

<i>Betreff</i>
Neubau einer Obdachlosenunterkunft hier: Entscheidung zu Fördermöglichkeiten

<i>Fachbereich:</i> Fachbereich 1 - Bürgerservice	<i>Datum</i> 21.09.2023
<i>Sachbearbeitung:</i> Daniel Faron	
<i>Aktenzeichen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> Ausschuss für gesellschaftliche Angelegenheiten, Umwelt und Tourismus (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 12.10.2023	<i>Status</i> Ö
--	-------------------------------------	--------------------

Sachverhalt:

Die Unterbringung von Obdachlosen durch die Stadtverwaltung ist ein spezieller Teilbereich des Rechts der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die Verwaltung soll in aktuellen Notlagesituationen die gegenwärtige oder drohende unfreiwillige Obdachlosigkeit durch Einweisung in eine geeignete Unterkunft abwenden.

Obdachlosigkeit setzt nicht nur objektiv das Fehlen einer Wohnmöglichkeit voraus, sondern zusätzlich, dass es dem Betroffenen nicht möglich ist, die Wohnungslosigkeit aus eigener Kraft zu beseitigen.

Ein Anspruch auf behördliches Einschreiten besteht daher nur, soweit und solange der Betroffene die Gefahr nicht selbst aus eigenen Kräften oder mithilfe der Sozialleistungsträger in zumutbarer Weise und Zeit beheben kann.

Soweit ein Obdachloser über eigene Mittel verfügt, sodass er sich selbst eine Wohnung bzw. ein Zimmer verschaffen könnte, besteht grundsätzlich kein sicherheits-, polizei- und ordnungsrechtlicher Handlungsbedarf. Weigert sich der Obdachlose, diese Mittel einzusetzen, fehlt es bereits hier an einer Obdachlosigkeit.

Im Zusammenhang mit einer eintretenden Obdachlosigkeit ist die zuständige Behörde nicht verpflichtet, eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen, die den Anforderungen an eine wohnungsmäßige Versorgung entspricht. Sie kommt der Verpflichtung zur Unterbringung von Obdachlosen bereits dadurch nach, dass sie dem Betroffenen die Möglichkeit verschafft, eine Unterkunft zu nutzen, die vorübergehend Schutz vor den Unannehmlichkeiten des Wetters bietet und Raum für die notwendigen Lebensbedürfnisse lässt. Dabei müssen die Obdachlosen im Verhältnis zur Versorgung mit einer Wohnung weitergehende Einschränkungen hinnehmen. Die Grenze zumutbarer Einschränkungen liegt dort, wo die Anforderungen an eine menschenwürdige Unterbringung nicht eingehalten sind. In Bezug auf Einzelpersonen ist den Betroffenen grundsätzlich eine Unterbringung in einer Sammelunterkunft zuzumuten. Dies gilt selbst dann, wenn in dieser Unterkunft Personen mit anderer Staats- und Volkszugehörigkeit leben. Die obdachlose Person hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Zuweisung einer bestimmten oder von ihr gewünschten Unterkunft. Obdachlos im ordnungsrechtlichen Sinne ist derjenige,

- der unfreiwillig
- ohne notwendige finanzielle Mittel
- keine Wohnung oder sonstige Unterkunft besitzt,
- Tag und Nacht auf der Straße zubringen müsste, insbesondere bei Naturkatastrophen, Unfällen,
- weil der Verlust der ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar droht (Zwangsräumungen),
- wenn die Wohnung nicht mehr den objektiven Anforderungen entspricht, die an eine

menschenwürdige Unterkunft nach den Wohnungsaufsichtsgesetzen der Bundesländer gestellt werden.

Die Stadt Plön weist Obdachlose zur Vermeidung ihrer unfreiwilligen Obdachlosigkeit in Räumlichkeiten der Notunterkunft in der Gartenstraße 9 und 11 ein. Wie hinlänglich bekannt, befinden sich die entsprechenden Gebäude in einem baufälligen Zustand, sodass der Neubau einer Obdachlosenunterkunft unmittelbar angezeigt erscheint.

In seiner Sitzung am 14.09.2022 bestätigte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung die unbebaute Fläche „Am Rodomstor 8, 10, 12“ als Standort zur Neuerrichtung einer Obdachlosenunterkunft (VO/RV/2022/2605).

Zu einschlägigen Fördermöglichkeiten durch das Land Schleswig-Holstein wurde bereits vorgetragen (VO/RV/2022/2639). Auch über die allgemeine Wohnraum- und Obdachlosensituation wurde umfassend informiert (VO/RV/2021/2396, VO/RV/2021/2192). Nunmehr bedarf es einer Entscheidung der Selbstverwaltung im Hinblick auf die Frage, ob bezüglich des Neubaus der Obdachlosenunterkunft ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden soll und wie dieses ggf. ausgestaltet sein sollte.

Nach verwaltungsseitiger Recherche steht bezüglich des Neubaus einer Obdachlosenunterkunft das Förderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ mit oder ohne eine Implementierung des „Housing-First- Ansatzes“ zur Disposition. In seiner Ausgestaltung soll das vorgenannte Programm nachfolgend grob dargestellt werden:

Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“

Das Sonderprogramm "Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen" bezieht sich in der Regel auf kirchliche oder kommunale Initiativen, die darauf abzielen, Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, die besondere Wohnbedürfnisse haben.

Zu den Zielgruppen dieses Programms zählen insbesondere Haushalte und Personen, die

- ohne jede Unterkunft sind,

- in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe bzw. anderweitigen Notunterkünften untergebracht sind,

- unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind,

- als Geflüchtete in Schleswig-Holstein Schutz suchen,

- misshandelt wurden oder von Misshandlungen bedroht sind,

- aus der Haft entlassen wurden oder deren Entlassung aus einer Schleswig-Holsteinischen Justizvollzugsanstalt bevorsteht,

- aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen oder besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu finden.

Gefördert wird

a. der Neubau von Mietwohnraum,

b. das Schaffen und die Ertüchtigung von Mietwohnraum durch Sanierung, Modernisierung, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden,

c. der Erwerb von geeignetem Wohnraum oder sonstigem zu Wohnzwecken umnutzbarem Gebäudebestand.

Das Bauvorhaben kann ganz oder teilweise mit einem Housing-First-Ansatz verknüpft werden. Eine Verpflichtung zu einer Implementierung des Ansatzes besteht nicht.

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 90 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m ² , mind. 1.100 €/m ² geförderter Wohnfläche Der Mindestbetrag von 1.100 €/m ² gilt nur für den Neubau.		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 20 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)		
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre		
Bewilligungsmiete ohne housing-first	6,50 €	6,65 €	6,80 €
Bewilligungsmiete mit housing-first	8,50 €		
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommengrenzen	keine Überschreitung		
Zielgruppen	Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung (Konzept erforderlich) Haushalte mit Bedarf an wohnbegleitenden Hilfsangeboten (housing-first-Ansatz – Konzept erforderlich)		
Technische Besonderheiten	abgesenkte Qualitätsstandards und höhere Belegung sind möglich		

Wie oben ersichtlich, hat die Fragestellung, ob die Obdachlosenunterkunft mit oder ohne die Implementierung des Housing-First-Ansatzes unterhalten werden soll, direkten Einfluss auf die zu erzielenden Bewilligungsmieten.

Der Housing-First-Ansatz im Sinne der Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ bedeutet, dass an erster Stelle des Hilfeansatzes die bedingungslose Wohnungsversorgung steht. Um die Wohnverhältnisse abzusichern und zu stabilisieren, wird die Mietverwaltung durch wohnbegleitende Hilfen über einen geeigneten sozialen, kommunalen oder kirchlichen Träger flankiert. Die Hilfen sollen mindestens diese Leistungen vorsehen:

- Alltagsbegleitung zur Bewältigung hauswirtschaftlicher Anforderungen und des Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft,
- Klärung der jeweils aktuellen Situation und des gewünschten Unterstützungsbedarfs,
- Motivation für die Inanspruchnahme weiterführender Hilfen und Vermittlung in andere Leistungsangebote sowie
- Unterstützung beim Wohnungserhalt in Zusammenwirken mit den Vermietenden, ggf. Angehörigen, Betreuerinnen und Betreuern oder anderen Kontaktpersonen.

