SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 10.03.2014

Drucksache Nr. **2014/041**
Federführung Ordnungs- und Sozialamt
Sachbearbeiter Kurt Kiedaisch
Stand 06.02.2014
Aktenzeichen
Mitwirkung Stadtbauamt
Stadtkämmerei

Bau von Gemeinschaftsunterkünften am Herzmannserweg

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,
 - a) den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft am Herzmannser Weg als Gemeinschaftsprojekt mit dem Landkreis, Eigenbetrieb IKP, weiter voran zu treiben,
 - b) die Planung bis zur Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1-4) weiterzuführen,
2. die anfallenden Planungskosten (Leistungsphasen 1 - 4) in Höhe von ca. 130.000,- € sind ggf. außerplanmäßig zu finanzieren,
3. Folgende Zeitplan wird angestrebt:
 - 2014 Planung
 - 2015 Bau und
 - 2016 Fertigstellung.

Sachdarstellung

Die Stadt Wangen im Allgäu ist als Ortspolizeibehörde verpflichtet obdachlosen Personen eine Notunterkunft zur Verfügung zu stellen. Die Zuweisung einer solchen Notunterkunft erfolgt per Verwaltungsakt. Das Nutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich. Ein Mietverhältnis wird nicht begründet. Aktuell (Stand 04.02.2014) sind 168 Personen (41 Familien mit 141 Personen sowie 27 Einzelpersonen) in städtischen Obdachlosenunterkünften untergebracht. Die Mehrzahl dieser Gebäude befindet sich im Bereich Auwiesenweg.

Eine Vielzahl dieser Gebäude sind Fertigbauten in Holzbauweise. Die bauliche Substanz ist schlecht. Es besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf. Aus wirtschaftlichen Aspekten rechnet sich eine Sanierung nicht mehr. Die Stadt hat deshalb sowohl für die derzeit

untergebrachten Personen Ersatzunterkünfte zu errichten als auch für neu unterzubringende Personen entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

Gerade bei den neu unterzubringenden Personen kann es sich auch um in der Anschlussunterbringung aufzunehmende Asylbewerber handeln. So hat der Landtag Baden-Württemberg in seiner Sitzung vom 18.12.2013 das Flüchtlingsaufnahmegesetz unter anderem dahingehend geändert, dass seit dem 01.01.2014 Asylbewerber bereits nach 24 Monaten Aufenthalt in der staatlichen Asylbewerbergemeinschaftsunterkunft den landkreisangehörigen Städten und Gemeinde zur Anschlussunterbringung zugewiesen werden können. Aktuell liegt uns ein Bescheid des Landratsamts Ravensburg darüber vor, dass die Stadt Wangen im Allgäu im Jahr 2014 15,49 Personen aufzunehmen hat. Aufgrund eines Plus aus früheren Jahren reduziert sich die Aufnahmeverpflichtung für das laufende Jahr auf 10,8 Personen.

Außer den eingangs beschriebenen Unterkünften im Auwiesenweg verfügt die Stadt aktuell über keine freien Kapazitäten. Alternativen hierzu stehen nicht zur Verfügung. So ist aus Erfahrung bekannt, dass die Anmietung von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt für die von der Stadt unterzubringenden Personen nicht aussichtsreich ist. Alternative Standorte für den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Auch könnten an diesen Standorten nicht die Synergieeffekte, die sich die Stadt im Falle eines Neubaus zusammen mit dem Bauvorhaben des Landkreises/Eigenbetrieb IKP erhofft, entstehen. So erhofft sich die Stadt vor allem in den Bereichen der Sozialbetreuung und des Gebäudemanagements Synergien. Dies gilt insbesondere für eine ökologisch optimierte Heizanlage, aber auch für eine gut organisierte soziale Betreuung von Asylbewerbern und von der Stadt mit Wohnraum versorgten obdachlosen Personen. Vor allem Letzterem kommt aus Sicht der Verwaltung eine besondere Bedeutung zu. So zeigen die Erfahrungen aus einer vergleichbaren Situation im Auwiesenweg und in der Christian-Fopp-Straße, wo längere Zeit Asylbewerber und Obdachlose in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander wohnten, dass bei entsprechender Begleitung und Betreuung ein konfliktfreies Miteinander möglich ist. Auch in anderen Städten gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander Unterkünfte für Asylbewerber und Obdachlose.

