

Grundlegendiskussion zur Standortkonzeption für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen in der Stadt Lübben (Spreewald)



Sachstandsbericht Februar 2019

Überblick

1. Grundsatz

2. Obdachlosenunterkunft

2.1. aktuelle Situation in der Obdachlosenunterkunft

2.2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

3. Verlagerung des Standortes

4. weiteres Vorgehen

1. Grundsatz der Obdachlosenunterbringung

= Gefahrenabwehr der kommunalen Ordnungsbehörden

- ist Teil der Daseinsvorsorge einer Kommune und gehört zu den kommunalen Pflichtaufgaben
- Die Zuständigkeit für Obdachlose liegt bei der Behörde in deren Bezirk sich der Betroffene gegenwärtig aufhält und an die er sich zur Unterbringung wendet – hier Ordnungsamt der Stadt Lübben
- er erhält eine befristete Einweisungsverfügung als Erlaubnis zur Nutzung der Unterkunft.
- Eine zeitliche Einschränkung der Nutzung auf die Nachtzeiten findet derzeit nicht statt.
- Die Ordnungsbehörde ist lediglich für die Gefahrenabwehr der Unterbringung zuständig
- seit Feb. 2018 findet erfolgreiche Präventionsarbeit der Diakonie statt

2. Obdachlosenunterkunft

Goethestraße 10 in 15907 Lübben (Spreewald)

Vermieter:

Lübbener Wohnungsbau GmbH, 5907 Lübben (Spreewald), Bahnhofstraße 37

- **3-Raum Wohnung** seit 01.07.2015
- Größe: 59,79 m²
- mtl. Miete 417,91 € inkl. NK
- Belegungskapazität 5 Personen
- Gemeinschaftsbad
- Gemeinschaftsküche
- **2-Raum Wohnung** seit 10.02.2016
- Größe 46,55 m²
- mtl. Miete 327,06 € inkl. NK
- Belegungskapazität 3 – 4 Personen
- Gemeinschaftsbad
- Gemeinschaftsküche

Gesamtkosten = 744,97 €

2.1. aktuelle Situation

- zurzeit bewohnen 8 Personen die Wohnungen – junge, teilweise drogenabhängige, nicht sozialisierbare Personen

PROBLEMATIK:

- vermehrte Beschwerden der Mitmieter des Mehrfamilienhauses über die Bewohner der Obdachlosenunterkunft - Ruhestörungen, körperliche Auseinandersetzungen und Sachbeschädigungen durch die Obdachlosen
- Eine ständige Betreuung steht nicht zur Verfügung
- Quartier leidet immer stärker an Imageschwund und hohen Mieterfluktuation
Folge: Leerstand wird immer schwerer vermittelbar (höhere Leerstandzeiten)

2.2. Maßnahmen zur Verbesserung der bisherigen Situation

kurzfristige Maßnahmen

1. Überarbeitung der Einweisungsverfügungen
2. Interessenbekundung sozialer Träger
3. Beauftragung Wachschatz

mittel-langfristige Maßnahmen

1. Verlagerung des Standortes
2. Ausschreibung Betreuung durch gemeinnützige Träger

3. Verlagerung des Standortes

Zielstellung der Standortverlagerung sollte sein:

1. Sicherheitsrisiko entgegenwirken
2. Entspannung des Wohngebiet für den gesamten Wohnblock Goethestraße 10-13
3. Vermeidung des WG-Charakters und Zuzüge weiterer Obdachlose auf Grund dessen Verbesserung dessen Images
4. Attraktivität des Ausbau Lübben Nord

Zur Diskussion wurden folgende Standorte eingebracht:

1. Flüchtlingswohnheim (Landkreis Dahme Spreewald)
2. Bebauungsgebiet Frankfurter Straße (Stiftungsgelände)
3. Weinbergstraße (ehemalige Obdachlosenunterkunft – Stadt)
4. Burglehnstraße 11A (LWG-Objekt)
5. Frankfurter Straße 57 (LWG-Objekt) - Container

Auswertung



1. Flüchtlingswohnheim (LDS)

- trotz freier Kapazitäten, besteht keinerlei Möglichkeit der Integration der Obdachlosenunterbringung
- der Landkreis wird für die Unterbringung vom Landesamt für Soziales und Versorgung finanziert und muss auch gewisse freie Kapazitäten vorhalten

Auswertung



2. Bebauungsgebiet Frankfurter Straße (Stiftungsgelände)

- das Grundstück wurde ausgeschlossen, da hier das Image des Gebietes zu stark leiden und Investoren abgeschreckt würden.

Auswertung



3. Weinbergstraße (ehemalige Obdachlosenunterkunft)

aktuelle überschlagene Kostenmiete

rd. 3.975 € monatlich (50 Jahre Nutzungsdauer)

Bedeutung der 50 jährigen Nutzungsdauer:

Die Herrichtung des Objektes zu einem Obdachlosenheim macht aus dem Objekt an dem Ort eine Spezialimmobilie, die für andere Zwecke nicht nutzbar ist. Insofern könne die LWG aus wirtschaftlichen Gründen nur mit einem langfristigen Mietvertrag durch die Stadt leben. Da jedoch das Ziel der Stadt ist, die Zahl der Obdachlosen kurz- bis mittelfristig zu reduzieren, wäre dies für die Stadt unwirtschaftlich.

Auswertung



4. Burglehnstraße 11 A

Zwei Wohnungen, sanierungsbedürftig, derzeit vermietet

2 Raum 60 m² (derzeit: Kalt 140€ / NK 25€)

1 Raum 42 m² (derzeit: Kalt 105€ / NK 20€)

Gut kontrollierbarer Zugang zum Wohnhaus

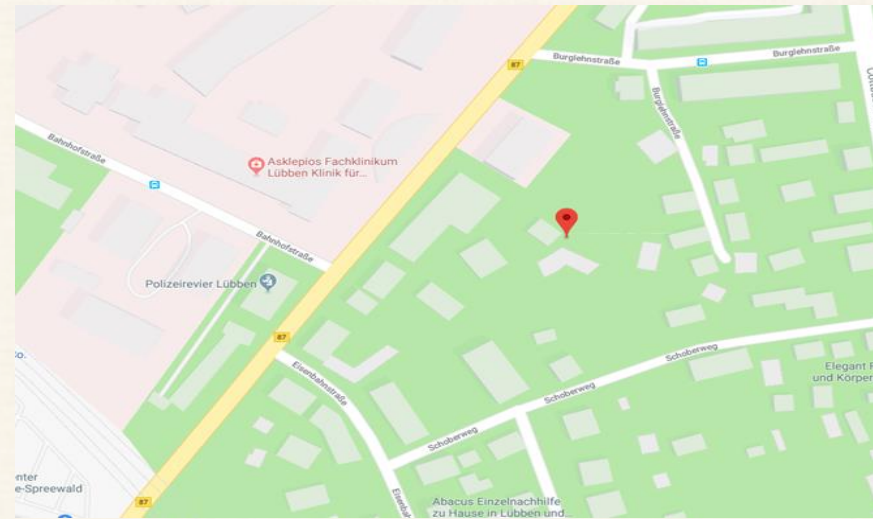
Nähe zum Klinikum, zur Polizei

Einfache Ausstattung

Ofenheizung (Bestandsschutz lt. Schornsteinfeger)

Umbau- und Sanierungsarbeiten erforderlich!!!!

Von Seiten der Stadt sollte die Burglehnstraße 11 A weiterhin als möglicher Standort berücksichtigt bleiben. Die LWG weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass an dem Objekt einige Maßnahmen umzusetzen wären, mindestens jedoch die Beseitigung der Ofenheizung. Zudem würde aus seiner Sicht auch hier Wohlfühl-/WG-Atmosphäre entstehen, was einer Reduzierung der Obdachlosenzahl entgegenstehen würde.



Auswertung



5. Frankfurter Straße 57 - Container

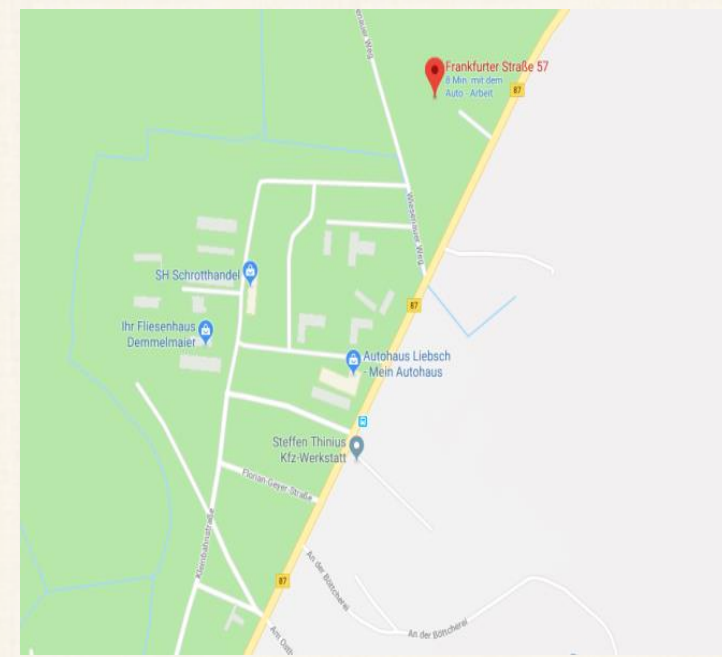
- zeitlich **begrenzte Baugenehmigung von 5 Jahren** denkbar
- LWG hat eine **Kostenmiete (Netto-Kaltmiete von T€ 1,4** bei eine **Nutzung von 5 Jahren kalkuliert** (Stand 12/2018)
- aus Sicht der **LWG** der Standort der am **schnellsten und kostengünstigsten zu realisieren wäre.**

Die Zeitliche Begrenzung der Nutzung aufgrund des Baurechts sieht er nicht als Hindernis.

Fünf Jahre würden ausreichend Zeit geben, um:

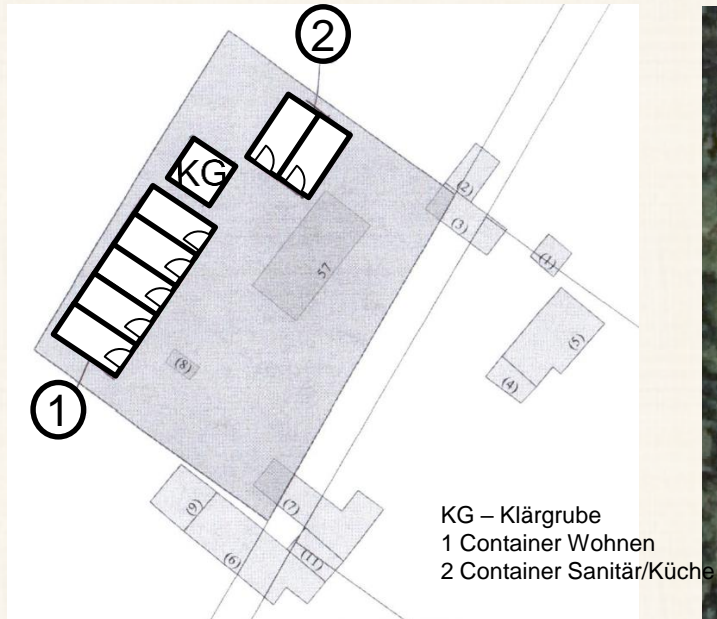
1. eine Obdachlosen-Konzeption zu erarbeiten
2. diese Konzeption in Hinblick auf die Betreuung zu testen, natürlich mit dem Ziel die Anzahl Obdachloser zu reduzieren
3. einen geeigneten dauerhaften Standort zu finden

Die Container lassen sich nach Ablauf von fünf Jahren auch auf einen anderen Standort versetzen.



Frankfurter Straße 57

Beispiel: gebrauchte Container für 10 Personen



zusammenfassende Betrachtung

Frankfurter Straße 57 (LWG-Objekt)

Kosten: überschaubar

Lage: außerhalb der Stadt, wird als gut eingeschätzt

Beeinträchtigung Umfeld: gering,

3 Mietparteien

Realisierungsdauer: Kurzfristig

Nutzungsdauer: 5 Jahre

Hemmnisse: derzeit keine

Burglehnstraße 11 A (LWG- Objekt) -Reserve

Kosten: nicht kalkuliert,

zwischen Frankfurter 57 und Am Weinberg

Lage: in der Stadt, wird als gut eingeschätzt

Beeinträchtigung Umfeld: Klinik und Wäscherein in direkter Nachbarschaft

Realisierungsdauer: langfristig

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Hemmnisse: derzeit noch Mieter im Objekt, Wohlfühl-/WG-Charakter, gute Lage für lukrativen Wohnraum

Weinbergstraße (ehemalige Obdachlosenunterkunft - Stadt)

Kosten: hoch >3.500 € monatlich

Lage: außerhalb der Stadt, wird als gut eingeschätzt

Beeinträchtigung Umfeld: keine

Realisierungsdauer: langfristig

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Hemmnisse: Umnutzungsmöglichkeit



4. weiteres Vorgehen

1. Gemeinsam mit der LWG – die Umsetzung der Containervariante in der Frankfurter Straße
2. konkrete Ausschreibung sozialer Betreuung

zeitliche Umsetzung: im Nachtrag bzw. ab Januar 2020