Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/5779/2017** Status: nichtöffentlich Datum: 30.08.2017
Dezernat: I Fachdienst: 50 - Soziale Leistungen Sachbearbeiter/in: Meier, Monique, Kutsch, Oliver	

Beratungsfolge:

Gremium	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Entscheidung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Soziales, Jugend und Gleichstellung	Kenntnisnahme	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Kenntnisnahme	Öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Kenntnisnahme	Öffentlich

Bedarfsanerkennung - bauliche Umsetzung des Gesamtkonzeptes zur Wohnungslosenhilfe in der Universitätsstadt Marburg am Standort Gisselberger Straße, Beschluss gemäß AGA, Anlage 21, Ziffer 3.1 Bedarfsanerkennung

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Der Bedarf für die Sanierung und den Umbau der Liegenschaft „Gisselberger Straße 35/35a“ wird anerkannt.
>
> Die Grundlagenermittlung und Vorplanung erfolgt durch den Fachdienst Hochbau.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 27.03.2015 einstimmig beschlossen, dass das Gesamtkonzept zur Wohnungslosenhilfe umgesetzt werden soll (VO/3897/2015). Das Konzept wurde unter Beteiligung der Mitglieder des Runden Tisches „Wohnungslosenhilfe“ entwickelt und abgestimmt. Die Ziele sind die Prävention und das Verringern von Wohnungslosigkeit sowie eine Optimierung der Unterstützungsangebote. Für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Strukturen sind bauliche Maßnahmen dringend erforderlich.

Zur Umsetzung des Konzeptes und einer Realisierung von neuen Angeboten in der Wohnungslosenhilfe (v.a. Clearingunterkunft, Interimsunterkunft) am gegenwärtigen Standort ist eine komplette Sanierung mit einem Umbau der Liegenschaft „Gisselberger Straße 35/35a“ notwendig. Als Zeitraum hierfür ist mit rund 2 Jahren zu rechnen, wodurch sich wiederum auch die Notwendigkeit einer Interimslösung für die Dauer der Sanierung und des Umbaus ergibt.

In der Liegenschaft gibt es aktuell folgende Angebote und Nutzergruppen:
- das städtische Übernachtungsheim mit 16 Plätzen und einer Hausmeisterwohnung (Fachbereich Arbeit, Soziales und Wohnen/Fachdienst Soziale Leistungen)
- die Fachberatung Wohnen und die Tagesaufenthaltsstätte (TAS) des Diakonischen Werkes Marburg-Biedenkopf
- eine Wohnung der Eingliederungshilfe (egh), die für Haftentlassene genutzt wird.

Die Stadt Marburg zahlt die Miete für dieses Objekt und Zuschüsse für die Tagesaufenthaltsstätte des Diakonischen Werkes. Die ansässige Fachberatung Wohnen wird über den LWV finanziert.

Am 17.05.2017 fand ein Begehungs- und Besprechungstermin in der Liegenschaft mit allen involvierten Trägern und Fachabteilungen des Bauamtes statt. Zur Optimierung der Angebote wurde ein Raumbedarfsplan erstellt und ein Raumprogramm mit den Quadratmeterzahlen erarbeitet. Ein Anbau an das bestehende Gebäude ist aufgrund des Bedarfes an Räumlichkeiten empfehlenswert, da zusätzliche Funktionsräume für medizinische Versorgung etc. benötigt werden.

Zusätzliche Informationen zur derzeitigen Nutzung der Liegenschaft

Das städtische Übernachtungsheim

Das Übernachtungsheim ist eine städtische Einrichtung, die ursprünglich für nicht sesshafte Menschen gedacht war. Als Nichtsesshafte werden diejenigen bezeichnet, die obdachlos sind, sich jedoch nur für kurze Zeit an einem Ort aufhalten und dann weiterziehen. Sie haben die Möglichkeit, im Übernachtungsheim der Stadt gegen Vorlage des Personalausweises zu übernachten. Das Übernachtungsheim bietet eine Schlafmöglichkeit für ein bis drei Nächte in Folge. In Absprache mit dem Landkreis Marburg-Biedenkopf können Nichtsesshafte Tagessätze bei der Stadtverwaltung Marburg für die Dauer ihres Aufenthaltes erhalten. Bei diesem Personenkreis handelt es sich fast ausschließlich um männliche Personen, die im erwerbsfähigen Alter sind.

Das städtische Übernachtungsheim ist aufgrund der zurückgegangenen Zahlen der Nichtsesshaften nicht ausgelastet und das Angebot einer Notübernachtung soll nun bedarfsorientiert verändert werden.

Angebote des Diakonischen Werkes Marburg-Biedenkopf

Die Wohnungslosenhilfe des Diakonischen Werkes versteht sich als Brücke zu weiteren Angeboten: „Unsere Aufgabe ist es, einen offenen und niedrigschwelligen Zugang zum Hilfesystem und zur passgenauen Wohnraumversorgung zu gewährleisten […] und eine dauerhafte Überwindung dieser Lebensverhältnisse zu ermöglichen“ (DWMB). Zu den Angeboten der Wohnungslosenhilfe des Diakonischen Werkes gehören die Fachberatung Wohnen und die Tagesaufenthaltsstätte.

Fachberatung Wohnen

Die Fachberatung Wohnen unterstützt wohnungslose Frauen und Männer und berät auch bei einem drohenden Wohnungsverlust. Es handelt sich um eine vom überörtlichen Sozialhilfeträger (LWV) anerkannte Fachberatungsstelle. Ziele der Beratungen sind in den meisten Fällen die Verhinderung von Obdachlosigkeit, die Suche nach Übergangslösungen und die Hilfe in der Wohnraumvermittlung. Zusätzlich findet eine Unterstützung bei Behördenkontakten statt und bei Bedarf wird eine Postadresse eingerichtet, um die Erreichbarkeit für Behörden sicherzustellen.

Das Aufgabengebiet der Beratung umfasst die Klärung der individuellen Lebenssituation des/der Einzelnen und das Erstellen eines Hilfeplans sowie dessen Umsetzung.

Tagesaufenthaltsstätte

Die Tagesaufenthaltsstätte (TAS) wird von Frauen und Männern in Anspruch genommen, die in ungesicherten Wohnverhältnissen leben oder wohnungslos sind. Diese haben die Möglichkeit in der TAS zu duschen, Wäsche zu waschen oder Kontakt zu anderen zu pflegen. Im Rahmen einer regelmäßig stattfindenden ärztlichen Sprechstunde kann bei Bedarf auch eine medizinische Beratung erfolgen. Die Inanspruchnahme der TAS ist mit durchschnittlich 48 Menschen pro Tag konstant.

Das Gesamtkonzept zur Wohnungslosenhilfe des gleichnamigen Runden Tisches und die Unterlagen zum Umsetzungsprozess des Konzeptes sind über den folgenden Link abrufbar: https://www.marburg.de/sozialplanung

Standortfrage

Der Standort soll aufgrund der strategisch günstigen Lage beibehalten werden. Die Angebote sind nah der Innenstadt, in der Nähe des Südbahnhofes, des Sozialamtes und weiterer relevanter Behörden. Eine dringend notwendige Sanierung und Modernisierung ist durchzuführen.

Für den Fall, dass aus baulicher Sicht eine Sanierung erhebliche Kosten verursachen würde, die in keinem Verhältnis zu einem Neubau an anderer Stelle oder der Anmietung eines Ersatzgebäudes steht, befürwortet der Fachbereich Arbeit, Soziales und Wohnen jedoch Alternativstandorte. Andere Standorte, die ebenso in der Kernstadt liegen, sind prinzipiell möglich und müssten auf eine Eignung hin geprüft werden.

Während der Sanierung und dem Umbau des Standortes in der Gisselberger Straße wird eine Interimslösung für die Unterkunfts- bzw. Unterstützungsangebote geschaffen. Diese Übergangslösung für rund 2 Jahre wird nach aktuellem Stand Mietkosten in Höhe von rund 60.000 € zur Konsequenz haben. Bei einem generellen Standortwechsel würden diese Kosten nicht entstehen.

Bauliche Konzeption und Einschätzung

Nachdem der Raumbedarfsplan vom Diakonischen Werk, der Fachberatung Wohnen und der Eingliederungshilfe aufgestellt wurde, hat der Fachdienst Hochbau eine Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung mit folgendem Ergebnis ausgearbeitet:

Das Raumkonzept ist baulich umsetzbar, jedoch in vielerlei Hinsicht problematisch. Um den ehemaligen Wohnungsbau als Beherbergungsstätte herzurichten, muss dieser, insbesondere die notwendigen Treppenräume aus brennbaren Materialien, brandschutztechnisch umfangreich ertüchtigt werden. Die Mängel wurden im Jahr 2014 vom Fachdienst Brandschutz erfasst. Der zweite Rettungsweg kann über die vorhandenen Fenster nicht sichergestellt werden, da deren enge Sprossenaufteilung das Öffnungsmaß, welches hierfür erforderlich wäre, nicht gewährleistet. Die direkte Erreichbarkeit beider Treppenhäuser im Altbau, sowie die gewünschte Verbindung zum Neubau, wird nur mit einem hohen Anteil an Erschließungsfläche erreicht, die höhere Investitions- und Betriebskosten verursacht.

Eine energetische Sanierung wäre sinnvoll mit einem WDV-System und mit Isolierverglasung der neuen Fenster zu erreichen.

Das Zu- und Abwasserleitungssystem ist vermutlich komplett zu ersetzen.

Vom jetzigen Kenntnisstand her, muss davon ausgegangen werden, dass der Bestand aufgrund seines Alters und der Bauweise, zahlreiche, schwer zu kalkulierende Kostenrisiken birgt und eine komplette Sanierung und Unterhaltung die Kosten für einen Neubau übersteigt.

Der Anbau an diesem Standort ist nur möglich mit Grundstückskauf, Baumfällarbeiten und Verlusten von Parkplätzen der „Praxis-GmbH“. Da eine direkte Verbindung vom Altbau zum Neubau entstehen soll, wird dessen Eingangsniveau auf die des Altbaus abgestimmt und auf etwa 1,00 m über Geländehöhe gesetzt. Um diese Ebene barrierefrei zu erschließen, sind trotz Aufzug, Rampen notwendig, zusätzlich wird ein nicht nutzbares Sockelgeschoss entstehen. Diese Faktoren erhöhen die Baukosten erheblich.

Das Dachgeschoss des Altbaus ist bei diesem Vorentwurf nicht barrierefrei erschlossen. Es ist natürlich möglich den Aufzug mit dazugehöriger Verkehrsfläche noch eine Etage höher zu führen, der Anschluss an das vorhandene Walmdach wäre aber kostspielig und aus ästhetischer Sicht schwer vertretbar. Den Aufzug in den Altbau zu integrieren, würde noch höhere Kosten verursachen.

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>

Kostenermittlung

Nach einer groben Kostenschätzung sind für den Standort Gisselberger Straße, Sanierung und Umbau im Bestand mit Erweiterungsbau mit etwa 3.400.000 €, KG 100-700 zu rechnen. Als Vergleich wurden 3.200.000 €, KG 100-700 für einen kompletten Neubau mit etwa gleicher BGF (Brutto-Grundriss-Fläche) ermittelt.

Fazit: Der Fachdienst Hochbau schlägt vor, parallel zur Konkretisierung der Planung an der Gisselberger Straße, einen alternativen Standort für die Wohnungslosenhilfe zu suchen, an dem ein optimal geplanter Neubau, effizient organisiert, zu günstigeren Kosten errichtet und betrieben werden könnte.

Umsetzung der Maßnahme

Die Planungen sehen eine Realisierung der Baumaßnahme in den Jahren 2019 und 2020 vor.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister der
Universitätsstadt Marburg

Anlagen:

- Lageplan und Grundrisse
- Raumprogramm
- Kostenzusammenstellung

FD 50	FBL 4	FDL 62	FDL 65	FBL 6
B	B	B	B	B