

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 0020/144/2026

Federführung: 0020 Leiter der Sozialverwaltung	Datum: 22.04.2026
Bearbeiter: Jana Rüger	AZ:

Einführung und Festlegung von Kriterien zur Priorisierung von Neu- und Ersatzbauvorhaben sowie bei Sanierungsmaßnahmen in Bestandsgebäuden

Sachverhalt:

Ein wesentlicher Kostenfaktor im Bereich der Eingliederungshilfe sind investive Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der baulichen Infrastruktur. Trotz der Lockerungen auch hinsichtlich baulicher Anforderungen durch die Novellierung der AVPfleWoqG (Ausführungsverordnung zum Pflege- und Wohnqualitätsgesetz) werden weiterhin zahlreiche bauliche Maßnahmen von den Trägern geplant, die für den Bezirk Unterfranken zu erheblichen Kostensteigerungen führen würden. Die bedarfsgerechte Versorgung von Menschen mit Behinderung muss auch künftig sichergestellt sein. Daher sind eine konsequente Prüfung sowie eine stringente Priorisierung der beantragten Neu- und Ersatzbauvorhaben sowie Sanierungsmaßnahmen unerlässlich. Hierfür hat die Sozialverwaltung Kriterien entwickelt, die eine transparente und sachgerechte Prüfung der geplanten Bauvorhaben nachvollziehbar machen.

Ziel ist es, die verfügbaren finanziellen Mittel zielgerichtet und bedarfsgerecht einzusetzen und zugleich eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

Folgende Kriterien werden zukünftig bei der Priorisierung baulicher Maßnahmen herangezogen:

1. Versorgungssituation in der Region und in Unterfranken

Aufgrund des Versorgungsauftrags des Bezirks Unterfranken ist bei der Bewertung maßgeblich zu berücksichtigen, wie sich die aktuelle Versorgungssituation in der Region, in der das Bauvorhaben umgesetzt werden soll, darstellt. Hierbei ist sowohl die Angebotslage als auch die Gesamtsituation in Unterfranken zu betrachten. Ein besonderes Gewicht ist dabei Vorhaben beizumessen, die auf Personengruppen mit höherem Bedarf ausgerichtet sind, für die aktuell ein quantitatives oder qualitatives Defizit im Versorgungsangebot besteht. Hierzu zählen beispielsweise spezialisierte Angebotsformen, die bislang nur in unzureichendem Umfang oder nicht flächendeckend verfügbar sind (z. B. sozialtherapeutische Wohnformen). Ebenso sind regionale Ungleichgewichte in der Angebotsstruktur zu berücksichtigen, um eine möglichst wohnortnahe und bedarfsgerechte Versorgung sicherzustellen.

2. Notwendigkeit und Grund der geplanten Baumaßnahme

Die Gründe für einen Neu- bzw. Ersatzbau oder für eine Sanierung sind darzustellen und anschließend zu würdigen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob zwingende fachliche, rechtliche oder strukturelle Erfordernisse vorliegen, die einen Neubau oder eine grundlegende bauliche Anpassung erforderlich machen. Weiterhin ist zu prüfen, ob alternative Lösungen, insbesondere durch Sanierung oder Umstrukturierung, möglich und wirtschaftlich vertretbar wären.

3. Baulicher Zustand und Alter des Bestandsgebäudes

Ein wesentliches Kriterium ist, wie alt das bestehende Gebäude ist bzw. in welchem baulichen Zustand es sich befindet. Neben dem allgemeinen baulichen Zustand sind auch bestehende Defizite im Hinblick auf aktuelle rechtliche und technische Anforderungen, beispielsweise im Bereich des Brandschutzes, einzubeziehen. Ein hoher Sanierungsbedarf, gravierende bauliche Mängel oder die Notwendigkeit umfassender Anpassungen an geltende Vorschriften können die Dringlichkeit eines Ersatz- oder Neubaus erhöhen. Die Bewertung muss unter Hinzuziehung von Sachverständigen erfolgen.

4. Umsetzungs- und Finanzierungsmodell sowie Fördermöglichkeiten

Es ist miteinzubeziehen, ob das Vorhaben im Eigentümermodell oder im Investorenmodell realisiert werden soll. Ebenso ist zu bewerten, ob und in welchem Umfang beantragbare Fördermittel in Anspruch genommen werden, da dies erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts hat.

5. Bisherige Förderung des Trägers

Schließlich ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang der jeweilige Träger in der Vergangenheit bereits Fördermittel erhalten hat. Ziel ist eine ausgewogene Verteilung der verfügbaren Mittel unter den Trägern.

Die vorgenannten Kriterien werden künftig für alle baulichen Vorhaben im Rahmen der Eingliederungshilfe als verbindliche Bewertungsgrundlage herangezogen. Sie sollen Grundlage für ein standardisiertes Punktesystem sein, in dem die einzelnen Vorhaben anhand der definierten Merkmale vergleichbar bewertet werden. Je nach Punktzahl wird dann eine Priorisierung der Baumaßnahme vorgenommen, die dann zur Entscheidung in den Sozialausschuss eingebracht wird.

Beschlussvorschlag:

Die Sozialverwaltung wird beauftragt, die Priorisierung von Neu- und Ersatzbauvorhaben wie auch Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden künftig anhand der dargestellten Kriterien vorzunehmen und dann zur Entscheidung dem Sozialausschuss vorzulegen.