

Masterplan

(Stand: 01.09.2018)

Rückbaukonzept für
Gemeinschaftsunterkünfte
im Landkreis Karlsruhe

- Leerseite -

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einführung**
- 2. Kapazitäten zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen und vorgesehene Nutzungsdauer der Gemeinschaftsunterkünfte**
- 3. Rückbau von bestehenden Unterkünften**
 - 3.1 Derzeit laufende Rückbaumaßnahmen – Gemeinschaftsunterkünfte außer Betrieb
 - 3.2 Weitere Reduzierungen bis einschließlich 2019
 - 3.3 Ziel Stand der Gemeinschaftsunterkünfte Ende 2020
- 4. Bestehende Unterkünfte mit anderer Nutzung (ausgenommen Kombimodell)**
- 5. Sachstandsbericht über das Kombimodell**
- 6. Reserveflächen im Landkreis Karlsruhe**
- 7. Zusammenfassung**

1. Einführung

Zum 01.09.2018 verfügt der Landkreis Karlsruhe noch über 33 Einrichtungen. Auf dem Höhepunkt der Flüchtlingsunterbringung betrieb der Landkreis Karlsruhe insgesamt 57 Einrichtungen. Außerdem konnten die in der Hochphase angemieteten Einzelwohnungen nun auf eine Wohnung mit zwei Plätzen reduziert werden. Der Spitzenwert betrug 51 Wohnungen mit 279 Plätzen.

Unter Anwendung der gesetzlichen Vorgabe von 7 m² Wohn- und Schlaflfläche pro Bewohner wären dies 3.263 Unterbringungsplätze. Die monatliche Zuteilungsquote für die vorübergehende Unterbringung liegt derzeit bei 10 bis 20 Personen.

Der Landkreis Karlsruhe ist nach den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg angehalten, die Rückbaumaßnahmen in den kommenden Monaten weiter zu intensivieren. Überschüssige Kapazitäten in der vorläufigen Unterbringung müssen zwingend abgebaut werden.

Kreisweit ist im Jahr 2018 eine durchschnittliche Mindestauslastung der Gesamtunterbringungskapazitäten von 70 % zu gewährleisten. Diese Mindestauslastung ist unter Berücksichtigung eines degressiven Abbaus der überschüssigen Kapazitäten in jährlichen 5 %-Schritten bis zu einer Zielgröße von 80 % Mindestauslastung im Jahr 2020 zu erhöhen.

Der Landkreis Karlsruhe und die Kommunalanstalt für Wohnraum befinden sich daher bereits in einigen Verhandlungen über vorzeitige Vertragsauflösungen, die Veräußerung von landkreiseigenen Gemeinschaftsunterkünften und mögliche Nachnutzungen. Um dabei einen schnellen Übergang zu gewährleisten, finden in einigen Unterkünften derzeit keine Nachbelegungen mehr statt. Der derzeitige Verhandlungsstand ist unter Ziffer 2 dargestellt. Die für das Jahr 2018 ausgewiesene Mindestauslastung von 70 % kann aktuell vom Landkreis Karlsruhe erfüllt werden.

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind bei der Umsetzung der Rückbaumaßnahmen folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bei der Veräußerung von Grundstücken / Gebäuden gilt, dass das wirtschaftlichste Angebot anzunehmen ist. Hierzu verweist das Regierungspräsidium insbesondere auf das versandte Eckpunktepapier zur Wirtschaftlichkeit der Unterbringungskapazitäten in der vorläufigen Unterbringung.
- Sofern Unterkünfte für die vorläufige Unterbringung angemietet wurden und diese im Rahmen eines Abbaukonzepts untervermietet werden sollen, sind nach den Vorgaben des Eckpunktepapiers zunächst alle branchenüblichen Möglichkeiten auszuschöpfen, z. B. Abfragen bei den Kommunen oder Bekanntmachung zur Suche von Untermietern. Die Differenz zwischen der vom Kreis zu zahlenden Miete und der so erzielten Untermiete ist im Rahmen der Spitzabrechnung grundsätzlich erstattungsfähig. Dies gilt insbesondere für den Fall der Untervermietung an eine Gemeinde zum Zwecke der Anschlussunterbringung. Hier kann die ortsübliche Miete als Richtwert angenommen werden, sofern unter Ausschöpfung der o. g. Möglichkeiten nicht eine höhere Miete erzielt werden könnte.

Perspektivisch wird sich die Betreuung der Flüchtlinge und Asylbewerber in der vorläufigen Unterbringung auf wenige Standorte im Landkreis Karlsruhe konzentrieren.

Darüber hinaus ist es weiterhin möglich, dass die Kommunalanstalt für Wohnraum einige Gemeinschaftsunterkünfte ganz oder teilweise den kreisangehörigen Städten und Gemeinden für die gemeindliche Anschlussunterbringung zur Verfügung stellen kann. Derzeit sind im Kombimodell 24 Mietverträge mit Städten und Gemeinden abgeschlossen. Aktuell leben 944 anschlussuntergebrachte Asylbewerber und Flüchtlinge im Kombimodell. Von den Städten und Gemeinden sind bereits 1.262 Plätze in 24 von derzeit noch 33 in Betrieb befindlichen Gebäuden angemietet, die aber aufgrund der Zuschnitte und des immer stärkeren Fokus auf eine Wohnnutzung in der Anschlussunterbringung nur eine deutlich geringere Belegung als sozialverträglich zulassen.

Die Gemeinschaftsunterkunft Kronau, An der Oberen Lußhardt 7, wird derzeit noch als Zwischenlager genutzt, da aufgrund der bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen Lagerkapazitäten benötigt wurden. Dieses Lager wird zum 31.10.2018 aufgelöst und der Mietvertrag vorzeitig beendet. Die gelagerten Gegenstände werden derzeit zum Restwert veräußert.

2. Kapazitäten zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen und vorgesehene Nutzungsdauer der Gemeinschaftsunterkünfte

Bei einer Belegung mit 7,0 m² Wohn- und Schlaflfläche pro Person verteilen sich die Plätze in den Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises zum 01.09.2018 wie folgt:

<i>Gemeinschaftsunterkünfte mit kurzfristiger Restnutzungsdauer (Rückbau 2018/2019):</i>	<i>Plätze</i>
Bruchsal, Schnabel-Henning-Straße 34 ^(*)	78
Ettlingen, Pforzheimer Straße 112 a und 112 b	40
Zwischensumme:	118
<i>Gemeinschaftsunterkünfte mit mittelfristiger Restnutzungsdauer (Rückbau 2020-2025):</i>	<i>Plätze</i>
Bad Schönborn und Kronau, Kislauer Straße 2 (Wohncontainer)	130
Bruchsal-Büchenau, Albrecht-Dürer-Straße 8 ^(*)	26
Eggenstein-Leopoldshafen, Am Schröcker Tor 2 (Wohncontainer)	288
Graben-Neudorf, Schlossstraße 8 - 10	87
Oberderdingen, Flehinger Straße 37	35
Weingarten, Buchenweg 42/2	53
Weingarten, Jöhlinger Str. 112/1	53
Walzbachtal-Wössingen, Alemannenstraße 18	21
Zwischensumme:	693

^(*) aktuell komplett für AUB-Zwecke untervermietet.

<i>Gemeinschaftsunterkünfte mit <u>langfristiger</u> Restnutzungsdauer, aber mit Option auf eine kurzfristige Nachnutzung (Rückbau 2018/2019)</i>	<i>Plätze</i>
Bretten, An der Schießmauer 2b	28
Bretten-Diedelsheim, Karlsruher Straße 2	77
Ettlingen, Lindenweg 16 / Forlenweg 18	71
Karlsbad-Ittersbach, Im Stöckmädle 18	120
Malsch-Völkersbach, St.-Georg-Straße 7	31
Pfinztal-Berghausen, Jöhlinger Straße 61	116
Stutensee-Blankenloch, Lorenzstraße 19 + 19 a	58
Stutensee-Blankenloch, Lorenzstraße 27	15
Zwischensumme:	516
<i>Gemeinschaftsunterkünfte mit <u>langfristiger</u> Restnutzungsdauer (Rückbau 2025-2042):</i>	<i>Plätze</i>
Bretten, An der Schießmauer 1	48
Bruchsal, Eisenbahnstraße 5 ^(*)	135
Forst, Werner-von-Siemens-Straße 25	96
Hambrücken, Wittumstraße	67
Karlsdorf-Neuthard, An den Spiegelwiesen 1 + 2	200
Malsch, Benzstraße 36	153
Malsch, Daimlerstraße 47	30
Oberhausen-Rheinhausen, Weiherweg 35 (1. Bauabschnitt)	69
Oberderdingen-Flehingen, Hirschstraße 4	100
Östringen, Allmendstraße 53	19
Stutensee-Blankenloch, Lorenzstraße 23	29
Sulzfeld, Riegelstraße 1	140
Ubstadt-Weiher, Zeutern, Waldmühle 6	300
Waghäusel, Marie-Curie-Straße 11 + 11 a	276
Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße 14 a –e	274
Zwischensumme:	1.936

^(*) aktuell komplett für AUB-Zwecke untervermietet.

Summe gesamt:

3.263 Plätze

3. Rückbau von bestehenden Unterkünften

3.1 Laufende Rückbaumaßnahmen – Gemeinschaftsunterkünfte außer Betrieb

- **Ettlingen, Englerstraße 22** -30 Plätze
Außerbetriebnahme: April 2018;
eine Belegung ist aus betrieblichen Gründen nicht mehr vorgesehen, vorzeitige Vertragsauflösung wird angestrebt; Mietvertragsende: 31.05.2019.
- **Forst, Werner-von-Siemens-Straße 25 (Wohncontainer)** -100 Plätze
Außerbetriebnahme: Juni 2018;
Alle Bewohner ziehen in den Neubau um.
Der Rückbau der Containeranlage erfolgt ab Oktober 2018.
- **Karlsbad-Ittersbach, Im Stöckmädle 18** -120 Plätze
Hinweis: vorzeitige Vertragsauflösung zum 31.12.2018 in Verhandlung.
- **Karlsbad-Langensteinbach, Boschstraße 5-7** -48 Plätze
Eine Belegung ist aus baurechtlichen Gründen nicht mehr vorgesehen;
Mietvertragsende: 31.10.2018.
- **Östringen, Industriestraße 1** -210 Plätze
Außerbetriebnahme: Juni 2018;
Verlegung in andere GU's
bzw. Zuteilung in AUB.
- **Weingarten, Dörnigstraße 1/1 (Wohncontainer)** -42 Plätze
Außerbetriebnahme: Februar 2018;
die Bewohner sind in die GU Weingarten, Jöhlinger Str. 112/1 umgezogen. Ein Verkauf der Containeranlage wird angestrebt. Anfragen von Interessenten liegen bereits vor.

Summe gesamt: -550 Plätze

3.2 Weitere Reduzierungen bis einschließlich 2019

- Eggenstein-Leopoldshafen, Am Schröcker Tor 1-3 -96 Plätze
Hinweis: Verkauf eines der drei vorhandenen Wohncontainer-Ensembles (gelbes Ensemble)
- Ettlingen, Pforzheimer Str. 112 a und 112 b (2018) -40 Plätze
Hinweis: Auflösung des Mietvertrages in Vorbereitung
- Ettlingen, Lindenweg 16 / Forlenweg 18 (2018/2019) -71 Plätze
Hinweis: Aktuell Verkaufsverhandlungen mit Stadt Ettlingen
- Stutensee-Blankenloch, Lorenzstraße 19 + 19 a (2018/2019) -58 Plätze
Hinweis: Verhandlungen mit der Stadt Stutensee

- Stutensee-Blankenloch, Lorenzstraße 27 (2018/2019) -28 Plätze
Hinweis: Verhandlungen mit der Stadt Stutensee
 - Waghäusel, Marie-Curie-Straße 11 -100 Plätze
Verstärkte Nutzung der Festbauten als AUB und
Auflösung der stadteigenen Mobilen Wohnanlage am Standort;
Hinweis: Verhandlungen mit Stadt
- Summe gesamt: -393 Plätze**

Demnach sind derzeit Unterkünfte mit insgesamt 943 Plätzen im konkreten Abbau.

3.3 Ziel Stand der Gemeinschaftsunterkünfte Ende 2020

Bis Ende 2020 sollen die vorhandenen 33 Gemeinschaftsunterkünfte auf lediglich sechs Liegenschaften reduziert werden. Hier liegt das Hauptaugenmerk auf den dann verbleibenden Standorten, die wie folgt genutzt werden:

Liegenschaft	GU	AUB	Vermietung
Karlsdorf-Neuthard, An den Spiegelwiesen 1 + 2	100	✓	0
Oberhausen-Rheinhausen, Weiherweg 35	60	0	0
Pfintztal-Berghausen, Jöhlinger Straße 61	100	0	0
Ubstadt-Weiher, Zeutern, Waldmühle 6	200	✓	0
Waghäusel, Marie-Curie-Straße 11	100	✓	0
Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße 14 a-e	100	✓	✓

Am Standort Eggenstein-Leopoldshafen, Am Schröcker Tor 1-3, ist zusätzlich geplant, die verbleibenden beiden Wohncontainer-Ensembles, die noch bis zum Jahr 2021 im Kombimodell an die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen teilweise (grünes Ensemble) bzw. komplett (blaues Ensemble) untervermietet sind, nach Ende dieser Laufzeit, bzw. nach optionaler Laufzeitverlängerung bei vorhandenem Unterbringungsbedarf der Gemeinde, ebenfalls rückzubauen und einer Veräußerung zuzuführen.

Außerdem werden konsequent für alle Liegenschaften Nachnutzungen (Nachmieter) gesucht. Gleichzeitig wird angestrebt, weitere Mietverträge vorzeitig zu beenden.

Bei einem durchgeführten Rückbau bis Ende 2020, entspricht der Gebäudeanteil für die Spitzabrechnung, die die Kommunalanstalt dem Landkreis Karlsruhe in Rechnung stellt, Anfang 2019 ca. 17 Mio. €, Anfang 2020 ca. 10 Mio. € und Anfang 2021 lediglich noch 5 Mio €. Pro Asylbewerber entspricht dies einem Betrag von 10 T€ (jährlich), dies entspricht 833 € pro Asylbewerber und Monat. Die Planvorgabe, bis Ende 2020 die vorhandenen GU-Plätze auf rd. 500-700 zu reduzieren, wird somit eingehalten.

4. Bestehende Unterkünfte mit anderer Nutzung (ausgenommen Kombimodell)

- Bretten-Diedelsheim, Karlsruher Straße 2; -77 Plätze
Hinweis: Untervermietung an gewerblichen Nutzer
ab 01.10.2018 geplant; Umzug der Bewohner in andere
GU's bzw. AUB-Unterkünfte;
Vertragsende Hauptmietvertrag: 29.02.2024
- Malsch-Völkersbach, St. Georg-Straße 7; -31 Plätze
Hinweis: Außerbetriebnahme Februar 2018;
Untervermietung an gewerblichen Nutzer ab 4. Quartal 2018
geplant; Vertragsende Hauptmietvertrag: 31.03.2030
- Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße 14 d; -67 Plätze
Untervermietung auf dem freien Wohnungsmarkt;
derzeit Besichtigungen mit Mietinteressenten;
erste Wohnung zum 01.09.2018 untervermietet;
Mietende Hauptmietvertrag: 30.04.2036

Summe gesamt: -175 Plätze

Somit werden 175 Plätze einer anderen Nutzung zugeführt.

5. Sachstandsbericht über das Kombimodell

Um Leerstände in den Gemeinschaftsunterkünften zu vermeiden und die kreisangehörigen Städte und Gemeinden weiterhin bei der gemeindlichen Anschlussunterbringung zu unterstützen, steht ein Kontingent an Unterbringungsplätzen im Kombimodell zur Verfügung.

Das Kombimodell sieht die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft, mit parallel angemietetem Wohnraum der Städte und Kommunen für gemeindliche Anschlussunterbringung, unter einem Dach vor.

Aktuell sind 1.262 Plätze im Kombimodell vertraglich mit den Städten und Gemeinden vereinbart. Diese Verträge wurden zur Erfüllung der gemeindlichen Anschlussunterbringung in den Jahren 2017 und 2018 geschlossen. Die Nachfrage an weiteren Kombimodellplätzen ist, abhängig von der von den Kommunen zu erfüllenden Aufnahmequote, fortlaufend gegeben.

Insgesamt sind im Kombimodell aktuell 944 Personen untergebracht (inkl. pauschalabgerechneter Kombimodelle für kurzfristige Unterbringungszeiträume).

Nach Bad Schönborn und Kronau haben nunmehr auch andere Gemeinden vereinbart, zentrale AUB-Standorte in den Unterkünften des Landkreises zu realisieren. Am Standort Waldbronn-Neurod werden seit Mai 2018 anschlussuntergebrachte Personen der Gemeinden Waldbronn und Marxzell betreut. Im Gegenzug konnte die Kommunalanstalt für Wohnraum das Sonderkündigungsrecht für die Gemeinschaftsunterkunft am Standort Marxzell ausüben. Das Mietverhältnis wurde auf den 31.08.2018 gekündigt.

Folgende Städte und Gemeinden nutzen derzeit die Gemeinschaftsunterkünfte des Landkreises für die gemeindliche Anschlussunterbringung bzw. befinden sich mit der Kommunalanstalt für Wohnraum in konkreten Gesprächen oder Vertragsverhandlungen:

Gemeinde	AU-Plätze Kombimodell (Mietvertrag und Pauschalabrechnung; bzw. akt. Verhandlungen)	AU-Plätze Kombimodell zusätzliche Erweiterungs- möglichkeiten bei 100% Untervermietung
Bad Schönborn	52	13
Bretten (2 Objekte)	50	26
Bruchsal (3 Objekte)	239	0
Dettenheim	0	0
Eggenstein-Leopoldshafen	134	58
Ettlingen (2 Objekte)	111	0
Forst	30	66
Gondelsheim	0	0
Graben-Neudorf	38	49
Hambrücken	18	49
Karlsbad	12	0
Karlsdorf-Neuthard	96	104
Kraichtal	0	0
Kronau (Standort Schloss Kislau)	52	13
Kürnbach	0	0
Linkenheim-Hochstetten	0	0
Malsch (2 Objekte)	84	99
Marxzell (Standort Neurod)	48	25

Gemeinde	AU-Plätze Kombimodell (Mietvertrag und Pauschalabrechnung; bzw. akt. Verhandlungen)	AU-Plätze Kombimodell zusätzliche Erweiterungs- möglichkeiten bei 100% Untervermietung
Oberderdingen	0	35
Oberhausen-Rheinhausen	0	69
Östringen	0	19
Pfinztal	0	116
Philippsburg	0	0
Rheinstetten	0	0
Stutensee	46	60
Sulzfeld	30	110
Ubstadt-Weiher	50	250
Waldbronn	84	50
Waghäusel	52	224
Walzbachtal	10	11
Weingarten	26	80
Zaisenhausen	0	0
Endsumme	1.262	1.526

Insgesamt werden in acht von 32 Kommunen im Landkreis Karlsruhe keine GU- und AUB-Plätze vom Landkreis betrieben.

6. Reserveflächen im Landkreis Karlsruhe

Der Landkreis Karlsruhe wäre in den kommenden Monaten bzw. Jahren in der Lage, auf einen steigenden Flüchtlingszustrom kurzfristig zu reagieren.

Folgende Standorte werden als Reservefläche für Mobile Wohneinheiten vorgehalten:

- Kraichtal-Unteröwisheim, Am Gaisberg 9**

Hinweis: Stadteigenes Grundstück

- Philippsburg, Bruchstücker 54**

Hinweis: Stadteigenes Grundstück

- Rheinstetten, Kutschenweg 32**

Hinweis: Landeseigenes Grundstück

Hier können rund 300 Plätze aufgebaut werden, ohne derzeit laufende Standby-Kosten zu haben.

7. Zusammenfassung

Die Kommunalanstalt für Wohnraum wird sich in den kommenden Monaten noch intensiver als bisher mit dem Rückbau von Gemeinschaftsunterkünften im Landkreis Karlsruhe befassen, um den Rückbauplänen des Landes Baden-Württemberg Rechnung zu tragen. Hierbei wird sich die Kommunalanstalt auch mit der Nachnutzung von einigen Objekten beschäftigen und in Abstimmung mit den betroffenen Städten und Gemeinden einvernehmliche Lösungen finden (z. B. Ettlingen, Bretten, Bruchsal,...). Aber auch mit privaten Interessenten wird sich die Kommunalanstalt für Wohnraum zukünftig verstärkt auseinandersetzen müssen, um alle Möglichkeiten eines Rückbaus ausschöpfen zu können.

Aktuell stehen weder laufende Baumaßnahmen noch weitere Inbetriebnahmen an. Alle Baumaßnahmen wurden abgeschlossen; die Gemeinschaftsunterkünfte sind entweder in Betrieb oder befinden sich bereits im Rückbau. Auch sind alle geplanten, aber nicht mehr realisierten Maßnahmen (Bruchsal, Graben-Neudorf u.a.) einvernehmlich mit den beteiligten Planern und Investoren, bzw. im Falle von Karlsdorf-Neuthard durch Abschluss eines gerichtlichen Vergleiches, der ebenfalls dem Grunde nach die Auffassung der Landkreisverwaltung aufgegriffen hat, abgerechnet worden.

Ferner hat die Kommunalanstalt auf Grund der hohen Nachfragen an Mietraum begonnen, geeignete Objekte für den Mietmarkt zu öffnen. Die Ausgestaltung wird derzeit mit dem Verwaltungsrat der Kommunalanstalt auf Grund der ersten Erfahrungen abgestimmt und standardisiert.

Auch wird sich der Landkreis weiterhin konsequent von seinen Mietobjekten (Wohnungen, Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte...) trennen, bei denen die Laufzeit der Mietverträge endet oder diese nach Zustimmung des Landes vorzeitig beendet werden können.

Klares Ziel ist, bis zum Jahr 2020 die GU Plätze auf rd. 500-700 in vier bis sechs Liegenschaften im Landkreis Karlsruhe zu reduzieren. Diese Plätze benötigt der Landkreis auf Grund der aktuellen Lage mittelfristig für die Aufgabenerfüllung der vorläufigen Unterbringung. Auch steht die Kommunalanstalt den Städten und Gemeinden als Ansprechpartnerin in Unterbringungsfragen zur Verfügung.