



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 358/13

Federführung:

FB Sicherheit und Ordnung
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Christoph Balzer

Datum:

02.10.2013

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	23.10.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	06.11.2013	ÖFFENTLICH

Betreff: Standortalternativen Obdachlosenunterbringung

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorlage Nr. 311/13

Anlagen: Lageplan Kammererstraße

Mitteilung:

1) Konzeption Obdachlosenunterbringung

Das in Ludwigsburg erfolgreich praktizierte Stufenkonzept bei Obdachlosigkeit, lässt sich nur weiter realisieren, wenn zwei, für einen jeweiligen anderen Personenkreis gedachte, Obdachlosenunterkünfte in der Stadt vorhanden sind. Eine, wenn auch nur vorübergehende Unterbringung in Wohnungen oder kleineren Einheiten über das Stadtgebiet verteilt, liefere dem Konzept entgegen. Die Bereitschaft für eine räumliche Veränderung der Obdachlosen sinkt bei einer Einweisung in Wohnungen, da dies als Mietverhältnis von vielen Obdachlosen interpretiert wird. Die Einsicht in die Notwendigkeit eine andere Wohnung zu suchen ist in diesen Fällen, so sind unsere Erfahrungen aus den letzten Jahren, nicht mehr vorhanden. Dadurch verfestigt sich die Obdachlosigkeit.

Zudem sind mehrere dezentrale Standorte ein Betreuungsproblem. Eine soziale Betreuung, oder auch Kontrolle, wie sie in Gemeinschaftsunterkünften vorhanden ist, findet in einer dezentralen Unterbringung nicht statt. Auch ist die Begleitung der Obdachlosen durch den Fachbereich Sicherheit und Ordnung in einer dezentralen Unterbringung nicht in dem Maße zu gewährleisten, wie es notwendig wäre. Wie auch in den vergangenen Jahren immer wieder geschehen, sind dadurch erhebliche Renovierungskosten in den Wohnungen zu beklagen. Eine Belegung von Wohnungen mit Einzelpersonen oder mehreren kleinen Familien birgt ein größeres soziales Konfliktpotenzial, wie die Unterbringung in betreuten Gemeinschaftsunterkünften.

Die Obdachlosen in der Gänsfußallee und damit auch in der Ersatzunterkunft unterscheiden sich deutlich von den Bewohnern im Riedle. Seit Bestehen der Einrichtung im November 2009 bis heute wurden insgesamt 82 Personen in die Gänsfußallee eingewiesen. Davon konnten 31 Personen ein neues Mietverhältnis begründen und aus der Obdachlosenunterkunft ausziehen. Von den 31 Personen fanden 4 eine Wohnung bei der WBL. Die Verweildauer der Obdachlosen, die eine Wohnung gefunden haben, betrug zwischen einem Monat und knapp zwei Jahren.

Das Verbleiben in der Obdachlosenunterkunft ist nur auf einen knapp bemessenen Zeitraum beschränkt. Ein Wohnen im klassischen Sinne findet dort nicht statt. Auch durch die ständige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte wird deutlich, dass eine Obdachlosenunterkunft nur ein Obdach bieten soll und nicht mit Wohnen vergleichbar ist.

2) Standort

Im BSS am 18.09.2013 wurde die Verwaltung gebeten eine eigentumsmäßige Übersicht über das Gesamtareal (Anlage) zu erstellen; bei den rot gekennzeichneten Grundstücken ist die Stadt Eigentümer. Folgende weitere Standorte wurden geprüft:

a) Gebäude Langenstein

Das Gebäude wurde durch den Eigentümer für eigene Betriebsentwicklungsziele erworben. Eine Nutzung als Obdachlosenwohnheim kommt daher nicht in Betracht.

b) BayWa-Areal

Das Gelände liegt ebenfalls in einem Gewerbegebiet, wie übrigens das Gebäude in der Gänsfußallee und der Standort in der Kammererstraße auch. Zurzeit sind die Gebäude nahezu zu 100 Prozent vermietet. Die wenigen freien Flächen eignen sich nach Auskunft des Eigentümers nicht für die Unterbringung von Personen.

c) Wümeg

Das sogenannte "Kolb-Areal" wurde durch den Investor neu entwickelt. Teilweise stehen noch kleinere bauliche Veränderungen in dem Areal an. Die Flächen sind alle vermietet bzw. stehen kurz vor einer Vermietung. Die Möglichkeit für eine integrierte Obdachlosenunterkunft ist auf diesem Areal nicht gegeben, da keine Flächen zur Verfügung stehen.

d) Zinthäfner

Der ehemalige Standort der Druckerei Zinthäfner in der Kammererstraße wurde verkauft. Die neuen Eigentümer betreiben nun ihr eigenes Unternehmen im Objekt. Für ein Obdachlosenwohnheim stehen dort keine Flächen zur Verfügung.

e) Gebäude auf dem TDL-Gelände Kammererstraße

Das Wohngebäude auf dem TDL-Gelände wird zum größten Teil durch Sozialräume belegt. Es existiert eine kleine Wohnung unter dem Dach, die momentan frei ist. Sie eignet sich nicht für die Unterbringung von Obdachlosen.

f) Backsteingebäude Friedrichstraße (Landratsamt)

Bislang ist durch das Landratsamt der Abriss des Gebäudes im Zuge des Verwaltungsneubaus geplant. Für das Backsteingebäude liegt eine Abreißgenehmigung der Stadt Ludwigsburg vor. Auf Wunsch des Kreistages prüft der planende Architekt die Erhaltung des Gebäudes. Ob das Gebäude erhalten wird und welche Nutzung dieses dann haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt durch das Landratsamt nicht gesagt werden.

g) Jägerhofkaserne

Von der Aufteilung der Kaserne wäre diese grundsätzlich für ein Obdachlosenwohnheim geeignet. Eine dauerhafte Lösung ist an diesem Standort nicht zu sehen, da dieses innerstädtisch die letzte große zusammenhängende Entwicklungsfläche darstellt. In diesem Bereich ist aus städteplanerischer Sicht ein hochwertiges Bildungszentrum anzusiedeln.

h) Solitudeallee

In der Solitudeallee wird zurzeit ein Gewerbeobjekt vermarktet. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Büroräumen. Insgesamt ist eine Grundfläche von 700 qm vorhanden. Diese teilt sich auf in zwei große Lagerräume mit 221 qm und 270 qm Nutzfläche. Der Grundriss der Lagerräume ist fast quadratisch. Für die Nutzung des Gebäudes als

Obdachlosenunterkunft müsste das gesamte Gebäude sehr stark umgebaut werden. Auf Grund der Bauweise, wären nach einer ersten Schätzung vermutlich um die 30 Plätze zu generieren.

Zu dem Kaufpreis kämen noch die Kosten für den Innenausbau, die zu diesem Zeitpunkt nicht näher beziffert werden können. Nach jetziger Bewertung ist das Objekt für eine Obdachlosenunterbringung nicht geeignet.

i) WBL

Wie bereits in der Vorlage (311/13) dargestellt, hat die WBL keinen adäquaten Wohn- und/oder Gewerberaum zur Unterbringung von Obdachlosen kurzfristig verfügbar. Zusammenhängende, leerstehende Einheiten stehen nicht zur Verfügung.

Eine mittelfristige Schaffung eines derartigen Angebotes im Bestand der Wohnbau ist schwer vorstellbar, da hierfür Mieter aus öffentlich gefördertem oder anderweitig sozialgebunden Wohnraum umgesetzt werden müssten. Dieser Wohnraum wird zum derzeitig vorgesehenen Zweck dringend benötigt. Durch das Auslaufen von Sozialbindungen anderer Wohnungsunternehmen wird sich der Bedarf erhöhen.

Üblicher Wohnraum ist nicht sofort für eine Unterbringung von Obdachlosen mit diesem Bedarf geeignet. Für die Schaffung der räumlichen Rahmenbedingungen müsste deshalb zusätzlich auch noch mit erheblichen Kosten gerechnet werden.

Fazit

Auch nach Überprüfen der Alternativen, bleibt das Grundstück in der Kammererstraße der geeignetste Standort für den Ersatzbau des Obdachlosenwohnheims Gänsfußallee.

Unterschriften:

Gerald Winkler

Mathias Weißer

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