

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2020 / V 00130/1</b>	Ausfertigungen: Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung, AVL, DEZ2, DEZ3, DEZ4, DIG, OB, ORA, ORE, ORK, ORR, PA, SBA, SBV, SFJ, STP, SU
Dienststelle: Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung  Aktenzeichen: BSO hjs-sö, AVL Bü-Di, SFJ IW-GR	09.07.2020, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input checked="" type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

<b>Betreff: Aktuelle Wohnraumsituation von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung und Obdachlosen in Friedrichshafen - Fortschreibung der Konzeption aus dem Jahre 2014 Sachstandsbericht</b>  Anlage(n): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage 1_Kriterienkatalog Mietvertrag</li> <li>- Anlage 2_GR-Beschluss vom 13.10.2014</li> <li>- Anlage 3_Gebäudestempel</li> <li>- Anlage 4_Übersicht aktuelle Unterbringungssituation</li> <li>- Anlage 5_Planvarianten K7</li> <li>- Anlage 6_fraktionsübergreifender Antrag zur Bebauung Wachirweg vom 31.07.2019</li> <li>- Anlage 7_fraktionsübergreifender Antrag – Antwortschreiben BM Stauber</li> <li>- Anlage 8_Beschlussprotokoll Klausur vom 19.06.2020</li> </ul>			
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>MS Office 2003</b> Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: EBM Dr. Köhler, BM Köster, BM Stauber | 45 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	06.07.2020	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	08.07.2020	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Raderach	08.07.2020	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	09.07.2020	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	09.07.2020	Vorberatung	nicht öffentlich

Ortschaftsrat Ailingen	16.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	16.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	16.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Raderach	16.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.07.2020	Beschluss	öffentlich

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>Kosten:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	N.N. EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
<b>Zuschüsse</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
<b>bzw.</b>			
<b>Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<b>Zur Verfügung stehende Mittel</b>			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

**Beschlussantrag:**

1. Der Sachstandsbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Aufbauend auf die Beratungen während der Klausurtagung des Gemeinderates erfolgt folgende Beschlussfassung:
  - a. Die Beschlusslage aus 2014 gilt grundsätzlich unverändert weiter und wird wie folgt konkretisiert: Die Stadt handelt weiterhin im Sinne einer dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung und obdachlosen Personen im gesamten Stadtgebiet von Friedrichshafen und seinen Ortschaften. Bei der Begrifflichkeit „Gemeinschaftsunterkünfte“ wird dies im Sinne von Mehrfamilienhaus-Unterkünfte mit getrennten Wohneinheiten verwendet. Es wird von einem Bedarf von ca. 100 Menschen (Geflüchtete) pro Jahr bis 2025 als Planungsgrundlage ausgegangen, zuzüglich Obdachlose ohne Flüchtlingsstatus.

- b. Zur Zielerreichung werden folgende mittel- und langfristige Maßnahmen beschlossen:  
Die von der Verwaltung genannten **Vorschläge unter 8.6.7** sind grundsätzlich auf Geeignetheit zu prüfen. Insbesondere und vorrangig ist das Gesamtkonzept Wachirweg (Planungsbeginn 2020) zu verfolgen. Dem fraktionsübergreifenden Antrag vom 31. Juli 2019 zur Bebauung des Wachirwegs wird damit zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Gebietes Wachirweg zu schaffen, eine Entwurfsplanung zu erstellen und einen Generalübernehmer, wie z.B. die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) oder Zeppelin Wohlfahrt mit der Erstellung der Einheiten zu beauftragen. Die Wohnungen sollen soweit möglich über Förderprogramme gefördert werden und verbleiben im Eigentum der Stadt Friedrichshafen. Die erforderlichen Planungs- und Vergabeschritte sind vorzubereiten.
- c. Der Beschluss vom 13.10.2014 (2014 / V 00103/1) wird wie folgt in Ziffer 2 geändert:  
**Variante a:**  
Die Städtische Wohnbaugesellschaft mbH (SWG) wird verpflichtet, jährlich maximal 15 freiwerdende Wohnungen vor einer anderweitigen Belegung durch Dritte der Stadt Friedrichshafen für ein unbefristetes Mietverhältnis mit einem Belegungsrecht für Geflüchtete im Rahmen der Anschlussunterbringung sowie Obdachlose sowie der Option für ein daran anschließendes Mietverhältnis mit dem Wohnungsinhaber anzubieten. Davon unbenommen sind anderweitig vertraglich zugesicherte Wohnungen und bereits durch die Stadt angemietete freiwerdende Wohnungen.  
**Alternativ Variante b:**  
Die Städtische Wohnbaugesellschaft mbH (SWG) wird verpflichtet, jährlich maximal 10 freiwerdende Wohnungen vor einer anderweitigen Belegung durch Dritte der Stadt Friedrichshafen für ein unbefristetes Mietverhältnis mit einem Belegungsrecht für Geflüchtete im Rahmen der Anschlussunterbringung sowie Obdachlose sowie der Option für ein daran anschließendes Mietverhältnis mit dem Wohnungsinhaber anzubieten. Davon unbenommen sind anderweitig vertraglich zugesicherte Wohnungen und bereits durch die Stadt angemietete freiwerdende Wohnungen. (Empfehlung des FVA)
- d. Der Beschluss vom 13.10.2014 wird wie folgt geändert:  
**Variante a:**  
Die Verpflichtung nach Ziffer 2 besteht unbefristet.  
**Alternativ Variante b:**  
Die Verpflichtung nach Ziffer 2 wird auf 5 Jahre befristet.  
**Alternativ Variante c:**  
Die Verpflichtung nach Ziffer 2 wird auf 3 Jahre befristet. (Empfehlung des FVA)
- e. Zur weiteren Zielerreichung werden folgende kurzfristige Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung und obdachlosen Personen beschlossen:
- i. Instandsetzung Gebäude Ailinger Straße 10
  - ii. Umbau Gebäude Eckenerstraße 11
  - iii. Bau von Wohnraum im Baugebiet Ittenhausen-Nord
  - iv. Nutzung Gebäude Ittenhauser Straße 7
  - v. Das Grundstück Margaretenstraße wird für eine Bebauung geprüft.
  - vi. Die beiden Grundstücke der SWG in der Windhager Straße und der Schnetzenhauser Straße sind für eine Bebauung zu prüfen.
  - vii. Im Fallenbrunnen soll der Standort der ehemaligen „Container-UNI“ geprüft werden.
- f. Die Verwaltung wird weiter beauftragt, geeignete Liegenschaften / Immobilien für die Unterbringung zu mieten oder zu erwerben und dem Gemeinderat halbjährlich zu berichten.

- g. In alle Prüfungen ist die Frage der Bauweise einzubeziehen (Modul- / Leichtbau- / Massiv-Bauweise).
  - h. Von der Zusage der Zeppelin Wohlfahrt, jährlich 5 Wohnungen bis 2025 für die Unterbringung zur Verfügung zu stellen, wird positiv Kenntnis genommen.
3. Aufbauend auf die Beratungen im November 2019 (Drucksache 2019/00156) erfolgt folgende Beschlussfassung:
- a. Der Beschluss vom 13.10.2014 wird wie folgt erweitert:  
Die Stadtverwaltung prüft bei den von ihr untergebrachten Personen regelmäßig, ob diese für ein Mietverhältnis geeignet sind. Gemeinsam mit den Wohnungsgebern wird dabei ein Kriterienkatalog angewendet. Die dieser Drucksache beigefügte Anlage (Anlage 1\_Kriterienkatalog Mietvertrag) dient als Orientierung und Grundlage für die Abstimmung mit den Wohnungsgebern.  
Ziel ist es, alle geeigneten von der Stadtverwaltung untergebrachten Personen in ein Mietverhältnis mit den Wohnungsgebern zu überführen.
  - b. Die Obdachlosenunterkunft Keplerstraße 7 wird entsprechend dem vorliegenden Konzept in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Variante 3 umstrukturiert. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung auszuarbeiten. Entsprechende Mittel werden in das nächste Haushaltsverfahren eingebracht.

## **Begründung:**

### **Gliederung**

1. Zielsetzung .....	6
2. Aufgabenbewältigung durch städtische Ämter .....	6
3. Bereitstellung von Wohnungen durch die SWG .....	7
4. Soziale Beratung und Betreuung durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle und durch freie Träger .....	8
5. Integrations-, Beschwerde- und Quartiersmanagement .....	10
6. Zeitachse .....	10
6.1 Ursprungszustand .....	10
6.2 Momentane Situation in Zahlen, Daten, Fakten .....	11
6.3 Ausblick in die Zukunft .....	12
7. Standorte .....	12
7.1 Notunterkünfte .....	12
7.2 Städtische Gebäude .....	12
7.3 Dezentrale Unterbringungen .....	13
8. Maßnahmenpaket .....	15
8.1 Zusammenarbeit mit der Caritas „herein“ .....	15
8.2 Programm „Raumteiler“ .....	15
8.3 Projekt Mieterführerschein .....	16
8.4 Mietvertrag light (§ 549 BGB) für Privatwohnungen .....	16
8.5 Direkte Mietverträge der Nutzer mit der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG).....	16
8.6 Städtische Entwicklungsmöglichkeiten .....	17
8.7 Ankäufe von geeigneten Liegenschaften .....	20
8.8 Planungsvarianten Umbau Keplerstraße 7 .....	21
9. Zukünftige personelle Bedarfe .....	22
10. Finanzierung .....	22
11. Beratungsfolge .....	22

# 1. Zielsetzung

In den vergangenen Monaten konnte man in den Medien und in der öffentlichen Diskussion den Eindruck gewinnen, dass die Frage der Flüchtlingszuwanderung sich in einem solchen Maß entschärft hat, dass die Aufgaben, vor die die Kommunen durch die Zuwanderung gestellt werden, nunmehr weitgehend problemlos zu bewältigen seien. Auch unter den Bürgerinnen und Bürgern Friedrichshafens hat sich offensichtlich die Meinung gebildet, die Situation sei entspannt und es seien keine weiteren Maßnahmen nötig, um die Unterbringung dieses Personenkreises sicherzustellen.

