

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
III / Amt für Wohnraumversorgung	Herr Hein	3200	18.11.2008

**Betreff:**

**Schaffung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen;  
insbesondere Zukunft der Anwesen Wonnhalde 1 und 1a, Elsässer Straße 7  
und Schwarzwaldstraße 69**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO	20.11.2008		X	X	
2. HA	01.12.2008		X	X	
3. GR	09.12.2008	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):   nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:   ja - abgestimmt mit FSB

Finanzielle Auswirkungen:                           ja - siehe Anlage 1

**Beschlussantrag:**

- 1. Der Gemeinderat beschließt, die Wohnversorgung von Menschen mit Migrationshintergrund im Wohnungsbestand gemäß Nr. 3.2 der Drucksache G-08/221 zu verstärken.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß Nr. 3.3 der Drucksache G-08/221, den Neubau von geförderten preiswerten Wohnungen für Menschen mit Migrationshintergrund zu unterstützen und hierzu die in der Drucksache G-08/051 unter Ziffer 3 dargestellten wohnungspolitischen Instrumente einzusetzen.**

- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Versorgung wohnungsloser Menschen im Bestand und durch Neubau gemäß N. 4.1 der Drucksache G-08/221 zu optimieren sowie das Pilotprojekt zur Wohnversorgung von besonderen Bedarfsgruppen gemäß Nr. 4.2 der Drucksache G-08/221 umzusetzen und hierzu die Kooperationsvereinbarung mit der Freiburger Stadtbau GmbH gemäß Anlage 3 dieser Drucksache abzuschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sonderfördermittel des Landes 2008 noch dieses Jahr zu beantragen.**
  - 4. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass beabsichtigt ist, das Gebäude "Wonnhalde 1 und 1 a" für die Unterbringung besonderer Wohngruppen zu widmen. Die Verwaltung erarbeitet hierzu derzeit ein Unterbringungskonzept, welches dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird.**
  - 5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für die entsprechende Änderung des Bebauungsplans Wonnhalde, Plan-Nr. 4-40 vorzubereiten.**
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Übersicht über Auszüge aus den Wohnheimen im Zeitraum 01/08 - 09/08
3. Kooperationsvereinbarung Pilotprojekt
4. Belegung der Wohnheime

**1. Auftrag und Ziel**

In der aktuellen Situation eines engen Wohnungsmarktes sind Maßnahmen zur Bereitstellung und Sicherung eines ausreichenden Wohnraumangebotes für besondere Bedarfsgruppen von zentraler Bedeutung. Verwaltung und Gemeinderat setzen sich deshalb seit langem für eine zielgerichtete Wohnraumversorgung dieser benachteiligten Gruppen ein.

Mit Drucksache G-08/051 hat die Verwaltung eine Konzeption hierzu vorgelegt. Vom Gemeinderat wurden Vorbehalte laut gegen

- die Zusammenlegung dreier kleiner Notunterkünfte und
- einer Konzentration der Wohnraumversorgung für besondere Bedarfsgruppen in einem Stadtteil.

Eine Beschlussfassung wurde deshalb zunächst vertagt und die Verwaltung beauftragt, die Themenbereiche weiter aufzubereiten.

Die jetzt vorliegende und modifizierte Konzeption greift die Bedenken und Anregungen auf und berücksichtigt den dezentralen Gedanken zur Wohnversorgung von besonderen Bedarfsgruppen. Dezentrales Wohnen mit sozialer Begleitung ist das Ziel. Dabei werden die besonderen und gegebenenfalls auch unterschiedlichen Bedarfe von alleinstehenden Frauen und Männern sowie von Familien jeweils berücksichtigt. Hinsichtlich der Bedarfslage hat eine erweiterte Auswertung des Zahlenmaterials die Situation nochmals verdeutlicht.

**2. Bedarfszahlen und Wartezeiten zur Bedarfswohnversorgung**

Welche Haushalte einen besonders schweren Zugang zum Wohnungsmarkt haben, ergibt sich aus einer tiefergehenden Untersuchung der Wohnungsdatei. Danach müssen vor allem Wohnungssuchende 1-Personenhaushalte und besonders große Familien am längsten auf eine Wohnversorgung warten. Durchschnittlich dauert diese Wartezeit bei 1-Personenhaushalten 12,2 Monate. Die 5-Personenhaushalte weisen sogar eine Wartezeit von durchschnittlich 16 Monaten auf.

Tabelle 1:

**Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten**

<b>Haushaltsgröße Personenzahl</b>	1	2	3	4	5	6	7
<b>Anzahl Wohnungssucher</b>	223	106	109	35	22	12	5
<b>Wartezeitdurchschnitt in Monaten</b>	12,23	6,27	7,31	7,74	15,95	14,08	14,60

Quelle: Amt für Wohnraumversorgung (AWV) Wohnungssucherdatei

Der Grund hierfür ist der Mangel an preisgünstigen 1- und 2-Zimmerwohnungen bis maximal 45 m<sup>2</sup> und familiengerechten 4 - 5-Zimmerwohnungen.

Hieraus leitet sich im Einzelnen folgender an den Zielgruppen orientierter Handlungsbedarf zur Wohnversorgung ab:

### **3. Wohnraumversorgung für Menschen mit Migrationshintergrund**

#### **3.1 Vorbemerkung**

Die Wohnraumversorgung von Menschen mit Migrationshintergrund verläuft normalerweise über ein 3-Stufen Modell:

- Wohnversorgung in einer Erstaufnahmeeinrichtung,
- Unterbringung im Wohnheim (Integrationsphase 1),
- Bezug von Privatwohnraum (Integrationsstufe 2).

Teilweise wohnen diese Familien, die vielfach mehrere Familienmitglieder haben, fünf Jahre und länger in Wohnheimen. Ziel muss es deshalb sein, Flüchtlingsfamilien möglichst rasch in einem angemessenen Wohnraum unterzubringen. Dies ist ein erster Schritt in Richtung "Normalität".

#### **3.2 Versorgung im Wohnungsbestand**

Hier zeigen sich deutlich die Erfolge der Neustrukturierung des Aufgabenfeldes, Flüchtlingsunterbringung etc. So konnten innerhalb von nur 10 Monaten 32 Haushalte aus Flüchtlingsunterkünften in normalen Wohnraum umziehen (siehe Anlage 2).

Über die der Stadt zur Verfügung stehenden Belegungsrechte wird die Verwaltung alle Möglichkeiten ausschöpfen, die Wartezeiten dieser Zielgruppe auf adäquate Wohnraumversorgung zu verkürzen.

### 3.3 Forcieren des Neubaus großer Wohnungen

Zur Beschleunigung der Wohnversorgung dieser Haushalte und der damit einhergehenden Förderung durch Integration schlägt die Verwaltung vor, diesen Bedarf von 4- und 5-Zimmerwohnungen durch den Bau auf geeigneten stadteigenen Flächen zu befriedigen. Hierfür sind die in der Drucksache G-08/051 vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Instrumente, namentlich

- die verbilligte Abgabe von städtischen Grundstücken und
- die Reduzierung des Erbbauzinses bei der Abgabe städtischer Grundstücke

einzusetzen. Fördermittel des Landes stehen im Jahr 2009 aller Voraussicht nach zur Verfügung.

### 3.4 Wirtschaftliche Effekte dieser Maßnahmen

Mit der beschleunigten Wohnversorgung im Bestand und der Forcierung des Neubaus von großen Wohnungen werden neben der Integrationsförderung ebenso wirtschaftliche Effekte erzielt. So kostet heute die Unterbringung in Wohnheimen nahezu das Doppelte wie die Versorgung in Privatwohnungen.

Die Kosten in Wohnheimen mit abgeschlossenen Wohneinheiten betragen durchschnittlich pro Monat für einen 7-Personenhaushalt	1.430,00 €
Die Kosten in Privatwohnungen betragen durchschnittlich pro Monat für einen 7- Personenhaushalt (Warmmiete)	760,00 €

So könnte beispielsweise bei der Versorgung von 10 Familien im Privatwohnungsbestand pro Jahr rund 80.000,00 € Unterbringungskosten eingespart werden.

## 4. Schaffung von Kleinwohnungen für besondere Bedarfsgruppen, namentlich wohnungslose Menschen

### 4.1 Versorgung im Bestand und durch Neubau

Im Bestand sämtlicher großer Wohnungsunternehmen sind preisgünstige kleine Wohnungen bis zu 45 m<sup>2</sup> rar. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bau kleiner Wohnungstypen zu fordern und zu fördern.

Über Belegungsrechte sind alle Wohnversorgungsmöglichkeiten im Bestand auszuschöpfen, um dadurch diese Zielgruppe möglichst rasch in Privatwohnraum zu versorgen, um so die teuren Aufenthaltszeiten in Notunterkünften abzukürzen. Die Verwaltung wird hierzu 2009 dem Gemeinderat das angekündigte Punkte-

system mit Prioritäten zur Wohnversorgung zur Beschlussfassung vorlegen.

Ferner wird an einer Darstellung der unterschiedlichen Anlässe und Gründe, die bei Frauen und Männern zur Obdachlosigkeit führen bzw. geführt haben, gearbeitet. Ziel ist es, den geschlechtsspezifischen Handlungsbedarf zu analysieren, umzusetzen und zu evaluieren.

#### **4.2 Pilotprojekt „Dezentrale Wohnversorgung wohnungsloser Menschen“**

Bereits mit Drucksache G-05/042.1 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Sozialkonzept für die in der Wohnungsnotfalldatei als stark problembehaftet bis mietunfähig eingestuft Personen zu erstellen mit dem Ziel, begleitende Maßnahmen aufzuzeigen, damit die Wohnversorgung möglich ist.

In Kooperation mit der FSB soll jetzt erstmals ein dezentrales Wohnraumversorgungskonzept für diese Zielgruppe unter Inanspruchnahme von Fördermitteln als Neubauprojekt entstehen. Über die sogenannte „mittelbare Belegung“ wird eine dezentrale Wohnversorgung realisiert.

Folgende Eckpunkte sichern die Risiken der FSB als Vermieterin ab:

- Sicherstellung der Ansprüche aus Transfereinkommen zur Begleichung der Miete (kein Mietausfallwagnis).
- Bei Störungen des Hausfriedens wird die konkrete Hilfe durch soziale Begleitung gesichert.
- Die Stadt verpflichtet sich, im Falle eines Scheiterns, die Personen wieder im eigenen Bestand (Notunterkunft) aufzunehmen.

Ein Konzept zu diesem Pilotprojekt ist in Anlage 3 beigefügt.

#### **4.3 Finanzielle Auswirkungen des Pilotprojektes**

Im allgemeinen geförderten Mietwohnungsbau sieht das Land zwingend eine kommunale Mitfinanzierung vor. Deshalb hatte die Stadt stets die sog. Subjektförderung für den Neubau von geförderten Wohnungen übernommen (vgl. Drucksache G-04/031.1).

Für dieses Wohnkonzept zur Versorgung sozialer Randgruppen sieht das Land die Mitfinanzierung der Kommunen in Form von speziellen Betreuungsangeboten für die Mieterinnen und Mieter vor. Die Betreuungsaufgabe soll an Freie Träger vergeben werden.

Die Verwaltung geht von rund 100.000,00 € Zuschusskosten für die Soziale Wohnbegleitung pro Jahr aus. Dieser Betrag entspricht dem bislang vom Gemeinderat genehmigten Kostenrahmen für die Übernahme der Subjektförderung.

Die vom Gemeinderat in der Drucksache G-04/031.1 beschlossenen und nicht aufgebrauchten Mittel zur Übernahme der Subjektförderung in Höhe von 100.000,00 € pro Jahr stehen zur Deckung des Zuschusses zur Verfügung.

Geprüft wird, ob das Land einen Teil dieser Kosten zur sozialen Wohnbegleitung (40 % für drei Jahre) übernimmt.

## **5. Belegungssituation in den Wohnungslosen- und Flüchtlingsunterkünften**

Ausgehend vom Sachstandsbericht des Projekt- und Strukturteams (PST) zum 30.11.2006 wurden die vorhandenen Platzkapazitäten signifikant abgebaut. Dies hat im Wesentlichen zwei Ursachen:

- Die angemieteten Wohnungen in der Bayernstraße 1 - 3 mit 99 Plätzen wurde vom Vermieter zum 31.12.2007 gekündigt. Durch Nachverdichtung im Bestand oder Anschlusswohnversorgung konnte auf ein (kostenträchtiges) Ersatzobjekt verzichtet werden. Diese 99 Plätze fehlen jetzt als Vorhaltekapazität.
- Weitere 168 Plätze fielen im Sommer 2008 im Baugebiet Innere Elben ersatzlos weg, um dieses Baugebiet entwickeln zu können.
- Ferner gehen weitere 70 Wohnheimplätze in naher Zukunft (voraussichtlich 2010) verloren durch den Abbruch der zwei verbliebenen Objekte Hagelstauden im Baugebiet Innere Elben
- Die Anzahl der Wohnheimplätze wurde bzw. wird somit von 1.621 Plätzen (Stand: 30.11.2006) - PST Ergebnis - auf jetzt 1.247 verringert. Davon sind derzeit 948 Plätze belegt.

Die für unvorhersehbare Ereignisse (Flüchtlingsströme, sprunghaftes Ansteigen der Obdachlosenzahlen, Katastrophenfälle etc.) vorzuhaltenden Aufnahmekapazitäten darüber hinaus zu verringern, wird als nicht vertretbar angesehen (siehe Anlage 4).

## **6. Zusammenlegung dreier kleiner Unterkünfte**

### **6.1 Umsetzung des PST-Ergebnisses**

Es hat sich gezeigt, dass kleinere Einrichtungen weder wirtschaftlich noch im Hinblick auf die soziale Betreuung angemessen betrieben werden können. In der Drucksache G-07/144 wurde deshalb die vom PST vorgeschlagene Zusammenlegung der drei kleineren Unterkünfte

- Wonnhalde 1 und 1 a
- Elsässerstraße 7 (Heidenhof)
- Schwarzwaldstraße 69 (Pension Meinzer)

empfohlen. Mit der Zusammenlegung dieser vorgenannten Unterkünfte sollen sich folgende Effekte ergeben:

- Verkaufserlöse aus den drei Objekten in Höhe von rund 2 Millionen €.
- Einsparung wesentlicher Bauunterhaltungskosten in Folge der maroden Bausubstanz.
- Energieeinsparungen von bis zu 40.000,00 € pro Jahr.
- Personaleinsparungen durch Wegfall von Fahrstrecken (0,5-Stelle Technischer Dienst, 0,25 Sozialarbeiterstelle).

Diesen Einspareffekten stehen die Kosten für die Errichtung eines neuen Übergangshauses mit einer Kapazität von 72 Plätzen in Höhe von rd. 1,7 Mio. € gegenüber.

Eine Zusammenlegung der Unterkünfte in Haslach fand weder im Gemeinderat noch in der Bevölkerung Akzeptanz. Das ursprünglich für diese Zusammenlegung vorgesehene stadteneigene Grundstück an der Haslacher Straße / Bohlstraße wurde als Standort abgelehnt, weil man eine soziale Überforderung des Stadtteils Haslach befürchtete. Ein neuer geeigneter Standort konnte nicht gefunden werden. Die Zusammenlegung dieser drei kleineren Unterkünfte an einen neuen Standort soll deshalb nicht mehr weiterverfolgt werden. Vielmehr schlägt die Verwaltung für diese drei Standorte folgende Alternative vor:

### **6.2 Künftige Nutzung Wonnhalde 1 und 1 a**

Die Objekte Wonnhalde 1 und 1a sollen im Bestand gehalten werden; alle dort vorhandenen Belegungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Diese beiden Objekte (ehemalige Augenklinik mit Klinik und Bettenhaus) mit insgesamt ca. 1.670 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche wurden im Jahre 1988 von der Stadt explizit für die Unterbringung von Asylbewerbern erworben.

Das Objekt Wonnhalde 1 wird bereits seit 1988 zur Unterbringung obdachloser Menschen genutzt. Derzeit sind dort 27 wohnungslose Männer untergebracht. Eine soziale Betreuung ist vor Ort vorhanden. Im Objekt Wonnhalde 1 a wohnen zur Zeit noch sieben von ehemals 17 Mietparteien. Das Gebäude Wonnhalde 1 a wurde bis zur erforderlichen Inanspruchnahme für den vorgesehenen Erwerbszweck an Einzelpersonen mit Einzelzimmern zwischenvermietet, zwei Räume werden bereits für die Unterbringung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber genutzt. Die seit 2004 dem Sozial- und Jugendamt zur Verfügung stehenden leerstehenden acht Einzelzimmer sollen jetzt instandgesetzt und sofern erforderlich mit neuen Sanitäröbjekten versehen und möbliert werden, so dass sie ihrer Nutzungsgemäßen Bestimmung durch wohnsitzlose Menschen zugeführt werden können. Der geschätzte Kostenaufwand beläuft sich auf ca. 20.000,00 €.

In die neu herzurichtenden acht Zimmer in der Wonnhalde 1 a sollen die jetzt noch im Anwesen Elsässer Straße 7 untergebrachten sieben obdachlosen Männer einziehen, so dass das Objekt Elsässer Straße veräußert werden kann (siehe Ziffer 6.3).

Durch eine Auflösung der noch bestehenden Mietverhältnisse in der Wonnhalde 1 a wird Wohnraum frei, der Wohnheimplätze für 22 Personen ergibt, die dringend, spätestens 2010 benötigt werden (siehe Ziffer 5 Auflösung Hagelstauden).

Diese Vorgehensweise enthält folgende Vorteile:

- Der Standort Wonnhalde wird seit 1988 teilweise (in der Wonnhalde 1) für die Unterbringung wohnungsloser Menschen genutzt, ohne dass Komplikationen mit dem Umfeld auftraten.
- Die Stadt nutzt ihre für die Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerberinnen und Asylbewerber erworbenen eigenen Immobilienbestände und muss nicht teuer anmieten.
- Widerstände an einem neuen Standort entfallen.

Durch diese Vorgehensweise können ferner die baulichen Voraussetzung dafür geschaffen werden, in der Wonnhalde 1 a exemplarisch eine soziale Begleitung für Bewohnerinnen/Bewohner des Wohnheims aufzubauen, die eine zielgerichtete Betreuung aus den Wohnheimen bewirken soll. Die Verwaltung hat hierzu ein differenziertes Konzept ausgearbeitet mit dem Ziel einer raschen Anschlusswohnversorgung.

Allerdings können die vom PST genannten Einsparungen durch die geplante Zusammenlegung nicht im bisher erwarteten Umfang realisiert werden.

### **6.3 Künftige Nutzung des Standorts Elsässerstraße 7**

Die sieben in diesem Anwesen untergebrachten obdachlosen Männer sollen im Anwesen Wonnhalde 1 a untergebracht werden (vergleiche hierzu Ziffer 6.2).

Nach Freiziehung kann das Grundstück vermarktet werden. Laut PST-Ergebnis liegt die Spanne des Verkaufserlöses zwischen 312.000,00 € und 519.000,00 €.

### **6.4 Künftige Nutzung des Standorts Schwarzwaldstraße 69**

Ziel ist es, dieses Objekt mittelfristig ebenso aufzugeben. Auf Grund der vollzogenen und in Ziffer 5 dieser Drucksache näher dargelegten Verdichtung durch Abbau von Vorhaltekapazitäten ist eine kurzfristige Verlegung der dort untergebrachten obdachlosen Menschen in andere Objekte nicht möglich. Es handelt sich um chronisch mehrfach Beeinträchtigte und Personengruppen mit Hunden.

Die Verwaltung wird hierzu ein Betreuungs- und Unterbringungskonzept entwickeln und erneut berichten.

### **6.5 Zukunft der verbliebenen Mieterinnen und Mieter des Anwesens Wonnhalde 1a**

Die im Anwesen Wonnhalde 1a verbliebenen 7 Mietparteien haben den ihnen angebotenen Ersatzwohnraum bisher nicht angenommen. Sie wenden sich gegen die von der Stadt vorgesehene Nutzung durch wohnungslose Menschen zu ihren Lasten. Ein gegründeter Hausverein Wonnhalde will die Immobilie erwerben und selbst nutzen. Eine Vermietung an wohnungslose Frauen und Männer zu Lasten der gegenwärtigen Bewohnerinnen/Bewohner lehnt dieser Verein ab.

Zur Vermeidung von überforderten Nachbarschaften im Haus Wonnhalde 1a hat die Verwaltung in der Vergangenheit den genannten Mietparteien wiederholt adäquaten Ersatzwohnraum in unterschiedlichen Lagen angeboten und vorgehalten. Alle diese Ersatzwohnraumangebote sind abgelehnt worden, wobei die Mieterinnen und Mieter einen Auszug teilweise wohl auch deshalb nicht akzeptierten, weil sie die vermutete Veräußerung der Immobilie Wonnhalde 1, 1a grundsätzlich ablehnten.

Die Zielsetzung der Verwaltung ist es, mit den gegenwärtigen Mieterinnen und Mietern unter Zugrundelegung der geänderten Konzeption vorrangig eine einvernehmliche Regelung zu erreichen und erneut eine Auflösung der Mietverhältnisse gegen die Stellung von Ersatzwohnraum anzubieten. Sollte eine einvernehmliche Auflösung der Mietverhältnisse nicht möglich sein, müssen die Mietverhältnisse gekündigt werden. Die Rechtsprechung bejaht im Grundsatz die Kündigung von Wohnungsmietverhältnissen im öffentlichen Interesse zur Unterbringung von Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und obdachlosen Menschen, wenn der

Wohnraum zu den genannten Zwecken gebraucht wird. Das hierzu erforderliche Konzept wird noch erarbeitet.

Ein am 14.10.2008 stattgefundenes Sondierungsgespräch, bei dem die gegensätzlichen Positionen ausgetauscht wurden, endete ohne konkretes Ergebnis. Das vom Hausverein angegebene Motto „Bezahlbarer Wohnraum für alle“ statt „Exklusivresidenzen für Reiche“ ist allerdings durch den Verzicht auf den früher geplanten Verkauf und die jetzt vorgesehene Nutzung durch besondere Bedarfgruppen überholt. Ob der angebotene Ersatzwohnraum angenommen wird oder eine Kündigung der Mietverhältnisse erforderlich wird, ist noch offen.

#### **7. Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Wonnhalde, Plan-Nr. 4-40, setzt als Nutzungsart für die Gebäude Wonnhalde 1 und 1a noch ein Sondergebiet Klinik entsprechend der früheren Nutzung fest. Parallel zur Herrichtung des Gebäudes Wonnhalde 1a für den geeigneten Zweck soll dieser Bebauungsplan 2009 entsprechend der künftigen Nutzung geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss wird für die Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses am 28.01.2009 vorbereitet.

#### **8. Fazit**

Mit diesen Maßnahmen wird die Wohnversorgung für besondere soziale Bedarfgruppen ausdifferenziert und damit zielgerichteter gestaltet.