

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Sozial- und Integrationsausschuss	07.09.2016
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	29.09.2016
Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2016
Rat	15.11.2016

Grundsanierung / Aktivierung der Übergangwohnheime Dellerstr. 90, 90 a und 90 b sowie Schaffung von Sozialwohnungen (öffentlich geförderter Wohnungsbau) auf der Liegenschaft Heidfeld 12/14

Beschlussvorschlag:

1. Der Ratsbeschluss vom 20.06.2006 betreffend der Veräußerung der Liegenschaft Dellerstraße 90, 90 a und 90 b wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Produkt 100400 - Städt. Unterkünfte, Übergangwohnheime - für die Grundsanierung / Aktivierung der Übergangwohnheime Dellerstr. 90, 90 a und 90 b für die zentrale Unterbringung der Wohnungslosen investive Auszahlungsmittel in Höhe von 900.000 EUR in den Haushaltsplanentwurf 2017 einzuplanen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen für die Grundsanierung der Übergangwohnheime zur Unterbringung von Wohnungslosen in der Dellerstraße 90, 90 a und 90 b kurzfristig umzusetzen.
3. Die Liegenschaft Heidfeld 12/14 wird für die Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnungsbau (Sozialwohnungen) vorgesehen. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Maßnahmen einschließlich Bebauungsverfahren einzuleiten.

Sachverhalt:

1. Anlass / Inhalt der Vorlage

Anlass und Inhalt der Vorlage sind

- die Entwicklungen betreffend die Situation
 - der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen,
 - der von Wohnungslosigkeit betroffenen und unterzubringenden Menschen,
 - der Übergangwohnheime / Unterbringungskapazitäten für Wohnungslose
- die vorhandene / sich abzeichnende Situation / Bedarfslage zu preiswerten Wohnraum (Sozialwohnungen) auch für Flüchtlinge sowie
- der Antrag der WLH-Ratsfraktion vom 05.07.2016 (Anlage 1).

2. Statistik

Zur Verdeutlichung der Entwicklung in den Bereichen

- untergebrachte Wohnungslose,
 - Räumungsklagen und
 - Wohnungslosenhilfe / Betreuungsmanagement
- werden nachfolgend die „Fallzahlen“ dargestellt:

- In Übergangwohnheimen untergebrachte Wohnungslose

Jahr	2013	2014	2015	bis 07/2016
Anzahl Personen im Jahresdurchschnitt	25,8	26,2	28,4	31,4

- Anzahl der vom Gericht mitgeteilten Räumungsklagen

Jahr	2013	2014	2015	bis 15.8.2016
Anzahl der mitgeteilten Räumungsklagen	14	14	29	24 ¹⁾
davon				
- Einzelpersonen	5	8	15	13
- Familien, nur Volljährige	2		3	3
- Familien mit minder- jährigen Kindern	7	6	11	8

¹⁾ Hochrechnung bis 31.12.2016: **38**

➤ Fallzahlen der Wohnungslosenhilfe / des Betreuungsmanagements der Caritas

Jahr	2013	2014	2015	bis 15.08.2016
Anzahl „Fälle“ ²⁾				
- Präventivberatung	48	54	36	101
- Vermittlung in Wohnraum	17	7	13	13
- Wohnungserhalt	nicht erfasst	nicht erfasst	19	21

²⁾ Quelle: Caritasverband für den Kreis Mettmann e. V.

3. Übergangwohnheime

Derzeit stehen für die Unterbringung von Wohnungslosen die Übergangwohnheime Dellerstraße 90, 90 a, 90 b und Heidfeld 14 zur Verfügung.

Die Gebäude wurden errichtet 1957 (Dellerstraße) und 1966 (Heidfeld). Es handelt sich um kleine Schlichtwohnungen mit niedrigstem Standard, die mit Familien und Einzelpersonen belegt sind.

Die genannten Übergangwohnheime können bei vollständiger Nutzung – abhängig von den Belegungsstrukturen (Familien / Einzelpersonen) und unter Berücksichtigung der heutigen Maßstäbe mit rd. 50 – 55 Personen belegt werden.

Teile des Gesamtkomplexes an der Dellerstraße sind insbesondere wegen des baulichen Zustandes (z. B. keine Heizungsanlage) und Bewohnerverhaltens immer wieder problembelastet.

Das Gebäude Heidfeld 12 ist seit vielen Jahren aufgrund des Zustandes nicht mehr nutzbar und als abgängig zu betrachten. Die beiden Gebäude Heidfeld 12 und 14 sind nach heutigen Maßstäben nur für eine relativ geringe Belegungs-kapazität ausgelegt.

4. Beschlusslage

In der Vergangenheit geriet der Standort Dellerstraße wiederholt in die Kritik der Anwohner und in die politische Diskussion.

Markante Eckpunkte:

- In 2006 beschloss der Rat u. a. die Veräußerung der Liegenschaft Dellerstraße, die Festlegung der Liegenschaft Heidfeld für die Ersatzbebauung für Wohnungslose und für Letzteres die Beauftragung zur Einleitung der Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes.

- Zur Liegenschaft Heidfeld sollte in der Sitzung des PLUA am 15.04.2008 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst werden, diese Beschlussfassung erfolgte seinerzeit nicht.
- In 2008 beschloss der Rat die Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für den Kreis Mettmann e. V. im Rahmen eines Betreuungsmanagements. Dies führte dazu, dass die Zahl der untergebrachten Wohnungslosen innerhalb von zwei Jahren halbiert werden konnte.
- In 2010 setzte der Rat die in 2006 gefassten Beschlüsse aus (bis zur Vorlage eines neuen / überarbeiteten Unterbringungskonzepts), hiervon ausgenommen wurde der Beschluss betreffend die Veräußerung der Liegenschaft Dellerstraße.

5. Entwicklungen, Bewertungen

Die dargestellten statistischen Zahlen verdeutlichen, dass die sozialen Problemstellungen in allen Tätigkeitsfeldern im Zusammenhang mit drohendem Wohnungsverlust / Eintritt des Wohnungsverlusts ansteigen.

Die Fälle / Zahlen des Caritasverbandes und die Erkenntnisse aus den Handlungsfeldern des Allgemeinen Sozialen Dienstes der Sozialverwaltung weisen darauf hin, dass über die Problematik der Unterbringung von wohnungslosen Personen hinaus verstärkt sozialproblematische Sachverhalte (z. B. niedrige Renten, Wohnungserhalt im Alter, für Transferleistungsbezieher preiswerter Wohnraum kaum verfügbar) mit Handlungsdruck zu verzeichnen sind.

Die Vermeidung von Wohnungslosigkeit - dieses Handlungsfeld ist bei Verwaltung und beim Caritasverband als Auftragnehmer für das Betreuungsmanagement mit hoher Priorität versehen - wird schwieriger, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des in Haan nur eingeschränkt verfügbaren preiswerten Wohnraums / der angespannten Wohnungsmarktlage.

Derzeit stehen in Haan rd. 1.100 mietpreisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen) zur Verfügung. Der Leerstand in diesem Vermietungssegment ist seit Jahren gering und in erster Linie bedingt durch Fluktuation (siehe hierzu auch Vorlage 61/100/2016 - Geförderter Wohnungsbau in Haan). Sozialwohnungen stehen einem „berechtigten Personenkreis“ zur Verfügung, der Bezug erfordert den Wohnberechtigungsschein, der einkommensabhängig ausgestellt wird. Auch hier wird allein aus der Kombination des Anstiegs der Einwohnerzahl oberhalb des Erwerbsalters und der prognostizierten Rentenentwicklung die zunehmende Nachfrage / Bedarfslage nach „bezahlbarem“ Wohnraum deutlich. Derzeit beträgt das Rentenniveau der Standardrente (Netto vor Steuern) 47,9 Prozent, Sozialstudien und der Rentenversicherungsbericht 2015 der Bundesregierung gehen aufgrund von Modellberechnungen von einem Wert in Höhe von rd. 44,6 Prozent zu Ende des nächsten Jahrzehnts aus.

Aufgrund der Flüchtlingssituation mit der hohen Zuwanderungszahl in 2015 wird sich die Wohnungssituation künftig weiter verschärfen und der Bedarf an angemessenen, preiswerten Wohnraum deutlich steigern bedingt durch die hohe Gesamtschutzquote und den in den kommenden Jahren zu erwartenden Familiennachzug. Ohne ausreichend verfügbaren preiswerten Wohnraum wäre die zu vermeidende Alternative, dass anerkannte Flüchtlinge (Aufenthaltserlaubnis)

über einen längeren Zeitraum in einer Gemeinschaftsunterkunft verweilen müssen.

Alle Anzeichen sprechen dafür, dass eine intensivere Vorbereitung auf eine größer werdende Anzahl von unterzubringenden Wohnungslosen (u. U. mit einer längeren Verweildauer in einer Gemeinschaftsunterkunft) dringend geboten ist, also mehr geeigneter Wohnraum (als Gemeinschaftsunterkunft oder andere Schlichtwohnung) durch die Stadt zur Verfügung zu stellen bzw. vorzuhalten ist.

Aus Sicht der Verwaltung muss der öffentlich geförderte Wohnungsbau (Sozialwohnungen) gegenüber der Neubautätigkeit in den Jahren zwischen 2006 und 2011 (135 neue Wohneinheiten) und dem folgenden Stillstand deutlich intensiviert werden. Dies geht derzeit vor allem nur über die der Stadt für Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehenden Liegenschaften. Der Gesetzgeber hat hierfür verbesserte finanzielle Förderung sowie Rahmenbedingungen geschaffen.

Betreffend die Liegenschaft Heidfeld wird hinsichtlich der derzeit baurechtlich eingeschränkten Möglichkeit und des beabsichtigten weiteren Verfahrens auf Vorlage 61/117/2016 (Heidfeld - menschenwürdige Unterkünfte - sozialer Wohnungsbau in Holzbauweise) verwiesen. Die Vorlage führt aus, dass (auch) für öffentlich-geförderten Wohnungsbau das Baufenster zu erweitern und somit eine Planrechtsänderung erforderlich ist.

6. Maßnahmen aktuell

Zur Beherrschung des akuten Problemfeldes Wohnungslosigkeit kann aktuell nur mit kurzzeitig umsetzbaren Maßnahmen agiert werden. Die kurzfristige Grundsanierung der Bestandsgebäude an der Dellerstraße bietet nach derzeitiger Erkenntnis die Möglichkeit, den aktuellen und kommenden Bedarf in angemessener Zeit Rechnung tragen zu können.

Maßnahmen auf anderen Liegenschaften bzw. Maßnahmen, die längere Planungsvorlaufzeiten (wie z. B. die Schaffung / Änderung von Baurecht) erfordern, beinhalten aus Sicht der Verwaltung in zeitlicher Hinsicht ein Risiko.

Die Grundsanierung / Aktivierung der Bestandsgebäude Dellerstraße erfordert vorab die Aufhebung bzw. Aussetzung des Ratsbeschlusses aus 2006 sowie die entsprechende Mittelbereitstellung bzw. einen Einplanungsbeschluss für den Haushalt 2017. Über Kennzahlen ermittelt wird der Aufwand für die Instandsetzung in der Größenordnung von rd. 900.000 EUR liegen, vorbehaltlich einer weiteren Konkretisierung.

Zum Antrag der WLH-Fraktion vom 05.07.2016 - Ortstermin in Solingen (Bauen mit Holz - Möglichkeiten für Kommunen) - vertritt die Verwaltung vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen die Auffassung, dass derzeit nicht Detailfragen zu einer noch nicht beschlossenen Neubaumaßnahme zu lösen sind. Erste Informationen sind durch den ebenso von der WLH-Fraktion beantragten Informationsvortrag im Fachausschuss zu erhalten.

7. Fazit

Aus Sicht der Verwaltung ist die Grundsanierung / Aktivierung der Übergangwohnheime Dellerstr. 90, 90 a und 90 b die gebotene Maßnahme für die zentrale Unterbringung der Wohnungslosen und zur kurzfristigen Lösung der aufgezeigten Problementwicklung. Die Schaffung von anderen Unterbringungs-kapazitäten, die zunächst als Voraussetzung planungsrechtliche Änderungen erfordern (wie z. B. für die Liegenschaft Heidfeld), sind im Hinblick auf die zeitlichen Erfordernisse / Abläufe keine Alternative.

Finanz. Auswirkung:

Nach derzeitiger Einschätzung sind für die Grundsanierung / Aktivierung der Übergangwohnheime Dellerstr. 90, 90 a und 90 b investive Auszahlungsmittel in Höhe von rd. 900.000 EUR im Haushalt 2017 erforderlich.

Die Finanzierung soll kreditfinanziert erfolgen. Es wird damit gerechnet, dass Darlehen mit einem Zins von unter 1 % angeboten werden.

Nach Fertigstellung fallen im Ergebnishaushalt über die gesamte Lebensdauer der Gebäude (80 Jahre) anteilige Abschreibungen (11.250 EUR/Jahr) an. Aufgrund der umfangreichen Sanierung / Instandsetzung wird mit Einsparungen beim Heizenergieverbrauch gerechnet.

Anlage:

Antrag WLH-Fraktion vom 05.07.2016