Tatsächlich ist dies jedoch nicht der Fall, vielmehr handelt es sich hier um eine Thematik, die, vor allem auch in Kombination mit der Unterbringung obdachloser Menschen, weiterhin zahlreiche Ressourcen innerhalb der Verwaltung bindet und nur mit erheblichem Aufwand aller Beteiligten bewältigt werden kann.

Diese Sitzungsvorlage informiert daher über die ordnungsrechtliche Unterbringung und die Integration bestimmter Zielgruppen – Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung laut Flüchtlingsaufnahmegesetz, wohnungslose Personen/Haushalte laut Ordnungsrecht und Personen in schwierigen Wohnsituationen. Die Stadt Friedrichshafen hat über einen Zeitraum von 5 Jahren (bis 2019) erfolgreich die betroffenen Menschen überwiegend dezentral untergebracht. Zwischenzeitlich sind die Grenzen der zur Verfügung stehenden strukturellen und personellen Möglichkeiten erreicht. Zudem benötigt die Verwaltung dringend weiteren Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen und wohnungslosen Haushalten. Es besteht Handlungsbedarf, der konkret dargestellt wird.

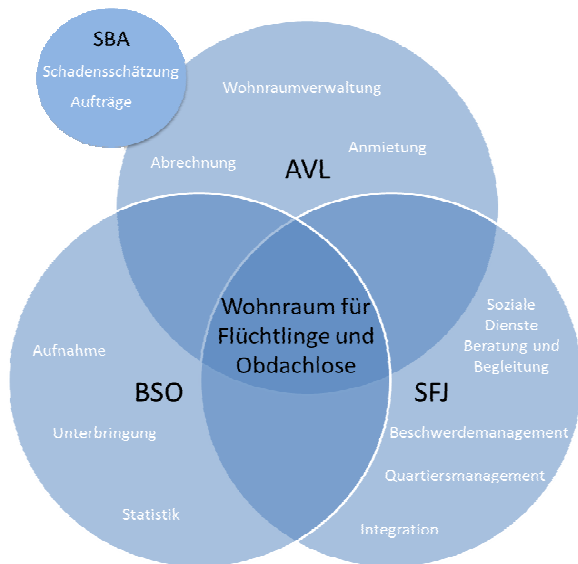
Die Stadtverwaltung hat die Aufgabe, Obdachlosigkeit zu vermeiden und bringt die davon bedrohten bzw. betroffenen Menschen ordnungsrechtlich unter. Dabei handelt es sich überwiegend um Flüchtlinge, von denen Friedrichshafen aufgrund seines Bevölkerungsanteils von 28,15 % im Bodenseekreis (62.000 Einwohner) auch den gleichen Prozentsatz der dem Kreis zugewiesenen geflüchteten Menschen im Wege der Anschlussunterbringung aufzunehmen hat.

Ziel ist dabei weiterhin eine dezentrale Unterbringung. Dies bedeutet eine Verteilung über das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortschaften in jeweils für sich getrennte Wohneinheiten. Soweit möglich sollen große Gemeinschaftsunterkünfte mit Mehrfachnutzung von sanitären Anlagen vermieden werden.

# 2. Aufgabenbewältigung durch städtische Ämter

Im Wesentlichen befassen sich vier Ämter innerhalb der Stadtverwaltung Friedrichshafen mit dem Aufgabengebiet Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung. Für die erfolgreiche Bewältigung der anfallenden Aufgaben ist eine enge Vernetzung notwendig. Jedes Fachamt bringt seine Kompetenzen im Rahmen seiner Zuständigkeit ein. Innerhalb der Schnittstellen ist ein gegenseitiger Austausch der Informationen zur Bewältigung der Aufgaben unabdingbar. Das Stadtbauamt ist für den Erhalt und die Unterhaltung des Eigenbestands an Wohnungen der Stadt zuständig, sowie darüber hinaus für die Instandhaltung von angemietetem Wohnraum beauftragt.

Das **Stadtbauamt (SBA)** unterhält derzeit ca. 220 Wohnungen. Die Aufgaben des Stadtbauamtes erstrecken sich über **bauliche Betreuung, Instandhaltung des Wohnraums** bis hin zu **umfangreichen Sanierungen und Gutachten zum technischen Zustand** anzumietender Wohnungen.



**Das Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung (BSO)** kümmert sich im Wesentlichen um die **Unterbringung** im Wege der ordnungsrechtlichen Zuweisung, Möblierung, Hausordnung und die Benutzungssatzung in den Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünften.

**Das Amt für Vermessung und Liegenschaften (AVL)** ist in erster Linie für die **Wohnraumbeschaffung** verantwortlich. Sofern nicht aus dem Eigenbestand der Stadt auf Wohnraum zurückgegriffen werden kann, werden externe Einheiten angemietet. Das AVL akquiriert selbst Wohnraum und ist darüber hinaus der erste Ansprechpartner für Wohnungsangebote von Externen (Privatpersonen, Wohnungsbaugesellschaften u. ä.). Neben der Akquise und Anmietung von Wohnraum werden die angemieteten Einheiten mietrechtlich verwaltet und betreut.

**Das Amt für Soziales, Familie und Jugend (SFJ)** bietet differenzierte Hilfen für den Bereich **Beratung, Begleitung und Unterstützung** im Wohnungsnotfall (Fachstelle für Wohnungsnotfälle) in Form von Komm- und niederschwelliger Geh-Struktur an. Zudem ist der gesellschaftliche Zusammenhalt und das Zusammenleben in den Quartieren der Stadt ein besonderer Schwerpunkt der Arbeit. Die soziale Begleitung der Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung erfolgt durch das Integrationsmanagement.

### 3. Bereitstellung von Wohnungen durch die SWG

Die SWG verpflichtet sich zur Schaffung von Wohnraum auf freien Grundstücken im Eigentum der SWG und anschließende Vermietung an die Stadt Friedrichshafen. Die Unterbringungsform erfolgt im Sinne einer Wohnraumnutzung in Mehrfamilienhäusern. Die Begriffe Sammelunterkunft oder Gemeinschaftsunterkunft sollten diesbezüglich lediglich in Bezug auf die Zentralität der Unterbringung auf demselben Grundstück verwendet werden.

Diese Schaffung von Wohnraum soll auf den beiden nachfolgenden Grundstücken realisiert werden:

#### **Windhager Straße 26:**

Planungsrecht: § 34 BauGB, Einfügen: umgebende Bebauung 2 VG + Dachgeschoss.

Grundstücksgröße: 1985 m<sup>2</sup>,

GRZ: in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet (0,4), d.h. Hauptgebäude Grundfläche: 794 m<sup>2</sup>

GFZ (bei 2 VG): 0,8 = 1588 m<sup>2</sup> + Dachgeschoss (=kein Vollgeschoss, d.h. zusätzliche nicht anrechenbare Geschossfläche im DG)

Wohnfläche: 1.588 m<sup>2</sup> + 596 m<sup>2</sup> Dachgeschoss = 2.184 m<sup>2</sup> \* 75 % = **1.638 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

### **Schnetzenhauser Straße 34**

Planungsrecht: § 34 BauGB, Einfügen: umgebende Bebauung 3 VG (z.T. + Dachgeschoss).

Grundstücksgröße: 942 m<sup>2</sup>,

GRZ: in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet (0,4), d.h. Hauptgebäude Grundfläche: 377 m<sup>2</sup>

GFZ (bei 3 VG): 1,2 = 1130 m<sup>2</sup> + Dachgeschoss (=kein Vollgeschoss, d.h. zusätzliche nicht anrechenbare Geschossfläche im DG)

Wohnfläche: 1.130 m<sup>2</sup> + 283 m<sup>2</sup> Dachgeschoss = 1.413 m<sup>2</sup> \*75% = **1.060 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Neben den Angeboten aus dem privaten Sektor trägt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft einen maßgeblichen Anteil an der Gesamtzahl der angemieteten Einheiten. Gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 13.10.2014 wurden freie Wohnungen der SWG überwiegend vorab der Stadt Friedrichshafen zur Anmietung angeboten. Im Regelfall wurden die Wohnungen angemietet und infolgedessen konnte die Zuweisungsquote der Stadt Friedrichshafen innerhalb der „dezentralen“ Unterbringung bewältigt werden.

Derzeit gestaltet sich die Akquise von Wohnraum hingegen sehr schwierig. Die Angebote von privaten Vermietern sind in den letzten Jahren stark zurückgegangen, auch ein öffentlicher Aufruf des Oberbürgermeisters zum Jahresende 2019 hatte hier leider keine erhoffte positive Wirkung. Der städtische Eigenbestand ist bereits vermietet oder müsste aufwändig saniert werden, um Wohnraum zu schaffen.

#### **Beteiligung des Beirates der SWG:**

Die Beteiligung des Beirates der SWG hat keine Außenwirkung im Verhältnis zur Stadt. Vielmehr kann der Beirat intern bei der SWG über Art, Umfang und Lage der bereitzustellenden Wohnungen oder Bauvorhaben für die Flüchtlingsunterbringung beteiligt werden.

## **4. Soziale Beratung und Betreuung durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle und durch freie Träger**

### Soziale Beratung und Begleitung von Wohnungsnotfällen durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle:

Zielgruppe der Fachstelle sind Einwohner der Stadt Friedrichshafen, die Beratung und Unterstützung zur Thematik „Wohnungsnotfall“ benötigen, um die bestehenden Schwierigkeiten zu überwinden.

#### **Aufgaben und Ziele der Arbeit:**

- Prävention (Verhinderung des Wohnungsnotfalls)
- Reintegration (in den Wohnungsmarkt oder bedarfsgerechte Einrichtung)
- Beratung bei akuter Obdachlosigkeit
- Nachsorgende Beratung
- (aufsuchende) Wohnraumbegleitung

#### **Anzahl Kontakt/- Beratungsgespräche:**

- In **2018** wurden in der Fachstelle für Wohnungsnotfälle insgesamt 4136 Kontakte und Beratungsgespräche verzeichnet.
  - In **2019** wurden in der Fachstelle für Wohnungsnotfälle insgesamt 4868 Kontakte und Beratungsgespräche verzeichnet.
  - In **2020** wurden bisher (26.05.20) 1473 Kontakte und Beratungsgespräche geführt
- ➔ Dazu kommen noch Gespräche/Kontakte mit allen relevanten internen und externen Kooperationspartnern

## Ergebnisse der Arbeit:

Im Zeitraum von Anfang 2018 bis zum 31.12.19 konnten folgende Ergebnisse durch FfW erzielt werden:

- Bei 23 Haushalten konnte der Wohnraumverlust präventiv verhindert werden.
- Bei weiteren 30 Haushalten (wohnungslos/ unzumutbare Wohnverhältnisse) konnte eine Reintegration in adäquaten Wohnraum erreicht werden. (Übermittlung in privates Mietverhältnis vornehmlich im Neubaugebiet Wiggerhausen-Süd, 1 Haushalt in direkten Mietvertrag mit SWG Ende 2019).
- Derzeit haben zudem 4 Haushalte erfolgreich den Mietvertrag light durchlaufen.

**→ 2018 - 2109: Erfolgreiche Verhinderung des Wohnraumverlustes bzw. Reintegration bei insg. 53 Haushalten bzw. 126 Personen.**

Im Zeitraum von 01.01.2020 bis 26.05.20 konnten folgende Ergebnisse durch FfW erzielt werden:

- Bei 7 Haushalten konnte der Wohnraumverlust präventiv verhindert werden
- Bei 8 Haushalten konnte eine Reintegration in adäquaten Wohnraum erreicht werden (davon 2 Haushalte in direkten Mietvertrag mit SWG)

**→ 01.01.20 - 26.05.20: Erfolgreiche Verhinderung des Wohnraumverlustes bzw. Reintegration bei insg. 15 Haushalten bzw. 36 Personen**

Wohnungslosenhilfe ist fachlich und inhaltlich ein gesondertes Aufgabengebiet und wird stadtteilübergreifend über eine zentrale Stelle koordiniert und ausgeübt.

Der aktuell zur Verfügung stehende Personalumfang für die FfW beträgt 1,5 Stellen.

### Soziale Betreuung in den Obdachlosenunterkünften **Keplerstraße 7 (K7) und Ittenhauser Straße 7 (I7)** durch freie Träger

Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.07.2016 (DS-Nr. 2015 / V 00278/1) wurde den beiden Trägern – Arkade e.V. und Diakonieverbund Dornahof – gemeinsam, in Form eines Kooperationsverbundes, die Aufgabe über den sozialarbeiterischen Betrieb der Obdachlosenunterkunft im Haus Keplerstr. 7 in Friedrichshafen sowie die Betreuung und Begleitung der bis zu 54 Bewohner übertragen. Dieser Auftrag wurde aktuell durch GR-Beschluss im Mai 2019 (vgl. DS-Nr. 2019 / V 00106) bis 14.09.2020 verlängert. Im August 2018 wurde ihnen auch der Betrieb und die Betreuung der wohnungslosen Frauen und Familien in der Ittenhauser Str. 7 übertragen.

Dieser Auftrag wurde aktuell durch GR-Beschluss im Mai 2019 (vgl. DS-Nr. 2019 / V 00106) bis 14.09.2020 verlängert.

### Hinweis:

- Im Juni 20 ist eine erneute Behandlung des Themas „Fortführung der sozialen Betreuung in den Obdachlosenunterkünften K7/I7 durch den Kooperationsverbund“ in den Ausschüssen erfolgt. Der Beschluss des Gemeinderates steht noch aus.
- Geplant sind zudem auch Umbaumaßnahmen in der K7 (Ausbau Sanitärbereiche) und eine Umsetzung der Frauen aus der I7 in ein zentral gelegenes städtisches Gebäude.

## 5. Integrations-, Beschwerde- und Quartiersmanagement

Im Integrationsmanagement findet Sozialberatung und -begleitung durch Einzelfallhilfe zu allen Fragen des alltäglichen Lebens einschließlich Perspektiven in Baden-Württemberg (unter anderem Vermittlung von Informationen und zuständigen Ansprechpersonen) zu nachfolgend exemplarisch aufgeführten Themen statt: Spracherwerb, Arbeitsmarktintegration, Anerkennung ausländischer Qualifikationen, Bestimmungen des Aufenthaltsrechts [unter anderem „3+2-Regelung“], Wohnen, Schule und Bildung. Diese Sozialberatung geschieht bedarfsorientiert in Form niedrigschwelliger, kultursensibler und in der Regel aufsuchender Beratung.

Mit Stand 15.04.2020 wurden im Rahmen des Integrationsmanagements 929 Geflüchtete betreut. Insgesamt wurden seit Beginn des Integrationsmanagements 5.012 Beratungsgespräche geführt. Die Quote der Klienten, die im Arbeitsmarkt oder dem Bildungssystem angekommen sind oder an einem Sprachkurs teilnimmt, konnte zwischen September 2018 und Dezember 2019 von 58% auf 74% erhöht werden.

Das landesgeförderte Programm wurde mit Beschluss des Doppelhaushalts 2020/21 um zwei Jahre verlängert. Somit können die Arbeitsverträge der sechs befristet angestellten Integrationsmanager/innen verlängert werden. Zwei weitere Stellen sind Planstellen, die über das Integrationsmanagement refinanziert werden.

Aufgrund der vermehrten Beschwerden über Personen mit Fluchthintergrund wurde das Beschwerdemanagement im September 2016 bei der damaligen Stabsstelle Integration des Kultur- und Sozialbürgermeisters eingerichtet. Mehrheitlich gehen Mitteilungen über Beschwerden durch die Städtische Wohnbaugesellschaft (SWG) bei den zuständigen Ämtern AVL und BSO ein. Dabei handelt es sich überwiegend um Verstöße gegen die Hausordnung (Mülltrennung, Fluchtwege werden nicht freigehalten, das Abstellen von Schuhen im Hausflur oder das Abstellen von Kinderfahrzeugen vor der Haustüre) oder Ruhestörung. Die Beschwerden wurden zeitnah bearbeitet. Nach Aufklärung der betroffenen Personen durch die Integrationsmanager oder den Flüchtlingsbeauftragten konnte in den meisten Fällen eine positive Verhaltensänderung erreicht werden.

Seitdem die Finanzierung des Flüchtlingsbeauftragten durch das Land im August 2019 ausgelaufen ist, wird die Betreuung des Beschwerdemanagements aktuell vom Quartiers- und Integrationsmanagement aufgefangen. Hierbei handelt es sich um ein freiwilliges Angebot seitens des Amtes für Soziales, Familie und Jugend, das bei einem weiteren Ausbau der dezentralen Unterbringung eigener personeller Ressourcen bedarf.

Seit August 2018 ist die Implementierung des Quartiersmanagements eine Aufgabe des Amtes für Soziales, Familie und Jugend. Ziel ist es dabei, in einem bestimmten geografisch abgegrenzten Quartier eine Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

## 6. Zeitachse

### 6.1 Ursprungszustand

In den letzten Jahren wurden im Schnitt ca. 200 bis 250 obdachlose Personen jährlich in Unterkünften der Stadt untergebracht. Teilweise leben die untergebrachten Personen bereits seit vielen Jahren in einer städtischen Unterkunft.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.10.2014 wurde die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) verpflichtet, alle frei werdenden Wohnungen vor einer anderweitigen Belegung durch Dritte der Stadt Friedrichshafen mit einem Belegungsrecht sowie der Option für ein daran anschließendes Mietverhältnis mit dem Wohnungsinhaber anzubieten. Der Gemeinderatsbeschluss liegt der Sitzungsvorlage als Anlage bei.

Auf dieser Grundlage werden derzeit insgesamt 150 Wohneinheiten der SWG angemietet, um Obdachlose und Flüchtlinge unterzubringen. In der Vergangenheit wurde dieser Beschluss im Wesentlichen lediglich im Bereich der Flüchtlingsunterbringung herangezogen. Tatsächlich ist er

jedoch nach Auffassung der Verwaltung so auszulegen, dass er auch für sonstige obdachlose Personen zur Anwendung kommt, da in der damaligen Sitzungsvorlage auch die Möglichkeit von Umsetzungen von bereits untergebrachten Personen in von der SWG gemieteten Wohnungen und im Anschluss die Belegung der dadurch freiwerdenden Wohnungen thematisiert wurde.

## **6.2 Momentane Situation in Zahlen, Daten, Fakten**

Ende Mai 2020 waren **907** (zum Vergleich: Stand Oktober 2019: 841) Personen von der Stadt in einer Unterkunft (Gemeinschaftsunterkunft oder angemietete Wohnung) untergebracht, von denen **695** (zum Vergleich: Stand Oktober 2019: 625) Menschen im Rahmen der Anschlussunterbringung als Flüchtlinge eine städtische Unterkunft zugewiesen wurde.

Allgemein ist anzumerken, dass sich aufgrund der gestiegenen Bevölkerungszahl Friedrichshafens die Grundlage für die Festlegung der Quote der geflüchteten Menschen ist, die Friedrichshafen im Rahmen der Anschlussunterbringung aufzunehmen hat, zwischenzeitlich geringfügig erhöht hat, nämlich auf 28,15% (zuvor 27,99%) der Personen, die dem Bodenseekreis zugewiesen werden.

Für das Jahr 2020 beträgt die Anzahl der im Rahmen der Anschlussunterbringung unterzubringenden Personen 115. Laut der Berechnung der Unterbringungsquote des Landratsamtes Bodenseekreis müssen im Jahr 2020 87 Personen im Rahmen der Anschlussunterbringung durch die Stadtverwaltung untergebracht werden. Da jedoch die Unterbringungsquote im vergangenen Jahr 2019 nicht erfüllt werden konnte, musste ein Übertrag von 28 Personen in das Jahr 2020 vorgenommen werden. Daher steht die Stadtverwaltung dieses Jahr vor der Herausforderung insgesamt 115 Personen allein im Rahmen der Anschlussunterbringung unterzubringen. Nach dem aktuellen Stand vom 03.06.2020 wurden durch das Landratsamt Bodenseekreis bereits 53 Personen im Rahmen der Anschlussunterbringung für die Stadtverwaltung angerechnet. Hiervon mussten 48 Personen in einer Anschlussunterkunft untergebracht werden. Lediglich 5 Personen fanden direkt privaten Wohnraum. Die Herausforderung der Stadtverwaltung ist auch weiterhin ausreichenden Wohnraum für Personen im Rahmen der Anschlussunterbringung und zur Erfüllung der Verpflichtung der Stadtverwaltung zur Verfügung zu haben.

Auch die sonstigen obdachlosen Personen sind selbstverständlich nicht außer Acht zu lassen. Allein im Jahr 2019 wurden insgesamt 40 Personen obdachlosenpolizeilich untergebracht. Zwar haben 12 Personen den Weg aus der Obdachlosigkeit gefunden und sind aus der zugewiesenen Wohnung bzw. dem zugewiesenen Zimmer ausgezogen. Jedoch müssen auch für diejenigen Personen, welche den Weg zu einem späteren Zeitpunkt erneut aus der Obdachlosigkeit schaffen, zunächst einmal eine Unterbringungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Zudem kann nicht abgeschätzt werden, wie sich die künftige Situation einiger Haushalte insbesondere in Bezug auf die anhaltende Corona-Pandemie verhält. Allein für den Juni 2020 wurden der Stadtverwaltung Friedrichshafen 6 Zwangsräumungen gemeldet. Zwar wurden aufgrund der Corona-Pandemie gesetzliche Kündigungschutzfristen eingeräumt, jedoch bleibt abzuwarten, wie sich die Situation bei der Aufhebung der entsprechenden Regelungen verhält. Auch ist nicht auszuschließen, dass sich aufgrund eventuell entstandener Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit einige Haushalte in finanzieller Schräglage befinden.

Derzeit werden überwiegend Familien in dezentralen Unterkünften untergebracht. Somit wird unter anderem die Integration gefördert. In den vier zentralen Unterkünften (Notunterkünfte) werden jeweils alleinstehende Frauen und Familien (Ittenhauser Straße 7), Familien und alleinstehende Personen (Paulinenstraße 35), alleinstehende Männer (Keplerstraße 7) und Männer im Rahmen der Anschlussunterbringung (Wachirweg 20) untergebracht.

Grundsätzlich sind sämtliche Unterkünfte (zentral und auch dezentral) voll belegt. Nur noch einzelne Plätze sind frei. Es wird dringend neuer Wohnraum für die Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung benötigt.

Für eine grafische Darstellung der derzeitigen Unterbringungs-Situation siehe Anlage „aktuelle Unterbringung“.

### **6.3 Ausblick in die Zukunft**

Auch künftig wird die Zahl der im Rahmen der Anschlussunterbringung zugewiesenen Personen nicht spürbar weniger werden. Insbesondere alleinstehende Personen befinden sich in Unterküften des Landkreises, obwohl diese bereits in der Anschlussunterbringung und somit von der Kommune untergebracht sein sollten. Die Stadt Friedrichshafen muss, wie die Erfahrung der vergangenen Jahre gezeigt hat, jährlich mit einer Unterbringungsquote im Rahmen der Anschlussunterbringung von ca. 100 Personen rechnen. Die Quote von 100 Personen wird im weiteren Verlauf der Sitzungsvorlage als Planungsgrundlage bis zum Jahr 2025 angesetzt. Die Unterbringung weiterer Personen im Rahmen der Anschlussunterbringung wird nicht möglich sein, wenn kein neuer Wohnraum zur Verfügung steht.

Darüber hinaus dürfen auch die sonstigen obdachlosen Personen nicht außer Acht gelassen werden. Die Zahl der künftig obdachlos werdenden Personen ist, insbesondere auch im Hinblick auf die aktuell anhaltende Corona-Pandemie, nicht greifbar. Es kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass im Laufe des Jahres, nach Ablauf der gesetzlich geschaffenen besonderen Kündigungsschutzfristen, noch mehr Personen als sonst obdachlos werden, weil sie aufgrund finanzieller Schwierigkeiten ihren bisherigen Wohnraum verlieren. Auch im Rahmen des Ausblicks sind beispielhaft die 6 gemeldeten Zwangsräumungen allein für den Monat Juni 2020 aufzuzählen. Die Anzahl von 907 (Stand Ende Mai 2020) obdachlosenrechtlich untergebrachten Personen wird in den nächsten Monaten und Jahren weiter ansteigen. Es wird aus den bereits genannten Gründen immer schwerer, adäquaten Wohnraum zu beschaffen und die Menschen dezentral unterzubringen.

## **7. Standorte**

Die Stadt Friedrichshafen verfügt derzeit über vier Notunterkünfte, welche eine **zentrale** Wohnraumversorgung darstellen, und rund 220 Wohnungen, welche als **dezentrale** Wohnraumversorgung gewertet werden.

Die zentrale Unterbringungsform dient hauptsächlich zur Versorgung von Einzelpersonen, da die Unterkünfte mit Einzel- und Zweibettzimmern ausgestattet sind und über Gemeinschaftswaschräume und –küchen verfügen. Es handelt sich daher um eine sehr konzentrierte Form, in welcher eine engmaschige Betreuung durch Sozialarbeiter notwendig ist, um den sozialen Frieden auch im Umfeld zu erhalten.

Charakteristisch für die dezentrale Unterbringung ist, dass es sich hier um normale Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen handelt, die sich über das ganze Stadtgebiet verteilen. Dementsprechend ist eine Eingliederung in die Gesellschaft deutlich einfacher. Es werden momentan vorrangig Familien für diese Unterbringungsform vorgesehen.

### **7.1 Notunterkünfte**

Bei den vier Notunterkünften der Stadt handelt es sich um die Obdachlosenunterkunft in der Keplerstraße 7, das Gebäude in der Ittenhauser Straße 7, Paulinenstraße 35 sowie das im Wachirweg 20. Diese werden in einer Anlage unter folgenden Aspekten erläutert: Gebäudebeschreibung, Kapazität und Belegung, soziale Betreuungsform und –Intensität, Aussichten für das Objekt. (Details: siehe Anlage Objekte)

### **7.2 Städtische Gebäude**

Zu Beginn des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen 2015/16 hat die Stadt Friedrichshafen vorrangig städtische Gebäude und dezentrale Wohnungen zur Unterbringung von obdachlosen Personen und Flüchtlingsfamilien genutzt.

Es werden auch Wohnungen im Areal Wachirweg vom BSO zur Obdachlosenunterbringung genutzt. Weitere städtische Gebäude sind derzeit entweder vermietet oder bedürften einer Renovierung oder Sanierung, damit sie als Wohnraum genutzt werden könnten. (Details: siehe Anlage Objekte)

### **7.3 Dezentrale Unterbringungen**

Die dezentrale Unterbringungsform zeichnet sich dadurch aus, dass sich die untergebrachten Personen in einem normalen Wohnumfeld eingliedern können. Es handelt sich dabei um angemietete Einheiten, die entweder Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Vermietern gehören. Es werden ausschließlich Wohnungen angemietet, die nicht sozialgebunden sind und somit dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Mittlerweile sind 195 Wohnungen von der Stadt Friedrichshafen angemietet bzw. aus dem Eigentum der Stadt genutzt, dementsprechend stellt die Stadt Friedrichshafen selbst den größten Mieter innerhalb des Stadtgebietes dar. Dies ist eine ernüchternde Tatsache, der aus Sicht der Verwaltung mit Nachdruck entgegengewirkt werden muss. (Details: siehe Anlage Objekte)

Des Weiteren stellt die Anmietung von Wohnraum bei der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine weitere Herausforderung dar. Die Gebäude der SWG befinden sich zumeist konzentriert in bestimmten Wohngebieten. Dadurch besteht die Gefahr, dass durch die gehäufte Unterbringung die Durchmischung eines Quartiers gefährdet wird. Eine gezielte soziale Begleitung ist daher unerlässlich.

#### **7.3.1 Standorte der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG)**

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.10.2014 dazu verpflichtet, der Stadt Friedrichshafen alle frei werdenden Wohnungen zur Anmietung anzubieten. In einem weiteren Schritt sollten die Einweisungsfälle dann in einen Mietvertrag mit der SWG übergeleitet werden.

Die Stadtverwaltung hat die Vorschläge entsprechend geprüft und zumindest in den ersten Jahren der Flüchtlingszuwanderung den Großteil der angebotenen Wohnungen angemietet. Vor allem seit 2018 war die Zahl der Anmietungen jedoch stark rückläufig, was letztlich auch zu den angesprochenen Engpässen führte.

Innerhalb großer Wohngebiete (z. B. sogenannte Franzosensiedlung, Röntgenstraße und Paulinenstraße), welche überwiegend der SWG gehören, kam es zu einer Anhäufung von Anmietungen. Entsprechend wurde die Befürchtung größer, dass soziale Brennpunkte entstehen. Die betreffenden Ämter kamen zu der Übereinkunft, dass in solchen Gebieten nur noch sehr sensibel Wohnraum von der SWG angemietet wird.

Das nicht mehr zur Verfügung stellen von weiteren Einheiten in ausreichendem Maße hat inzwischen jedoch direkte, negative Auswirkungen auf die Unterbringungsmöglichkeiten. Dies und auch die bisher nicht in einem erstrebenswerten Umfang vorhandenen Überführungen der Nutzungsverhältnisse in reguläre Mietverträge machen es dringend erforderlich, sich die Vorgaben des Beschlusses aus dem Jahr 2014 ins Gedächtnis zu rufen. Hierbei ist festzuhalten, dass dieser bis zu einer neuen Beschlusslage weiterhin fortbesteht.

Seit der Klausurtagung des Gemeinderats am 19.06.2020 stehen nun unterschiedliche Varianten im Raum:

Die SWG wird verpflichtet der Stadtverwaltung jährlich **15 oder 10** Wohnungen vor einer anderweitigen Belegung durch Dritte für ein unbefristetes Mietverhältnis mit einem Belegungsrecht für Geflüchtete im Rahmen der Anschlussunterbringung sowie Obdachlose sowie der Option für ein daran anschließendes Mietverhältnis mit dem Wohnungsinhaber anzubieten.

In einem weiteren Schritt muss beschlossen werden, ob diese Verpflichtung **unbefristet** weitergilt oder diese **für 5 Jahre besteht**. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Zeppelin Wohlfahrt der Stadtverwaltung jährlich 5 Wohnungen bis zum Jahr 2025 anbieten wird.

Die Stadtverwaltung spricht sich für das Anbieten von jährlich **15 Wohnungen** im unbefristeten Mietverhältnis mit Belegungsrecht aus. Dieses Belegungsrecht bezieht sich sowohl auf geflüchtete Personen im Rahmen der Anschlussunterbringung sowie auf obdachlose Personen. Gleichzeitig muss aus Sicht der Stadtverwaltung festgestellt werden, dass zu diesen 15 Wohnungen nicht die bereits vertraglich zugesicherten Wohnungen (bspw. Eintrachtstraße) zählen. Auch werden hierzu nicht die Wohnungen hinzugezählt werden, welche bei einem Auszug oder einer Umsetzung der Bewohner durch die Stadtverwaltung erneut für eine weitere Belegung frei werden.

Darüber hinaus spricht sich die Stadtverwaltung **gegen eine Befristung** der o. g. Verpflichtung aus.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadtverwaltung nicht zwingend alle 15 Wohnungen anmieten wird. Da es sich hierbei um eine Vereinbarung von reinen Wohnungsangeboten handelt, werden bei geringerem Bedarf der Stadtverwaltung auch entsprechend weniger Wohnungen bei der SWG angenommen.

Aufgrund der bereits oben aufgeführten Wohnungsknappheit, der immer weiter steigenden Obdachlosenzahlen ist eine weiterführende Anmietung von Wohnungen der Tochtergestellschafft SWG unentbehrlich. Einige Liegenschaften der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft werden in naher Zukunft aufgrund der baulichen Substanz abgerissen und die Ersatzneubauten können nicht mehr in der bisherigen Form genutzt werden. Im Ergebnis führt dies dazu, dass bei Wegfall dieser Objekte für die bisher dort ordnungsrechtlich untergebrachten Personen Ersatzwohnraum gefunden werden muss. Im Falle des Areals Eintrachtstraße hat sich die SWG in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, den Bewohnern von BSO-Wohnungen Ersatzwohnraum in Allmannsweiler anzubieten, wobei die Angebote gegenüber dem BSO zu erfolgen haben. Da mit Zustimmung der Bewohner auch eine Wohnung außerhalb des Gebiets „Allmannsweiler“ als Ersatz in Betracht kommt, ist bei konsequenter Umsetzung dieser Vereinbarung davon auszugehen, dass die Situation in Allmannsweiler in den nächsten Jahren verhältnismäßig konstant bleiben wird. In den übrigen Bereichen, insbesondere im Areal Paulinenstraße, führt der Abriss der Gebäude der SWG jedoch zu einer nochmaligen Verschärfung der ohnehin angespannten Situation.

Aufgrund der nicht abschätzbaren Anzahl an obdachlos werdenden Personen sowie der jährlich ca. 100 im Rahmen der Anschlussunterbringung unterzubringenden Personen ist die Stadtverwaltung auf die Anmietung von Wohnungen der SWG angewiesen. Auch wenn die Stadtverwaltung eigens Wohnraum zur Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung schafft, müssen weiterhin Wohnungen zur Anmietung zur Verfügung stehen.

### **7.3.2 Zeppelin Wohlfahrt**

Die Zeppelin Wohlfahrt hat der Stadtverwaltung die Anbietung von jährlich 5 Wohnungen zugesagt. Diese Zusage wurde bis zum Jahr 2025 ausgesprochen und unterstützt die Stadt in ihren Bemühungen um bestmögliche Erledigung dieser Pflichtaufgabe.

### **7.3.3 Privatwohnungen**

Beginnend mit einer großen Anzahl von Wohnungen der SWG hat sich sehr schnell gezeigt, dass für die Unterbringung der Flüchtlinge die anmietbaren Wohnungen nicht ausreichend waren und immer noch sind, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich entstehen durch die zusammenhängenden Wohnblöcke homogene Quartiere, die schlimmstenfalls die Entwicklung von „Brennpunkten“ fördern können.

Aus diesem Grund wurde versucht, Anreize für private Vermieter zu schaffen, leerstehende Wohnungen oder auch Einheiten, bei denen eine Neuvermietung ansteht, an die Stadt Friedrichshafen zu vermieten.

Neben einer gesicherten Mietzahlung (maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) steht die Stadt Friedrichshafen auch für die Gewissheit, dass anstehende Schadensbeseitigungen und Schönheitsreparaturen sowohl aus finanzieller als auch aus fachlicher Sicht übernommen werden. Ferner besteht mit dem Amt für Soziales, Familie und Jugend die Möglichkeit der Begleitung der Personen sowie der Übernahme eines Beschwerdemanagements.

Als zusätzlicher Anreiz für private Vermieter wurde 2015 mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.03.2015 eine Vermieterprämie eingeführt. Die Prämie war in der Ursprungsform noch eher gering – die gewünschten Fallzahlen entsprechend niedrig. Nach der Evaluierung im Jahr 2016 wurde das bis dato zur Anwendung kommende zweistufige Prämiensystem eingeführt.

Für Schritt 1 und Schritt 2 wird jeweils einmalig ein Betrag von 250 EUR pro Person ausbezahlt. Entscheidet sich der Vermieter zu einer Direktvermietung, kommt es sofort zur Auszahlung des Gesamtbetrages von 500 EUR pro Person. Im Anschluss an die Evaluierung konnten deutliche

Erfolge in der Anmietung von privatem Wohnraum erzielt werden.

Aktuell sind die Anmietungszahlen hingegen stark rückläufig. Die „Flüchtlingskrise“ scheint aus Sicht vieler Bürger, bewältigt zu sein, die Medienpräsenz ist abgeflacht und die Hilfsbereitschaft gesunken. Der Anschein trügt – die Stadt Friedrichshafen benötigt weiterhin dringend Wohnraum, auch von privaten Vermietern, um die zugewiesenen Flüchtlinge unterzubringen.

Das Programm muss wieder medienwirksam verbreitet werden, um den privaten Vermietern die Anreize einer Vermietung an die Stadt Friedrichshafen deutlich zu machen.

#### **7.3.4 Ortschaften**

Insgesamt ist es ein großes Anliegen der Verwaltung, im gesamten Stadtgebiet, also auch in den Ortschaften Ettenkirch, Ailingen, Kluftern und Raderach Wohnraum anzumieten bzw. zu erstellen. Die Unterbringungszahlen in den Ortschaften sind sehr niedrig, in diesem Umfeld sind die Chancen einer erfolgreichen Integration jedoch ungleich größer als in einem stark verdichteten Wohnquartier.

#### **7.3.5 Neubestand / Optionsgebäude**

Zum 01.07.2019 wurde das Gebäude Paulinenstraße 35 vom Landratsamt angemietet und stellt insofern einen ersten Schritt im Jahr 2019 zur Entschärfung der Situation dar.

Für die Ailinger Straße 10 wurde inzwischen mit der Planung zur Ertüchtigung des Gebäudes begonnen. Das Gebäude wird voraussichtlich noch 2020, sicher jedoch im ersten Quartal 2021, zur Belegung verfügbar sein. Die Nutzung des Gebäudes ist hingegen befristet und es muss bereits heute eine Ersatzlösung geplant und rechtzeitig realisiert werden. Selbes gilt für die benachbarten Gebäude Löwentaler Straße 2 und 4, welche nur noch eine begrenzte Nutzungsdauer haben. Die Verwaltung rechnet hier mit einer möglichen Belegung durch 40 – 60 Personen.

## **8. Maßnahmenpaket**

### **8.1 Zusammenarbeit mit der Caritas „herein“**

2017 wurde von der Caritas die Initiative ergriffen, ein Programm zur Gewinnung von Wohnraum für einkommensschwache Menschen zu starten. Mit diesem Vorschlag ist die Caritas an die Stadt Friedrichshafen herantreten, um eine Finanzierung des Projektes zu ermöglichen. Das Projekt stellt sich wie folgt dar:

Bei der Wohnraumoffensive „herein“ wird von der Caritas Wohnraum angemietet. Die Caritas tritt als Zwischenmieter ein. Die Personen, welche die Wohnung beziehen, sind Untermieter. Das Ziel soll sein, dass nach einem Jahr der Untermieter zum festen Mieter wird. Zudem stellt die Caritas für jeden Mieter eine Sozialbetreuung und kümmert sich um ein gutes Mieter-Eigentümer-Verhältnis. Den Wohnverwaltungsaufwand übernimmt die Kreisbaugenossenschaft. Die Stadt Friedrichshafen, zahlt monatlich in eine Rücklage ein, die je nach Wohnung zwischen 70€ und 100€ beträgt. Außerdem übernimmt die Stadt Friedrichshafen die monatlich anfallenden Verwaltungskosten in Höhe von 35€ pro Wohnung. Es ist vorgesehen in den Jahren 2017 bis 2019 bis zu 25 Wohnungen in Friedrichshafen zu finanzieren. Zusätzlich wird die Prämie für Eigentümer die an die Stadt Friedrichshafen vermieten, auch an die Eigentümer die an das Projekt Wohnraumoffensive vermieten, ausbezahlt.

Es bietet sich außerdem an, gemeinsame Informationsabende mit der Caritas abzuhalten. So können Kosten geteilt und Ressourcen auf beiden Seiten gespart werden.

### **8.2 Programm „Raumteiler“**

Mit dem landesweiten Programm RAUMTEILER unterstützt das Land Baden-Württemberg und der Städtetag Baden-Württemberg Kommunen und Ehrenamtliche dabei, privaten Wohnraum zu aktivieren. Die Devise lautet: Wer Leerstand entgegenwirkt und Wohnraum sinnvoll nutzt, ermöglicht die Integration und die Teilhabe von Menschen in prekären Lebenssituationen. Das Förderprogramm bietet zivilgesellschaftlichen Initiativen und Kommunen die Möglichkeit, sich zu Fragen der

Projektinitiierung, -organisation und -gestaltung sowie zur Durchführung von Projekten beraten zu lassen.

Die Stadt Friedrichshafen hat bereits die Möglichkeit genutzt und eine Vor-Ort-Beratung mit einem der Marketingexperten in Anspruch genommen. Zudem wurde bereits eine stadtinterne Projektgruppe gegründet. Nach der ersten internen Sitzung zum Projekt Raumteiler sind die Beteiligten sich einig, dass eine Umsetzung nur mittels einer guten Basis möglich ist. Das Projekt lebt von einer professionellen Abwicklung. Für die Bewerbung zum Projekt sind zusätzliche personelle Ressourcen notwendig.

### **8.3 Projekt Mieterführerschein**

Viele Vermieter haben bei der Vermietung ihrer Wohnung bereits schlechte Erfahrungen gemacht: Mietausfälle, Wohnungsschäden oder die Verwahrlosung der Mietsache sind die größten Ängste. Wenn im Anschluss nicht die finanzielle Notwendigkeit für eine weitere Vermietung spricht, ziehen manche Vermieter es vor, die Wohnung leer stehen zu lassen.

Die Mieterqualifikation spielt dementsprechend eine große Rolle bei der Auswahl von geeigneten Mietern. Die zukünftigen Mieter müssen entsprechend geschult werden. Das Neusässer Konzept hat hierfür einen guten Plan entwickelt und soll in den unter Beschlussziffer 3 a) genannten „Kriterienkatalog zur Wohnungsvergabe“ einfließen. Es finden Basisschulungen zu den Themen Mietverhalten, richtiger Umgang mit dem Vermieter sowie den Rechten und Pflichten, die aus einem Mietverhältnis entstehen, statt. Des Weiteren wird eine Vorstellungsmappe für zukünftige Besichtigungen erarbeitet.

Nach erfolgreichem Abschluss der Kurse erhält der Teilnehmer den „Mieterführerschein“. Mit diesem Papier wird die Kenntnis der wesentlichen Aspekte bescheinigt. Ein zukünftiger Vermieter hat damit einen wertvollen Nachweis als Grundlage für das Mietverhältnis.

Die Schulungen werden durch einen externen Träger durchgeführt. Es ist vorgesehen, diesen Auftrag in naher Zukunft zu erteilen. Die entsprechenden Ämter befinden sich derzeit bereits in der konkreten Planungsphase.

### **8.4 Mietvertrag light (§ 549 BGB) für Privatwohnungen**

Mit der Anmietung von Wohnraum ergibt sich die Situation, dass die Stadt zunächst Mietzahlungen und Betriebskosten an den Vermieter entrichtet. Die eingewiesenen Personen und Haushalte entrichten eine Nutzungsgebühr gemäß der Obdachlosensatzung an die Stadt. Die Einnahmen aus der Nutzungsgebühr sind nicht kostendeckend und für den Nutzer ergibt sich keine Motivation zu einem wirtschaftlichen Umgang bei den Betriebskosten. Diese werden regelmäßig aufgrund der üblicherweise kurzen Nutzungsdauer als Pauschalzahlung erhoben.

Ferner verbleiben diese Mietverträge dauerhaft bei der Stadt als Mieter. § 549 BGB ermöglicht es, mit den Nutzern einen Mietvertrag zu schließen. Das Mietverhältnis wird zwischen der Stadt und dem Nutzer geschlossen. Im ersten Schritt ist der Haushalt aus der ordnungsrechtlichen Unterbringung entlassen und verfügt über einen Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten. Diese Mietverträge können als ein Mietverhältnis auf Probe gesehen werden. Es wird sichergestellt, dass eventuelle Nebenkostennachzahlungen auch von den Nutzern übernommen werden können und werden. Im Zusammenhang mit dem genannten Mieterführerschein stellt diese eine gute Voraussetzung für Vermieter dar, herauszufinden, ob die zukünftigen Mieter geeignet sind.

### **8.5 Direkte Mietverträge der Nutzer mit der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG)**

Wird die Prüfung der Mietereignung der Haushalte positiv abgeschlossen, sollte der Abschluss eines direkten Mietvertrages mit der Wohnungsbaugesellschaft primäres Ziel sein, um den Umweg über die Stadt Friedrichshafen mit dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand entbehrlich zu machen.

Ein Großteil der vom BSO ordnungsrechtlich untergebrachten Personen aus dem Kreis der Flüchtlinge verfügt über einen gesicherten Aufenthalt, so dass ferner auch die Ausstellung eines

Wohnungsberechtigungsscheins in Betracht kommt und auch erfolgen soll, was die Möglichkeiten der SWG, diese Personen in direkte Mietverträge zu übernehmen, noch erweitert. Bereits jetzt werden die vom BSO untergebrachten Personen aufgefordert, sich um die Ausstellung eines Wohnungsberechtigungsscheins zu bemühen, um unnötige zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Ob die Personen dieser Aufforderung nachkommen und ggf. einen Wohnberechtigungsschein erhalten, wird vom BSO überprüft.

Im Vorfeld werden von den beteiligten Ämtern die Haushalte auf konkret festgelegte Kriterien geprüft (Orientierung s. Anlage). Beginnend beim Zustand der Wohnung, der Zahlungsmoral bzgl. der Nutzungsentschädigung über den bewussten Umgang mit Strom, Gas und Wasser bis hin zur Integration in das Wohnumfeld. Hierfür werden die Haushalte je nach Bedarf mehrfach aufgesucht und bei Bedarf ein Maßnahmenplan erstellt, welcher begleitet und kontrolliert wird. Auch wird der Abschluss eines Mieterführerscheins (Erläuterung s. Punkt 8.3) als Kriterium für den Abschluss eines Mietvertrags mit der SWG vereinbart.

Bei Vorliegen aller festgelegten Kriterien soll die SWG mit dem Abschluss eines Mietvertrages verpflichtet werden. Es bestehen bei Vorliegen aller Punkte keine Bedenken, dass sich die bisherigen Nutzer der Wohnungen in einem privaten Mietverhältnis zurechtfinden werden. Dies stellt für die entsprechenden Personen einen optimalen Weg aus der Obdachlosigkeit dar.

Ggf. vorliegende negative Schufa-Einträge führen nicht zur Ablehnung der Haushalte durch die SWG. Sie sind insofern nicht von Belang, sofern der Nutzer einen nachvollziehbaren Schuldentilgungsplan vorlegen kann und sich dem Sachverhalt dem Grunde nach gestellt hat.

Mit dem direkten Abschluss eines Mietvertrages bei der SWG entfallen der Anmietungsvorgang, die mietrechtliche Verwaltung der Einheit, die ordnungsrechtliche Unterbringung und auch die bauliche Betreuung der Wohnung. Es bleibt bei der sozialen Wohnraumbegleitung, welche für einen gewissen Übergangszeitraum noch gewährleistet sein sollte, in naher Zukunft aber ausläuft.

## **8.6 Städtische Entwicklungsmöglichkeiten**

Tatsache ist, dass die Wohnungsangebote durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft und die privaten Vermieter nicht ausreichend sind. Die Vielzahl an geflüchteten Menschen, die immer noch der Stadt Friedrichshafen zugewiesen werden und die notwendigen Umsetzungen, aufgrund von Veränderungen im Bestand, verdeutlichen die Notwendigkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. Verschärft wird diese Situation durch die Entwicklung im Bereich der zunehmenden Fälle von Obdachlosigkeit und den Wegfall von Gebäuden, die bisher zur Unterbringung genutzt werden. Hierfür stehen der Stadt Friedrichshafen eigene Grundstücke und Gebäude zur Verfügung. Folgende Potentialflächen erscheinen für eine solche Nutzung geeignet.

### **8.6.1 Grundstück – Wachirweg**

Die Verwaltung begrüßt und befürwortet den interfraktionellen Antrag. Eine Neubebauung des Areals Wachirweg ist aus Sicht der Verwaltung ein guter Standort und somit Ansatzpunkt, eigenbewirtschaftete Gebäude für die Unterbringung von obdachlosen und geflüchteten Menschen zu stellen. Schon im Jahre 2015 wurde aufgrund des starken Flüchtlingszuzugs geplant, den Wachirweg zur Anschlussunterbringung zu nutzen. Aufgrund der dezentralen Unterbringungsmöglichkeiten musste das Projekt damals nicht umgesetzt werden. Mit der aktuellen Belegungssituation sollte dieser Standort neu aufgegriffen werden.

Aufgrund der Bedarfsermittlungen des BSO ist bekannt, dass umfassend Wohnraum für weitere Einweisungsfälle benötigt werden. Hierbei handelt es sich um einen Bedarf, welcher der Stadt Friedrichshafen voraussichtlich dauerhaft erhalten bleibt. Die Anzahl der Haushalte und damit des benötigten Wohnraums wird auch in den Folgejahren weiterhin anwachsen. Dies ist bedingt durch weitere Zuweisungen und dem Umstand, dass unterschiedliche Gegebenheiten es für diese Personen nahezu unmöglich machen, auf dem freien Markt einen eigenen Mietvertrag zu erhalten und diesen auch dauerhaft zu behalten. Insgesamt führt diese stetige Zunahme an unterzubringenden Personen dazu, dass der Bedarf an Wohnraum für diesen Personenkreis auch in

den nächsten Jahren konstant hoch anzusetzen ist.

Es wird von der Verwaltung ein Vorhaben mit mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgeschlagen. Die Stadt Friedrichshafen sieht die Notwendigkeit, obdachlose Personen wieder in ein eigenes Mietverhältnis überzuleiten. Dementsprechend schlagen wir für dieses Wohngebiet einen Großteil an geförderten Wohnungsbau vor. Damit soll gewährleistet werden, dass auch die scheinbar aussichtslosen Fälle wieder in ein geregeltes Mietverhältnis finden. Wir möchten vermeiden, dass die Haushalte immer wieder umziehen müssen. Dies ruft in der Regel einen erheblichen Verwaltungsaufwand hervor und ist auch für die Betroffenen eine schwierige und unbefriedigende Situation.

Ein weiterer Teil der Bebauung soll als Ersatz für das Wohnheim Wachirweg 20 erfolgen und die sonstigen Gebäude für ordnungsrechtliche Unterbringung erstellt werden. Im Areal muss ferner ein Gebäudeteil für das Quartiersbüro, den Jugend- und Kindertreff sowie einen hauptamtlichen Hausmeister vorgesehen werden.

Von Seiten der Verwaltung wird für den geförderten Anteil eine dauerhafte Belegungsbindung vorgeschlagen und befürwortet. Das Quartier bleibt auf Dauer für den Personenkreis erhalten und es ergeben sich in Bezug auf die Finanzierung vielfältige Möglichkeiten. Je nach Ausrichtung der Finanzierung wäre ein zinsloses Darlehen über die Landeswohnraumförderung oder die Gewährung eines Direktzuschusses durch die Landesbank Baden-Württemberg möglich. Die Fördermöglichkeiten des Landes, sollen in Form der Förderlinie „BW Kommunal“ in Anspruch genommen werden. Die Belegung der Einheiten wird sowohl mit Haushalten aus der Anschlussunterbringung als auch ehemals obdachlosen Haushalten erfolgen. Im Einzelfall können freie Wohnungen auch mit sonstigen Berechtigten belegt werden. Somit ist eine Durchmischung des Areals mit den unterschiedlichen Zielgruppen, im Rahmen einer Wohnraumförderung, möglich.

Die bauliche Ausführung der Maßnahme kann über einen Generalübernehmer erfolgen. Es ist zu begrüßen, wenn sich hierfür auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Stiftungswohnbaugesellschaften wie z.B. die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH bewerben würden.

Im fraktionsübergreifenden Antrag vom 31. Juli 2019 wird dieses Vorhaben vorgeschlagen. Nach Fertigstellung der Wohnungen verbleiben diese im Eigentum der Stadt, gemäß den Vorgaben der Förderlinie.

Es wird in diesem Areal ein erhöhtes Aufkommen von Personen geben, die eine entsprechende Begleitung vor Ort benötigen. Die Verwaltung hält es daher für unumgänglich, von Beginn an eine adäquate sozialpädagogische Beratung sowie einen Hausmeister im Wohnviertel Wachirweg einzuplanen. Eine soziale Durchmischung in der Belegung und Vermietung ist die Grundlage für ein sozial verträgliches Quartier. Mit der Sozial- und Wohnraumbegleitung soll in erster Linie die Lebensqualität vor Ort erhalten und es sollen hausinterne Konflikte unter den Bewohnern vermindert werden. Erfahrungsgemäß muss es in solchen Gebieten einen Ansprechpartner vor Ort geben, der sich direkt mit den Belangen der Anwohner und Bewohner auseinandersetzt und diese klärt. Dieser Ansprechpartner genießt in der Regel auch das Vertrauen der Bewohner und hat somit auch einen guten Zugang zu ihnen und ihren Problemen.

Momentan sind bereits Mitarbeiter der Stadt Friedrichshafen vor Ort und fungieren als Ansprechpersonen für die Belange der Bewohner der Notunterkunft und die weiteren Bewohner des Quartiers, sowie den Betrieb des dezentralen Kinder- und Jugendtreffs im Wachirweg.

Zukünftig soll die Gesamtkoordination des Quartiers durch den zuständigen Quartiersmanager übernommen werden. Je nach Anliegen oder Bedarf wird an die zuständigen Dienste innerhalb des SFJ (Fachstelle für Wohnungsnotfälle, Kinder u.-Jugendarbeit, Integrationsmanagement) weitergeleitet und übergeben bzw. anstehende Aufgaben gemeinsam bearbeitet. Dies sollte auch im Auge behalten und frühzeitig geplant werden, da unser Klientel von Beginn an einen besonderen Bedarf aufweist: die Wohnraumbegleitung.

Eine fortlaufende Beratung und Begleitung der Personen in dem zugewiesenen Wohnraum ist Voraussetzung für ein gutes Miteinander in dem sich entwickelnden Quartier. Ziel ist hierbei die

Förderung der Mietfähigkeit und die Wohnraumerhaltung. Sowohl für die Betreuung der geplanten Haushalte durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle (ca. 70 Haushalte mit 250-300 Personen - daraus folgt eine notwendige Wohnraumbegleitung durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle mit mind. 60 St./Woche/Soll in diesem Gebiet) als auch für die Stärkung der Bewohnergemeinschaft im neu entstehenden Quartier ist deshalb frühzeitig ein angemessener Betreuungsumfang einzuplanen. Durch die direkte intensive Betreuung ergibt sich außerdem die Chance für die Personen, sich wieder in der Gesellschaft zurecht zu finden.

### **8.6.2 Grundstück – Ittenhausen-Nord**

Im künftigen Bebauungsgebiet Ittenhausen-Nord ist derzeit ein Grundstück für die Bebauung durch die Stadt vorgesehen. Die Bebauung erfolgt analog 8.6.1 mit dem Fördermodell „BW-kommunal“ des Landes. Es entstehen voraussichtlich 1.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ca. 15 – 20 Wohnungen) im geförderten Wohnungsbau. Diese werden über Mietverträge an die Nutzer vergeben. Es sollte ein Mix aus Personen der unterschiedlichen Zielgruppen entstehen. Folglich eine Belegung aus Nutzern der bisherigen Wohnungen, welche sich für ein dauerhaftes Mietverhältnis eignen. Die frei werdenden Wohnungen können dann erneut mit Zuweisungen belegt werden.

Durch dieses Vorhaben reduzieren sich die Einnahmen der Stadt beim Verkauf der Baugrundstücke in Ittenhausen-Nord entsprechend.

### **8.6.3 Grundstück – Lindauer Straße 1/4**

Auf dem 750m<sup>2</sup> großen Grundstück Lindauer Straße 1/4 befindet sich derzeit noch ein ehemaliges Brandhäuschen der Feuerwehr Friedrichshafen. Derzeit ist das Gebäude vermietet. Es ist allerdings absehbar, dass der Mieter in naher Zukunft umziehen wird. Da es sich bei dem Brandhäuschen nicht um ein geeignetes Wohngebäude handelt, welches weiterhin genutzt werden kann, schlägt die Verwaltung den Abriss des Gebäudes und eine Neubebauung vor.

### **8.6.4 Gebäude Eckenerstraße 11**

Das Gebäude Eckenerstraße 11 wird derzeit bereits für die Unterbringung von Familien und obdachlosen Frauen ertüchtigt. Aktuell läuft das Baugenehmigungsverfahren, der Umbau wird noch 2020 vorgenommen und es ist davon auszugehen, dass das Gebäude bis Ende 2020 belegt werden kann. Die Verwaltung rechnet mit einer Belegung von ca. 20 Personen.

Geplant ist die Verlegung der aktuell in der Ittenhauser Straße 7 untergebrachten Frauen in die Eckenerstraße 11 und weitere Nutzung des Gebäudes Ittenhauser Straße 7 zur Flüchtlingsunterbringung.

### **8.6.5 Margaretenstraße 11**

Das Grundstück Margaretenstraße 11 mit dem noch bestehenden Gebäude würde sich grundsätzlich als Standort anbieten. Das Bestandsgebäude wird nur noch teilweise als Lager vermietet und ist aufgrund der Bausubstanz als Abrissobjekt gelistet. Für eine Neubebauung muss eine grundlegende Prüfung der Verwaltung erfolgen. Punkte wie Waldabstand und bauliche Ausnutzung müssen geklärt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Angaben zu erheben und eine Machbarkeitsstudie zu erstellen

### **8.6.6 Fallenbrunnen – Container Uni**

.Für die Unterbringung einer Großzahl von Personen kann der Standort Fallenbrunnen (ehemalige Container Uni) in Betracht gezogen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Standort auf seine Machbarkeit und die weiteren Faktoren zu untersuchen und dem Gemeinderat vorzustellen.

### **8.6.7 Städtische Grundstücke**

Die Städtischen Grundstücke und Gebäude (nachfolgende, nicht abschließende Aufzählung) werden auf ihre grundsätzliche Geeignetheit geprüft und je nach Ergebnis und Bedarf weiter verfolgt.

1. Scheffelstraße 16 – Alte Festhalle (bestehendes Gebäude wäre nutzbar)
2. Skaterpark (Kitzenwiese)
3. Immenstaader Straße – Flurstück 33/35 (Kluftern)
4. Robert-Koch-Straße
5. Merkurstraße
6. Reinachweg (Ailingen)
7. Erweiterungsfläche Städtischer Friedhof
8. Erweiterungsfläche Friedhof Fischbach
9. Bodenseestraße in Wiggerhausen 3. Bauabschnitt (Ailingen)

Jegliche Prüfung umfasst auch die bauliche Ausführung, sofern möglich und baurechtlich zulässig, in Modul-/ Leichtbauweise/ Holzbauweise oder erforderlichenfalls in Massivbauweise.

Für die bauliche Ausführung bedient sich die Stadt Friedrichshafen der örtlichen Wohnungsbaugesellschaften (vorrangig SWG und ZW), sofern dem nicht rechtliche Vorgaben, insbesondere Ausschreibungsrecht, entgegen stehen.

### **8.6.8 Wohnraum in den Ortschaften**

Zum heutigen Stand konnten lediglich in Kluftern zwei Wohnungen sowie eine Einheit in Berg von privaten Vermietern angemietet werden. Im Stadtteil Fischbach wurden neun Wohnungen, weitere zwei im Stockerholz und eine in Schnetzenhausen angemietet bzw. im Eigenbestand zur Verfügung gestellt und an Flüchtlingsfamilien überlassen. Es wäre wünschenswert, wenn gerade in den Ortschaften mit der dortigen Vereinskultur vermehrt Wohnraum angemietet werden könnte. Integration und Einbindung in die Ortsstruktur würden aus Sicht der Verwaltung den Integrationsprozess eindeutig unterstützen. Aktuell gibt es für Kluftern das Potenzial Immenstaader Straße und für Ailingen die Potenziale Ittenhauser Str. 7, Ittenhausen-Nord, Reinachweg und Bodenseestraße in Wiggerhausen.

## **8.7 Ankäufe von geeigneten Liegenschaften**

Die Zuweisungszahlen für das Jahr 2020 belaufen sich auf 87, mit Übernahme des Unterbringungs-Soll aus 2019 115, Personen. Auch dürfen, wie bereits oben ausgeführt, die sonstigen obdachlosen Personen nicht außer Acht gelassen werden. Sowohl die Akquise von Wohnraum bei der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie bei privaten Vermietern wird das Problem nicht kurzfristig beheben. Die Stadt Friedrichshafen benötigt ca. 20 bis 30 neue Wohnungen in diesem Jahr, um unsere vorgegebene Quote erfüllen zu können. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Neubau von Wohnraum, wie bereits geschildert und vorgeschlagen, eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Dieser Zeitraum muss überbrückt werden. Daher sollte parallel zu den Neubaubestrebungen darüber beschlossen werden, Bestandsgebäude zu erwerben, sofern diese geeignet erscheinen und zu angemessenen Preisen erworben werden können.

Das AVL durchsucht regelmäßig Immobilienangebote im Internet und bei Immobilienmaklern nach geeigneten Immobilien. Folgende Kriterien, welche im bisherigen Verfahren bereits zugrunde gelegt werden, sehen wir als notwendig an:

- dem Baujahr entsprechendes, gut erhaltenes Gebäude
- Mehrfamilienhaus , Wohnheim oder Hotel
- Minimum 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- für städtische Zwecke geeignete Lage
- Zuschnitt / Aufteilung des Objektes grundsätzlich geeignet
- realistischer Preis

Die Verwaltung würde den Gremien nach positiv verlaufener Geeignetheitsprüfung einen Erwerb der Liegenschaften vorschlagen.

## **8.8 Planungsvarianten Umbau Keplerstraße 7**

Gemäß einem Beschluss der zuständigen Gremien aus dem Jahr 2017 aufgrund von Fraktionsanträgen zum Doppelhaushalt 2018/2019 sollen in der Keplerstraße 7 bauliche Veränderungen in erheblichem Umfang vorgenommen werden. Wesentlicher Bestandteil dieser Umbauten soll die deutliche Verbesserung der sanitären Anlagen sein, die mit einer möglichst individuellen Nutzung von Duschen und Toiletten verbunden werden soll. Dies sollte durch die Herstellung einer Nasszelle für zwei angrenzende Zimmer und die Aufgabe der Doppelzimmer erreicht werden.

Zwischenzeitlich liegen der Verwaltung insgesamt drei Planungsvarianten vor, die einer umfassenden Prüfung unterzogen wurden. Die Verwaltung befürwortet Variante 3.

Ansatz dieser Variante ist die Erstellung einer möglichst großen Zahl von Duschkabinen in gemeinschaftlichen Sanitäranlagen. Bei einer gemischten Nutzung würden hier 51 Betten zur Verfügung stehen, bei ausschließlicher Nutzung in Einzelzimmern 47. Die Duschkabinen würden bei dieser Variante durch ein Transponder-System oder eine bestimmte Schließung jeweils möglichst maximal zwei Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, so dass das Verhältnis Bewohner zu Nasszelle bei 1,8 : 1 liegt. Ebenso würden sich möglichst maximal zwei Bewohner eine abschließbare Toilette teilen.

Bei Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile ist aus Sicht der Verwaltung **Planungsvariante 3** eindeutig der Vorzug zu geben. Zwar werden bei Umsetzung dieser Variante im Vergleich zur jetzigen Nutzung des Gebäudes geringfügig weniger Betten zur Verfügung stehen, dies ist jedoch angesichts der Vorteile, die diese Lösung bietet, zu vernachlässigen. Die Schaffung von großen gemeinschaftlichen Sanitärräumen mit der Möglichkeit, die dort vorhandenen Duschen jeweils nur möglichst maximal zwei Personen individuell zugänglich zu machen, führt zum geringsten Eingriff nicht nur in den aktuellen Bau, sondern vor allem auch in den Betrieb des Gebäudes. Gerade angesichts des Umstandes, dass die Unterbringung alleinstehender obdachloser Männer regelmäßig erhebliche Schwierigkeiten bereitet, wäre bei einem Umbau, der nicht im laufenden Betrieb zu realisieren ist, zwingend eine Übergangslösung erforderlich. Die bisher geschilderte Gesamtsituation zeigt jedoch, dass eine solche Übergangslösung unmöglich ist. Sofern das Gebäude Keplerstraße 7 während des Umbaus weiter genutzt werden kann, wäre zumindest dieses Themenfeld noch weitgehend abgesichert und die Aufgabenerfüllung könnte effektiv fortgeführt werden. Hinzukommt, dass Variante 3 nach derzeitigem Kenntnisstand auch die besten Möglichkeiten zum Schutz des Gebäudes bietet, da über die vorhandenen Fenster bereits jetzt eine gute Belüftung der Sanitärbereiche ermöglicht wird. Der nachträgliche Einbau von Nasszellen in bestehende Wohnräume, wie dies in den Varianten 1 und 2 vorgesehen ist, würde voraussichtlich zu nicht unerheblichen Problemen bei der Be- und vor allem Entlüftung und damit möglicherweise zu einer die Gebäudesubstanz schädigenden Schimmelbildung führen. Nicht zuletzt ist, da der Eingriff geringer als bei den übrigen Varianten ist, Variante 3 auch die kostengünstigste. Insgesamt erscheint es vor diesem Hintergrund letztlich auch für die Bewohner hinnehmbar, dass die Nasszelle nicht direkt in den jeweiligen Zimmern vorgehalten wird. Durch die Zuteilung einer Nasszelle an jeweils möglichst maximal zwei Bewohner wird auch bei Variante 3 höchstmögliche Individualität gewahrt.

Den aktuell im Gebäude tätigen Trägern (Arkade und Dornahof) wurden die Varianten in einem Vorort-Termin vorgestellt. Dabei signalisierten die für die Sozialbetreuung verantwortlichen Personen, dass Variante 3 auch aus Sicht der Sozialarbeit der Vorzug zu geben sei. Nicht nur, dass bei dieser Variante die Zahl der Doppelzimmer reduziert werde, sondern auch die Möglichkeit, hier die Sanitärräume weitgehend problemlos reinigen lassen zu können, insbesondere ohne dass die Zimmer der Bewohner betreten werden müssten, sei aus sozialarbeiterischer Sicht zu befürworten.

Im Einzelnen können die Zahlen der einzelnen Varianten nachfolgender Tabelle entnommen werden, Details finden sich in der als Anlage beigefügten Baubeschreibung.

	<b>Bestand</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>
Bettenzahl bei Nutzung mit Doppelzimmern	55	60	62	51
Mögliche Doppelzimmer	6	14	5	4
Bettenzahl bei ausschließlicher Einzelzimmernutzung	49	46	57	47
Einzel duschen ( 2 Personen)	0	22	29	0
Gemeinschaftsduschen bzw. Duschen in gemeinschaftlichen sanitären Anlagen	9	4	3	26
Realisierung im laufenden Betrieb		nein	nein	ja

Die Kosten werden zum Baubeschluss mit dem Entwurf als Kostenberechnung vorgelegt.

Zwischenzeitlich hat die Planungsphase begonnen. Mit der Planung wurde ein in Friedrichshafen ansässiges Architekturbüro beauftragt. Es hat bereits eine Bestandsaufnahme stattgefunden und sämtliche Schritte laufen in enger Abstimmung mit den Beteiligten, insbesondere ist auch der Träger in das Verfahren einbezogen.

Der Baubeginn ist für den Herbst 2020/ Frühjahr 2021 geplant. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie hat sich der geplante Baubeginn und dementsprechend die Fertigstellung des Umbaus verzögert.

## 9. Zukünftige personelle Bedarfe

Gegebenenfalls notwendige personelle Bedarfe werden im Zuge der Stellenplanverfahren eingebracht.

## 10. Finanzierung

Die Maßnahmen Keplerstraße 7 und Ailinger Straße 10 sind im Entwurf des Haushaltes 2020 enthalten.

Die weiteren Maßnahmen sind nun in einem nächsten Schritt weiter zu bearbeiten, um zu konkreten Kostenschätzungen einschließlich Folgekosten zu kommen. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob und wie die Maßnahmen entweder durch die Stadt selbst oder durch Dritte realisiert werden können und welche Möglichkeiten der Finanzierung (u.a. Darlehen und andere öffentliche Förderung) in Frage kommen. Die Ermittlung der Gesamtkosten wird bis zur Erstellung des Haushaltsplanentwurfes für das Jahr 2021/2022 feststehen. Die entstehenden Ausgaben und Einnahmen bilden die Grundlage für den Entwurf.

## 11. Beratungsfolge

Gemäß §8 der Hauptsatzung ist der FVA für die Vorberatung zuständig. Eine abschließende Beschlussfassung im Gemeinderat ist vorgesehen. Darüber hinaus sind gemäß §17 Abs.1 der Hauptsatzung die jeweiligen Ortschaftsräte zu beteiligen.