

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0714/2013

Auskunft erteilt:

Herr Berkemeier

Ruf:

492 50 31

E-Mail:

BerkemeierH@stadt-muenster.de

Datum:

20.12.2013

Betrifft

Errichtungsbeschluss für den Neubau der städtischen Übergangswohnungen für Obdachlose am Schwarzen Kamp

Beratungsfolge

14.01.2014	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
22.01.2014	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
23.01.2014	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
11.02.2014	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
12.02.2014	Hauptausschuss	Vorberatung
12.02.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt der Neuerrichtung einer Übergangseinrichtung an der Straße Schwarzer Kamp zu. Die Immobilie wird von der Wohn- und Stadtbau GmbH als Investorin errichtet. Anschließend werden die Gebäude durch die Stadt Münster angemietet.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass an diesem Standort insgesamt 16 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen für die vorübergehende wohnungsmäßige Unterbringung geschaffen werden. Die Quartiere am Schwarzen Kamp 21 und 59 bzw. 116 werden sukzessive ersatzlos zurückgebaut.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungen gemeinsam mit der Wohn- und Stadtbau GmbH abzustimmen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Kosten und Folgekosten:

Die Miet- und Betriebskosten der neuen Obdachloseneinrichtung – einschließlich der Kosten für die soziale Betreuung der Familien sowie die hausmeisterischen Tätigkeiten – sind Gegenstand der konkreten Planungen und der einzelnen Beschlüsse, die in der Folge von den zu beteiligen-

den Gremien des Rates zu fassen sind. Die Verwaltung beabsichtigt, die Obdachloseneinrichtung nicht selbst zu errichten, sondern von der Wohn- und Stadtbau GmbH errichten zu lassen und anschließend anzumieten. Zu diesem Zweck soll die Liegenschaft von dem Wohnungsbauträger erworben werden.

Mittelbereitstellung /Finanzierung:

Investitionskosten für den Bau fallen bei diesem Modell nicht an und sind deshalb weder im aktuellen Haushalt noch in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten.

Die Finanzierung der später entstehenden Einrichtungs-, Miet- und Betriebskosten wird in einer gesonderten Vorlage dargestellt.

Begründung:

1. Anlass

Die Obdachlosenwohnungen an der Straße Schwarzer Kamp, insbesondere 59 und 116, befinden sich seit Jahrzehnten in einem schlechten baulichen Zustand (siehe z.B. die Vorlage zur Weiterentwicklung der Hilfen für Wohnungslose und Wohnungsnotfälle vom 09.10.1997, V/1083/97, die auch aus diesem Grund bereits eine Auflösung der Einrichtung im Rahmen der Überplanung des Quartiers vorsah). Während sich die Überplanung verzögerte, unterblieben durchgreifende Sanierungen des Bestandes, sodass der Zustand der Wohnungen weiter als schlecht zu bezeichnen war. Einzelne Wohnungen waren daher immer wieder nicht belegbar. Zuletzt standen im Frühjahr des Jahres 2011 die Obdachlosenwohnungen am Standort Schwarzer Kamp 21, 59 und 116 aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes im Focus der öffentlichen und politischen Diskussion. Der Hauptausschuss beschloss darauf hin am 21.09.2011 die Bildung eines interfraktionellen Arbeitskreises, der im Wesentlichen ein Gesamtkonzept für den Bereich der Hilfen gegen Wohnungslosigkeit entwickeln sollte.

Mit Vorlage V/0560/2012 hat der Rat am 19.09.2012 die Ergebnisse und die Empfehlungen des Arbeitskreises Wohnungslosigkeit beschlossen. Ein Baustein dieser Empfehlungen ist der Betrieb einer Übergangseinrichtung an der Straße Schwarzer Kamp. Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang u.a. beauftragt, in Abhängigkeit von den planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen die Errichtung von Ersatzbauten für die Obdachlosenwohnungen an der Straße Schwarzer Kamp voranzutreiben, die folgende Kriterien erfüllen sollen:

- ein Angebot von ca. 12 bis 14 Wohnungen für eine Anzahl von ca. 40 Personen,
- aktuelle Bau-, Ausstattungs- und Hygienestandards werden erfüllt, jedoch im Innenbereich orientiert an Mindestausstattungsstandards,
- den hohen Anforderungen für die intensive Nutzung als Obdachloseneinrichtung wird bei Funktionalität und Bausubstanz entsprochen und
- eine möglichst große Flexibilität der Raumkonzeption wird gewährleistet um die Voraussetzungen für eine optimale Belegung der Kapazitäten zuschaffen.

2. Weiteres Verfahren

Die Erfahrungen aus der Errichtung und dem Betrieb von Übergangseinrichtungen für Flüchtlinge sprechen aus Sicht der Verwaltung gegen eine Investition der Stadt selbst. In diesem besonders sensiblen Handlungsfeld soll auf die Kompetenz und Erfahrungen des städtischen Wohnungsunternehmens Wohn + Stadtbau GmbH gesetzt und von einer Ausschreibung abgesehen werden. Die Wohn + Stadtbau GmbH soll die Gebäude auf dem Grundstück an der Straße Schwarzer Kamp errichten, die dann von der Stadt angemietet werden.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften hat am 24.09.2013 in nichtöffentlicher Sitzung der Aufnahme von Verhandlungen zur Veräußerung des städtischen Grundstückes an die Wohn- und Stadtbau GmbH für die Errichtung von Unterkünften für Obdachlose grundsätzlich zugestimmt (V/0375/2013). Es ist geplant, dass der Rat in einer der nächsten Sitzungen den Verkauf des Grundstückes an die Wohn- und Stadtbau GmbH und die Anmietung des noch zu errichtenden Gebäudes beschließt.

Ausgehend von den Anforderungen an das Quartier haben sich die Sozial- und Liegenschaftsverwaltung in den vergangenen Monaten wiederholt mit der Wohn- und Stadtbau GmbH hinsichtlich des Standards und des erforderlichen Raumprogramms für den Ersatzbau der neuen Übergangseinrichtung für Obdachlose ausgetauscht. Im Ergebnis wurde ein Raumprogramm erstellt, mit dem insbesondere die Bauweise den hohen Anforderungen an die intensive Nutzung einer solchen Einrichtung entspricht. Die Gebäudeleitlinien werden grundsätzlich eingehalten. In einigen wenigen Punkten wird jedoch auf Grund der besonderen Nutzung und dem wenig pfleglichem Umgang der Nutzer mit den Bauelementen, von den Gebäudeleitlinien abgewichen (z. B. Verwendung von Kunststofffenstern). Im Äußeren werden die aus dem städtebaulichen Wettbewerb resultierenden stadtgestalterischen Anforderungen berücksichtigt; innen werden Funktionalität und eine Orientierung an Mindestausstattungsstandards sichergestellt.

Die Bemühungen der Sozialverwaltung sind darauf ausgerichtet, durch gezielte sozialarbeiterische Unterstützungsmaßnahmen zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilisierung der Bewohner beizutragen. Auf diese Weise soll eine baldige Reintegration in das Wohnen in der Gemeinschaft und damit die gewünschte Fluktuation in der Übergangseinrichtung gesichert werden (siehe auch S. 7 der Anlage zur Vorlage V/0560/2012). Für den Hausmeister und einen Sozialarbeiter werden daher ausreichende Räumlichkeiten in der Übergangseinrichtung zur Verfügung stehen. Der geplante Mix aus kleineren und größeren Wohneinheiten ermöglicht eine flexible Nutzung; Belegungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Personenkreisen und Haushaltsgrößen werden dadurch ermöglicht. Die Planung orientiert sich an den unter 1.) genannten Vorgaben der Ratsentscheidung zur Vorlage V/0560/2012 und nicht an der maximalen Grundstücksausnutzung. Der erste konzeptionelle Entwurf der Wohn + Stadtbau GmbH sieht daher 16 Wohnungen in zwei Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise für etwa 46 Personen vor, wobei die konkrete Belegung natürlich von der Zusammensetzung der jeweiligen Personengruppe abhängt.

Durch die vorgesehene kleinräumige Zuweisung der einzelnen Quartiere an obdachlose Haushalte und einer funktionalen Sanitär- und Kücheneinrichtung wird eine hohe Fluktuation in den Übergangswohnungen angestrebt.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat