



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Renovierung des zur Unterbringung von Obdachlosen genutzten Hauses, Am Struckey 15; Antrag der UWG-Fraktion vom 09.02.2007

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	14.06.2007			
Rat	19.06.2007			

Finanzielle Auswirkungen:		☒ Ja	☐ Nein
Einnahmen		Ausgaben	210.000,00 €
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle	13004	Produkt	523100

Sachverhalt:

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2007 hat die UWG-Fraktion angeregt, einmal zu prüfen, ob es andere Möglichkeiten gibt für die Unterbringung der Obdachlosen und Asylsuchenden. Ziel war es, die vorgesehenen Renovierungskosten für das Gebäude, Am Struckey 15, einzusparen.

Die Entscheidung über die Renovierung des Gebäudes Am Struckey 15 oder seine Veräußerung erfordert eine generelle Überprüfung der gemeindlichen Verpflichtungen bei der Unterbringung von

1. Obdachlosen im Sinne des Ordnungsbehördengesetzes (OBG),
2. von Aussiedlern, Spätaussiedlern, Zuwanderern und Ausländern (nach § 10a Abs. 1 LAufG) gem. dem Landesaufnahmegesetz (LAufG) sowie
3. von Asylflüchtlingen nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG).

zu 1.: Bei der Obdachlosigkeit sind drei grundsätzliche Fallgruppen zu unterscheiden:

- a) Verlust der Wohnung durch Wohnungsräumung,
- b) Verlust der Wohnung durch Notfälle, z.B. infolge von Brandeinwirkung, Sturmschaden oder Hochwasser,
- c) Verlust der Wohnung durch polizeilichen Wohnungsverweis.

Tritt Obdachlosigkeit ein, hat der Betroffene nach der Rechtsprechung [so u.a. das Verwaltungsgericht (VG) Köln in einem Beschluss aus dem Jahre 1990 in einem Verfahren gegen die Stadt Wipperfürth] gegen die Wohnsitzgemeinde einen Anspruch auf Obdachgewährung, soweit es ihm nicht möglich ist, eine anderweitige Unterbringung zu erreichen. Dieser Anspruch erstreckt sich allerdings nur auf eine notdürftige, menschenwürdige Unterkunft. Der Anspruch ist abzuleiten aus dem gesetzlichen Auftrag der örtlichen Ordnungsbehörde zur Gefahrenabwehr nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG). Für diese Fälle hat die Gemeinde die Verpflichtung, in ausreichender Anzahl behördliche Obdachlosenunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Sollten diese infolge einer nicht vorausplanbaren Häufung von Obdachlosenfällen belegt sein, hat die Gemeinde ausreichenden Unterbringungsraum durch andere Maßnahmen zu schaffen. Dies kann u.a. durch das Anmieten von Wohnungen oder Zimmern in Hotels und Pensionen geschehen. Für die bei der Fallgruppe a) nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 OBG mögliche Wiedereinweisung in die zu räumende Wohnung stellt die Rechtsprechung (siehe u.a. die o.g. VG-Entscheidung) sehr hohe Anforderungen an die Behörde bei ihrem Bemühen um andere geeignete Unterbringungsmöglichkeiten. Danach wäre es der Gemeinde nicht möglich, aus Kostengründen keine eigenen oder angemieteten Unterkünfte zur Verfügung zu stellen, sondern der Einfachheit halber auf das Rechtsinstrument der Wiedereinweisung in die zur räumende Wohnung zurückzugreifen. Bei den Fallgruppen b) und c) könnte die Wiedereinweisung wegen der Natur der Sache im Übrigen nicht erfolgen.

Der Bedarf an Unterkunftsraum für die OBG-Fälle lässt sich nicht genau prognostizieren. Z.Z. sind lediglich drei Einzelpersonen eingewiesen. Zwei Personen nach der Fallgruppe a), eine Person erst kürzlich nach der Fallgruppe c). In den vergangenen Jahren lag die Zahl auch schon doppelt so hoch. Soweit Familien betroffen sind, kann die Personenzahl wie in früheren Jahren auch deutlich höher sein. Generell hat sich die Zahl der unterzubringenden Personen im Vergleich zu vergangenen Zeiten auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert.

Anzumerken ist noch, dass es sich bei dem eingewiesenen Personenkreis, insbesondere bei den Einzelpersonen, oftmals um Personen handelt, deren soziales Umfeld eine Unterbringung im freien Wohnungsmarkt deutlich erschwert. Dies hat in der Vergangenheit zu Langzeitnutzungen geführt, die das Rechtssystem als Folge einer ordnungsbehördlichen Einweisung eigentlich nicht vorsieht, die sich aufgrund der schwierigen Sachlage aber ergeben können.

Es besteht ein eindeutiger Rechtsauftrag zum Vorhalten von Unterkunftsraum.

zu 2.: Nach § 1 LAufG ist die Aufnahme (vorläufige Unterbringung und bevorzugte Versorgung mit Wohnraum) und Betreuung von Aussiedlern, Spätaussiedlern und Zuwanderern eine öffentliche Aufgabe, die als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach

Weisung durch die Gemeinden wahrgenommen wird. § 5 LAufG verpflichtet die Gemeinden, die erforderlichen Übergangsheime zu errichten und zu unterhalten.

Die Zahl der zugewiesenen Personen ist deutlich rückläufig. Nach der z.Z. für Marienheide festgelegten Aufnahmequote besteht ein Übersoll von 26 Personen. Diese Zahl stellt vordergründig betrachtet ein ausreichendes „Sicherheitspolster“ dar. Beim Zuzug von mehreren Familien könnte dies jedoch bereits wieder aufgebraucht sein. Positiv stellt sich bei den Spätaussiedlern dar, dass ein großer eigener Antrieb vorhanden ist, aus den Übergangsheimen auszuziehen und sich eigenen Wohnraum zu suchen. Dennoch bleibt eine Restverpflichtung der Gemeinde, die zwar nicht genau prognostiziert werden kann, die aber bei einer Zuweisung erfüllt werden muss. Für diesen Fall muss Vorsorge getroffen werden. Es besteht eine entsprechende Zweckbindung für das Haus Am Struckey 8, das z.Z. leer steht. Mangels geeignetem Wohnraum im Hause Am Struckey 15 musste allerdings kürzlich eine ordnungsbehördliche Einweisung aufgrund von Obdachlosigkeit durch polizeiliche Wohnungsverweisung vorgenommen werden.

zu 3.: Nach § 1 Abs. 1 FlüAG sind die Gemeinden verpflichtet, die ihnen zugewiesenen ausländischen Flüchtlinge aufzunehmen und unterzubringen.

Die Zahl der zugewiesenen Personen ist deutlich rückläufig. Nach der z.Z. für Marienheide festgelegten Aufnahmequote besteht ein Soll von 0 Personen. Auch hier könnte eine vordergründige Betrachtung den Gedanken aufkommen lassen, dass ein ausreichendes „Sicherheitspolster“ vorhanden ist. Der Bereich der Asylflüchtlinge stellt sich allerdings ungleich schwieriger dar als der der Aussiedler. Wenn bei den Aussiedlern vielleicht von einer dauerhaften Entspannung ausgegangen werden kann – vorbehaltlich aller noch zu beachtenden Unwägbarkeiten – so muss bei den Asylflüchtlingen von einer völlig offenen Situation ausgegangen werden. Politische Spannungen und sich daraus ergebende Menschenrechtsverletzungen in anderen Ländern sowie der vermutlich eher zunehmende Drang unterprivilegierter ausländischer Bevölkerungsschichten – die teilweise in großer Armut leben – im Bereich der demokratischen, westlichen und wirtschaftlich attraktiveren Länder aufgenommen zu werden, dürften dazu führen, dass trotz der EU-Asylflüchtlingsregelung kein dauerhafter Rückgang der Zahl der Asylbewerber erreicht wird. Auch der Zahlenvergleich von noch in gemeindlichen Unterkünften befindlichen Personen zeigt deutlich die größere Problematik bei den Asylflüchtlingen. Von diesen sind z.Z. 30 Personen untergebracht, bei den Aussiedlern keine. Die Verweildauer bei den Asylflüchtlingen liegt durchschnittlich bei fünf Jahren. Eine konkrete Entwicklungsprognose ist nicht möglich.

Abzusehen ist schon ein Unterbringungsbedarf von z. Z. sechs Fällen, die noch in den befristet aufgestellten Kompakthäusern in Griemeringhausen (ehemaliges Bundeswehrgelände) untergebracht sind. Die Häuser, die ohnehin aufgrund der unsachgemäßen Nutzung teilweise baufällig sind, müssen Ende des nächsten Jahres wegen Ablauf der Baugenehmigungsfrist abgebrochen werden.

Hinzu kommt, dass es bei den Asylflüchtlingen eine deutlich höhere Zahl von Personen mit einem negativen sozialen Umfeld gibt. Dies reicht von Körperverletzung über Sachbeschädigung bis zu Diebstahl. Es ist ausgesprochen schwierig, diesen Personenkreis im freien Wohnungsmarkt unterzubringen. Von z.Z. 21 zugewiesenen Fällen mit insgesamt 44 Personen sind bisher lediglich 14 Personen nicht in gemeindlichen Unterkünften untergebracht.

Derzeitige Liegenschaften für die Unterbringung der Personengruppen 1 bis 3:

Ort	Anzahl Wohnungen	m² WFl. gesamt	Personen- gruppe	Anzahl Personen
Obergeschoss Bauhof	1	94	Asylbewer.	6 (belegt)
Am Struckey 15	10	20 – 50 / Wohn.	OBG	2 (renovierungsbedürftig)
Am Struckey 8	2	155	Aussiedler	0*
Kahlenbergstraße 19	4	169	Asylbewer.	10 (belegt)
Kahlenbergstraße 27	1	67	Asylbewer.	3 (möglich noch 1)
Klosterstr. 29a , gemietet	1	75	Asylbewer.	5 (belegt)
8 Kompakthäuser Griemeringhausen	4 **	57	Asylbewer.	6 (Abbruch Ende 2008)

* Z.Z. ein OBG-Einweisungsfall (1 Person)

** 4 Häuser sind mittlerweile stillgelegt

Künftiger Bedarf:

Die rechtlichen Verpflichtungen Unterkunftsraum vorzuhalten sind eindeutig und wurden dargestellt. Der sich daraus ergebende Bedarf kann nicht eindeutig und abschließend prognostiziert werden. Er ist wie ausgeführt von verschiedenen Faktoren abhängig. Subsumierend für die drei unterzubringenden Personenkreise besteht allerdings zweifellos ein Bedarf, der es notwendig macht, Unterkunftsraum in der Größenordnung des Hauses Am Struckey 15 zu erhalten. Hierbei müsste zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden, ob die Wohnung im OG des Bauhofs wieder in eine Werkswohnung umgewandelt werden könnte. Im Hinblick auf die Betreuung des Bauhofs wäre dies sinnvoll. Ohnehin erscheint die Bauhofwohnung wegen ihrer abgelegenen Lage und des vorhandenen technischen Geräts für eine Unterbringung von Asylflüchtlings mit einem evtl. schwierigen sozialen Umfeld ungeeignet. Sollte sich temporär ein Bedarfsrückgang einstellen, wäre zudem die Mietwohnung in der Klosterstraße zu kündigen.

Realisierung von Unterkunftsraum zur Abdeckung des Bedarfs:

Es stellt sich die Frage, in welcher Form der Unterkunftsbedarf vorgehalten werden sollte. Der UWG-Antrag zielt darauf ab, keine Unterkünfte mehr zu bevorraten. Generell eröffnen sich folgende Alternativen: Unterkünfte werden als Eigentum vorgehalten, angemietet oder geleast. Es hat sich in der Praxis als schwierig erwiesen, Wohnungen für einen Personenkreis mit problematischem sozialen Umfeld anzumieten. In der Regel werden Nachteile wie Wohnwertminderung sowie damit verbunden Einbußen bei den Mieteinnahmen befürchtet. Daher sind auch Überlegungen, mit Wohnungsgesellschaften Vorhaltevereinbarungen für Mietwohnungen zu treffen, nicht realisierbar. Wohnraumschaffung auf Leasingbasis bietet sich bei den derzeitigen Fakten nicht an. Im Wesentlichen reduziert sich damit die Realisierung auf das Eigentum. Eine dadurch bedingte temporäre Redundanz lässt sich nicht vermeiden.

Weiteres Vorgehen bezüglich des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Hauses Am Struckey 15:

Die Wohnfläche des Gebäudes wird zur Abdeckung des Bedarfs benötigt. Es stellt sich die Frage, ob es Alternativen zur geplanten Renovierung mit einem Kostenaufwand von

210 000 € gibt. Nach Einschätzung des Fachbereichs III-65 ist dies nicht der Fall. Der Ankauf eines oder mehrerer Objekte zum Preis der vorgesehenen Renovierungskosten, die zudem noch in einem Zustand sein müssten, der keinen kurzfristigen Renovierungsaufwand verursacht, erscheint unrealistisch. Hinzu kommt, dass der Zuschnitt der Wohnungen in einem normalen Mehrfamilienhaus nicht den Anforderungen an die benötigte Raumaufteilung entspricht. Erforderlich sind kleinteiligere Einheiten, wie sie im Gemeindegebäude vorhanden sind. Der Umbau eines angekauften Gebäudes würde zusätzliche Kosten verursachen.

Eine Neubaumaßnahme vergleichbarer Größe in Form von Wohn- und Sanitärcontainern würde ebenfalls Aufwendungen verursachen, welche die Renovierungskosten des Objektes Am Struckey 15, überschreiten. Selbst unter Berücksichtigung eines eventuellen Veräußerungserlöses der heutigen Notunterkunft ist dieses wirtschaftlich nicht darstellbar, da die Gemeinde nicht über ein geeignetes Grundstück für eine Neubaumaßnahme verfügt und deswegen für diesen Zweck dann zusätzlich Grunderwerb tätigen müsste.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass das Haus Am Struckey 15 benötigt wird, eine Renovierung die wirtschaftlichste Lösung darstellt und die Haushaltsmittel daher zur Verfügung gestellt werden müssen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die derzeitige Obdachlosenunterkunft in Rodt, Am Struckey 15, zu renovieren und somit auf Dauer an dieser Stelle zu erhalten.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 28. Juni 2007