

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**
Ortsbeirat Südstadt

Betreff: **Anschlusswohnraum für Wohnungslose im Wennfelder Garten 46/48**

Bezug: Vorlagen 272/2007, Vorlage 313/2010 (Wohnraumbericht 2010)

Anlagen: 4 Bezeichnung:
Anlage 1: Kurzkonzeption
Anlage 2.1 – 2.4: Pläne Lageplan Bestand + Neubau mit Flächentausch
Anlage 3.1 – 3.4: Grundrisse Ebene 1 – 4
Anlage 4: Grundriss Wohnung

Beschlussantrag:

Die GWG wird beauftragt, auf dem Grundstück Wennfelder Garten 46/48 nach beigelegter Planung und Kurzkonzeption ein Gebäude mit betreuten Mietwohnungen zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€ -----	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:-----	-----

Ziel:

Verbesserung der Wohn- und Betreuungssituation der Tübinger Wohnungslosen.

Begründung:

1. Problemstellung

Seit Jahren sucht die Verwaltung nach einem weiteren Standort für geeigneten Einfachwohnraum nach Obdachlosigkeit.

Die Gemeinschaftsnotunterkunft im Wennfelder Garten 46/48 befindet sich in einem desolaten baulichen und hygienischen Zustand.

2. Sachstand

2.1 Notunterkünfte

Notunterkünfte dienen der vorübergehenden Unterbringung von Menschen, die ihre Wohnung verloren haben. Die Personen werden nach Polizeirecht eingewiesen.

Wegen der vorübergehenden Unterbringung gilt es als zumutbar, dass der Schutz der Privatsphäre nur eingeschränkt gewährleistet ist. Bad und Küche müssen häufig gemeinschaftlich genutzt werden, die Wohneinheiten sind nicht abgeschlossen.

Für viele Wohnungslose ist es äußerst schwierig, aus der Unterbringung heraus Wohnraum zu finden. Menschen mit zusätzlichen Handicaps finden selbst bei den Tübinger Wohnbaugenossenschaften häufig keine Wohnung. Auf diese Situation wurde u.a. im Wohnraumbereich 2010 verwiesen, ebenso in der Vorlage 272/2007, in der die Wohnungslosenarbeit in Tübingen ausführlich dargestellt ist.

Die aktuelle Statistik ergibt folgende Zahlen:

In Tübingen leben derzeit 89 Menschen in Notunterkünften und Notwohnungen, davon 25 Frauen, 52 Männer und 12 Kinder. Sie wurden in die Unterkünfte und Wohnungen nach Polizeigesetz eingewiesen. Von der Gesamtzahl der untergebrachten Menschen leben dort: 33 (24 Erwachsene und 9 Kinder) seit weniger als einem Jahr, 11 seit einem Jahr und länger aber noch nicht zwei Jahre, 21 (18 Erwachsene und drei Kinder) seit zwei Jahren und länger aber noch nicht fünf Jahre, 19 seit fünf Jahren und länger aber noch nicht 10 Jahre 5 seit mehr als 10 Jahren.

Folgende Gemeinschaftsunterkünfte werden derzeit mit Wohnungslosen belegt:

- Marienburger Str. 15, 24 Plätze
- Männerwohnheim Eberhardstr. 53, 11 Plätze
- Waldhäuser Straße 140/142, 10 Plätze
- Europastraße 33 rechts, 4 Plätze
- Wennfelder Garten 46/48, 7 Plätze

Die Unterkunft Nürtinger Str. wurde im Jahr 2007 aufgegeben, weil der Zustand unzumutbar und durch Schimmelbildung gesundheitsgefährdend war.

2.2 Notunterkunft Wennfelder Garten 46/48

Die Notunterkunft Wennfelder Garten ist heute ebenfalls in einem katastrophalen Zustand. Sie besteht aus zwei Baracken mit jeweils sieben Wohneinheiten, belegt sind derzeit noch sieben Zimmer. Die gemeinschaftlich genutzten Sanitärräume entsprechen den Hygienestandards in keiner Weise, sie müssten dringend saniert werden. Kochgelegenheiten sind nicht vorgesehen, die Bewohner (drei Männer und vier Frauen) haben kleine Kochplatten in den Räumen. Die Fenster sind größtenteils kaputt, geheizt wird teilweise mit strombetriebenen Öl-Radiatoren und teilweise mit Holz-Kohle-Öfen. Die Außenwände der Unterkunft sind nass, aber auch in den Zimmern ist es so feucht, dass das Mobiliar zu schimmeln beginnt. Insgesamt ist das Nachkriegsgebäude minderwertig erbaut.

Das ist das Ergebnis einer Begehung von Mitgliedern der Verwaltung und der GWG. Man war sich einig, dass das Gebäude nicht saniert, sondern nur abgerissen werden kann.

2.3 Anschlusswohnraum

2.3.1 Grundstück

Wegen der geringen Möglichkeiten für Bewohner aus Notunterkünften in regulären Mietwohnraum zu wechseln, sucht die Verwaltung seit zwei Jahren intensiv nach einem Grundstück, auf dem einfache Wohnungen als Anschluss an Obdachlosigkeit erstellt werden können und für welche die Verwaltung Belegungsrechte hat. In einer Projektgruppe bestehend aus Mitgliedern der Verwaltung und der GWG wurden im letzten Jahr sechs Grundstücke in Tübingen auf ihre Eignung untersucht. Kriterien waren:

- fussläufige Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur,
- wenig Konfliktpotential mit der Nachbarschaft,
- keine Konkurrenz zu anderen Bauvorhaben,
- zügige Realisierungsmöglichkeit, Baurecht.

Da für die meisten, der nach diesen Kriterien möglichen Grundstücke kein Baurecht vorliegt, kam die Projektgruppe einvernehmlich zu der Überzeugung, dass das Grundstück Wennfelder Garten 46/48 für ein Projekt Anschlusswohnraum am besten geeignet ist.

2.3.2 Erfahrungen mit dem Projekt Westbahnhofstraße 28

Im Jahr 1998 hat die Verwaltung zusammen mit der GWG ein erstes Projekt Anschlusswohnraum nach Obdachlosigkeit auf den Weg gebracht. Es befindet sich in der Westbahnhofstraße und umfasst geplante 16, heute acht Wohneinheiten, für welche die Verwaltung Belegungsrechte hat.

Die Erfahrungen mit diesem Projekt sind überwiegend positiv. Das Ziel, Menschen, aus Notunterkünften mit einfachem Individualwohnraum zu versorgen, wird erreicht. Es zeigt sich, dass etliche Menschen aus diesen Wohnungen heraus auch anderen Wohnraum finden können. Dennoch hat das erste Projekt einige Schwachstellen, die bei einem Nachfolgeprojekt vermieden werden sollen:

- Die Konzeption, nach der je zwei Wohneinheiten eine gemeinsame Küche und ein gemeinsames Bad zugeordnet wurde, hat sich nicht bewährt. Die erzwungene Nähe brachte zu viele Konfliktpunkte.
- Die Wohnbetreuung der Bewohner wurde nicht von Anfang an mit geplant, sondern nachträglich installiert.

- Die Bewohner erhalten Mietverträge. Diese erschweren angemessene Reaktionen auf unverträgliches Verhalten.

2.3.3 Grundsätze für das Projekt Anschlusswohnraum im Wennfelder Garten

Im Projekt Wennfelder Garten sollen etwa 20 kleine Zweizimmerwohnungen à 30 qm für Menschen errichtet werden, die aus Notunterkünften nicht in regulären Wohnraum vermittelt werden können. Die überwiegende Zahl der Wohnungslosen sind Männer, eine Geschlechtermischung ist problematisch. Die Wohnungen sollen Männern zur Verfügung gestellt werden.

Aus dem Facharbeitskreis Wohnungslose wurde außerdem der Bedarf nach etwa fünf Einheiten für abstinenten Alkoholiker geäußert, die etwas abgeschirmt von den anderen Wohneinheiten realisiert werden sollten.

Alle Wohneinheiten sollen über eine Nasszelle und eine Küchenzeile verfügen. Der Zugang zum Erdgeschoss ist barrierefrei zu gestalten.

Für das Projekt wird die GWG Fördermittel aus dem Landeswohnungsbauprogramm 2011 - Teilprogramm Mietwohnraum für Haushalt mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung - beantragen. Der Mietpreis muss so gestaltet werden, dass Bezieher von Transferleistungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Projekt wird als Projekt für ambulant betreutes Wohnen konzipiert. Der Betreuungsauftrag soll an einen erfahrenen Träger vergeben werden. Die Refinanzierung soll über Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (§§ 67/68 SGB XII) oder Eingliederungshilfe (§§ 53 ff SGB XII) erfolgen. Erste Gespräche mit dem Landratsamt dazu haben bereits stattgefunden. Die Verwaltung ist zuversichtlich, dass sie zu dem gewünschten Erfolg führen. Für die Betreuung hält die Verwaltung mindestens eine Vollzeitstelle für notwendig.

Die Belegung erfolgt durch die Verwaltung im Einvernehmen mit dem Betreuungsträger.

Weitere Details sind der als Anlage 1 beigefügten Kurzkonzeption zu entnehmen.

2.3.4 Planung

Die GWG hat der Planung des Projektes dem Büro "Planungswerkstatt Götz-Rath-Haussmann" übergeben. Die Vorüberlegung, abgestimmt mit dem Stadtplanungsamt liegt vor. Es zeigt sich, dass auf dem Gelände gut ein kompakter Baukörper errichtet werden kann, der 20 Wohneinheiten und zusätzlich fünf Einheiten für abstinenten Alkoholiker umfasst.

Die kompakte Bauweise ermöglicht, gegenüber dem heutigen Stand von der Grünfläche im Süden, die früher als Abenteuerspielplatz genutzt wurde und heute Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels zur Verfügung steht, weiter abzurücken.

Das geplante Gebäude schottet sich gegenüber dem im Norden geplanten Neubau der GSW eher ab und öffnet sich mit Freiflächen zum unbebauten Süden. Der Haupteingang liegt im Süden, ein gesonderter Weg im Norden führt zu den Wohnungen für abstinenten Alkoholiker auf der vierten Wohnebene.

Die baurechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

2.3.5 Kosten

Der Vorentwurf weist Gesamtkosten ohne Grundstück in Höhe von rund 2,3 Mio. Euro aus. Nach den Förderbestimmungen darf die monatliche Anfangsmiete den Betrag von 5,40 €/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Dieser Mietbetrag kann dann alle zwei Jahre um höchstens 0,25 €/ m² erhöht werden. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt dabei 12 Jahre. Der Richtwert zur angemessenen Miete bei Bezug von Transferleistungen nach Sozialgesetzbuch II und XII (früher: Mietobergrenze) liegt derzeit für eine Person bei 390 Euro (kalt).

2.3.6 Zeitplan

Wenn alle Planungsschritte zügig abgewickelt werden können, kann mit dem Bau im Sommer 2011 begonnen werden:

- Vorprüfung/Vorentwurf	Oktober/November 2010
- Gremien (Aufsichtsrat GWG, Ausschüsse, Gemeinderat)	Dezember 2010/Januar 2011
- Entwurf/Baugesuch	Januar/Februar 2011
- Baugenehmigung	Mai 2011
- Bezug	Sommer/Herbst 2012

2.3.7 Umsetzung der Bewohner

Die Verwaltung strebt an, die jetzigen Bewohner der Notunterkunft Wennfelder Garten 46/48 in geeigneter Weise umzusetzen. Dafür kommen in Frage:

- freie Wohneinheiten im Männerwohnheim,
- Pflegeheime,
- Einrichtungen der Suchtkrankenhilfe und der Eingliederungshilfe,
- Ausweichunterkünfte der Fachabteilung Ordnung und Gewerbe,
- Umsetz- beziehungsweise Ausweichwohnungen der GWG,
- Frauennotunterkunft.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die GWG zu beauftragen, auf dem Grundstück Wennfelder Garten 46/48 ein Gebäude zu errichten, das für Anschlusswohnen nach Obdachlosigkeit geeignet ist. Damit wird eine nicht mehr zumutbare Notunterkunft beseitigt. Auf dem Grundstück entsteht Wohnraum der geeignet ist, Menschen in Anschluss an Obdachlosigkeit adäquat unterzubringen und zu betreuen. Außerdem entsteht eine Wohneinheit für abstinenten Alkoholiker, die es bisher in Tübingen nicht gibt. Damit werden die Hilfen für Wohnungslose entscheidend verbessert.

4. **Lösungsvarianten**

Die Gebäude Wennfelder Garten 46/48 werden abgerissen, ohne das Projekt für Anschlusswohnen zu realisieren. Es wird ein anderer Standort für Anschlusswohnraum gesucht.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Die Investitionskosten übernimmt die GWG, die Refinanzierung erfolgt über die Mieten, die entweder durch Selbstzahlungen der Mieter oder über Transferleistungen übernommen werden. Ob die GWG, um ein ausgeglichenes wirtschaftliches Ergebnis zu erreichen, eine Finanzierungsbeihilfe der Stadt benötigt, kann erst abschließend geprüft werden, wenn das Lan-

deswohnungsbauprogramm für das Jahr 2011 vorliegt. Dies wird voraussichtlich im Februar 2011 der Fall sein.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Kosten für die Betreuung der Landkreis übernimmt. Daran ist die Stadt über die Kreisumlage beteiligt.

6. **Anlage**

Anlage 1: Kurzkonzeption

Anlage 2.1 – 2.4: Pläne Lageplan Bestand + Neubau mit Flächentausch;

Anlage 3.1 – 3.4: Grundrisse Ebene 1 – 4

Anlage 4: Grundriss Wohnung

Anlage 1 zu Vorlage 392/2010

Kurzkonzeption Wennfelder Garten 46/48

Zielgruppe

Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind und die aus eigener Kraft nicht fähig sind, diese Schwierigkeiten zu überwinden. Dies sind z.B. Menschen, deren Lebenslagen von Mittellosigkeit, Suchtkrankheit, Wohnungslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit und Straffälligkeit geprägt sind.

Räumliche Anforderungen

Im unteren Gebäudeteil sind bis zu 20 Zweizimmerwohnungen mit 30 m² Wohnfläche für ehemalige wohnungslose Männer mit multiplen Handicaps geplant, die auf dem Wohnungsmarkt keine Wohnung finden können. Die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei errichtet. Jeder Wohnung sind ein Bad mit Dusche und eine Küche(nzeile) zugeordnet. Der Wasch- und Trockenraum wird gemeinschaftlich genutzt. Im Abstellkeller sind für jeden Bewohner abschließbare einzelne Abstellkammern sowie ein gemeinsamer Fahrradabstellraum geplant.

Ein ca. 25m² großer Gemeinschaftsraum dient Besprechungen, Gemeinschaftsaktivitäten und kann für Sprechstunden von Fachdiensten genutzt werden. Für die Wohnbetreuung ist ein kleiner abschließbarer Büroraum von 10 bis 12 m² vorzusehen. Ein kleiner Abstellraum für Hausmeistergeräte ist ebenfalls notwendig.

Im oberen Gebäudeteil sind getrennt zu den unteren Wohnungen bis zu 5 Zweizimmerwohnungen für abstinenten Männer geplant, jeweils Bad/Dusche und einer Küche(nzeile). Vom unteren Gebäudeteil getrennte Abstellräume sind wünschenswert.

Betreuung

Die Betreuung soll im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens erfolgen. Ambulant betreutes Wohnen ist ein eigenständiges Angebot der Sozialhilfe. Es verbindet die selbstständige Lebensführung in eigenem Wohnraum mit einer planmäßig organisierten regelmäßigen Beratung und persönlichen Betreuung durch Fachkräfte. Die Hilfe zielt insbesondere darauf ab, die Bewohner zu befähigen, eine dauerhafte Unterkunft zu erhalten, sich wieder in die Gemeinschaft einzugliedern und ein eigenständiges, von Hilfen unabhängiges Leben zu führen. Außerdem gilt es, stationäre Hilfebedürftigkeit zu vermeiden. In den meisten Fällen ist ambulante Wohnbetreuung die notwendige und ausreichende Hilfe. Aufgabe der Betreuung ist insbesondere

- das Erstellen von Hilfeplänen,
- Aktivierung der Bewohner,
- Überleitung in selbstständiges Wohnen oder in andere Hilfeformen (Altenhilfe, Suchtkrankenhilfe, Hilfe für psychisch Kranke).

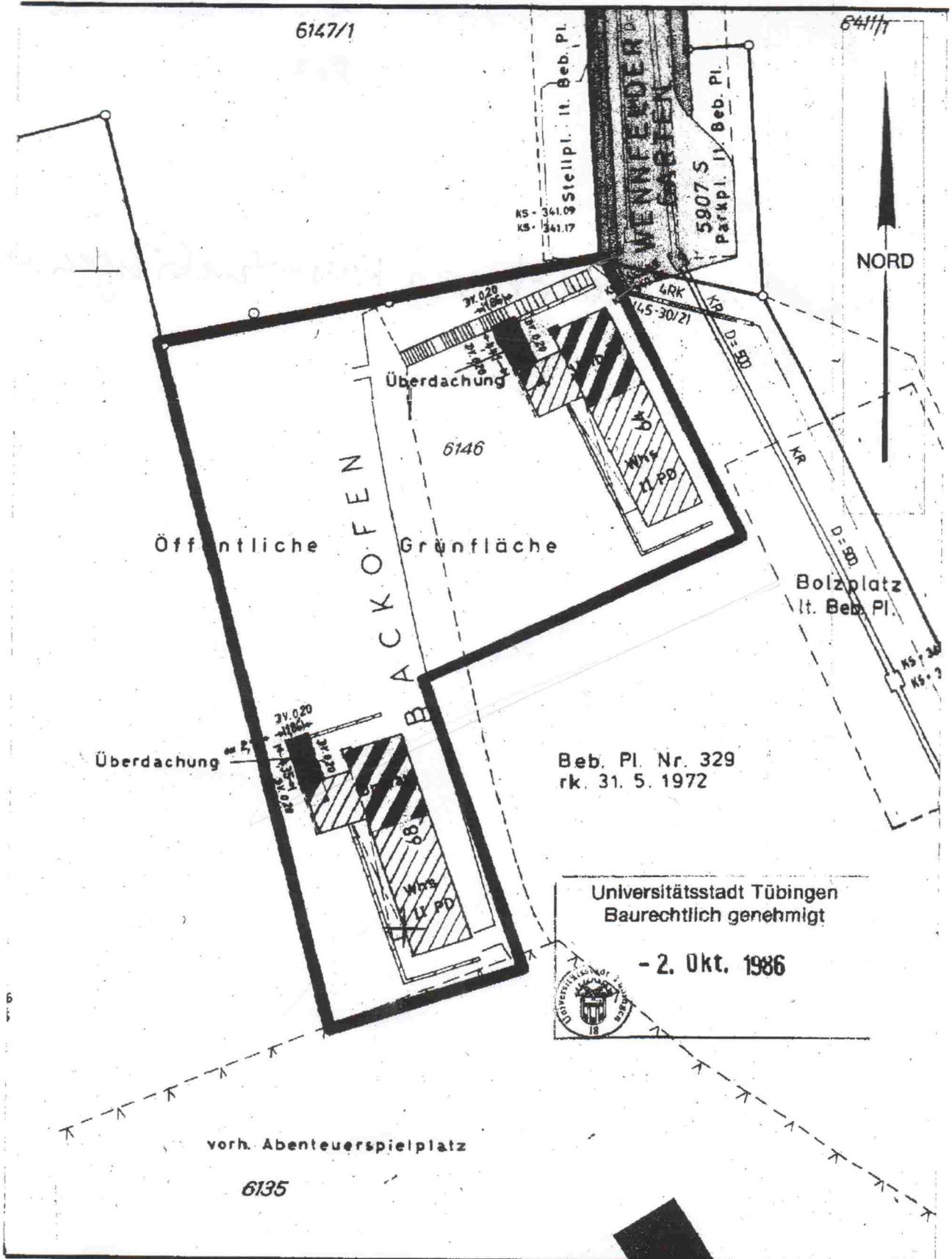
Finanzierung

Es ist geplant, die Betreuung über die Sozialhilfe, das heißt über die Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten gem. §§ 67/68 SGB XII oder über die Eingliederungshilfe für behinderte Menschen gem. §§ 53 ff SGB XII zu finanzieren. Für die Finanzierung dieser Hilfen ist der Sozialhilfeträger das heißt der Landkreis Tübingen zuständig.