Die Inanspruchnahme der Hilfen ist freiwillig, sie werden aber für alle in den Housing-First-Ansatz einbezogenen Bewohnerinnen und Bewohner obligatorisch in aktiver und aufsuchender Form kontinuierlich vorgehalten und angeboten.

Weitere Vorgaben des Landes, wie z.B. den Stundenumfang der zu leistenden wohnbegleitenden Hilfen, gibt es nicht.

Bereits seit zwei Jahren werden für die Bewohner:innen der Gartenstraße wohnbegleitende Hilfe im Sinne dieser Richtlinie durch den Einsatz des Sozialarbeiters Herrn Wedemeyer angeboten und auch von den Bewohner:innen in Anspruch genommen. Er unterstützt und begleitet bei der Unterbringung, der Klärung von Leistungen beim z.B. Jobcenter/Sozialamt, unterstützt das soziale Miteinander bei Konflikten und ist allgemein Ansprechpartner in allen Lebenslagen (Wohnungssuche, Schuldenklärung, etc.). Diese Tätigkeiten leistet er bereits im Rahmen seiner Tätigkeit bei der Stadt Plön und wird dies auch machen, wenn sich der Standort der Obdachlosenunterkunft ändert.

Insofern entstünden durch Housing First keine zusätzlichen Kosten für die Gewährung der in der Richtlinie geforderten wohnbegleitenden Hilfen.

Ergänzend ist anzuführen, dass das Förderprogramm den Abschluss von Mietverträgen mit den unterzubringenden Personen vorsieht. Hier würde sich ein erheblicher Unterschied zu dem bisherigen Verwaltungsvorgehen ergeben.

Zurzeit werden obdachlose Personen im Rahmen der Gefahrenabwehr nach dem Landesverwaltungsgesetz für Schleswig-Holstein in die hiesigen Unterkünfte eingewiesen. Hierdurch entsteht zwischen den unterzubringenden Personen und der Stadt ein öffentlich-rechtliches Gebrauchsüberlassungsverhältnis. Durch die Einweisungen wird jedoch ausdrücklich kein Mietverhältnis begründet. Sollte die unterzubringende Person nunmehr im Zuge ihrer Unterbringung verhaltensbedingt die öffentliche Sicherheit der Obdachlosenunterkunft stören, stünden der Stadtverwaltung Rechte zu, diese Störung zu beseitigen. So kann beispielsweise auf anhaltendes Fehlverhalten mit einem Widerruf der Einweisung reagiert werden, was schlussendlich zu einer zeitnahen Räumung der Unterkunft führen kann. Im Falle des Abschlusses von Mietverträgen mit den unterzubringenden Personen, würden diesen zivilrechtliche Kündigungsschutzrechte zustehen. Ein zügiges Verwaltungshandeln im Falle von Störungen würde demnach deutlich erschwert werden. Darüber hinaus würde der Abschluss von Mietverträgen einen nicht unerheblichen Anstieg des Verwaltungsaufwandes im Bereich der Liegenschaftsabteilung nach sich ziehen. Die Wahl zwischen öffentlich-rechtlicher Unterbringung und dem Abschluss von Mietverträgen hat unterschiedliche rechtliche und administrativen Auswirkungen, die sorgfältig abgewogen werden müssen.

Alternativ zur Inanspruchnahme eines Förderprogramms im Rahmen des Neubaus einer Obdachlosenunterkunft könnte auch ein Bau in Eigenleistung in Betracht gezogen werden. Hierbei würde es der Verwaltung weiterhin möglich sein, ihr bewährtes Einweisungs- und Betreuungskonzept fortzuführen.

Es obliegt der Selbstverwaltung, zu entscheiden, mit welcher Maßgabe die Planungen zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft fortgeführt werden sollen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen können laut der Kämmerei noch nicht betrachtet werden, da noch keine belastbaren Daten vorliegen. Eine ausführliche Betrachtung kann erst erfolgen, wenn der Beschluss gefasst ist und erste Kostenschätzungen erfolgt sind.

Klimarelevanz & Begründung: Positiv Negativ keine

Mit einem Neubau können die heute vorgegebenen Umweltvorschriften erfüllt werden. Nachteilig ist die weitere Versiegelung von Flächen.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung erarbeitet.

I.A.
Faron

Anlagen: