

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Ref.2/048/2015

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtrechtsrat Knut Engelbrecht	Referat für Recht, Soziales und Umwelt

Sachbearbeiter/in: Harald Hübner

Schaffung einer Notwohnung für Frauen und Kinder - Änderung der "Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Übergangswohnanlage der Stadt Schwabach".

Anlagen: 1. Änderungssatzung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Ausschuss für Jugend, Soziales und Senioren	20.04.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	28.04.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.04.2015	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der vorgelegten Änderung der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Übergangswohnanlage der Stadt Schwabach“ wird zugestimmt.
2. Der Anmietung einer weiteren Notwohnung und der Arbeiterwohlfahrt Roth-Schwabach e.V. mit der Betreuung der Einrichtung wird zugestimmt.
3. Hierfür sind entsprechende Haushaltsmittel in den Nachtragshaushalt 2015 sowie die Haushalte der Folgejahre einzustellen.
4. Dem Ausschuss für Jugend, Soziales und Senioren ist jährlich über die Situation der Obdachlosenunterbringung in Schwabach Bericht zu erstatten.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		15.365€	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		26.340€	
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?		26.340€/Jahr	

I. Zusammenfassung

Die Zahl obdachloser Personen, die durch die Stadt Schwabach unterzubringen sind, steigt in den vergangenen Jahren kontinuierlich. Zunehmend gelang die Übergangswohnanlage Schwalbenweg an ihre Kapazitätsgrenzen. Für den Anstieg sind verschiedene Faktoren verantwortlich. Die Verwaltung macht Vorschläge, wie diese Problematik bewältigt werden könnte. Insbesondere soll für Frauen mit Kindern eine gesonderte Notwohnung geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Gebührensätze für die städtischen Notunterkünfte angepasst werden.

II. Sachvortrag

1. Ausgangslage

Als Sicherheitsbehörde ist die Stadt Schwabach rechtlich verpflichtet, Personen unterzubringen, die kein Obdach haben, das heißt keine oder keine menschenwürdige Unterkunft. Die Verpflichtung besteht grundsätzlich immer dann, wenn den Betroffenen keine anderweitige Schlafmöglichkeit zur Verfügung steht und diese auch nicht über die finanziellen Mittel verfügen, sich eine solche zu beschaffen. Die Stadt erfüllt ihre vorgenannte Verpflichtung durch die Bereitstellung der „Übergangswohnanlage Schwalbenweg“, welche in den Jahren 2003/2004 durch einen völligen Neubau ersetzt wurde und seither modernen Mindeststandards genügt. Dort können nicht nur bis zu 40 Personen in Einzel- und Mehrbettzimmern sowie in kleineren Apartments untergebracht werden. Seit Nov. 2002 erhalten die dort untergebrachten Personen zusätzlich von Beginn an durch einen im Auftrag der Stadt tätigen Sozialpädagogen Beratung und Unterstützung auf dem Weg zurück in den regulären Wohnungsmarkt. Aufgrund der vorhandenen sozialen Betreuung, aber auch der Raumkonzeption, die sowohl Einzelzimmer, als auch die Bildung von Apartments ermöglicht, konnten in der Anlage von Beginn an sowohl Einzelpersonen, Paare, aber auch Familien mit Kindern untergebracht werden. Soweit Kinder vorhanden sind und dies notwendig ist, erfolgt parallel vielfach auch eine Begleitung durch Maßnahmen der Jugendhilfe. Durch die soziale Beratung konnte in vielen Fällen sichergestellt werden, dass es sich beim Aufenthalt in der Übergangswohnanlage tatsächlich nur um einen vorübergehenden handelt und die Betroffenen bald wieder ausziehen konnten.

2. Derzeitige Situation in der Übergangswohnanlage

Nach zwölf Jahren weitgehend erfolgreicher Arbeit kommt die Übergangswohnanlage zunehmend an ihre räumlichen und konzeptionellen Grenzen. So waren Anfang November 38 von 40 Plätzen belegt. Derzeit sind es 35. Zum gleichen Zeitpunkt im vergangenen Jahr waren es 25 Plätze. Angesichts steigender Zahlen von Unterbringungen ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Monaten die Kapazitäten dort nicht mehr ausreichen. Für die sehr hohe Auslastung der Anlage sind verschiedene Ursachen verantwortlich.

Neben den witterungsbedingten Anstieg, der in jedem Herbst zu verzeichnen ist, war bereits in den Vorjahren zu beobachten, dass sich bestimmte (Einzel-)Personen dauerhaft in der Einrichtung niedergelassen hatten und sich auch jeder Beratung widersetzen, die zum Ziel hatte, ihnen zu ermöglichen, die Anlage wieder in eine reguläre Wohnung zu verlassen. Hier zeigt sich, dass die Anlage im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnungen des regulären Wohnungsmarktes offensichtlich vom betroffenen Personenkreis vielfach als attraktive und preisgünstige Alternative begriffen wird.

Massiv wirkt sich hier auch der Zuzug ganzer Familien aus dem EU-Ausland aus. Diese finden oft zwar in unserer Stadt eine erste (Melde-)Wohnung, fallen dann aber relativ schnell in die Obdachlosigkeit. Auch bei dieser Gruppe besteht teilweise keinerlei Interesse, die günstige und offensichtlich in ihren Augen gute Unterkunft zu verlassen. Teilweise sind sie auch mit den Bedingungen des deutschen Wohnungsmarktes überfordert.

Als zusätzliche Gruppe kommen neuerdings anerkannte Asylbewerber hinzu. Diese finden nach Verlassen der Gemeinschaftsunterkunft zunehmend keine reguläre Wohnung und müssen zumindest vorübergehend untergebracht werden. Als weitere – eher verdeckte, da im rechtlichen Sinne nicht obdachlose – Fallgruppe kommen Frauen und Kinder aus dem Schwabacher Frauenhaus hinzu. Auch dort bestehen derzeit große Probleme, diesen ein Verlassen des Hauses zu ermöglichen, da kein geeigneter Wohnraum zu finden ist.

Verschärft wird die Situation auf der Angebotsseite durch die parallel zu beobachtende zunehmende Verknappung von Wohnraum und die damit stark steigenden Mieten im Bereich des Verdichtungsraumes. Diese machen die Weitervermittlung von Bewohnerinnen und Bewohnern in den regulären Wohnungsmarkt immer schwieriger. Gerade im besonders gesuchten Segment billigen Wohnraums besteht mittlerweile ein starker Wettbewerb um ein zunehmend schrumpfendes Angebot.

3. Prognose der weiteren Entwicklung

Nach allen vorliegenden Prognosen ist nicht zu erwarten, dass sich der Wohnungsmarkt in der Städteachse in den nächsten Monaten oder Jahren entspannen wird. Zumeist wird vielmehr von einer weiteren Verstärkung der Zuwanderung aus den EU-Mitgliedsstaaten ausgegangen. Hinzu kommt eine steigende Zahl von Flüchtlingen aus den Krisenregionen unserer Welt.

Würden wir keine Maßnahmen ergreifen, wird die Übergangswohnanlage Schwalbenweg spätestens im Frühjahr/Sommer dieses Jahres an ihre Kapazitätsgrenzen kommen. Zwar wäre es möglich, durch eine noch dichtere Belegung noch einzelne Plätze zu schaffen. Dies aber nur unter Inkaufnahme zunehmend schwierigerer Umfeldbedingungen für die dort untergebrachten Menschen, vor allem auch Kinder. Zusätzlich ist absehbar, dass auch die soziale Betreuung der Einrichtung zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen gelangen wird. Dies alles würde mittelfristig zu sozialen Spannungen nicht nur in der Einrichtung selbst, sondern auch in deren Umfeld führen.

