



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 311/13

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
FB Sicherheit und Ordnung

Sachbearbeitung:

Schneider, Veronika
Winkler, Gerald

Datum:

18.09.2013

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	25.09.2013	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	26.09.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	02.10.2013	ÖFFENTLICH

Betreff: Obdachlosenheim / Ersatzbau Gänsfußallee

Bezug SEK: Masterplan 1 – Attraktives Wohnen

Bezug: Vorlage Nr. 211/13

Anlagen: - Lageplan / Grundstück
- Raumprogramm

Beschlussvorschlag:

zur Vorberatung im BSS:

1. Als Ersatz für die Obdachlosenunterkunft in der Gänsfußallee wird ein neues Gebäude mit 50 Plätzen eingerichtet. Dem Raumprogramm für die Errichtung einer Obdachlosenunterkunft wird zugestimmt. Die bisherige Konzeption zur Obdachlosenunterbringung wird fortgeführt.

zur Vorberatung im BTU:

2. Der Planung des Gebäudes auf dem Grundstück 1086/11 an der Kammererstraße wird zugestimmt.
3. Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird beauftragt, die Entwurfsplanung und das Technikkonzept für den Ersatzbau inkl. einer funktionalen Ausschreibung zu erarbeiten. Dem Versand der funktionalen Ausschreibung an mind. vier Systembauunternehmen wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

1. Raumprogramm

Mit der Vorlage Nr. 211/13 wurde im BSS am 19.06.2013 über den aktuellen Stand der Obdachlosenunterbringung berichtet. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Alternativlösung für die Gänsfußallee zur Unterbringung von obdachlosen Menschen in Ludwigsburg zu suchen.

In der Gänsfußallee stehen 40 Plätze bis zum vorgesehenen Mietende am 31.10.2014 zur Verfügung. Zurzeit ist die Unterkunft mit 33 Personen gut belegt. Neben dieser Einrichtung sind im Rahmen der dreistufigen Konzeption das Obdachlosenheim im Riedle sowie von der Wohnungsbau Ludwigsburg bereitgestellten Wohnungen für diese Aufgabe vorhanden.

Im letzten Jahr sind die Belegungszahlen angestiegen. Die Möglichkeiten der früheren Kündigung wegen Mietrückständen des neuen Mietrechts seit 01.04.2013, die stagnierende Anzahl der bezahlbaren Wohnungen in Ludwigsburg sowie die anstehende Freizügigkeit aus Bulgarien und Rumänien lässt eine Reduzierung der Obdachlosigkeit in Ludwigsburg nicht erkennen. Es kommt hinzu, dass zunehmend Familien mit höherem Schutzbedarf, die keine ausreichende Wohnfähigkeit haben, längerfristig in der Unterkunft verbleiben. Daher ist eine angemessene Erhöhung der Plätze in einer neuen Unterkunft mit 50 Plätzen notwendig. Die Chance, für behinderte obdachlose Menschen einen ebenerdigen Zugang zu schaffen, sollte ebenfalls genutzt werden.

Der unterzubringende Personenkreis entspricht dem der Gänsfußallee. Hierzu gehören:

- Ältere, behinderte, kranke, alleinstehende ordentliche Männer und Frauen
- Alleinstehende oder alleinerziehende Frauen in schwierigen sozialen Situationen
- Familien/Eheleute in schwierigen sozialen Situationen
- Familien mit minderjährigen Kindern, die derzeit nicht wohnfähig sind (z.B. mehrfach geräumt), sich nicht alleine helfen können und soziale Integration erst lernen müssen
- Personen mit Veränderungsmotivation und positiver Sozialprognose

Das Raumprogramm für den Ersatzbau entspricht den Gegebenheiten im Riedle und der Gänsfußallee. Zum Raumprofil gehören:

- 25 Zimmer mit je 18 m² für 2-er Belegung
- Gemeinschaftsküchen mit entsprechender Einrichtung pro Geschossebene
- Getrennte Toilettenanlagen für Männer und Frauen pro Geschossebene
- Getrennte Sanitärräume mit Waschbecken und Duschen pro Geschossebene
- Lagerräume, insgesamt ca. 100 m² (Möbel, Matratzen, Verbrauchsmaterial, Werkzeug)
- Büro für Verwaltung und soziale Betreuung mit Besprechungsmöglichkeit, Fluchtweg und separatem WC
- Waschmaschinen-/Trocknerraum
- Hausmeisterraum mit separatem WC
- zuzüglich Verkehrs- und Technikfläche

Das beiliegende Raumprogramm wurde entsprechend einer möglichen Gebäudekonzeption auf drei Geschossebenen erstellt (siehe Anlage).

Die reine Programmfläche (ohne Technik und Verkehrsflächen) beträgt ca. 757 m². In Abhängigkeit von der Entwurfsplanung und dem Gebäudesystemraster können die Raumgrößen geringfügig von den Vorgaben abweichen.

2. Standort

Die Prüfung auf geeignete Bestandsgebäude am freien Markt ist negativ verlaufen. Die Prüfung des Bestandes der Wohnungsbau Ludwigsburg war ebenfalls nicht erfolgreich. Insbesondere ist es nicht möglich, Wohnungen in größeren zusammenhängenden Einheiten anzubieten. Der leerstehende Wohnraum am Sonnenberg ist für den Abriss in diesem und nächsten Jahr vorgesehen, der Leerstand von Wohnraum in Grünbühl (ehem. BIMA) ist nicht zusammenhängend und wird für die Aktion Heimvorteil für Studenten genutzt.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg überlässt der Stadt bereits neun Wohnungen zur Unterbringung von obdachlosen Familien oder schutzbedürftigen Personen. Die Unterbringung erfolgt ausschließlich dann, wenn ein für die Nachbarschaft ausreichendes Wohnverhalten vorliegt. Die Unterbringung dieses Personenkreises erfolgt eingestreut in Wohnhäuser der Wohnungsbau Ludwigsburg. Eine zusätzliche Unterbringung von Obdachlosen ohne ausreichende Wohnfähigkeit, dezentral in Wohnungen, würde einen weit erhöhten Betreuungsaufwand und die erhöhte Gefahr von Nachbarschafts- und Quartierkonflikte nach sich ziehen.

Die bisherige Unterbringung in dem Gebäude Gänsfußallee hat sich konzeptionell bewährt; die unmittelbare Nachbarschaft im Gewerbegebiet Weststadt zu den Stadtwerken Ludwigsburg Kornwestheim GmbH führte zu keinen nennenswerten Problemen.

Durch die intensive Betreuung und Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Rahmen der Stufenkonzepte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit entsteht eine belastungsarme Situation auch für die Nachbarschaft.

2.1 Grundstück

Als möglicher Standort für den Ersatz der Gänsfußallee ist das städtische Grundstück Flst. 1086/11 an der Kammererstraße mit einer Grundstücksfläche von 2.646 m² geeignet (s. Anlage). Dieser liegt in einem Gewerbegebiet mit geringer Wohnbebauung und relativer Zentrumsnähe. Alternativstandorte wurden geprüft, waren aber entweder nicht verfügbar (ehemalige Eberhard-Ludwig-Kaserne) oder weniger gut geeignet (zu geringe Kapazitäten in der Bottwartalstraße 21).

Derzeit besteht an der Kammererstraße ein Mietverhältnis mit dem Verkehrsinstitut Ludwigsburg Lkw + Bus Fahrschule, Filsstraße 10, 71679 Asperg. Die jährliche Miete beträgt 1.470,-- €. Mit einer Frist von 3 Monaten kann das Mietverhältnis zum Monatsende gekündigt werden.

Die Erschließung des städtischen Grundstücks Flst. 1086/11 (Zugang und Zufahrt) erfolgt derzeit über eine Privatstraße im Bereich des angrenzenden Gewerbeparks der Firma Andreas Stihl AG & Co. KG, Waiblingen und zwar über das Grundstück Flst. 1086/8. Die Herstellung und Instandhaltung der Straße ist Sache der Firma Stihl. Das Mitbenutzungsrecht als Zugang und Zufahrt ist im Grundbuch für den Eigentümer des Grundstücks Flst. 1086/11 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Flst. 1086/8 dinglich gesichert.

Aufgrund einer vertraglichen Regelung aus dem Jahr 1991 ist die Stadt berechtigt, soweit erforderlich, Ver- und Entsorgungsleitungen in der Privatstraße zu verlegen, zu führen und zu halten. Details hierzu müssten allerdings noch abgestimmt und geregelt werden.

2.2 Bodengutachten

Aus einem geologischen Gutachten, das für das Grundstück im Jahr 1999 erstellt wurde, ist zu entnehmen, dass dort Ziegelaufschüttungen in einer mittleren Höhe von ca. 2,20 m sowie punktuell verunreinigter Böden vorzufinden sind. Dies bedingt eine aufwändigere Gründung bis zum tragenden Baugrund und Entsorgung des Aufschüttmaterials.

2.3 Baurecht

Eine abschließende Prüfung aus baurechtlicher Sicht kann grundsätzlich erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. In diesem Fall kommt es auch wesentlich auf das Ergebnis der Angrenzerbeteiligung an.

Grundsätzlich ist eine nicht-betriebsbezogene Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet kritisch zu sehen. Aufgrund aktueller Rechtsprechung besteht jedoch die Möglichkeit eine Obdachlosenunterkunft in einem Gewerbegebiet zu genehmigen, wenn eine Entwicklung des Bebauungsplangebiets vor Ort mit Wohnbebauung vorliegt und eine Alternativlosigkeit für die Obdachlosenunterkunft auf Ludwigsburger Gemarkung nachgewiesen wird.

3. Planung und Termine

Die Unterbringung von Obdachlosen ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt. Die Errichtung des Ersatzbaus durch die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) bietet keine wirtschaftlichen Vorteile, da die WBL den gleichen gesetzlichen Vorgaben bezüglich Ausschreibung und Vergabe unterliegt.

Gemäß einer ersten Gebäudekonzeption kann das Raumprogramm auf drei Ebenen verteilt werden. Nach Rücksprache mit dem Bürgerbüro Bauen muss in der Eingangsebene die barrierefreie Unterbringung von behinderten Menschen gemäß den gesetzlichen Vorgaben möglich sein. Ferner muss davon ausgegangen werden, dass ab einer Unterbringung von 60 Personen erhöhte Brandschutzanforderungen gelten.

Das Gebäude ist von der Struktur so aufgebaut, dass dieses bei einer Minderbelegung ggf. als Bürogebäude genutzt werden kann.

Die Entwurfsplanung und das Technikkonzept werden vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft entsprechend dem Raumprogramm des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung erarbeitet. Zusätzlich wird eine funktionale Ausschreibung erstellt.

Um das Gebäude in einer kurzen Bauzeit umsetzen zu können, soll es an einen Generalunternehmer vergeben werden, der es in Systembauweise errichtet. Mindestens vier Firmen werden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

Nach erfolgter Ausschreibung und Angebotsauswertung, wird die entsprechende Vorlage zur Vergabe der schlüsselfertigen Errichtung des Gebäudes dem Gemeinderat zur Entscheidung im Frühjahr 2014 vorgelegt.

Hinweis: Aufgrund der Dringlichkeit läuft das Projekt außerhalb des vereinbarten Projektfahrplans.

4. Finanzierung

Die benötigten Mittel werden im Haushalt 2014 durch den Gemeinderat bereitgestellt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Gerald Winkler

Verteiler: FB 14, FB 20, FB 23, FB 60, FB 67, SWLB, WBL