



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Sicherheit und Ordnung
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 172/14

Sachbearbeitung:

Schneider, Veronica
Barnert, Gabriele
Balzer, Christoph

Datum:

16.07.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	23.07.2014	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	29.07.2014	ÖFFENTLICH
Ältestenrat	21.07.2014	NICHT ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	23.07.2014	ÖFFENTLICH

Betreff: Obdachlosenheim
Ersatzbau für Gebäude Gänsfußallee 33 an der Ecke Kammererstr. / Oscar-Walcker-Str.
-Beschluss Standort
-Beschluss Raumprogramm
-Beschluss zum Planungs- und Vergabeverfahren

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorlage-Nr. 211/13 Unterbringung von obdachlosen Menschen in Ludwigsburg
Vorlage-Nr. 311/13 Obdachlosenheim / Ersatzbau Gänsfußallee
Vorlage-Nr. 358/13 Standortalternativen Obdachlosenunterkunft

Anlagen: -Übersichtsplan Gebiet Kammererstr. mit Eigentumsverhältnissen
-Luftbild
-Variante 1: 3-geschossig Raumprogramm - Konzeptstudie
-Variante 2: 2-geschossig Raumprogramm - Konzeptstudie

Beschlussvorschlag:

zur Vorberatung im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales:

1. Der Planung des Gebäudes auf dem **Grundstück Ecke Kammererstr. / Oscar-Walcker-Str.** (Flurstück 4682/1, 4683/3 und 4682/7) wird zugestimmt.
2. Als Ersatz für die Obdachlosenunterkunft in der Gänsfußallee wird ein neues Gebäude mit mind. 50 Plätzen erstellt. Dem Raumprogramm gem. **Variante 1(3-geschossig)** für die Errichtung einer Obdachlosenunterkunft wird zugestimmt. Die bisherige Konzeption zur Obdachlosenunterbringung wird fortgeführt.

zur Vorberatung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt:

3. Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird beauftragt, **die Vorentwurfsplanung Architektur mit Baubeschreibung und Technikkonzept für den Ersatzbau inkl. einer funktionalen Ausschreibung** zu erarbeiten. Dem Versand der funktionalen Ausschreibung an verschiedene Systembaufirmen wird zugestimmt.

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

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation:

Wegen der Erweiterung der Aufgaben der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH besteht ein höherer Personal- und Raumbedarf. Daher haben die Stadtwerke Ludwigsburg Kornwestheim GmbH Eigenbedarf für das von der Stadt Ludwigsburg zur Unterbringung von Obdachlosen angemietete Gebäude an der Gänsfußallee 33 angemeldet.

Das Mietverhältnis läuft regulär zum 31.10.2014 aus.

Die erste Etage wurde bis zum 01.07.2014 geräumt. Die noch zur Verfügung stehende zweite Etage wird über das Mietende zum 31.10.2014 hinaus weiterhin bis zum Bezug des Ersatzbaues benötigt, da es keine weiteren Kapazitäten zur Unterbringung der Obdachlosen gibt.

Mit der Vorlage Nr. 211/13 wurde im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales am 19.06.2013 über den aktuellen Stand der Obdachlosenunterbringung berichtet. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Alternativlösung für die Gänsfußallee 33 zur Unterbringung von obdachlosen Menschen in Ludwigsburg zu suchen.

Die bisherige Unterbringung in dem Gebäude Gänsfußallee 33 hat sich konzeptionell bewährt; die unmittelbare Nachbarschaft im Gewerbegebiet Weststadt zu den Stadtwerken Ludwigsburg Kornwestheim GmbH führte zu keinen 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.

(1) Das gestufte Betreuungs- und Förderkonzept zur Abwendung von Obdachlosigkeit konnte in den letzten Jahren sehr erfolgreich praktiziert werden. Dazu zählen auf der einen Seite die eng verzahnte Betreuung der Betroffenen zwischen den Mitarbeitern des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung und den zuständigen Mitarbeitern der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Dazu zählt auf der anderen Seite das ebenfalls gestufte Unterbringungskonzept.

Während verfestigte Obdachlosigkeit mit allen ihren Begleiterscheinungen im Riedle remontriert, werden Frauen mit Kindern, Familien und Personen mit der Chance auf ein Herausführen aus der Obdachlosigkeit in der Gänsfußallee untergebracht und gefördert. Auf die entsprechenden Berichte im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales wird verwiesen. Zudem gibt es einige Einzelwohnungen für Familien. Durch den Wegfall der Gänsfußallee 33 wird dieses Konzept akut gefährdet.

Ungeeignete ad-hoc-Maßnahmen, wie sie jetzt ergriffen werden müssen, werden zu einem Anstieg der Belegungszahlen und der Dauer führen.

Zudem ist mit einem deutlichen Anstieg der Zugangszahlen zu rechnen. Der Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern führt in den kommenden Jahren auch zu einem Anstieg der Obdachlosen. Nach Abschluss der Asylverfahren erfolgt eine Anschlussunterbringung, die von den Kommunen zu gewährleisten ist.

Auf diese ansteigende Nachfrage müssen wir räumlich und konzeptionell gut aufgestellt reagieren. Ohne einen Ersatz für die Gänsfußallee 33 mit denselben Rahmenbedingungen wird das nicht gelingen.

Das derzeitige Vorgehen des Kreises der Belegung allen zur Verfügung stehenden Wohnraums ist konzeptionell völlig unzureichend und der akuten Notlage geschuldet.

Mit der Vorlage Nr. 311/13 hatte die Verwaltung einen Ersatzbau auf dem Grundstück 1086/11 an der Kammererstraße vorgeschlagen. Am 25.09.2013 hat der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales den Auftrag zur Prüfung verschiedener Alternativen beschlossen.

Zu 1. Standort

1.1 Standortsuche:

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH 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 GmbH. Eine zusätzliche Unterbringung von Obdachlosen ohne ausreichende Wohnfähigkeit, dezentral in Wohnungen, würde einen weit höheren Betreuungsaufwand und die erhöhte Gefahr von Nachbarschafts- und Quartierkonflikte nach sich ziehen.

Die Prüfung des Bestandes der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist erfolgt. Der leerstehende Wohnraum Am Sonnenberg ist für den Abriss bis 2015 vorgesehen. Der Leerstand von Wohnraum in Grünbühl (ehemals Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ist nicht zusammenhängend und wird für die Aktion „Heimvorteil für Studenten“ genutzt.

Das Ergebnis der Prüfung weiterer Standorte, gemäß Auftrag des Ausschusses für Bildung, Sport und Soziales vom 25.09.2013, wurde mit der Vorlage Nr. 358/13 mitgeteilt. Entsprechend der Vorlage, konnten keine geeigneten Standorte ermittelt werden.

Seitdem wurden weitere Bestandsgebäude der Stadt Ludwigsburg und am freien Markt untersucht. Das Ergebnis der Prüfung ist nachstehend aufgeführt.

Am 03.04.2014 hat der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt über den Zwischenstand zur Standortsuche berichtet.

- Kammererstraße/Privatstraße gegenüber Gewerbepark Stihl (siehe Vorlage Nr. 311/13) - Neubau

Der Beschlussvorschlag wurde vom Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales am 25.09.2013 abgelehnt.

- Bottwartalstraße 21- Umnutzung 1. Obergeschoss

Die Bottwartalstraße 21 ist aufgrund der beschränkten Kapazität (12 Wohnplätze) kein Ersatz für das Gebäude Gänsfußallee 33. Da das Gebäude stets widerruflich genehmigt wurde, ist eine Erweiterung baurechtlich schwierig.

- Karl-Hüller-Str.- Neubau durch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

Die Errichtung eines Büroneubaus in der Karl-Hüller-Str. anstelle der Belegung des Gebäudes Gänsfußallee 33 wurden vom Aufsichtsrat der Stadtwerke Ludwigsburg Kornwestheim GmbH abgelehnt.

- Stuttgarter Straße 56 - Ankauf und Umnutzung 1. bis 3.Obergeschoss

Das Gebäude wurde baulich geprüft und nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde bewertet. Die hohen Aufwendungen für den erforderlichen Brandschutz, welche zusätzlich zu den Erwerbskosten aufgebracht hätten werden müssen, führen zur Unwirtschaftlichkeit dieser Alternative. Eine Obdachlosenunterkunft in einem in Teileigentum aufgeteilten Gebäude ist nach Auffassung der Verwaltung tatsächlich wie rechtlich nicht realisierbar.

- Marbacher Straße 211 - Entmietung und Umnutzung durch die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Die Wohnungen sind mit gemeinschaftlichen sanitären Einrichtungen auf den Fluren konzipiert, daher würde sich das Gebäude mit der vorhandenen Grundrisskonzeption gut für eine Umnutzung zur Obdachlosenunterkunft eignen. Das Gebäude wurde vom Stadtplanungsamt als erhaltenswert eingestuft. Das Haus befindet sich jedoch in einem schlechten baulichen Zustand.

Das Gebäude Marbacher Straße 211 ist derzeit voll belegt. Das Haus müsste erst entmietet und wieder instand gesetzt werden.

- Neu: Jugendsozialwerk Eglosheim

Der Stadtteil Eglosheim wurde durch die Mitglieder des Ausschusses für Bildung, Sport und Soziales und Herrn Ersten Bürgermeister Seigfried in der Sitzung vom 19.06.2013 als Standort für eine Obdachlosenunterkunft ausgeschlossen.

- Neu: Hotel in Hoheneck

Das Hotel Hoheneck wird durch den Landkreis als Asylbewerberunterkunft auf unbestimmte Zeit genutzt und steht daher für eine Obdachlosenunterkunft nicht zur Verfügung.

- Neu: Oscar-Walcker-Straße 29

Das Gebäude steht im Eigentum der Stadt. Es wurde durch die Mitglieder des Ausschusses für Bildung, Sport und Soziales am 16.10.2013 besichtigt. Das Raum- und Platzangebot ist für einen Ersatzbau nicht ausreichend, so dass das Gebäude ohne Erweiterung und vollständigen Umbau nicht nutzbar ist.

- Ausgewählter Standort

Wegen der erfolglosen Suche nach Alternativstandorten schlägt die Verwaltung das Grundstück an der Ecke Kammerer Str. / Oscar-Walcker-Str. als Standort für eine Obdachlosenunterkunft vor.

Zu 2. Raumprogramm

In der Gänsfußallee 33 standen 40 Plätze zur Verfügung. Neben dieser Einrichtung sind im Rahmen der dreistufigen Konzeption, das Obdachlosenheim im Riedle sowie von der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH bereitgestellte Wohnungen für diese Aufgabe vorhanden.

Im letzten Jahr sind die Belegungszahlen angestiegen. Die Möglichkeiten der früheren Kündigung wegen Mietrückständen (neues 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 barrierefreie Wohnungen zu schaffen, sollte ebenfalls genutzt werden.

Der unterzubringende Personenkreis entspricht dem der Gänsfußallee 33. 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 33. Zum Raumprofil gehören:

- mind. 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

In Abhängigkeit von der Entwurfsplanung und dem Gebäudesystemraster können die Raumgrößen geringfügig von den Vorgaben abweichen. Weiterhin sind die notwendigen Flächen für Technik und Verkehrsflächen zu planen.

Zu 3. Bauliche Konzeption

Die ersten, groben Plankonzeptionen haben gezeigt, dass das Raumprogramm auf dem vorgesehenen Areal untergebracht werden kann.

Unter Berücksichtigung der Nutzervorgaben und den örtlichen Rahmenbedingungen hat der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft zwei Plankonzepte entwickelt.

Diese sind nach ersten Einschätzungen der Baurechtsbehörde unter Erteilung von Ausnahmen genehmigungsfähig.

Variante 1 sieht einen **3-geschossigen kompakten Gebäuderiegel** von ca. 12 m x ca. 30 m vor. Bei dem Gebäude mit Mittelflurerschließung sind das zentrale Treppenhaus und die Gemeinschafts- und Sanitärräume nach Norden zur Straße angeordnet. Der Großteil der insgesamt 26 Zimmer orientieren sich nach Süden zum Garten des Wohngebäudes Oscar-Walcker-Str. 25. Bei Doppelbelegung der Zimmer können bis zu 56 Personen aufgenommen werden. Wegen der Kompaktheit des Baukörpers mit kurzen Fluren wird kein zweiter baulicher Rettungsweg benötigt. Lager- und Technikräume sind in einer Teilunterkellerung angeordnet. Die bebaute Fläche beträgt rd. 360 m² und die Geschossfläche rd. 1.080 m².

Das 3-geschossige Gebäude fügt sich von den Proportionen in die Umgebung ein.

Variante 2 sieht einen **2-geschossigen, L-förmigen Baukörper** mit Abmessungen von 12 m x 28 m x 31 m vor. Bei dem Gebäude mit Mittelflurerschließung sind das zentrale Treppenhaus und die Gemeinschafts- und Sanitärräume nach Osten und zur Straße nach Norden angeordnet. Der Großteil der insgesamt 27 Zimmer orientiert sich nach Osten, Süden und Norden. Wegen des großen Flächenverbrauchs muss ein Teil des Nachbargartens (Wohngebäudes Oscar-Walcker-Str. 25) in die Planungen mit einbezogen und bebaut werden.

Bei Doppelbelegung der Zimmer können bis zu 54 Personen aufgenommen werden. Lager- und Technikräume sind im Erdgeschoss im Norden entlang der Kammererstr. angeordnet. Wegen der Gebäudelänge wird ein zweiter baulicher Fluchtweg aus dem 1.OG über eine Außentreppe erforderlich. Die bebaute Fläche beträgt rd. 564 m² und die Geschossfläche rd. 1.128 m².

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der Variante 1, da diese sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich Vorteile bietet. Die Anlage Variante 1 ist kompakter, geringer im Flächenverbrauch und besetzt lediglich den Blockrand.

Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet. Gemäß B-Planfestsetzungen ist eine maximal 2-geschossige Bauweise vorgeschrieben.

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 Bebauungsplangebietes vor Ort mit Wohnbebauung vorliegt und eine Alternativlosigkeit für die Obdachlosenunterkunft auf Ludwigsburger Gemarkung nachgewiesen wird.

Die Stadt Ludwigsburg geht derzeit davon aus, dass eine Genehmigung der Anlage bzgl. der Nutzung unter Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - Anlage für soziale Zwecke im GE - gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgesprochen werden könnte. Im Rahmen eines Antragsverfahrens wird die Baurechtsbehörde eine erweiterte Nachbaranhörung durchführen, d. h., dass nicht nur die Angrenzer an das Grundstück, sondern auch Eigentümer benachbarter Grundstücke angehört werden. Einwendungen können innerhalb von vier Wochen nach Zustellung vorgebracht werden.

Das bedeutet, dass eine baurechtliche Entscheidung nicht unter ca. 5-6 Wochen getroffen werden kann. Sollten Einwendungen vorliegen, ist die nächsthöhere Baurechtsbehörde für die Entscheidung zuständig. Das wäre in diesem Fall dann das Regierungspräsidium Stuttgart.

Da eine abschließende Prüfung aus baurechtlicher Sicht grundsätzlich erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann, wurde beim Bürgerbüro Bauen Mitte Juni 2014 für beide Varianten - mit Nutzungskonzept und Belegungsdauer - eine Bauvoranfrage gestellt. Aus städtebaulichen Gründen wurde der Neubau in Flucht des Gebäudes Kammerstraße 19 (Technische Dienste Ludwigsburg) konzipiert. Für die Überschreitung des nördlichen Baufensters sowie Beeinträchtigung des Sichtdreiecks wurden Befreiungen beantragt.

Die Stadt beabsichtigt die Flurstücke 4682/1, 4682/3 und 4682/7 mit einer Gesamtfläche von 1.930 m² zu vereinigen.

Planung und Termine

Nach Klärung der Genehmigungsfähigkeit mit Entscheidung der möglichen baulichen Variante, wird auf Basis des jeweiligen Raumprogramms die Vorentwurfsplanung Architektur mit Baubeschreibung und Technikkonzept durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird eine funktionale Ausschreibung erstellt.

Um das Gebäude in einer kurzen Bauzeit umsetzen zu können, soll das im einheitlichen Raster konzipierte Gebäude in Systembauweise realisiert werden. Wegen der Dringlichkeit schlägt die Verwaltung eine schlüsselfertige Vergabe an einen Generalunternehmer vor. Hierzu sollen verschiedene Firmen zur Abgabe eines Festpreisangebots für die weiteren Planungen (inkl. Genehmigungsplanung) und den Bau aufgefordert werden..

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

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

Finanzierung

Die Unterbringung von Obdachlosen ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Ludwigsburg. Die Errichtung des Ersatzbaus durch die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wurde geprüft, aber bietet keine wirtschaftlichen Vorteile.

Daher wurden im Teilhaushalt DEZ II, Fachbereich Sicherheit und Ordnung in der Produktgruppe 3140-032 „Obdachlosenunterbringung“ unter dem Investitionsauftrag 731403202007 „Neue Obdachlosenunterkunft“ Finanzmittel in Höhe von insgesamt 3,1 Mio. EUR eingestellt. Die in 2014 eingestellten Mittel in Höhe von 2,0 Mio. EUR sind auskömmlich. Im HH-Jahr 2015 sind weitere 1,1 Mio. EUR veranschlagt (siehe Haushaltsplan Seite 141).

Unterschriften:

Mathias Weißer

Gerald Winkler

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: noch nicht bekannt EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe 3140-032 Obdachlosenunterbringung		
ErgHH: Ertrags-				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		731403202007 Neue Obdachlosenunterkunft		
Deckung		☒ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	731403202007

Verteiler:

FB14, 20, 23, 60, 61, 67, 68, SWLB, WBL