4. Maßnahmen zur Bewältigung der Situation

- a) Aus Sicht der Verwaltung ist eine Lösung dieser Problematik nur im Rahmen eines Maßnahmenpaketes vorstellbar. Einerseits ist eine Erhöhung der Fluktuation der Belegung notwendig, das heißt eine kürzere Verweildauer in der Einrichtung. Ein Baustein hierbei ist, noch kritischer als schon bisher sowohl die Aufnahme in die Einrichtung, wie auch den Verbleib in dieser zu hinterfragen. Insbesondere ist vor einer Aufnahme zu prüfen, ob nicht ein zumindest vorübergehender Verbleib in der bisherigen Wohnung möglich ist. Soweit diese bereits verloren ist, ist eine sicherheitsrechtlich Wiedereinweisung allerdings rechtlich nur noch in engen Grenzen möglich. Zusätzlich ist verstärkt zu hinterfragen, ob nicht anderweitige Übernachtungsmöglichkeiten bestehen, beispielsweise bei Verwandten oder Bekannten oder ob nicht finanzielle Mittel vorhanden sind, insbesondere aus Sozialleistungen oder Rentenzahlungen, die die Übernachtung z.B. in einer Pension ermöglichen. Noch konsequenter als bisher wird auch auf eine Vermittlung von Bewohnern in den Wohnungsmarkt bzw. in andere Wohnangebote, z.B. Pflegeheim, zu achten sein, ggf. auch unter Ausnutzung des rechtlichen Instrumentariums (z.B. Betreuung).
- b) Zudem soll außerdem stärker als bisher der im Amt für Jugend, Soziales und Senioren angesiedelte Sozialdienst präventiv eingebunden werden. So könnte etwa im Fall eingereichter Räumungsklagen bereits weit im Vorfeld einer drohenden Zwangsräumung zwischen den betroffenen Mietern sowie dem Vermieter vermittelt werden um mögliche Lösungsansätze zu erarbeiten und letztlich eine Zwangsräumung zu vermeiden. Die Erfahrungen der letzten Jahren haben gezeigt, dass es überproportional häufig Familien mit Kindern sind, welche im Anschluss an eine Zwangsräumung von der Obdachlosigkeit

betroffen sind und dann in die städt. Übergangswohnanlage für Obdachlose eingewiesen werden müssen. Gerade in diesen Fällen sind aufgrund des schwierigen Wohnungsmarktes auch längerer Verweildauern von einem Jahr und länger zu beobachten, was sich insbesondere auf die Entwicklung von Kinder sehr negativ auswirken kann.

- c) Jenseits dieser eher repressiven bzw. beratenden Maßnahmen wird die Stadt Schwabach aber nicht umhin kommen, zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten für von Obdachlosigkeit betroffene Menschen zu schaffen. Hier bietet es sich an, diese Möglichkeit auch zu nutzen, um gerade für den schwächsten in der Übergangswohnanlage untergebrachten Personenkreis, Frauen und Kinder, ein gesondertes Angebot zu schaffen. Somit könnte nicht nur die Übergangswohnanlage Vogelherd entlastet, sondern auch eine zielgruppenadäquatere Betreuung dieses Personenkreises ermöglicht und auch eine Stigmatisierung vor allem der Kinder verhindert werden.
- d) In Gesprächen mit der GEWOBAU und den Wohlfahrtsverbänden konnte ein Konzept für eine Wohngemeinschaft für obdachlose Frauen und Kindern entwickelt werden. In einer regulären, von der Stadt angemieteten Wohnung der GEWOBAU könnte für bis zu neun Frauen und Kinder eine Unterkunftsmöglichkeit geschaffen werden. Ziel wäre auch hier, neben der sozialen Betreuung, die schnellstmögliche Vermittlung der Klientinnen und Klienten in den regulären Wohnungsmarkt. Dies auch, um die Aufnahmefähigkeit der Einrichtung langfristig sicher zu stellen. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse sollte die Unterbringung auf Frauen und Kinder beschränkt bleiben. Familien mit Vater müssten weiterhin – wie schon bisher – in der Übergangswohnanlage Vogelherd untergebracht werden. Die Betreuung dieser Einrichtung sollte durch eine weibliche Fachkraft erfolgen. Bereitschaft, diese Aufgabe zu übernehmen haben zunächst sowohl der Kirchlichen allgemeinen Sozialarbeit (KASA) der Diakonie Roth-Swabach, als auch die Arbeiterwohlfahrt Roth-Swabach (AWO), Interesse bekundet. Die Verwaltung schlägt vor, die AWO mit der Betreuung der Einrichtung zu betrauen. Einerseits können so verstärkt Synergien mit der bestehenden Einrichtung im Schwalbenweg genutzt werden. Zum anderen wäre die AWO bereit, auch die Verwaltung der Einrichtung zu übernehmen. Hierzu wäre die KASA nicht in der Lage. Bei der Unterbringung von obdachlosen Menschen handelt es sich um eine Pflichtaufgabe der Stadt. Somit werden bei steigenden Unterbringungszahlen in jedem Fall zusätzliche Kosten entstehen
- e) Zusätzlich zu den dargestellten Maßnahmen wird die Stadt zukünftig verstärkt gezwungen sein, für die Unterbringung insbesondere von Einzelpersonen auf die Nutzung von Pensionen zurückzugreifen. Insbesondere ist dies das Mittel der ersten Wahl, soweit der oder die Betroffene über Geldmittel verfügt, somit im rechtlichen Sinne also nicht obdachlos ist. Allerdings konkurriert die Obdachlosenunterbringung auf dem im Bereich Fremdenzimmer nicht unbedingt üppigen Schwabacher Markt mit einer Vielzahl anderer Nachfrager, insbesondere auch mit dem Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen. Bisher ist diese Möglichkeit der Unterbringung fast regelmäßig daran gescheitert, dass die entsprechenden Pensionen anderweitig belegt waren.
- f) Eine weitere Konsequenz der dargestellten Beobachtungen muss aus Sicht der Verwaltung die Anpassung der Gebühren für die Übergangswohnanlage sein. Diese betragen seit 2004 unverändert 2,40 EUR und liegen damit weit unter den auf dem Schwabacher Wohnungsmarkt derzeit üblichen Warmmieten. Gerade für Bewohnerinnen und Bewohner mit Einkünften macht dieser niedrige Satz aber einen Verbleib in der Anlage sehr attraktiv.

- g) Darüber hinaus unternimmt die Stadt in den vergangenen Monaten verstärkte Anstrengungen dahin, eigene städtische Flächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen sowie auch sonst den Bau sozial geförderten Wohnraums weiter zu fördern. Hierdurch sind aber allenfalls mittelfristige Effekte auf die Thematik zu erwarten. Auch schafft die GEWOBAU in den nächsten Jahren durch Neubauten und den Umbau von Bestandsimmobilien weiteren (günstigen) Wohnraum. Im Rahmen einer Werbekampagne, an der sich GEWOBAU, die Wohlfahrtsverbände und die Stadt beteiligen, soll zudem versucht werden, bereits vorhandenen, leer stehenden Wohnraum wieder für den Wohnungsmarkt zurück zu gewinnen. Über diese Aktivitäten wurde in den vergangenen Monaten wiederholt in verschiedenen Stadtratsgremien berichtet.

III. Kosten

1. Notwohnung

- a) Die Kosten für den laufenden Betrieb der Unterkunft werden von Seite der GeWo-Bau derzeit mit 1.090€ / mtl. angegeben. Die Kaltmiete beträgt 712,08 € was einer Kaltmiete in Höhe von 5,80 €/ qm entspricht. Hinzu kommen Nebenkosten von 126 €, 131 € für Heizung und Warmwasser sowie ein Stromabschlag von 120 €.

Es ist beabsichtigt diese Kosten über entsprechende Nutzungsgebühren wieder beizutreiben. Die bestehende „Satzung für die Erhebung von Gebühren für die Übergangswohnanlage der Stadt Schwabach“ muss hierzu entsprechend angepasst werden.

Für die Kalkulation der Gebühr ergibt sich folgendes: ausgehend von einer Gesamtnutzfläche von 123 qm sowie fünf belegbaren Raumeinheiten ergibt sich eine zurechenbare Nutzfläche je Raumeinheit von rd. **25 qm**.

Bezogen auf eine voraussichtliche Kaltmiete in Höhe von rd. 712 € /mtl. ergibt sich somit eine Kaltmiete je qm in Höhe von **5,80 €**.

Die Kaltmiete je belegbare Raumeinheit (RE) beträgt somit **142,40 €**.

Hinzu käme noch

Vorauszahlung/Heizkosten	131€ (gesamt)	26,20€ (je RE)
Nebenkosten	126€ (gesamt)	25,20€ (je RE)
Stromabschlag	120€ (gesamt)	24,--€ (je RE)

Kosten Gesamt: **75,40€ (je RE)**

Hieraus würde sich eine Nutzungsgebühr einschließlich Nebenkosten je Raumeinheit in Höhe von **217,80 €** ergeben, was einer Gebühr in Höhe von **8,70€/qm** entspricht.

Es ist zu beachten, dass der tatsächliche Stromverbrauch nicht je Platz ermittelt werden kann und für die GeWo-Bau bzw. die Stadtwerke daher die Stadt Schwabach als Kostenschuldner herangezogen wird. Die Vereinnahmung des Stromabschlags zusammen mit den übrigen Nebenkosten ist daher sinnvoll.

Darüber hinaus erstattet das Jobcenter lediglich die Kosten der Unterkunft, nicht jedoch Strom. Die Kosten für Strom würden dem Leistungsbezieher vom Arbeitslosengeld II-Regelsatz abgezogen.

Somit könnten – zumindest bei Vollbelegung – zumindest die reinen Mietkosten über entsprechende Gebühren weitgehend refinanziert werden. Die Kosten würden unabhängig von der Betroffenen in der Einrichtung entstehen, so dass hiermit keine zusätzliche Belastung des städtischen Haushaltes verbunden wäre.

- b) Darüber hinaus entstehen Kosten für die soziale Betreuung der Notwohnung. Die Verwaltung schlägt aus den oben dargestellten Gründen vor, mit dieser Aufgabe die Arbeiterwohlfahrt Roth-Swabach e.V. zu beauftragen.

Nach deren Einschätzung würden in der Aufbauphase der neuen Einrichtung ein Betreuungsaufwand von drei Stunden pro Woche wohl ausreichend sein. Bei Vollausslastung würde sich der Aufwand auf fünf Stunden je Woche erhöhen.

Die AWO veranschlagt bei einer dreistündigen Betreuung 7.956€/Jahr bzw. 663€/mtl.. Für eine fünfstündige Betreuung würde Kosten in Höhe von 13.260€/Jahr bzw. 1.105€/mtl. entstehen. Diese Kosten werden durch das Jobcenter grundsätzlich nicht erstattet.

Ein Verzicht auf eine derartige Betreuung erscheint einerseits im Interesse der baldmöglichsten Wiedereingliederung der in der Einrichtung untergebrachten Personen, aber auch im Hinblick auf den Betrieb der Einrichtung nicht sinnvoll.

- c) Durch die Umsetzung des Projektes würden insgesamt für die Stadt monatliche Gesamtkosten in Höhe von max. 2.195€ für Miete und soziale Betreuung erwachsen, Kosten in Höhe von 26.340 € im Jahr. Von diesen könnten maximal 1.090€/mtl. bzw. 13.080€/Jahr wieder über Gebühren beigetrieben werden.

Bei einer Inbetriebnahme der Notwohnung im Juni diesen Jahres wären somit 7 x 2.195 €, das heißt 15.365€ in den Nachtragshaushalt einzubringen.

2. Übergangswohnanlage-Schwalbenweg:

Ergänzend hierzu sind auch die Gebühren für die eigentliche Übergangswohnanlage im Schwalbenweg nach nunmehr zehn Jahren aus den oben dargestellten Gründen neu zu berechnen. Derzeit werden lediglich die „Nebenkosten“ für die Verwaltung in Höhe von **1,40€** sowie eine Pauschale für Heizung und Warmwasser in Höhe von **1€** je qm gegenüber den Nutzern geltend gemacht. Kosten für die eigentliche Unterkunft werden nicht erhoben.

Für vergleichbaren Wohnraum würde sich auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels eine Kaltmiete in Höhe von 6 € ergeben. Hierbei erscheint es jedoch angemessen 1€ in Abzug zu bringen, da die Nutzer der Übergangswohnanlage nicht die Rechte von Mietern genießen. So sind z.B. – bei begründetem Anlass – Umsetzungen genauso möglich wie weitere „Verdichtungen“ der bestehenden Nutzungsverhältnisse durch Einweisungen auch gegen den Willen des Bewohners. Somit erscheint eine Kaltmiete in Höhe von 5€ / qm angemessen. Die Benutzungsgebühren würden sich somit auf insgesamt **7,40€/qm (5€ + 2,40€)** erhöhen.

Es würden sich folgende veränderten Monatsgebühren ergeben:

Unterkunftstyp	bisher	neu
Probewohnbereich	23,40€	72,15€
Einzelzimmer	45,60€	140,60€
Doppelzimmer	93,60€	288,60€
Notwohnung (3 Zimmer)	139,20€	429,20€

Dies würde letztlich eine Verdreifachung der derzeitigen Gebührensätze bedeuten. Die Kosten würden aber im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen.