

Federf. Stadtamt: Sozialamt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Sozialausschuss	Beigeordneter/Stadtkämmerer Hommel	04.05.2004	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen und Spätaussiedlern**

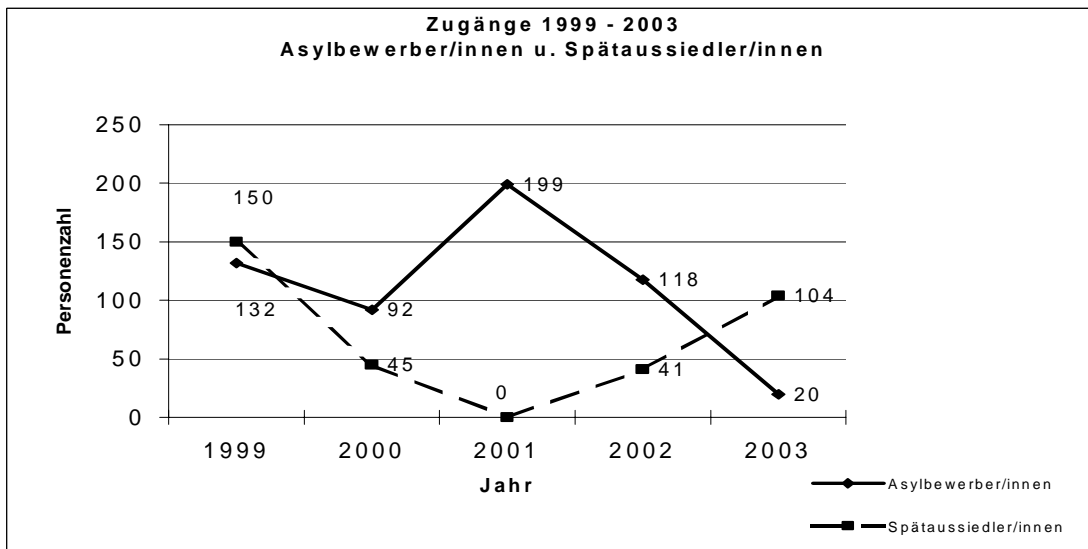
**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

**I. Derzeitige Situation und Ausblick:**

Derzeit unterhält die Stadt Gladbeck noch insgesamt 10 öffentliche Einrichtungen zur Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen (Asylbewerber/innen und Spätaussiedler/innen) und Obdachlosen. Detailliertere Informationen über die einzelnen Unterkünfte sind der **Anlage 1** zu entnehmen.

In der Zeit ab 1999 sind vier Einrichtungen (Waldenburger Str., Berkenstr., Möllerstr., Bottroper Str.) geschlossen worden, um die Platzkapazitäten den sinkenden Zuzugszahlen – insbesondere im Asylbewerberbereich – anzupassen (s. folgende Grafiken).



Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

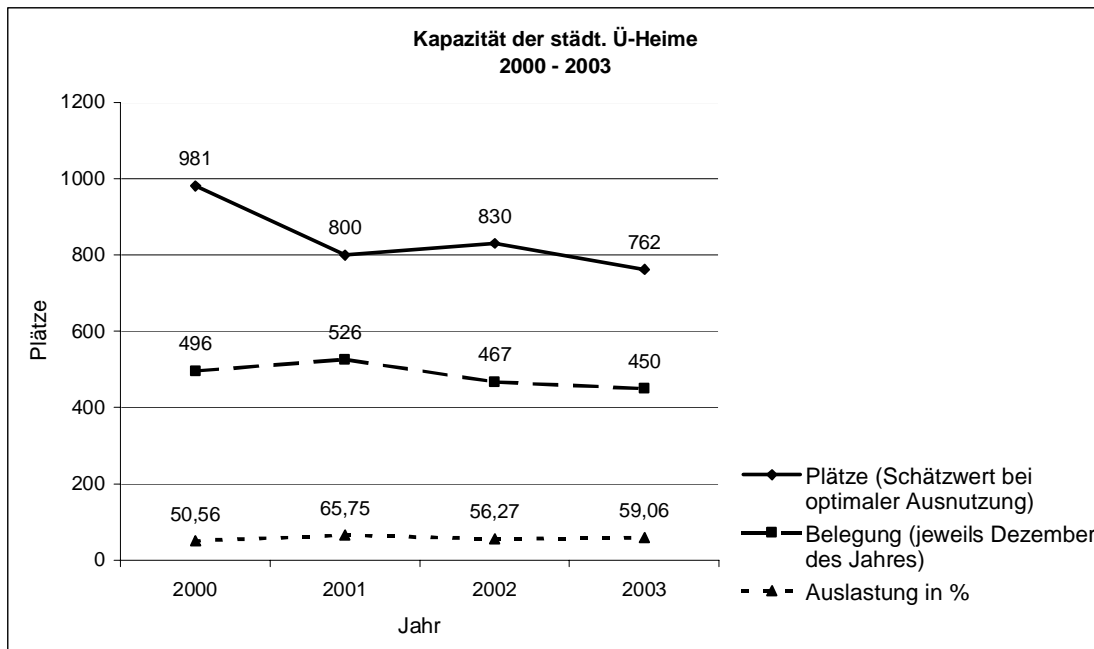
Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Seit dem Jahr 2002 zeichnet sich eine – im Vergleich zu den davor liegenden Jahren – atypische Entwicklung ab, als dass sinkenden Asylbewerberzahlen stark ansteigende Zuweisungen im Bereich der Spätaussiedler/innen gegenüberstehen.

Derzeit unterschreitet die Stadt Gladbeck die Zuweisungsquote im Bereich der Asylbewerber/innen um lediglich 5 Personen, bei den Aussiedler/innen aber um 94.

Ob u. a. die Zusammenlegung der Arbeitslosenhilfe mit der Sozialhilfe oder andere Standardabsenkungen im sozialen Bereich mittelfristig zu einem Anstieg der Obdachlosenzahlen führen wird, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, darf aber in Hinblick auf vorzuhaltende Platzkapazitäten nicht außer Acht gelassen werden. Da in Gladbeck die Zahl der untergebrachten Wohnungslosen seit Jahren stagniert (ca. 12 – 17 Personen), ist diese Personengruppe nicht in die Grafik aufgenommen worden und wird auch bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt.

Unter der Prämisse, dass sich in 2004 und den nachfolgenden Jahren die Unter-



bringungssituation in den drei angesprochenen Bereichen (Asylbewerber/innen, Aussiedler/innen, Obdachlose) nicht drastisch verschlechtern wird, ist an die Schließung weiterer Einrichtungen zu denken.

## II. Langfristiges Ziel:

Langfristig ist daran gedacht, Platzkapazitäten in städtischen Übergangsheimen durch verstärkte dezentrale Unterbringung sukzessive abzubauen, um perspektivisch nur noch zwei oder drei Einrichtungen unterhalten zu müssen. Nicht zuletzt durch die nach wie vor recht entspannte Lage auf dem freien Wohnungsmarkt scheint dieses Vorhaben realisierbar.

Letztlich trägt auch die unlängst getroffene Entscheidung, das Sachleistungsprinzip nicht einzuführen, dazu bei, zentrale Unterbringungsstrukturen aufgeben zu können.

Eine verstärkte dezentrale Unterbringung ausländischer Flüchtlinge bringt neben finanziellen Einsparungen weitere Vorteile, birgt aber auch Risiken in sich.

Beispielhaft sei genannt, dass die soziale Kontrolle bei Unterbringung in einer gewachsenen Nachbarschaft sicherlich verstärkt würde, Konflikte in bereits „vorbelasteten“ Wohngebieten allerdings nicht auszuschließen sind. Grundsätzlich dürfte eine Entzerrung zentraler Strukturen aber die Integration des betroffenen Personenkreises fördern.

Vorstellbar ist auch, dass die oftmals aus dem direkten Umfeld der Übergangsheime auftretenden Beschwerden abnehmen könnten, andererseits aber die kurzfristige und umfassende Einflussnahme der Sozialverwaltung auf diese Personengruppe durch die Dezentralisierung erschwert würde. Insgesamt dürften die Kontrollmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Berücksichtigt werden muss auch, dass eine kurzfristige Reaktion auf plötzlich steigende Zuweisungsquoten durch den massiven Abbau von zentralen Unterbringungsplätzen erschwert würde.

Dennoch sollten in Anbetracht des eklatanten Haushaltsdefizits der Stadt Gladbeck und dem damit verbundenen Zwang zur Konsolidierung der kommunalen Finanzen die beispielhaft erwähnten Risiken in Kauf genommen werden und der aufgezeigte Weg beschritten werden.

### **III. Erste Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:**

In einem der ersten Schritte ist die Bewohnerstruktur in den Unterkünften genau zu analysieren, um anschließend beurteilen zu können, welche Personen überhaupt „mietfähig“ sind, d. h. in frei verfügbaren Wohnraum vermittelt werden können.

Gerade im Bereich der ausländischen Flüchtlinge und Obdachlosen – weniger bei den Spätaussiedler/innen – wird es Personen geben, die aus den verschiedensten Gründen nicht auf dem freien Wohnungsmarkt vermittelt werden können.

Nach dieser Bestandsaufnahme ist unter Berücksichtigung verschiedenster Kriterien zu prüfen, welche Unterkunft als nächstes aufzugeben ist. Denn neben den rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind zahlreiche andere Aspekte zu berücksichtigen, die im folgenden stichpunktartig und nicht abschließend dargestellt sind:

- Restlaufzeit des Mietvertrages
- Erzielbare Verkaufserlöse
- Einsparungspotential insgesamt
- Übergabemodalitäten
- Umfeld des Standortes
- Städtebauliches Entwicklungspotential nach Aufgabe
- Konkrete Bewohnerstruktur (Einzelpersonen/Familien)
- Alternative Unterbringung in anderen Ü-Heimen
- Raumzuschnitt des aufzugebenden Objektes
- Realisierungszeitpunkt
- Bisherige Akzeptanz des Standortes
- Zahlung von Abstandszahlungen an Eigentümer/innen
- Ausstattungsstandards
- Bedürfnisse der bisherigen Bewohner

● Künftige Nutzung des Gebäudes/Grundstücks

Zwar gilt grundsätzlich, dass gemietete Objekte teurer sind als Häuser, die im Eigentum der Stadt Gladbeck stehen, unter Berücksichtigung der aufgeführten Kriterien kann sich die Schließung eines „eigenen“ Gebäudes im Einzelfall aber durchaus als wirtschaftlich erweisen.

**IV. Kurzfristige Schließung eines Übergangsheimes:**

Aktuell ergibt sich durch die Tatsache, dass eine 12-köpfige Familie die Unterkunft verlassen hat, die Möglichkeit, das Übergangsheim an der Horster Str. 394 aufzugeben.

Die noch im Haus wohnenden Familien lassen sich wahrscheinlich bis zum 30.09.04 alternativ in anderen Ü-Heimen bzw. in frei verfügbaren Wohnraum unterbringen.

Zwar gehört das Übergangsheim an der Horster Str. 394 nicht zu den teuersten Objekten und befindet sich zudem im Eigentum der Stadt Gladbeck, was auch nachfolgende Tabelle verdeutlicht; allerdings sprechen andere Kriterien für die Aufgabe des Hauses.

Standort	Baugenehmigung/ Mietvertrag bis	Mtl. Betriebskosten lt. Wirtschaftlich- keitsberechnung pro m <sup>2</sup>	Mtl. Verbrauchskos- ten/Umlagen pro m <sup>2</sup> <b>*(Anm. 1)</b>	Gesamtkosten pro m <sup>2</sup>	Bemerkungen
<i>a) städt. Unterkünfte</i>					
An der Boy 14-27		4,56 €	2,07 €	6,63 €	
An der Boy 26	09.09.2007	6,16 €	3,16 €	9,32 €	Pavillon
Hegestr. 184/184 a		3,49 €	3,52 €	7,01 €	
Hegestr. 184 b	09.09.2007	6,72 €	2,71 €	9,43 €	Pavillon
Horster Str. 394		3,61 €	5,37 €	8,98 €	
Winkelstr. 122 -126		3,53 €	0,48 €	4,01 €	
<i>b) gemietete Unterkünfte</i>					
Horster Str. 330	31.10.2004	10,26 €	4,66 €	14,92 €	
Rentforter Str. 62	31.12.2005	9,49 €	4,70 €	14,19 €	
Friedenstr. 65/67	30.04.2005	8,85 €	2,93 €	11,78 €	
Frentroper Str. 74	30.09.2013	3,84 €	2,52 €	6,36 €	ohne Investitionen
Variante I		8,99 €	2,52 €	11,51 €	Mietvertrag + Investition
Variante III		5,66 €	2,52 €	8,18 €	Kauf + Investition
Möllerstr. 58 <b>*(Anm. 2)</b>		8,44 €	3,83 €	12,27 €	

Anm. 1: Grundlage sind die für 2004 veranschlagten Verbrauchskostenpauschalen

Anm. 2: Kostenermittlung aufgrund eines Angebotes des Eigentümers (Betriebs- und Verbrauchskosten basieren auf Werten aus Vorjahren)

Auffallend ist, dass die Unterkunft an der Horster Str. 394 sehr hohe Verbrauchskosten aufweist. Dies liegt vor allem an der angegriffenen Bausubstanz und der Ausstattung der Wohnungen mit Kohleöfen. Von vielen Bewohner/innen werden zusätzliche, verbrauchsintensive Elektrogeräte (Radiatoren) zur Erwärmung der einzelnen Wohnungen eingesetzt. Der Einbau einer Zentralheizungsanlage oder Maßnahmen zur Wärmedämmung erscheinen in Anbetracht des Gesamtzustandes der Immobilie nicht wirtschaftlich.

Im Rahmen der von der Landesregierung geförderten Projekte von Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf ist für Brauck u. a. beabsichtigt, den südlichen Eingangsbereich der Stadt Gladbeck zu attraktivieren (siehe auch „Integriertes Handlungskonzept Brauck/Rosenhügel des Baudezernates aus Dezember 2002, Seite 21 ff.“). Durch den Freizug der Horster Str. 394 kann eine erste wichtige Voraussetzung zur städtebaulichen Überplanung dieses Wohnbereiches geschaffen werden. Die von der GWG beabsichtigte Modernisierung der Häuser Nr. 390 und 392, die unmittelbar an das städtische Übergangsheim angrenzen, könnte möglicherweise verwirklicht werden. Bisher hat die GWG von diesem Vorhaben Abstand genommen, da nur eine Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes (einschl. des Hauses Nr. 394) Sinn macht.

Die Aufgabe dieses Hauses würde jährliche Unterhaltungskosten von rd. 51.000 € ersparen.

Inwieweit die GWG bereit ist, das Haus Nr. 394 von der Stadt Gladbeck zu erwerben, oder welche anderen städtebaulichen Möglichkeiten sich in diesem Bereich ergeben könnten, ist zu erörtern.

#### **V. Alternative Überlegungen:**

Neben den aufgezeigten Planungen steht die Sozialverwaltung auch in Kontakt mit der GWG, um die Möglichkeiten der Errichtung von sogenannten Sozialimmobilien prüfen und kalkulieren zu können. Vom Grundsatz her geht es bei diesem Modell darum, zwei- oder dreigeschossige Häuser durch die GWG errichten zu lassen, die von der Stadt Gladbeck zur Unterbringung von Flüchtlingen und Aussiedler/innen zu akzeptablen Preisen angemietet werden. Diese Immobilien sollen sich in die vorhandene Nachbarbebauung einfügen und nach Ende der Nutzung durch die Stadt als „normale“ Eigentums- oder Mietobjekte von der GWG vermarktet werden.

Momentan können allerdings noch keine konkreten Empfehlungen abgegeben werden, weil insbesondere aussagekräftiges Zahlenmaterial der GWG, welches für eine seriöse Kalkulation unabdingbar ist, fehlt.

Ferner ist mit dem Eigentümer des ehemaligen Übergangsheimes an der Möllerstraße 58 über die erneute Anmietung dieses Objektes verhandelt worden. Diese Verhandlungen sind aber zwischenzeitlich beendet worden, weil neben rein wirtschaftlichen Gründen insbesondere der neu konzipierte Zuschnitt der Immobilie (abgeschlossene Eigentumswohnungen) verschiedenen Unterbringungserfordernissen nicht entspricht.

#### **VI. Konsequenzen:**

Beim dargestellten Konzept handelt es sich zumindest teilweise um recht langfristige Planungen, die sicherlich einer ständigen Überprüfung - ggf. auch Korrektur - bedürfen. Letztendlich hat die Sozialverwaltung ihren gesetzlichen Auftrag zur Unterbringung von Flüchtlingen, Spätaussiedlern und Obdachlosen zu erfüllen und kann insofern nicht das Risiko eingehen, alle bisherigen Übergangsheime „von heute auf morgen“ aufzugeben.

Auch langfristig werden zentrale städtischen Unterbringungsmöglichkeiten – wenn auch in deutlich geringerer Anzahl als heute - vorgehalten werden müssen, um auf nicht plan- und vorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können, bzw. die in dieser und früheren Ausschuss-Vorlagen dargestellten grundsätzlich bestehenden Problemen in Zusammenhang mit der Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen lösen zu können.

Dies hat wiederum zur Folge, etablierte Standorte sichern zu müssen, was bei dem erklärten Willen, die angesprochenen Personengruppen menschenwürdig unterzubringen, Investitionen nach sich ziehen wird. Schließlich ist in den vergangenen Jahrzehnten in den wenigsten Fällen in ausreichendem Maße in die Erhaltung der Bausubstanz der städtischen Immobilien investiert worden.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich der politischen Diskussion um die Erhaltung des Übergangsheimes an der Frentroper Str. 74 Rechnung getragen und von der vorgeschlagenen Investition in Höhe von rund 843.000 € zur Grundsanierung dieses Objektes Abstand genommen. Vielmehr ist beabsichtigt, hier nur noch in unbedingt erforderlichem Maße zu investieren und auch diese Immobilie in nächster Zeit aufzugeben. Zeitlicher Rahmen könnte hier Ende 2005 sein. Hier könnten jährliche Einsparungen von rd. 178.000 € erzielt werden.

Eine Aufgabe der Unterkunft an der Frentroper Str. 74 kommt aber nur in Betracht, wenn ein anderer – ebenso geeigneter - Standort langfristig gesichert werden kann.

Es wird vorgeschlagen, die in städtischem Eigentum befindlichen Unterkünfte „An der Boy 14 – 27“ (Steinbauten und Wohncontainer) in diesem Sinne weiter zu etablieren. Allerdings sind auch hier umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich. Das in mehrere Bauabschnitte unterteilte Sanierungsvorhaben umfasst ein Investitionsvolumen von insgesamt rd. 770.000 € für alle Gebäude (s. als **Anlage 2** beigefügte Kostenschätzung des Hochbauamtes).

Aus Sicht der Sozialverwaltung stellen die Unterkünfte „An der Boy“ einen geeigneten Standort dar, der Gewähr dafür bietet, die unterschiedlichsten Personengruppen als Einzelpersonen und Familienverbänden angemessen und menschenwürdig unterzubringen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Sind Bestandteil der Vorlage!

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

1. Die beabsichtigte Vorgehensweise der Sozialverwaltung wird gebilligt. Die dezentrale Unterbringung der angesprochenen Personenkreise ist zu forcieren.
2. Das Übergangwohnheim an der Horster Str. 394 ist aufzugeben und eine Veräußerung des Gebäudes an die GWG anzustreben.
3. Das Übergangsheim an der Frentroper Str. 74 ist in nächster Zeit (möglichst bis zum Ende des Jahres 2005) aufzugeben. Bis zur Schließung des Standortes sind hier Investitionen nur im unbedingt erforderlichem Maße zu tätigen.
4. Als Voraussetzung zur Schließung der Unterkunft an der Frentroper Str. 74 ist der Standort „An der Boy“ zu sichern. Die erforderlichen Mittel zur Sanierung der Unterkunft sind bereit zu stellen.
5. Um mit der Sanierung der Unterkünfte „An der Boy“ noch in 2004 beginnen zu können, ist der ursprünglich für den 1. Bauabschnitt zur Sanierung der Frentroper Str. bei der Haushaltsstelle 2.43700.000.940000 (Bauliche Änderungen/Verbesserungen, Gebäudeinstandsetzung) eingestellte Betrag von 275.000 € freizugeben. Der angebrachte Sperrvermerk wird aufgehoben.

Der Bürgermeister  
I. V.

Hommel  
\_\_\_\_\_  
Beigeordneter/Stadtkämmerer

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: