

25.11.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/262

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Planung Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	28.11.2022 -							
Verwaltungsausschuss	05.12.2022 -							
Rat	08.12.2022 -							

**Beschlussvorschlag**

Die Stadt wird mit der Planung einer neuen Gemeinschaftsunterkunft für bis zu 150 Personen auf dem Grundstück Am Goetheplatz 5 beauftragt.

**Anlass und Ziele**

Das Land Niedersachsen hat die Aufnahmequoten für die Kommunen erhöht. Die Stadt Neustadt muss bis zum 31.03. bis zu 388 weitere Personen aufnehmen. Diese Personen müssen angemessen untergebracht werden.

Für die Unterbringung sind bereits schon jetzt eine Gemeinschaftsunterkunft in Bordenau, eine in Mardorf und 4 weitere in der Kernstadt in Betrieb.

Die vorhandenen Unterbringungskapazitäten reichen nicht aus, um die angekündigten Personen aufzunehmen. Dazu müssen auch die Aufnahmequoten für die nächsten Jahre erfüllt werden. Hierfür ist die Errichtung einer neuen Gemeinschaftsunterkunft zwingend notwendig.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsjahr:

Produkt/Investitionsnummer:

	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### **Begründung**

Die weltweit anhaltende Flüchtlingsbewegung führt dazu, dass sich die Aufnahmequoten für die Kommunen aktuell drastisch erhöhen. Die Stadt Neustadt geht davon aus, dass auch für das kommende Jahr 2023 mit einer erhöhten Aufnahmequote zu rechnen ist - mindestens jedoch mit einer Quote auf dem Niveau der Jahre 2020/21 (ca. 110 Personen pro Jahr). Diese Menschen muss die Stadt Neustadt angemessen unterbringen und auch durch Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter (eigenes Personal und externe Fachkräfte) betreuen. Es ist davon auszugehen, dass diese Menschen für einen längeren Zeitraum in Neustadt bleiben werden.

Die Landesaufnahmebehörde (LAB) weist der Stadt Neustadt a. Rbge. aktuell wöchentlich zwischen 10 und 20 Personen zu. Diese werden dann von den städtischen Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern auf die vorhandenen Unterbringungen verteilt.

Die Stadt Neustadt betreibt aktuell sechs Gemeinschaftsunterkünfte (GU). Lediglich zwei davon werden unbefristet betrieben. Die restlichen vier GU sind lediglich angemietet. Hier laufen die Mietverträge in der Regel ein Jahr, häufig mit Option auf Verlängerungen. Keine davon kann dauerhaft betrieben werden. Eine siebte GU soll mit dem Ankauf des ehemaligen VHS-Gebäudes in der Goethestr. 11-13 im Laufe der ersten Jahreshälfte 2023 in Betrieb genommen werden. Auch diese GU kann nur zeitlich befristet genutzt werden.

Alle sich im Betrieb befindlichen GU haben eine Maximalkapazität von rund 380 Personen. Die Auslastungsquote beträgt durchschnittlich rund 80 Prozent. Durch die Inbetriebnahme der siebten GU können weitere 100 Plätze geschaffen werden.

Dennoch zeigen die vorhandenen Aufnahmekapazitäten und die zu erfüllende Aufnahmequote, dass nach wie vor ein hoher Bedarf an geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete besteht und auch für die kommenden Jahre bestehen wird.

Je nachdem, wie viele Personen die LAB der Stadt pro Woche zuweist, und je nach Konstellation der Personen (Verwandtschaftsverhältnisse, Familien oder Alleinreisende) werden die Personen auf die GU verteilt. Menschen, die schon länger in einer GU untergebracht sind, können - sofern verfügbar - eine Wohnung bekommen. Die Stadt versucht nach wie vor geeigneten Wohnraum im gesamten Stadtgebiet anzumieten, jedoch wirkt sich die angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt auch auf die Bemühungen der Verwaltung aus, geeigneten Wohnraum für die Unterbringung geflüchteter Personen zu finden.

Sollte die LAB an der jetzigen wöchentlichen Zuweisungspraxis von 20 Personen festhalten, sind die vorhandenen Gemeinschaftsunterkünfte im ersten Quartal 2023 vollständig ausgelastet. Aufgrund der hohen Aufnahmequote, des anstehenden Winters und der angespannten Lage in der Ukraine rechnet die Region Hannover damit, dass die wöchentlichen Zuweisungen auf dem jetzigen hohen Niveau verbleiben werden.

Die Stadt Neustadt möchte daher eine weitere Gemeinschaftsunterkunft auf dem Grundstück Am Goetheplatz 5 errichten. Die verfügbare Grundstücksfläche beträgt ca. 4.100 m<sup>2</sup>. Durch eine maximal dreigeschossige Bauweise kann eine Brutto-Wohnraumfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> geschaffen

werden. Das Grundstück befindet sich bereits im Besitz der Stadt Neustadt. Bei der jetzigen Indikation im Worst-Case-Szenario von 3.500 € pro qm Brutto Wohnraumfläche werden Haushaltsmittel von rund 14,5 Mio.€ notwendig. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die Projektierung einschließlich der Bauphase bis zu 2 Jahre in Anspruch nehmen wird.

Das Konzept der Unterkunft könnte beispielsweise dem Gebäude an der Fontanestr. ähneln. Eine Konzeption muss noch erarbeitet werden.

Nach Fertigstellung der Wohneinheiten werden hier zunächst Geflüchtete untergebracht. Nach einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sollen die Wohneinheiten als so genannte „Sozialwohnungen/günstiger Wohnraum“ dem Wohnungsmarkt übergeben werden. Die Wohnungen sollen dann für Menschen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen. Insgesamt können dann dort ca. 40 Wohnungen entstehen.

Das ausgewählte Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zu den Wohnungen der Fontanestraße und der Kita Ratzenspatz. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße, so dass der Kitabetrieb nicht beeinträchtigt wird.

Das Grundstück Am Goetheplatz 5 befindet sich planungsrechtlich betrachtet im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit nach dem § 34 BauGB. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Bauordnung geprüft werden.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Neustadt ist miteinander im Dialog - Wir verstehen uns als moderner Dienstleister für die Menschen unserer Stadt.

### **So geht es weiter**

Nach erfolgreicher Beschlussfassung werden die Ausschreibungsmodalitäten geprüft. Das Ergebnis wird der Politik vor dem Ausschreibungsverfahren zur erneuten Beschlussfassung mitgeteilt

Verwaltung