

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Gewährung eines Investitionszuschusses zur Schaffung von adäquaten, barrierefreien Wohnraum/Kleinapartements für wohnungslose Männer

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	17.09.2015
Finanzausschuss	19.10.2015
Rat	22.10.2015

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt, vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2015, dem Träger Johannesbund gGmbH für die Ersatzbeschaffung von adäquatem Wohnraum für insgesamt 39 wohnungslose Männer in der Liegenschaft Annostr. 11 einen einmaligen Investitionszuschuss im Haushaltsjahr 2015 in Höhe von 3.698.000 € zu gewähren.

Es stehen investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 3.698.000 € im Teilfinanzplan 0504, Freiwillige Sozialleistungen und interkulturelle Hilfen, Zeile 11, Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen, Finanzstelle 5050-0504-0-AZ01 im Haushaltsjahr 2015 zur Verfügung.

Alternative 1:

An Stelle des Trägers Johannesbund gGmbH errichtet die Stadt Köln selbst an anderer Stelle Ersatzwohnraum für die Zielgruppe „wohnungslose Männer“.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Wohnraumsituation muss davon ausgegangen werden, dass durch die Stadt Köln keine entsprechende Immobilie zur Verfügung gestellt werden kann.

Alternative 2:

Der Rat beschließt, auf einen Abriss des Eliashauses, Stolzestr. 5-7, zu verzichten und die Einrichtung weiter als Wohnheim für wohnungslose Männer zu nutzen. Die bereits seit 2008 bestehenden Bestrebungen, den Standort zu Zwecken des Wohnungsbaus zu nutzen, werden aufgegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	3.698.000€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2018

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>61.633</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2018

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	<u>346.604</u> €

Beginn, Dauer _____

Begründung

Das Unterbringungsobjekt „Eliashaus“ für wohnungslose Männer in der Stolzestr. 5-7, ist aufgrund der Belegungsentwicklung nicht mehr wirtschaftlich. Ebenfalls ist das Objekt baulich in einem schlechten Zustand. Notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten.

Bei einer Aufgabe des Wohnprojektes Eliashaus sind alternative Unterbringungskapazitäten zu schaffen. Diese notwendigen Kapazitäten können in der Liegenschaft Annostr. 11 des Johannesbundes gGmbH durch den Umbau der Kapelle und der Papierwerkstatt geschaffen werden.

Historie und Entwicklung des Wohnprojektes Eliashaus in der städtischen Liegenschaft Stolzestr. 5 – 7

Die städtische Liegenschaft Stolzestr. 5 – 7 (ehemalige Berufsschule) wird seit 1991 als niederschwellige Wohnhilfe „Eliashaus“ für wohnungslose Männer genutzt. Die dort untergebrachten Männer haben einen Hilfebedarf nach § 67 SGB XII (Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten). Das Gebäude befindet sich in der Verwaltung des Wohnungsamtes und wird dem Träger Johannesbund gGmbH per Nutzungsvertrag mietfrei zum Betrieb eines Wohnprojektes überlassen.

Das Objekt war 1991 für eine Auslastung mit bis zu 90 Personen konzipiert. In 2014 waren dort durchschnittlich nur noch 44 Männer untergebracht.

In den letzten 10 Jahren haben sich die Akzeptanz und die Auslastung dieser Wohnhilfe bei den wohnungslosen Männern deutlich verändert. Die Unterbringung im Eliashaus entspricht aufgrund des Charakters einer ehemaligen Schule (lange Flure, Gemeinschaftstoiletten/Duschen, große Mehrbettzimmer) nicht einer adäquaten Unterbringung. Auch für älter werdende Wohnungslose mit zunehmenden körperlichen und/oder pflegerischen Beeinträchtigungen ist das Eliashaus wegen fehlender Barrierefreiheit nicht geeignet. Darüber hinaus führte die Ausweitung der Hilfen im Rahmen des betreuten Einzelwohnens nach § 67 SGB XII und § 53 SGB XII dazu, dass die Auslastung im Eliashaus

in den letzten Jahren deutlich zurückging.

Seit 2004 wurde das Platzangebot entsprechend der Auslastung kontinuierlich angepasst. Seit 2008 bietet das Eliashaus für bis zu 44 Männer eine Wohnhilfe an.

Die Reduzierung der Platzzahlen führte nur unwesentlich zu einer Reduzierung der Gesamtkosten, da die Grundkosten für die Aufrechterhaltung des Unterbringungsangebotes im großem Umfang nicht belegungsabhängig sind (z.B. Kosten für Pforte, Reinigungs- und Küchendienste, Energie und Stromkosten, Hausmeister). Einsparungen konnten lediglich im Bereich des Betreuungspersonals im Sozialdienst erfolgen.

Durch die Reduzierung der Platzzahlen wurden die Mehrbettbelegungen (teilweise bis zu 8 Männer) zur Entzerrung der Belegungsdichte aufgegeben.

Ab dem 01.04.2015 betragen die monatlichen Kosten für Unterkunft (nur warme und kalten Nebenkosten) pro Platz /Monat 428,50 €. Die Kosten der Unterkunft werden nach den jeweils bestehenden Sozialleistungsansprüchen (SGB II, Drittes und Viertes Kapitel SGB XII) im Einzelfall gewährt. Die Kosten für Haushaltsstrom in Höhe von 28,08 € pro Bewohner/Monat sind durch die Bewohner unmittelbar an den Träger zu zahlen.

Die Betreuungskosten (mit dem Objekt verbundenen personellen Ausgaben) betragen insgesamt 1.695,56 €/Platz/Monat. Die Gesamtkosten des Eliashauses sind für 2015 mit 1.033.027,38 € kalkuliert.

Die Betreuungskosten werden aus kommunalen Haushaltsmitteln im Rahmen einer Einzelfallhilfe gemäß § 67 SGB XII (Hilfen zur Überwindung der besonders sozialen Schwierigkeiten) finanziert

Die Finanzierung der Betreuungskosten zu Lasten des überörtlichen Trägers/LVR konnte bisher nicht erfolgen, da die vorgegebenen räumlichen Voraussetzungen zur Anerkennung eines betreuten Wohnens (z.B. Einzelwohnraum) in Zuständigkeit des LVR in der Liegenschaft Stolze Str. 5-7 nicht erfüllt sind.

Verlagerung des Angebotes des Eliashauses in die Liegenschaft Annostr. 11 des Johannesbundes gGmbH

Sowohl die Auslastung als auch die bauliche Substanz des Wohnprojektes Eliashauses erfordern dringend eine perspektivische Verlagerung/Umzug in ein anderes Objekt.

Alternativobjekte werden in Kooperation mit dem Wohnungsamt bereits seit mehreren Jahren erfolglos gesucht.

Daher wurden bereits Anfang 2012 mit dem Träger Johannesbund gGmbH einvernehmlich Gespräche geführt, das Wohnprojekt Eliashaus in der Stolze Str.5-7 perspektivisch aufzugeben und in der Liegenschaft Annostr. 11 entsprechende Kapazitäten zusätzlich zu schaffen.

Derzeit bestehende Angebotsstruktur in der Liegenschaft Annostr. 11 des Johannesbundes

Der Träger Johannesbund gGmbH bietet in seiner im Eigentum befindlichen Liegenschaft Annostr. 11 folgende Angebote für Wohnungslose an:

- 60 Plätze im Annohaus (Schwerpunkt psychisch kranke Männer)
- 70 Plätze im Dauerwohnheim (Schwerpunkt langjährige Wohnungslose)
- 48 Plätze im Resowohnheim (stationäres Angebot nach § 67 SGB XII/Kostenträger LVR)
- 12 Plätze Notschlafstelle

190 Plätze Gesamt

Auch in der Annostr. 11 wurden in den letzten 10 Jahren durch die Ausweitung der Angebote im Bereich des betreuten Wohnens nach §§ 53 und 67 SGB XII Plätze reduziert. In 2004 waren es noch insgesamt 268 Plätze gegenüber 190 Plätzen in 2015.

Die Platzreduzierungen in den Häusern Annohaus und Dauerwohnheim wurden ebenfalls zum Abbau der Mehrbettzimmer genutzt.

Verlagerung des Angebotes Eliashaus in die Liegenschaft Annostr. 11

Eine Verlagerung der Wohnplätze Eliashaus in die Liegenschaft Annostr.11 **ohne** Umbau würde zu einer erneuten Verdichtung der Belegungskapazitäten führen. Zunehmende multiple Problemlagen mit chronischen Erscheinungsformen und wachsenden pflegerischen Bedarfen lassen eine Belegung in Mehrbettzimmern nicht mehr zu.

Darüber hinaus ist das Eliashaus ein zielgruppenspezifisches Angebot (Alkoholabhängige), welches in Kombination mit einem separatem „Trockendock“ (Angebot für Alkoholranke Menschen, die versuchsweise trocken leben möchten) ein räumlich separates Angebot notwendig macht.

Zusätzlicher Wohnraum kann durch den Umbau von bestehenden Räumlichkeiten in der Annostr. 11, deren bisheriger Nutzungszweck entfallen ist (Papierwerkstatt) oder aufgegeben wurde (Kapelle), geschaffen werden.

Vorteile und Synergieeffekte durch den Umbau

Durch den Umbau der Kapelle und der Papierwerkstatt können insgesamt 39 Wohnplätze geschaffen werden. Die Differenz zu den derzeit vorhandenen 44 Plätzen im Eliashaus kann durch eine alternative Unterbringung im Dauerwohnheim und im Annohaus auf der gleichen Liegenschaft aufgefangen werden.

Es entstehen folgende Vorteile und Synergieeffekte:

- Schaffung von adäquatem, barrierefreiem Wohnraum für 39 Männer
- Bei einem Umbau können die baulichen Mindeststandards des LVR berücksichtigt werden, so dass die Kosten für die Sozialbetreuung zu Lasten des LVR abgerechnet werden können
- Reduzierung von Pfortendiensten und Hauswirtschaftliche Diensten durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Nutzung der Akzeptanz des Trägers im Veedel.

Derzeitiger Planungssachstand:

2012 wurde das Architektenbüro Hellwig mit den Planungen eines Umbaus durch den Johannesbund gGmbH beauftragt.

In der vorliegenden Entwurfspräsentation sollen im Haus G (Papierwerkstatt) Wohngruppen für 20 Bewohner geschaffen werden. Davon sind 4 Zimmer barrierefrei.

Im Haus H (Kapelle) sollen ebenfalls Wohngruppen für 19 Bewohner geschaffen werden. Hiervon sind ebenfalls 4 Zimmer barrierefrei.

Berechnung der Wirtschaftlichkeit

Die notwendigen Umbaukosten einschließlich einer erforderlichen Wärmedämmmaßnahme werden mit insgesamt 3,698 Mio. € beziffert.

Durch den gewährten Investitionszuschuss und die Zusammenlegung des Eliashauses in die Annostr. können nach erfolgtem Umbau effektiv jährliche Kosten von 346.604 € eingespart werden.

Der effektive Einsparungsbetrag im Umzugsjahr kann sich gegebenenfalls reduzieren, soweit die notwendigen Personalreduzierungen sozialverträglich oder durch betriebliche Kündigungen noch nicht fristgerecht zum Umzugstermin umgesetzt werden können.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage beigefügt.

Grundbuchrechtliche Sicherung des Investitionszuschuss

Durch die Schaffung von zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum erwirtschaftet der Träger eine nicht unerhebliche Wertsteigerung seiner gesamten Immobilie. Diese Wertsteigerung ist für den Träger für

die Dauer der Unterbringung von wohnungslosen Menschen nicht verwertbar. Über eine grundbuchrechtliche Sicherung ist der Zuschuss ganz oder teilweise zurückzufordern, soweit die Liegenschaft Annostr. 11 vor Ablauf des Nutzungs- und Belegungsvertrages ganz oder teilweise veräußert wird.

Nutzungs- und Belegungsvereinbarung

Mit dem Johannesbund gGmbH ist über eine Laufzeit von 60 Jahren eine Nutzungs- und Belegungsvereinbarung zu treffen.

Die vorgesehene vertragliche Nutzung wird so gestaltet, dass bei sich verändernden Bedarfen im Bereich der Versorgung von wohnungslosen Menschen durch die Stadt Köln eine andere bedarfsgerechte Unterbringung oder Nutzung dieser Wohnbereiche erfolgen kann (z.B. ordnungsbehördliche Unterbringung). Auf das Gesamtkonzept der Liegenschaft ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Auswirkungen der Zusammenlegung für das Stadtgebiet Severinsviertel

Der Träger Johannesbund ist in der Kölner Südstadt seit mehr als 100 Jahren ein anerkannter und akzeptierter Träger, der Hilfen für Wohnungslose anbietet. Die Erweiterung des Unterbringungsangebotes in der Annostr. 11 führt nicht zu einer überdurchschnittlichen Belastung für das Südstadtviertel.

Mit einer Erweiterung um 39 Plätze für das neue Eliashaus und 5 Alternativunterbringungen im Dauerwohnheim und im Annohaus wird ab 2017 in der Liegenschaft Annostr. 11 insgesamt ein Platzangebot von 234 Plätzen vorgehalten. Zum Vergleich zu 2004 waren dort noch 268 Männer untergebracht.

Auch ein separater Zugangsbereich des Eliashauses über die Silvanstr. führt zu einer Entspannung des Haupteingangsbereiches Annostr. 11.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die investiven Mittel in Höhe von 3.698.000 € stehen im Teilfinanzplan 0504, Freiwillige Sozialleistungen und interkulturelle Hilfen, Zeile 11, Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen bei der Finanzstelle 5050-0504-0-AZ01 bereit. Die als jährliche Folgeaufwendungen voraussichtlich ab 2018 anfallenden bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 61.633 € werden in der Mittelfristplanung zum Hpl. 2016 im Teilergebnisplan 0504, Freiwillige Sozialleistungen und interkulturelle Hilfen, Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen, veranschlagt. Durch den gewährten Investitionszuschuss und die Zusammenlegung des Eliashauses in die Annostr. können nach erfolgtem Umbau effektiv jährliche Kosten von 346.604 € eingespart werden.

Anlage