Die Mietkosten der Bewohner werden in der Regel vom Job-Center über die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Sozialgesetzbuch II oder von der Sozialverwaltung über die Sozialhilfe nach dem Sozialgesetzbuch XII übernommen.

LAGEPLAN

- ZEICHNERISCHER TEIL -
zum Bauantrag (§ 2 BauVorIV0)

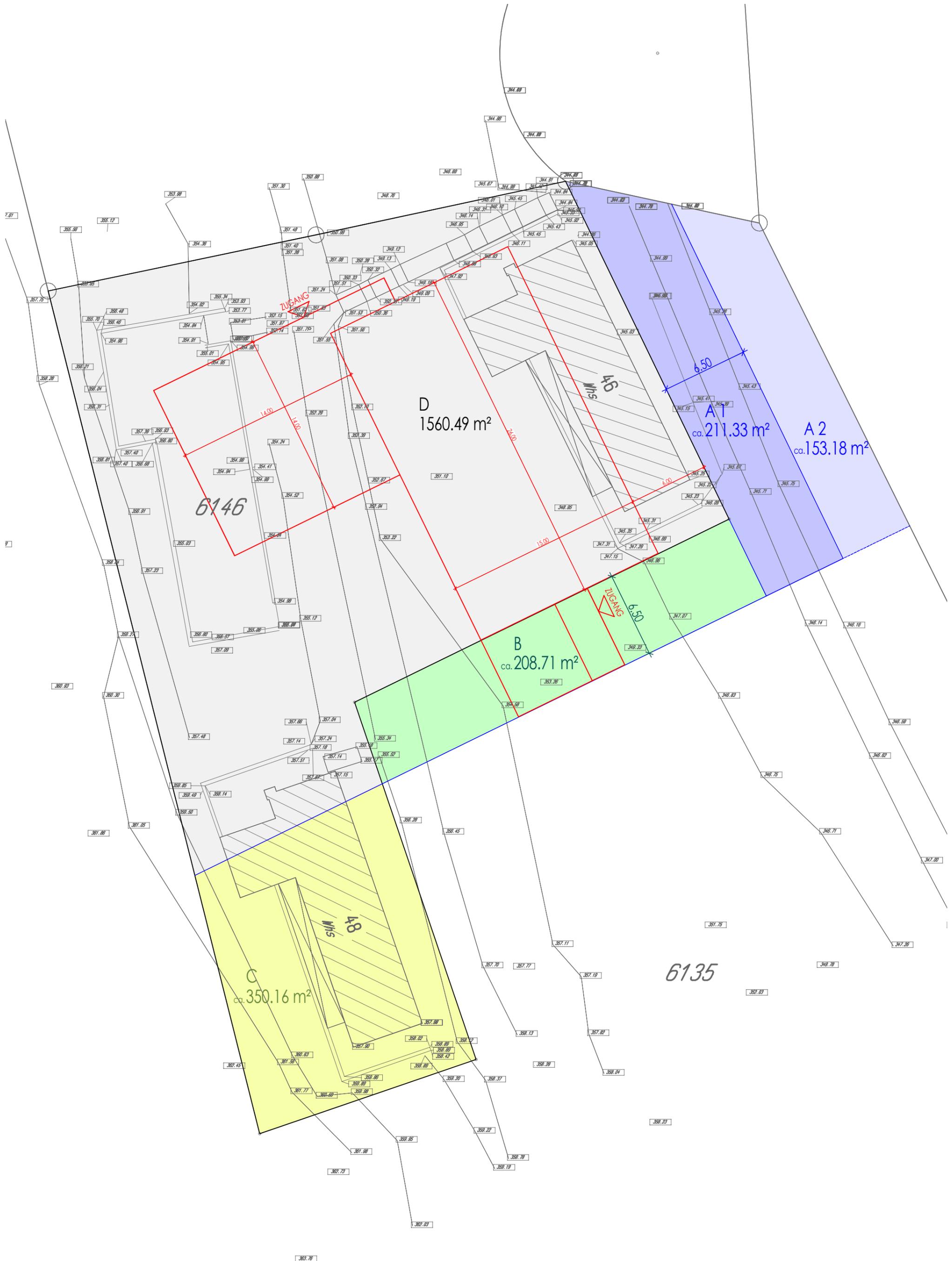


Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt
und nach § 2 Abs. 6 u. 7 BauVorIV0 ausgearbeitet:

Tübingen, den 10. Juni 1986

C. Glöner
Stadtmessungsamt Tübingen
Brunnenstr. 3 · 7400 Tübingen 1
Telefon 07071/204568





Flächenaufteilung

bisheriges Grundstück:	<table border="0"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Fläche D</td> <td>+</td> <td style="background-color: #ffff00;">Fläche C</td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1560,49 m²</td> <td></td> <td>350,16 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(bisher Wohnbaufläche)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Fläche D	+	Fläche C	=		1560,49 m ²		350,16 m ²					(bisher Wohnbaufläche)			1910,65 m²
Fläche D	+	Fläche C	=														
1560,49 m ²		350,16 m ²															
		(bisher Wohnbaufläche)															
geplantes Grundstück:	<table border="0"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Fläche D</td> <td>+</td> <td style="background-color: #90ee90;">Fläche B</td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1560,49 m²</td> <td></td> <td>208,71 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(B-Plan Grünfläche)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Fläche D	+	Fläche B	=		1560,49 m ²		208,71 m ²					(B-Plan Grünfläche)			1769,20 m²
Fläche D	+	Fläche B	=														
1560,49 m ²		208,71 m ²															
		(B-Plan Grünfläche)															
	Differenz			141,45 m²													
Nutzungsrecht / Überfahrtsrecht	<table border="0"> <tr> <td style="background-color: #add8e6;">Fläche A1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>211,33 m²</td> </tr> <tr> <td>oder</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fläche A1 + A2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>364,51 m²</td> </tr> </table>	Fläche A1				211,33 m²	oder					Fläche A1 + A2				364,51 m²	
Fläche A1				211,33 m²													
oder																	
Fläche A1 + A2				364,51 m²													

Fläche A1 bisheriger Waldweg (die beiden nicht parallelen Linien) könnte ausgebaut als Zugang / Zufahrt für das Wohnheim dienen. Dann müsste nicht das Grundstück vor dem Haus befestigt werden. Vorschlag: 6,50 m Breite parallel zur Grundstücksgrenze umfasst den bisherigen Weg

Fläche A2 Fläche bis zur vorhandenen Grenze.

Fläche B Flächentausch mit Fläche C 6,50 m Breite würden ausreichen, um Fahrradabstellraum, Müllraum und Eingang unterzubringen. Ein breiterer Abschnitt bringt nicht viel, da das Gebäude vermutlich maximal bis zur Grenze der Wohnbaufläche im Bebauungsplan (= bisherige Grenze) gebaut werden kann.

Fläche C Als Wohnbaufläche mit Baufenster im Bebauungsplan ausgewiesen, Lage ist für Bebauung (Zugang???) aber schlecht geeignet.

Fläche D rot eingezeichnet: Lage geplantes Gebäude

- Betreute Mietwohnungen für Wohnungslose
- Wohneinheiten für absinnete Personen
- Abstellräume
- Verkehrsfläche
- Nutzflächen/ Nebentflächen



unmaßstäblich
verkleinerung von A3 auf A4

- Betreute Mietwohnungen für Wohnungslose
- Wohneinheiten für obstinente Personen
- Abstellräume
- Verkehrsfläche
- Nutzflächen/ Nebenflächen

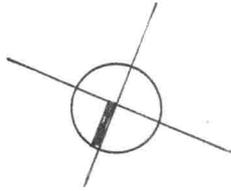


unmaßstäblich
verkleinerung von A3 auf A4

ebene 3

M 1:200
Vorentwurf
02.11.2010

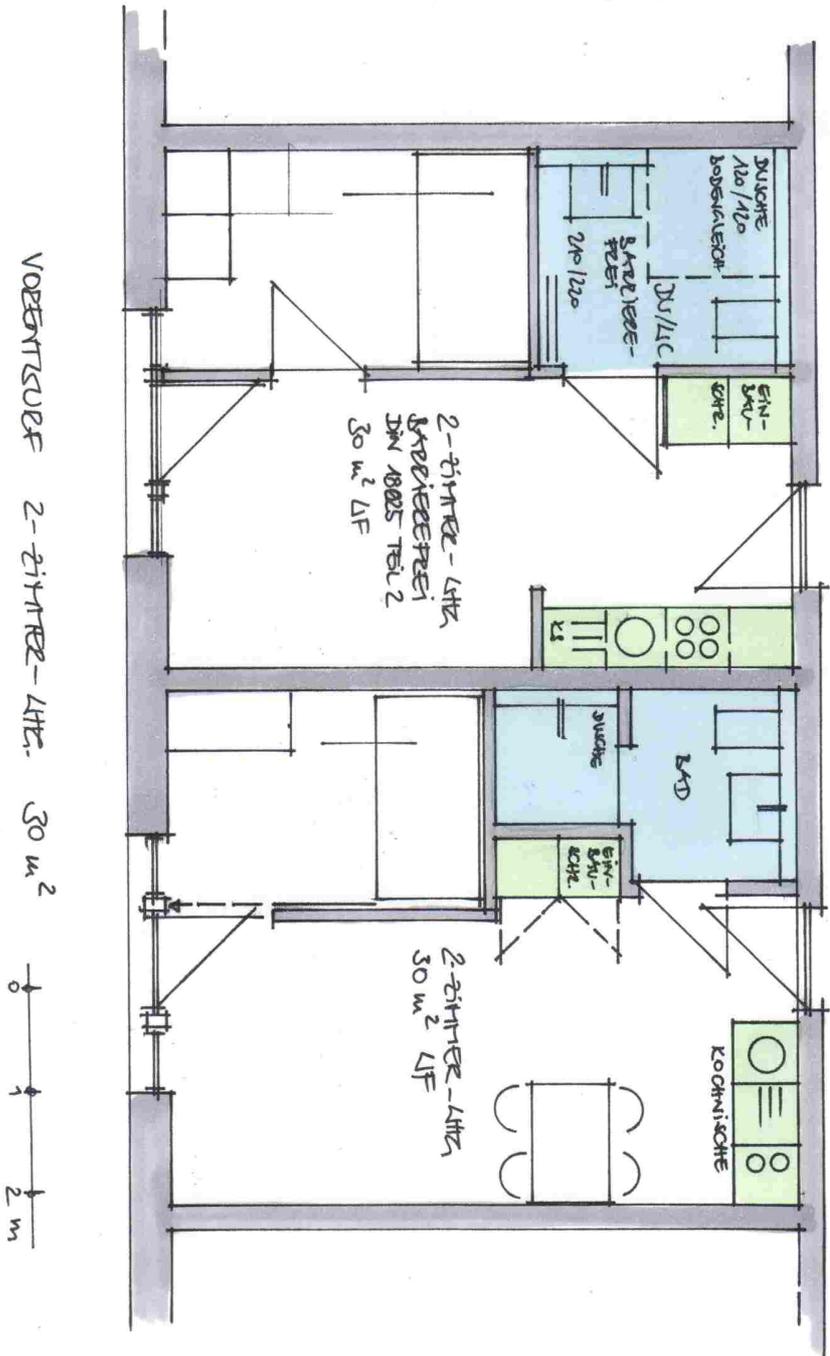
- Betreute Mietwohnungen für Wohnungslose
- Wohneinheiten für abstinenten Personen
- Abstellräume
- Verkehrsfläche
- Nutzflächen/ Nebenflächen



unmaßstäblich
verkleinerung von A3 auf A4

ebene 4

M 1:200
Vorentwurf
02.11.2010



VORBENTWURF 2-ZIMMER-LHZ. 30 m²

unmaßstäblich
verkleinerung von A3 auf A4