesamt</b>	<b>1.566</b>	<b>985</b>	<b>1.069</b>	
<b>Summe gesamt zzgl. Reserve</b>	<b>1.734</b>	<b>1.218</b>	<b>1.069</b>	

<b>davon eigene Objekte / Erbpacht</b>	<b>419</b>	<b>622</b>	<b>886</b>	
--	------------	------------	------------	--

*\*Reservekapazitäten werden nicht in die Summe gesamt eingerechnet.*