Die vom Architekturbüro Wassung Bader in Auftrag des Landkreises gefertigten Entwürfe tragen durch die Grundrisse und die Anordnung der Baukörper den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung und reduzieren mögliche konfliktauslösende Situationen weitestgehend. So sieht der aktuelle Entwurf organisatorisch selbständige Wohneinheiten mit separaten Erschließungs- und Funktionsflächen bzw. -räumen vor. Der vorgelegte Entwurf bietet dank eines flexibel gestaltbaren Wohnungszuschnitts Platz für bis zu 83 Personen. Dabei wurden die vom Sozialministerium Baden-Württemberg ursprünglich vorgegebenen, zwischenzeitlich jedoch außer Kraft getretenen Empfehlungen, für die Unterbringung obdachloser Personen (10 m² pro Person) berücksichtigt. Genaue Vorschriften über die Fläche bzw. Größe einer Notunterkunft, die einer obdachlosen Person zur Verfügung stehen muss, bestehen nicht. In Rechtsprechung und Literatur haben sich die 10 m² pro Person jedoch bestätigt.

Insgesamt stehen in dem von der Stadt zu errichtenden Gebäude 836 m² Wohnfläche und zur Verfügung. Zudem ist in jedem Baukörper im Erdgeschoss die Errichtung einer barrierefreien und somit behindertengerechten Wohneinheit vorgesehen. In diesem frühen Stadium der Planung ist mit Baukosten in Höhe von ca. 3,0 Mio. Euro zu rechnen. Zuschüsse werden für den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft für obdachlose Personen nicht gewährt.

Alternativen hierzu gibt es nicht. So ist insbesondere die Errichtung einer Containeranlage nicht zielführend. Wie bekannt hat sich der Landkreis beim Bau einer Asylbewerberunterkunft definitiv für eine Massivbauweise entschieden. Für die städtische Gemeinschaftsunterkunft für obdachlose Personen wird die gleiche Bauweise

vorgeschlagen. So haben in Massivbauweise errichtete Gebäude grundsätzlich eine höhere Wertigkeit und eine nachhaltigere Substanz. Zudem erfüllen sie die städtebaulichen Anforderungen wesentlich besser und beugen so einer möglichen Stigmatisierung der dort wohnenden Personen vor.

Auch aus wirtschaftlichen Aspekten ist die Massivbauweise zu bevorzugen. So werden bei Preisvergleichen häufig nur die reinen Baukosten (Kostengruppen 3 und 4) betrachtet, die Kosten für Erschließung, Wasser, Abwasser, Heizung, Fundamente und anderes mehr sind aber ebenfalls zu berücksichtigen. Vergleichsberechnungen Dritter zeigen, dass bei Containeranlagen vergleichsweise geringe Einsparungen möglich sind und die Nachteile, vor allem im Hinblick auf fehlende Wertschöpfung und Nachhaltigkeit, überwiegen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind Containeranlagen allenfalls für eine zeitlich befristete Nutzung eine Alternative. Die Unterbringung von obdachlosen Personen ist jedoch eine dauerhafte Aufgabe der Stadt. Neu zu errichtende Unterbringungsmöglichkeiten sollten deshalb als Dauereinrichtung auf Nachhaltigkeit angelegt sein und in Massivbauweise ausgeführt werden.

Im Hinblick auf die allgemein bekannte Notwendigkeit der Schaffung von neuem Wohnraum als Ersatz für die eingangs beschriebenen Unterbringungsmöglichkeiten am Auwiesenweg schlägt die Verwaltung vor, die Planungen mit dem Ziel einer möglichst hohen Kostenzuverlässigkeit weiterzuführen und konkret die Planungsstufen 1 bis 4 in Auftrag zu geben. Die Planung erfolgt parallel mit dem Eigenbetrieb IKP des Landkreises Ravensburg. Für die Planungsstufen 1 bis 4 betragen die Kosten nach derzeitigem Stand ca. 130.000,- Euro.

Nach Abschluss der Planungsphasen 1 bis 4 wird das Vorhaben dem Gemeinderat erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für die Planungsstufen 1 bis 4 belaufen sich voraussichtlich auf ca. 130.000,- Euro. Hierfür stehen im Haushalt 40.000,00 Euro unter der HHSt. 2.8810.9400 bereit. Die restlichen Planungskosten können durch Inanspruchnahme von Haushaltsansätzen für Planungskosten von kommunalen Vorhaben, deren Realisierung sich verzögert, finanziert werden.

Anlagen

Planentwürfe des Büros wassung bader architekten:

- Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundrissausschnitt 1. OG
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Ansichten Ost + West
- Ansichten Nord + Süd, Querschnitt
- Flächenberechnungen
- Kostenberechnung des Büros wassung bader architekten: