



- **STADTENTWICKLUNG**
- **STADTMARKETING**
- **VERKEHR**

Konzept zur Neustrukturierung des Notwohngebiets Soziale Stadt Kitzingen – Siedlung

Nürnberg, den 29.11.2019

- Gunter Schramm, M.A.
Claus Sperr, Dipl.-Geogr.
- Stadtplaner &
Geografen
- Äußere Sulzbacher Str. 29
90491 Nürnberg
- Tel.: 0911 / 65 08 28-0
Fax: 0911 / 65 08 28-10
- kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de

Bearbeitung:



PLANWERK Stadtentwicklung

Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
90491 Nürnberg, Äußere Sulzbacher Straße 29
Tel.: 0911-650828-0
Fax: 0911-650828-10
www.planwerk.de
kontakt@planwerk.de

Gunter Schramm, M.A.
Julia Jakobs, Dipl.-Geogr.
Dr.-Ing. Tobias Preisung

Im Auftrag der Stadt Kitzingen

Der vorliegende Bericht enthält sachlogisch und zwangsläufig Informationen, z.B. in Form von konkreter Benennung möglicher Kooperationspartner, in Form von projektbezogenen näherer Befassung mit Grundstücken, die sich derzeit in Privatbesitz befinden, in Form von Daten, die personalisierbar sind und daher nicht für die breite Öffentlichkeit bestimmt sind. Entsprechend weisen wir darauf hin, diesen Bericht vertraulich zu verwenden und zumindest in der vorliegenden Fassung nur bedingt zur Veröffentlichung heranzuziehen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	7
1.1	Hintergrund, Anlass und Ziel des Konzepts.....	7
1.2	Vorgehensweise	11
2	Das Notwohngebiet – Rahmenbedingungen, Grundlagen.....	12
2.1	Lage und Größe des Notwohngebiets.....	12
2.2	Historische Entwicklung des Notwohngebiets	16
3	Begleitender Beteiligungsprozess	19
3.1	Beteiligung von Gremien und Fachleuten	19
3.1.1	Arbeitsgruppe Soziale Stadt	19
3.1.2	Fachgespräche	19
3.1.3	Recherche von Musterlösungen	19
3.2	Beteiligung von Bewohner*innen und der Öffentlichkeit	20
3.2.1	Workshop mit Bewohner*innen zur Zukunft des Notwohngebiets.....	20
3.2.2	Workshop mit lokalen Akteuren und weiteren Interessierten.....	21
4	Feinuntersuchung Notwohngebiet und Sozialraumanalyse	23
4.1	Städtebauliche Struktur des Stadtteils Siedlung	23
4.2	Versorgungsstruktur des Stadtteils Siedlung	24
4.3	Bevölkerungsstruktur Stadtteil Siedlung	27
4.4	Bewohnerstruktur Notwohngebiet, Zuweisungen	36
4.5	Kriminalstatistik.....	40
4.6	Zusammenfassende Bewertung	40
5	Grundlagen und derzeitige Organisation der Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Obdachlosenunterbringung.....	42
5.1.1	Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit.....	42
5.1.2	Ordnungsrechtliche Unterbringung Obdachloser	43
5.2	Derzeitige Obdachlosenarbeit in der Stadt Kitzingen	46
6	Konzept zur Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung	50
6.1	Differenzierung der Obdachlosenarbeit nach Zielgruppen	50
	Zielgruppe: langjährige Mieter*innen Notwohngebiet, aus der Obdachlosenunterkunft ausziehende Bewohner*innen	50
	Zielgruppe: Obdachlose Familien / Haushalte mit Kind(ern) (Verfügungswohnungen) ..	50
	Zielgruppe: Obdachlose Einzelpersonen / Haushalte ohne Kind(er) (Übergangswohnanlage).....	51
	Zielgruppe: Jugendliche und junge Erwachsene bis unter 25 Jahren.....	53
	Übersicht über die vorzusehenden Einrichtungen nach Zielgruppen	54

6.2	Varianten der Obdachlosenunterbringung für Kitzingen.....	55
A.	Neustrukturierung und Organisation der Obdachlosenunterbringung	56
B.	Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen / Nutzern im Notwohngebiet	59
C.	Einrichtung einer sozialen Betreuung für Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen und ehemals Obdachlose	63
D.	Städtebauliche Aufwertung bzw. Umstrukturierung des aktuellen Standorts des Notwohngebiets	69
E.	Zusammenfassende Empfehlung zur Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung	80
7	Prävention und Verhinderung von Obdachlosigkeit.....	90
7.1	Prävention durch integrierte Hilfesysteme	90
7.2	Dauerhafte Schaffung von preisgünstigem Wohnraum	93

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Anzahl der von den Kommunen und den Einrichtungen der freien Träger der Wohnungslosenhilfe am 30.06.2017 und 30.06.2014 untergebrachten wohnungslosen Personen in Bayern und nach Regierungsbezirken.....	8
Abbildung 2:	Von den Kommunen untergebrachte wohnungslose Haushalte in Bayern am 30.06.2017 nach Haushaltsform.....	9
Abbildung 3:	Strukturplan Kitzingen – Gesamtstadt mit Lage Notwohngebiet	12
Abbildung 4:	Lage des Notwohngebiets im Stadtteil Siedlung	13
Abbildung 5:	Schwarzplan – Siedlung nördlicher Teil	14
Abbildung 6:	Sammlung der Problemstellungen, Workshop am 01.04.2019	21
Abbildung 7:	Sammlung von Lösungsansätzen, Workshop am 01.04.2019	22
Abbildung 8:	Abgrenzung Untersuchungsgebiet und Teilräume.....	23
Abbildung 9:	Handel und Dienstleistungen	25
Abbildung 10:	Soziale Infrastruktur	26
Abbildung 11:	EinwohnerInnen in den Teilräumen	27
Abbildung 12:	Geschlechterverteilung der EinwohnerInnen in den Teilräumen	28
Abbildung 13:	Altersgruppen der EinwohnerInnen in den Teilräumen.....	29
Abbildung 14:	EinwohnerInnen unter 18 Jahren in den Teilräumen.....	30
Abbildung 15:	EinwohnerInnen unter 6 Jahren in den Teilräumen.....	31
Abbildung 16:	EinwohnerInnen mit 65 Jahren und älter in den Teilräumen	32
Abbildung 17:	EinwohnerInnen mit mindestens einer ausländischen Staatsangehörigkeit in den Teilräumen	33
Abbildung 18:	Familienstand der EinwohnerInnen in den Teilräumen	34
Abbildung 19:	EinwohnerInnen mit Familienstand ledig in den Teilräumen	35
Abbildung 20:	EinwohnerInnen mit Familienstand geschieden in den Teilräumen.....	36
Abbildung 21:	Haushaltstypen zugewiesene Haushalte 2014 – 2018	38
Abbildung 22:	Beispiele für Obdachlosenunterkunft	52
Abbildung 23:	Strukturplan Kitzingen – Siedlung und Umfeld	69
Abbildung 24:	Beispielgrundriss (EG) für Übergangswohnanlage 1: Mehrbettzimmer mit Sozialbetreuung	71
Abbildung 25:	Beispielgrundriss (EG/OG) für Übergangswohnanlage 2: Mehrbettzimmer mit eigener Nasszelle / Kochstelle	72
Abbildung 26:	Entwurfsskizze Neugestaltung Obdachlosenunterbringung im bisherigen Notwohngebiet	74
Abbildung 27:	Entwurfsskizze „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 1	77
Abbildung 28:	Entwurfsskizze „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 2	78
Abbildung 29:	Entwurfsskizze „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 3	79
Abbildung 30:	schematische Darstellung der Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen.....	83

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	Von den Kommunen untergebrachte wohnungslose Haushalte in Bayern am 30.06.2017 nach Haushaltsform und Haushaltsgröße	9
Tabelle 2:	Von den Kommunen untergebrachte wohnungslose Personen und Haushalte nach Art und Dauer der Unterkunft in Bayern am 30.06.2017	10
Tabelle 3:	Übersicht Wohnfläche Notwohngebiet.....	15
Tabelle 4:	Grundfläche und Kubatur Notwohngebiet.....	16
Tabelle 5:	Übersicht über Formen der Obdachlosenunterbringung.....	44
Tabelle 6:	mögliche Flächengrößen für Obdachlosenunterkünfte	53
Tabelle 7:	Übersicht der Einrichtungen zur Obdachlosenunterbringung	54
Tabelle 8:	Varianten der künftigen Obdachlosenunterbringung in Kitzingen	56
Tabelle 9:	Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt A – Neustrukturierung und Organisation der Obdachlosenunterbringung.....	59
Tabelle 10:	Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt B – Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen / Nutzern im Notwohngebiet	63
Tabelle 11:	Hilfesysteme in Wohnungsnotfällen nach Sektoren und Handlungsfeldern	64
Tabelle 12:	Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt C – Einrichtung einer sozialen Betreuung	67
Tabelle 13:	Sanierungs- / Rückbaukosten (geschätzt) für das NWG.....	71
Tabelle 14:	Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt D – Städtebauliche Aufwertung bzw. Umstrukturierung des aktuellen Notwohngebiets	80
Tabelle 15:	Zusammenfassende Bewertung der Varianten zur künftigen Obdachlosenunterbringung in Kitzingen	82
Tabelle 16:	mögliche Zeitplanung Umsetzung der Neustrukturierung (Variante 3).....	86
Tabelle 17:	Kosten Neustrukturierung Obdachlosenunterbringung.....	87
Tabelle 18:	mögliche Zeitplanung Umsetzung der Neustrukturierung (Varianten 1b, 2a).....	89
Tabelle 19:	Programme zur Wohnraumförderung für einkommensschwache Haushalte in Bayern (Auswahl)	94

1 Einführung

1.1 Hintergrund, Anlass und Ziel des Konzepts

Die Stadt Kitzingen hat das Nürnberger Büro PLANWERK Stadtentwicklung beauftragt, ein Konzept zur Neustrukturierung des sogenannten „Notwohngebiets“ im Kitziinger Stadtteil Siedlung unter besonderer Berücksichtigung der Obdachlosenunterbringung zu erstellen.

Das zu erarbeitende Konzept umfasst die Teilbereiche

- A. Neustrukturierung und Organisation der Obdachlosenunterbringung
- B. Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen / Nutzern im Notwohngebiet
- C. Einrichtung einer sozialen Betreuung für Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen und ehemals Obdachlose
- D. Städtebauliche Aufwertung bzw. Umstrukturierung des aktuellen Standorts des Notwohngebiets
- E. sowie eine die Bausteine A-D zusammenfassende Empfehlung zur Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung

Grundlage der Beauftragung ist der Beschluss des Stadtrats der Stadt Kitzingen vom 01.02.2018 über die Erstellung eines Konzepts für die zukünftige Obdachlosen- und Wohnungslosenarbeit. Außerdem wurden vom Stadtrat gleichzeitig einerseits die grundlegende Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Obdachlosenarbeit und die Wohnraumversorgung von Wohnungslosen in der Stadt Kitzingen beschlossen sowie andererseits die Erstellung einer Analyse der bisherigen Kitziinger Obdachlosenarbeit sowie der Versorgung von Wohnungslosen mit Wohnraum. Diese Analyse erfolgte durch die Kitziinger Stadtverwaltung und ist in diesem Konzept entsprechend berücksichtigt bzw. eingearbeitet. Zusätzlich reagierte die Stadt Kitzingen im weiteren Verlauf mit der Umsetzung von Sofortmaßnahmen auf die Verschärfung der Konfliktslagen im Notwohngebiet, um vor der Erarbeitung und Umsetzung des Konzepts bereits kurzfristig die bestehende schwierige Situation im Notwohngebiet zu verbessern. So wurden im Sommer bzw. Herbst 2018 befristet auf 2 Jahre eine soziale Beratung und ein Hausmeister im Gebiet angesiedelt. Damit sind nun (wieder) direkte Ansprechpartner*innen und eine grundlegende Sozialberatung im Gebiet vorhanden. Dennoch sind die langfristigen Probleme des Gebietes und seines Images hiermit noch nicht gelöst.

Bereits im Integrierten Handlungskonzept (IHK) für den Stadtteil Kitzingen – Siedlung war das Notwohngebiet ein wichtiges Thema. So wurde im IHK 2008 als eine Maßnahme die Umgestaltung des Notwohngebiets mit Rückbau zweier Gebäude und Erstellung einer Aktionsgrünfläche vorgeschlagen. Auch im IHK 2017 ist die Neukonzeption des Notwohngebiets als zentrale Maßnahme enthalten.

Wohnungslosigkeit in Bayern

Nicht nur in Kitzingen, sondern in vielen Regionen Deutschlands, besonders in Ballungsräumen, ist die Versorgung mit Wohnraum knapp und die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren hat sich verschärft. Dies bekommen v.a. die Menschen zu spüren, die von der gleichzeitig wachsenden Armutproblematik am stärksten betroffen sind. Auch für Bayern ist davon auszugehen, dass die Zahl der Menschen, die auf eine ordnungsrechtliche Unterbringung und Notversorgung angewiesen sind, weiter ansteigen wird.

Auf Basis der zweiten Erhebung zur Wohnungslosigkeit in Bayern (StMAS 2019) verzeichnen zwar drei Viertel aller bayerischen Kommunen keine wohnungslosen Personen, aber gerade in den Ballungszentren ist die Zahl der Wohnungslosen gegenüber der ersten Erhebung von 2014 signifikant angestiegen: waren im Jahr 2014 noch rund 12.000 Personen in Bayern in Obdachlosenunterkünften untergebracht, stieg die Zahl auf 15.517 Personen im Juni 2017. Dies entspricht einem Bevölkerungsanteil von 0,12 %. Im Regierungsbezirk Unterfranken waren 2017 insgesamt 890 Personen untergebracht (2014: 768), was einem Anteil von 0,068 % entspricht. Ein Großteil dieser Personen war in kommunalen Einrichtungen untergebracht und nur etwas weniger als 20 % in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft.

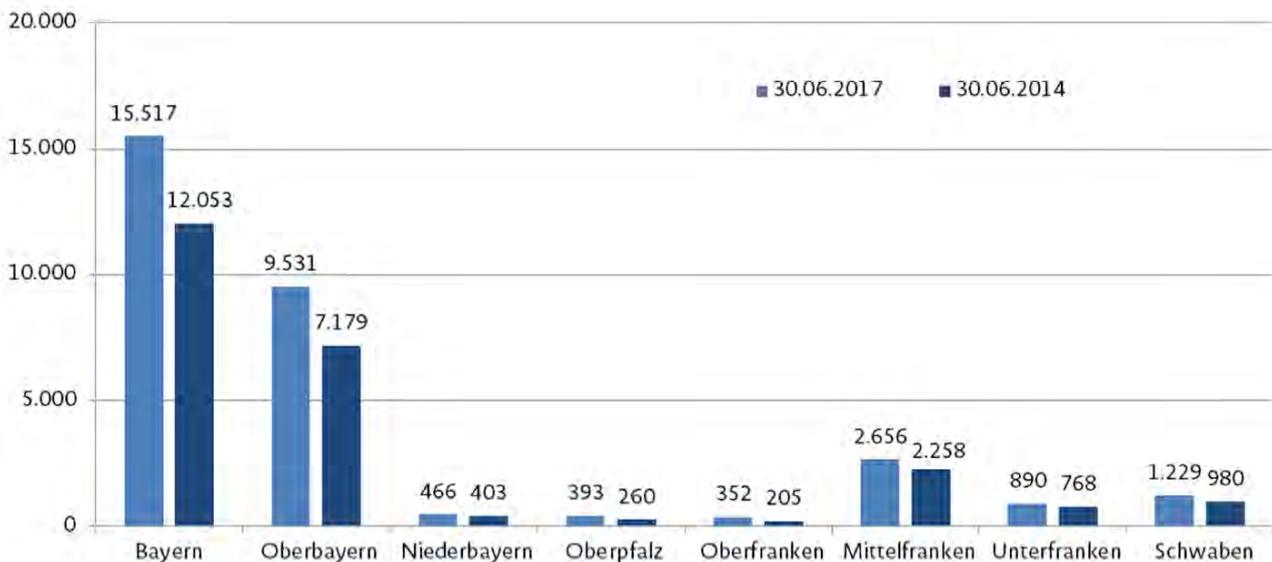


Abbildung 1: Anzahl der von den Kommunen und den Einrichtungen der freien Träger der Wohnungslosenhilfe am 30.06.2017 und 30.06.2014 untergebrachten wohnungslosen Personen in Bayern und nach Regierungsbezirken
Quelle: Erste und Zweite Erhebung zur Wohnungslosigkeit in Bayern; StMAS, März 2019

Betrachtet man die untergebrachten wohnungslosen Personen näher, so sind rund **zwei Drittel (67,7 %) Männer und 32,3 % Frauen**.

Hierbei bilden die **40- bis unter 65-Jährigen die stärkste Altersgruppe** mit einem Anteil insgesamt von etwas mehr als einem Drittel. Die zweitstärkste Altersgruppe bilden die 25- bis 39-Jährigen mit 24 %. Der Anteil der 40- bis unter 65-Jährigen ist mit 55,9 % in den Einrichtungen der freien Träger wesentlich höher. Deutlich weniger vertreten sind ältere Menschen ab 65 Jahren (6,3 % aller untergebrachten Personen), was darauf zurückzuführen ist, dass Personen in dieser Altersgruppe verstärkt alternative Hilfesysteme wie beispielsweise Senioreneinrichtungen in Anspruch nehmen.

Haushaltsform			Haushaltsgröße		
	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
Männer alleinstehend	3.760	55,2%	Eine Person	4.953	69,0%
Frauen alleinstehend	1.010	14,8%	Zwei Personen	811	11,3%
Paare ohne Kind	370	5,4%	Drei Personen	526	7,3%
Paare mit Kind(ern)	950	14,0%	Vier Personen	418	5,8%
Frauen mit Kind(ern)	584	8,6%	Fünf Personen	258	3,6%
Männer mit Kind(ern)	72	1,1%	Sechs Personen	124	1,7%
Sonstige Mehrpersonenhaushalte	62	0,9%	Mehr als sechs Personen	93	1,3%
Insgesamt	6.808	100,0%	Insgesamt	7.183	100,0%
Ohne Angabe	375	5,2%		-	-
Insgesamt	7.183	100,0%	Insgesamt	7.183	100,0%
Nachrichtlich					
Erfasste Personen	11.893	93,8%	Erfasste Personen	12.586	99,3%
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	-	Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	-
Nicht erfasste Personen	788	6,2%	Nicht erfasste Personen	95	0,7%
Insgesamt	12.681	100,0%	Insgesamt	12.681	100,0%

Tabelle 1: Von den Kommunen untergebrachte wohnungslose Haushalte in Bayern am 30.06.2017 nach Haushaltsform und Haushaltsgröße
 Quelle: Zweite Erhebung zur Wohnungslosigkeit in Bayern; StMAS, März 2019

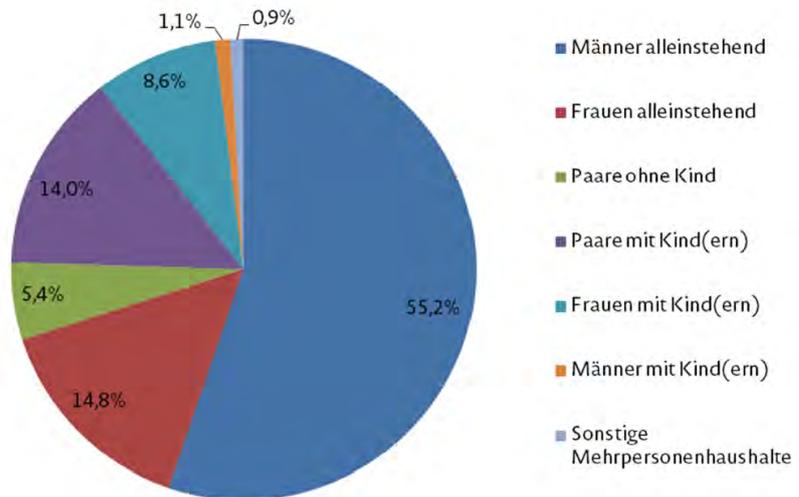


Abbildung 2: Von den Kommunen untergebrachte wohnungslose Haushalte in Bayern am 30.06.2017 nach Haushaltsform
 Quelle: Zweite Erhebung zur Wohnungslosigkeit in Bayern; StMAS, Mai 2019

In Bezug auf die Haushaltsform nehmen **Alleinstehende oder Paare ohne Kind(er) mit 75,4 % (55,2 % alleinstehende Männer)** den **weitest aus größten Anteil** der von den bayerischen Kommunen untergebrachten wohnungslosen Haushalte ein. Fast ein Viertel der untergebrachten Haushalte bestehen aus Haushalten von Paaren oder alleinerziehenden Frauen mit Kind(ern) und lediglich 1,1 % umfassen alleinerziehende Männer mit Kind(ern). 69 % der untergebrachten wohnungslosen Haushalte sind demnach Einpersonenhaushalte und in 23,7 % der Haushalte lebt mindestens ein Kind (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 2).

Bezüglich der Staatsangehörigkeit wurde im Rahmen der zweiten Erhebung zur Wohnungslosigkeit in Bayern ein Anteil von 63,3 % an Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit und 36,7 % mit ausländischer Staatsangehörigkeit erhoben.

Die Verweildauer in Obdachlosen- oder sonstigen Unterkünften betrug zu jeweils etwa 30 % entweder bis 6 Monate oder länger als zwei Jahre, wobei der Anteil der langjährig Untergebrachten bei Unterbringung in Normalwohnungen nach § 6 LStVG mit 57,3 % rund doppelt so hoch war.

	Personen			Haushalte		
	Obdachlosen- und sonstige Unterkünfte	Normalwohnungen nach §6 LStVG	Insgesamt	Obdachlosen- und sonstige Unterkünfte	Normalwohnungen nach §6 LStVG	Insgesamt
Bis zu 3 Monate	1.625	73	1.698	902	37	939
Über 3 und bis zu 6 Monate	1.145	61	1.206	637	30	667
Über 6 Monate und bis zu 2 Jahre	3.728	129	3.857	1.929	56	1.985
Länger als 2 Jahre	2.881	353	3.234	1.695	141	1.836
Insgesamt	9.379	616	9.995	5.163	264	5.427
keine Angabe Unterkunft	-	-	2.686	-	-	1.756
Insgesamt	-	-	12.681	-	-	7.183
Anteil an allen Personen bzw. Haushalten mit Unterkunftsangabe						
Bis zu 3 Monate	17,3%	11,9%	17,0%	17,5%	14,0%	17,3%
Über 3 und bis zu 6 Monate	12,2%	9,9%	12,1%	12,3%	11,4%	12,3%
Über 6 Monate und bis zu 2 Jahre	39,7%	20,9%	38,6%	37,4%	21,2%	36,6%
Länger als 2 Jahre	30,7%	57,3%	32,4%	32,8%	53,4%	33,8%
Insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabelle 2: Von den Kommunen untergebrachte wohnungslose Personen und Haushalte nach Art und Dauer der Unterkunft in Bayern am 30.06.2017

Quelle: Zweite Erhebung zur Wohnungslosigkeit in Bayern; StMAS, März 2019

Konkret führen oft persönliche Gründe zur Obdachlosigkeit bzw. Wohnungslosigkeit der einzelnen Betroffenen. Als solche werden häufig Überschuldung, keine oder geringe Erwerbseinkommen und ein sich dadurch ergebender Wohnungsverlust genannt, Arbeitslosigkeit, Lebensumbrüche (wie Scheidung bzw. Trennung vom (Ehe-) Partner oder Tod des Partners, Krankheit bzw. psychische Störungen bzw. Suchtverhalten, Gefängnisaufenthalt und Probleme bei der Re-sozialisierung), Flucht vor Konflikten mit anderen Familienmitgliedern, Flucht aus Heimen sowie Armutszuwanderung oder Flucht vor regionalen Konflikten. Oft treten mehrere der Punkte kombiniert auf und die Obdachlosigkeit oder Wohnungslosigkeit entwickelt sich im Verlauf eines mehrjährigen Prozesses.

1.2 Vorgehensweise

Nach dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Kitzingen am 01.02.2018 über die Erstellung eines Konzepts für die zukünftige Obdachlosen- und Wohnungslosenarbeit wurde PLANWERK Stadtentwicklung im November 2018 mit der Durchführung beauftragt.

Zunächst fand im Dezember 2018 ein Auftaktgespräch mit der Arbeitsgruppe Soziale Stadt und Verwaltung statt. Im weiteren Verlauf der Erarbeitung des Konzepts wurde die AG Soziale Stadt ähnlich wie auch bei der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) für den Stadtteil Kitzingen – Siedlung eingebunden und wurden Zwischenergebnisse regelmäßig in der AG Soziale Stadt vorgestellt und diskutiert. So konnte die kontinuierliche Abstimmung mit der Auftraggeberin in Bezug auf grundlegende Fragen der Konzeption, wie beispielsweise der Frage des Standortes der künftigen Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen, sichergestellt werden.

Parallel zur Sammlung umfassender Daten und Informationen wurden in den ersten Monaten des Jahres 2019 verschiedene Fachgespräche geführt.

Anfang April 2019 fanden im Rahmen der Erstellung des Konzepts zwei Workshops statt. Zielgruppe des ersten Workshops waren Bewohner*innen des Notwohngebiets; Zielgruppe des zweiten waren lokale Akteure und weitere Interessierte in der Siedlung. Dabei ging es vorrangig um Meinungen, Vorstellungen und Ideen zum Notwohngebiet beziehungsweise zur zukünftigen Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen. Der begleitende Prozess und die Ergebnisse der Workshops sind in Kapitel 3 ausführlich dargestellt.

Im Verlauf der Bearbeitung wurden sowohl externe Quellen ausgewertet als auch Konzepte vergleichbarer Städte betrachtet.

Zum Abschluss der Konzepterstellung wurde eine erste Fassung des vorliegenden Berichts als Entwurf im Juli 2019 an die AG Soziale Stadt, die Verwaltung und politischen Fraktionen gegeben, um die Inhalte final abzustimmen. Die Rückmeldungen sind in der nun vorliegenden Fassung berücksichtigt.

2 Das Notwohngebiet – Rahmenbedingungen, Grundlagen

2.1 Lage und Größe des Notwohngebiets

Gesamtstädtische Betrachtung



Abbildung 3: Strukturplan Kitzingen – Gesamtstadt mit Lage Notwohngebiet

Das sogenannte Kitzinger Notwohngebiet liegt auf der linksmainischen Seite der Stadt ganz im Nord-Osten am Rand des Kitzinger Stadtteils Siedlung, der in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt aufgenommen wurde. Im Detail besteht das Notwohngebiet aus den Liegenschaften Egerländer Straße 22, 24 und 26 sowie Tannenbergsstraße 37. Die 4 dreigeschossigen Gebäude sind im Eigentum der Stadt Kitzingen.

Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich dabei um eine periphere stadträumliche Lage. Sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Standortes als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten der Nahversorgung und weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge weist der Standort deutliche Defizite in Bezug auf die Unterbringung Obdachloser auf (vgl. Kapitel 4).

Teilräumliche Betrachtung

Der nördliche Teil des Kitzinger Stadtteils Siedlung (nördlich der Mainbernheimer Straße) wird durch den „Ring“ Egerländer Straße – Tannenbergsstraße – Texasweg erschlossen. Das Notwohngebiet befindet sich am äußersten nordöstlichen Ende des nördlichen Teils der Siedlung. Der Abstand zur Mainbernheimer Straße (B8) beträgt Luftlinie 600 m, zu den wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Königsberger Straße Luftlinie mindestens 750 m.

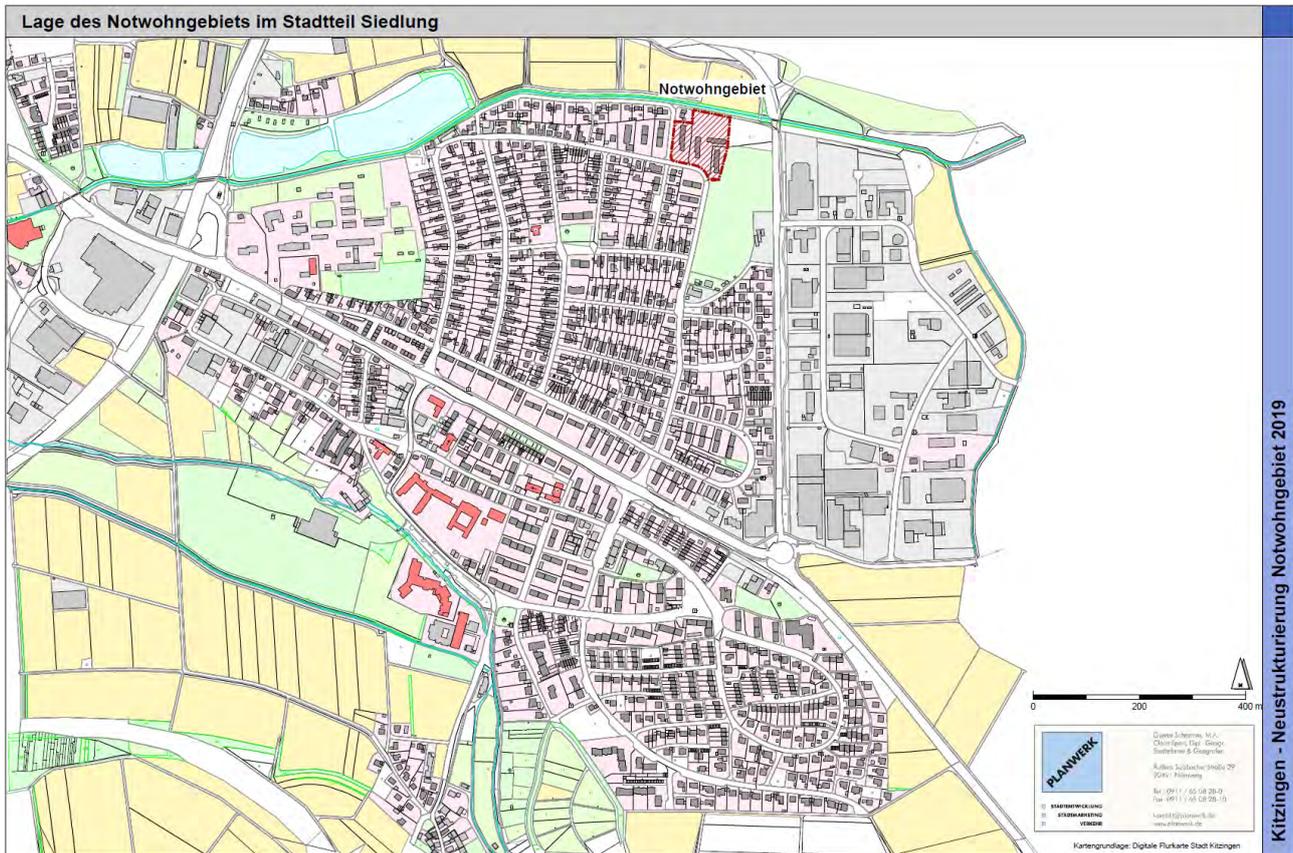


Abbildung 4: Lage des Notwohngebiets im Stadtteil Siedlung

Die nördliche Siedlung hat sich schwerpunktmäßig in den 1950er und 1960er Jahren entwickelt als Stadtteil mit fast ausschließlicher Wohnfunktion dominiert von kleinteiligen Siedlungshäusern als typische Bauform dieser Zeit. Die Struktur der Siedlungshäuser ist weitestgehend als Doppelhäuser ausgebildet. Aufgrund der etwa 60-jährigen Baugeschichte sind vielfach Anbauten, Ergänzungsbauten, Nebengebäude hinzugefügt worden. Diese Kleinteiligkeit macht den Charakter der nördlichen Siedlung aus. In den letzten Jahren sind vermehrt größere Sanierungen an Bestandsgebäuden durchgeführt worden bzw. wurden ältere Siedlungshäuser durch Neubauten ersetzt.

Größere Kubaturen in Form von meist dreigeschossigen Zeilenbauten (E+II) begrenzen den Stadtteil am Südrand zur Mainbernheimer Straße und eben im Bereich der Egerländer Straße und Tannenbergsstraße mit dem Notwohngebiet und einigen Wohnzeilen westlich und südlich davon. Das Zentrum der nördlichen Siedlung bildet der Kleistplatz, ursprünglich mit Angeboten des täglichen Bedarfs ausgestattet, heute nur noch als zentraler Treffpunkt und Spielplatz.

Standortspezifische Betrachtung des Notwohngebiets

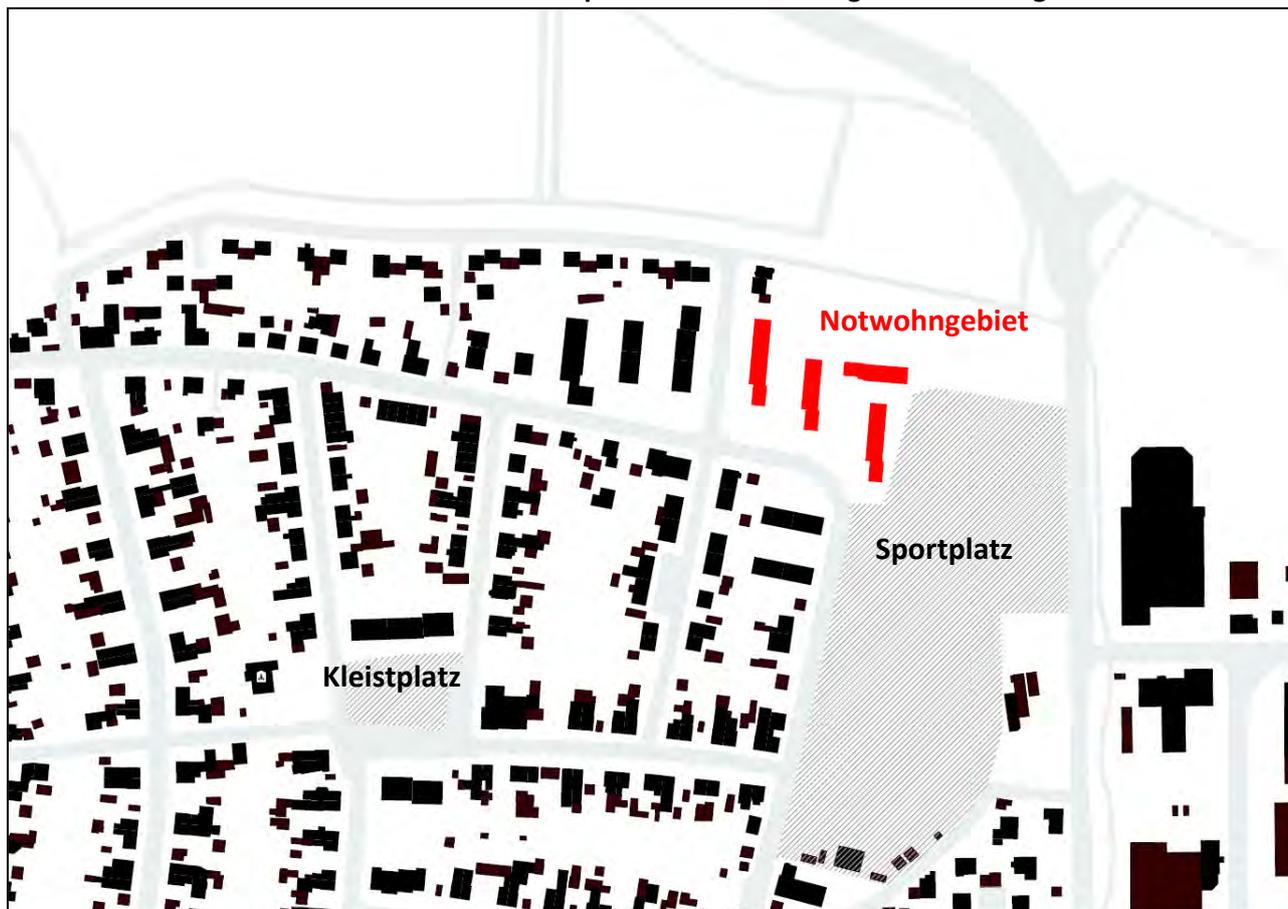


Abbildung 5: Schwarzplan – Siedlung nördlicher Teil

Der eigentliche Standort des Notwohngebiets zeichnet sich durch 4 Gebäudezeilen aus, die sich baustrukturell annähernd den benachbarten Einheiten anpassen. Die bestehende Baufläche wurde am Nordrand niemals maximal ausgeschöpft. Die nördlichen Flächen markieren den Übergang in die anschließende freie Natur. Südöstlich schließen sich Sportanlagen des SSV Kitzingen an.

Das Notwohngebiet setzt sich insgesamt aus drei Flurstücken mit den oben genannten vier Zeilenbauten zusammen:

- Flurstück 6325 (Tannenbergsstraße 37) mit 2.577 m² Fläche
- Flurstück 6320/70 (Egerländer Straße 24 u. 26) mit 6.205 m² Fläche
- Flurstück 6320/75 (Egerländer Straße 22) mit 1.492 m² Fläche

Insgesamt verfügt das Areal somit über eine Fläche von gut einem Hektar (exakt: 10.274 m²).

Die vier Zeilenbauten jeweils mit 3 Geschossen (+Keller) wurden entsprechend den Angaben des Zentralen Gebäudemanagements (ZGM) der Stadt Kitzingen in den Jahren 1963 bis 1967 errichtet. Jedes Geschoss teilte sich ursprünglich in 4 bis 5 Wohnungen auf, die über einen Laubengang erschlossen werden, plus eine Wohnung im Seitenbau. Durch Aufteilungen in den letzten Jahren entstanden über die Zeit insgesamt 97 unterschiedlich große Wohneinheiten, was fast einer Erweiterung um rund 2/3 der Einheiten auf gleicher Wohnfläche gleichkommt.

Die Wohnblocks wurden in Ziegelbauweise mit Außenwandstärken von 40 cm errichtet und besitzen Dachböden, die nicht ausgebaut

sind. Die Kellerabteile sind als Lagerräume nutzbar. Eine Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Die Kippfenster sind zweifach verglast, die Eingangstüren sind schlecht isoliert. Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Linoleum. Seit dem Baujahr haben in den Gebäuden keine Modernisierungsarbeiten stattgefunden, bislang wurden nur Reparaturen und kleinere Unterhaltsarbeiten vorgenommen.

Am 14.03.2018 fand eine Begehung der Wohnungen durch das ZGM statt. Den Angaben des ZGM entsprechend konnten von den insgesamt 97 Wohneinheiten (WE) 10 nicht besichtigt werden, 9 WE standen zum Zeitpunkt der Begehung leer. Alle WE haben Heizung und WC bzw. die Möglichkeit der Benutzung des WCs im gemeinsamen Flur. Eine Möblierung seitens der Stadt findet nicht statt. Von den 78 WE (einschließlich „Wegweiser“), die besichtigt werden konnten, hatten zum Zeitpunkt der Begehung 40 lediglich einen Kaltwasseranschluss (Waschbecken), 38 WE besaßen einen Warmwasseranschluss, davon 11 nur mit Waschbecken und 27 Wohnungen mit Dusche oder Badewanne. Aufgrund von Stadtratsbeschlüssen wurde später umgesetzt, dass im Gebäude Tannenbergstraße 37 jede Wohneinheit Zugriff auf eine Nasszelle mit Warmwasser hat. In den übrigen Wohnungen ohne Warmwasseranschluss sollen 5-Liter-Elektro-Boiler eingebaut werden.

Lediglich 2 WE (in der Tannenbergstraße 37) wiesen zum Zeitpunkt der Begehung einen dem ZGM gemeldeten Schimmelbefall auf.

(Quelle der baulichen Ausstattung: Stadt Kitzingen / Zentrales Gebäudemanagement (ZGM)).

Nachfolgend ist die gesamte Flächenstatistik der vier Zeilengebäude auf Basis der Zuarbeit des ZGM der Stadt Kitzingen zusammengestellt.

Übersicht Wohnfläche Notwohngebiet		
Geschoss	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche in m ²
Egerländer Straße 22		
EG	7	247
1.OG	12	236
2.OG	8	224
Gesamt	27	707
Egerländer Straße 24		
EG	8	202
1.OG	9	196
2.OG	10	204
Gesamt	27	602
Egerländer Straße 26		
EG	6	227
1.OG	10	227
2.OG	7	227
Gesamt	23	681
Tannenberg 37		
EG	6	278
1.OG	6	278
2.OG	8	270
Gesamt	20	826
Gesamt		
	97	2816

Tabelle 3: Übersicht Wohnfläche Notwohngebiet

Die Grundfläche der Gebäude wurde den Bauplänen, soweit diese vorlagen, entnommen, bzw. der zur Verfügung gestellten ALKIS Flurkarte. Der umbaute Raum als Grundlage für spätere Kostenschätzungen wurde ebenfalls den vorliegenden Plänen entnommen bzw. geschätzt.

Grundfläche und Kubatur Notwohngebiet		
	Grundfläche in m ²	umbauter Raum in m ³
Egerländer Straße 22	388	4380
Egerländer Straße 24	320	3620
Egerländer Straße 26	351	3970
Tannenbergsstraße 37	431	4870
Gesamt	1490	16840

Tabelle 4: Grundfläche und Kubatur Notwohngebiet

Die gesamte bebaute Grundfläche von 1.490 m² ergibt eine GRZ von 0,15 und weist somit eine relativ geringe Flächennutzung auf.

2.2 Historische Entwicklung des Notwohngebiets

Die 4 Gebäude des sogenannten Notwohngebiets sind von der Stadt Kitzingen in den 1960er Jahren im Bereich Egerländer Straße und Tannenbergsstraße als „Schlichtwohnungen“ errichtet worden. Hauptzielgruppe waren die Bewohner*innen, v.a. Altwarenhändler und kinderreiche Familien, einer damaligen Barackensiedlung an der Mainbernheimer Straße im Bereich des heutigen Stadtteilzentrums Kitzingen-Siedlung. Nur zwei der ursprünglich knapp 70 Wohnungen sollten am Anfang für Obdachlose vorgehalten werden. Außerdem war in einer weiteren Wohnung in der Egerländer Straße ein Übernachtungsheim für Nichtsesshafte zur Aufnahme für eine Nacht eingerichtet worden.

Seit Anfang der 1980er Jahre werden in den Wohnungen zunehmend Obdachlose untergebracht bzw. vielmehr sollen freie Wohnungen als Verfügungswohnungen nur noch der Unterbringung von Obdachlosen dienen, soweit sie nicht zum Wohnungstausch innerhalb der Gebäude benötigt werden. Aufgrund der hohen Zahl an Obdachlosen einweisungen mussten im Jahr 1984 auch Wohnungen in der Äußeren Sulzfelder Straße und in der Breslauer Straße mit herangezogen werden. Zu etwa dieser Zeit war gut die Hälfte der vorhandenen Wohnungen im Notwohngebiet noch mit „normalen“ Mietverträgen belegt, wobei dieser Anteil dann jedoch relativ schnell weiter zurückging.

Bereits 1987 waren in Folge dieser Entwicklung unverhältnismäßig hohe Instandsetzungskosten im Notwohngebiet aufgelaufen, die zunehmend auf mutwillig oder grobfahrlässig angerichtete Schäden zurückzuführen waren.

Anfang 2003 wurde das Übernachtungsheim für Nichtsesshafte in der Egerländer Straße schließlich geschlossen.

Im Verlauf der Jahre sind im Notwohngebiet zwar einzelne Maßnahmen, wie der Einbau von Isolierglasfenstern usw., durchgeführt worden, die bauliche Substanz der Gebäude ist jedoch lediglich erhalten, die Gebäude sind nie modernisiert oder grundlegend saniert worden.

Von 1976 bis 1996 war im Notwohngebiet eine Beratungsstelle der Arbeiterwohlfahrt angesiedelt, die auch verschiedene Angebote, wie z.B. eine Kindergruppe, hatte. Danach war im Landratsamt ein Sozialpädagoge beschäftigt, der sich ausschließlich um den Bereich Siedlung kümmerte und teilweise auch vor Ort in der Siedlung war. Für fast 1½ Jahre war 1997, 1998 bei der Stadt Kitzingen ein Sozialarbeiter angestellt. Zuletzt leistete eine Sozialarbeiterin unter Trägerschaft des St. Vinzenz-Vereins in Teilzeit vorübergehend bis Ende 2017 soziale Beratung im Notwohngebiet.

Im Juni 2015 begann die Verwaltung der Stadt Kitzingen damit, an einer Erneuerung der Obdachlosenunterbringung zu arbeiten. Von Seiten der Stadtverwaltung wurde Ende 2016 schriftlich ein Konzept mit den wesentlichen Eckpunkten zur Neustrukturierung der Obdachlosenfürsorge verfasst, das anschließend mit der Arbeitsgruppe Soziale Stadt abgestimmt sowie dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgestellt wurde. Dieses Konzept berücksichtigt folgende Themen:

- öffentlich-rechtliche Nutzungsform
- Organisation, neue Zuständigkeiten, Verwaltungsstruktur
- Standort, bauliche Situation
- soziale Betreuung vor Ort

Die Inhalte dieses Konzepts bilden die Basis des vorliegenden Konzepts zur Neustrukturierung des Notwohngebiets.

Da sich in den letzten Jahren die Konfliktlagen im Notwohngebiet verschärften, fanden im Verlauf der letzten Jahre auch viele Gespräche, Diskussionen, Termine usw. zum Thema Notwohngebiet von Stadtverwaltung, Stadtrat, Quartiersmanagement, Träger der Sozialhilfe (Landratsamt Kitzingen), Ehrenamtlichen und weiteren Akteuren statt. Ebenso erschienen viele öffentliche Zeitungsartikel zum Notwohngebiet. Mitte Februar 2018 erzeugte ein Fernseh-Bericht bei Stern-TV (RTL) über die Situation im Kitzinger Notwohngebiet ein großes Echo.

Im Bemühen um eine Besserung bzw. Lösung der Situation befasste sich der Stadtrat der Stadt Kitzingen immer wieder mit dem Notwohngebiet und der Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen. Im Jahr 2018 und dem bisherigen Jahr 2019 wurden im Stadtrat folgende Beschlüsse gefasst bzw. behandelt:

- 01.02.2018 – Beschluss über
 - die grundlegende Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Obdachlosenarbeit und die Wohnraumversorgung von Wohnungslosen in der Stadt Kitzingen
 - die Erstellung einer Analyse der bisherigen Kitzinger Obdachlosenarbeit sowie der Versorgung von Wohnungslosen mit Wohnraum
 - die Erstellung eines Konzepts für die zukünftige Obdachlosen- und Wohnungslosenarbeit
- 01.02.2018 – Ablehnung des Antrags zur Aufstellung eines Duschcontainers
- 15.03.2018 – Beschluss, Maßnahmen zu ergreifen, die die Einweisung in das Notwohngebiet für Kinder verhindern, indem hierfür zwei einfache Wohnungen dauerhaft zur Verfügung zu stellen sind
- 17.04.2018 – Beschluss über 3 (befristete) Sofortmaßnahmen (Nachrüstung Warmwasseranschlüsse, soziale Betreuung vor Ort, Einstellung eines Hausmeisters)
- 26.07.2018 – Beschluss zur Vergabe des Konzepts zur Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung

- 26.07.2018 – Beschluss eines städtischen Ausschusses für die Sofortmaßnahme „Soziale Betreuung“
- 13.12.2018 – Beschluss zur Nachrüstung von Gemeinschaftsduschen
- 31.01.2019 – Debatte über eine Grundsatzentscheidung zum weiteren Vorgehen im Notwohngebiet
- 19.03.2019 – Beschluss zur Nachrüstung von 5-Liter-Elektro-Boilern zur Warmwasserversorgung

Die Bemühungen führten auch zur Beauftragung des nun vorliegenden, umfassenden Konzepts zur Neuordnung der Obdachlosenunterbringung unter sozialen wie auch städtebaulichen Aspekten und der Begleitung der Konzepterstellung durch die AG Soziale Stadt.

3 Begleitender Beteiligungsprozess

3.1 Beteiligung von Gremien und Fachleuten

3.1.1 Arbeitsgruppe Soziale Stadt

Zur Projektsteuerung der Sozialen Stadt in der Siedlung wurde unter Federführung des Stadtbauamtes Anfang 2008 die Arbeitsgruppe (AG) Soziale Stadt mit einem festen Teilnehmer*innenkreis eingerichtet. Sie setzt sich zusammen aus Vertreter*innen der Stadtratsfraktionen, Vertreter*innen der Verwaltung der Stadt Kitzingen (v.a. Stadtbauamt), einem Vertreter*in der Kitzinger Bau GmbH, einem Vertreter*in der Kitzinger Jugendarbeit, dem Quartiersmanagement und einem Vertreter*in der Regierung von Unterfranken. Sie trifft sich regelmäßig zur Koordination und Lenkung der Entwicklung im Stadtteil und um Maßnahmen und Projekte abzustimmen.

Wie auch bei der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) für den Stadtteil Kitzingen – Siedlung nahm das beauftragte Planungsbüro an Treffen der AG Soziale Stadt teil, um diese über den Sachstand und Ergebnisse zu informieren und in die Erstellung des Konzepts zur Neustrukturierung des Notwohngebiets einzubinden. Dies erfolgte an den Treffen der AG Soziale Stadt am 17.12.2018, am 14.05.2019, am 25.06.2019 und am 16.07.2019. Das vorliegende Konzept wurde schließlich am 19.11.2019 final vorgestellt.

3.1.2 Fachgespräche

Gespräche mit verschiedenen, mit dem Notwohngebiet betrauten Fachleuten und Akteuren lieferten wichtige Erkenntnisse zur aktuellen Situation der derzeitigen Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen und zu möglichen Verbesserungen. Folgende Einzel- oder Gruppengespräche fanden im Bearbeitungszeitraum statt:

- Stadt Kitzingen, Rechts- und Ordnungsamt
- Kitzinger Baugesellschaft mbH
- Landratsamt Kitzingen, Abteilung Soziales, Jugend und Familie, Senioren, Gesundheit
- Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 34 Städtebau
- Koordination Wohnungslosenhilfe Nordbayern
- Akteure Notwohngebiet: Sozialberatung Egerländer Straße; Stadt Kitzingen, Zentrales Gebäudemanagement (ZGM); ehrenamtliche Leitung Begegnungsstätte Wegweiser

Das Spektrum an Erkenntnissen aus den Fachgesprächen floss in Summe in die vorliegende Erstellung des Konzepts zur Neustrukturierung des Notwohngebiets ein. Außerdem standen die Bearbeiter mit dem Stadtbauamt der Stadt Kitzingen als direktem Ansprechpartner sowie über die AG Soziale Stadt in unmittelbarem Austausch.

3.1.3 Recherche von Musterlösungen

Über den persönlichen Kontakt hinaus wurden verschiedene Lösungsansätze anderer Städte recherchiert und – soweit zielführend – in die Erarbeitung der Konzeption eingebracht. Hierbei wurde sowohl auf Best-Practice-Beispiele als auch auf vermeidbare Fehler geachtet.

Hier sind insbesondere die Erfahrungen der Stadt Forchheim zu nennen, da dort vor wenigen Jahren mit ähnlicher Ausgangslage die Ob-

dachlosenunterbringung ebenfalls neu strukturiert und in einem Neubau untergebracht wurde. Hierzu berichtete eine Vertreterin u.a. in einer Sitzung der AG Soziale Stadt von den in Forchheim gemachten Erfahrungen.

3.2 Beteiligung von Bewohner*innen und der Öffentlichkeit

3.2.1 Workshop mit Bewohner*innen zur Zukunft des Notwohngebiets



Am 01.04.2019 wurde in der Begegnungsstätte Wegweiser im Notwohngebiet ein Workshop mit Bewohner*innen zur Zukunft des Notwohngebiets durchgeführt. Ziel des Auftragnehmers war es, mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Notwohngebiets ins Gespräch zu kommen und ihre Meinungen, Vorstellungen und Ideen zum Notwohngebiet bzw. zur zukünftigen Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen zu hören, gemeinsam zu besprechen und zu diskutieren. Die Auswahl und Einladung von Bewohnerinnen und Bewohnern erfolgte in Abstimmung mit den Akteuren vor Ort im Notwohngebiet.

Unter den Teilnehmenden des Workshops bestand Einigkeit, dass eine sehr große Hürde für sie darin bestehe, in der Stadt Kitzingen und Umgebung Zimmer bzw. kleine Wohnungen günstig zu finden. Es seien zu wenig Zimmer bzw. kleine Wohnungen vorhanden und die Mieten für diese seien zu teuer bzw. seien insbesondere im Verhältnis zu größeren Wohnungen deutlich teurer. Dazu komme für sie das Stigma des Notwohngebiets, das ihnen anhafte und bei der Wohnungssuche ebenso wie bei der Arbeitsplatzsuche ein großes Problem darstelle. Die Teilnehmenden berichteten, dass der allergrößte Teil der aktuellen Bewohner*innen aus dem Notwohngebiet weg möchte und viele wirklich schnell ausziehen würden, wenn sie nur eine geeignete Wohnung finden würden.

Neben den bekannten baulichen und organisatorischen Mängeln des Notwohngebiets kritisierten die Teilnehmenden auch das Verhalten mancher Bewohner*innen. So sei es z.B. teilweise in der Nacht, v.a. am Wochenende, sehr laut, werde Post gestohlen und Werbung herumgeschmissen, gebe es große Probleme mit Alkohol und Drogen usw.

Sie waren sich daher einig, dass eine Person sich vor Ort um Verschiedenes kümmern und Probleme wie nächtliche Ruhestörungen usw. z.B. durch Gespräche angehen müsste. Gleichzeitig erkannten die Teilnehmenden des Workshops an, dass sich manches gebessert habe, seit der neue Hausmeister und die Sozialberatung vor Ort im Notwohngebiet tätig sind. Diese könnten jedoch die genannten Aufgaben derzeit nicht zusätzlich auch noch mit übernehmen.

Weitere Vorschläge und Wünsche der Teilnehmenden betreffen eine Dusche oder zumindest Warmwasseranschluss für jede Wohneinheit, Strom- bzw. Gasanschluss mit eigenem Zähler für jede Wohneinheit, Waschmaschinenanschluss im Haus, Briefkasten für jede Wohneinheit usw. Die Wohneinheiten sollten gleich ausgestattet sein. Für die große Wiese, die die Gebäude umgibt, wurde angeregt, dass diese nutzbar sein sollte, etwa mit Sitzbänken oder auch einer Lagerfeuerstelle o.ä. Ein Vorschlag der Teilnehmenden bestand außerdem im Bereithalten von Notfall-Paketen mit den wichtigsten Möbeln, einem Wasserkocher usw., die bei Bedarf an neu Einziehende vergeben werden können. Hintergrund ist, dass derzeit alle Wohneinheiten im Notwohngebiet unmöbliert sind, die Menschen jedoch z.T. komplett ohne Möbel ankommen und dann fürs Erste auf die Unterstützung ehrenamtlicher Helfer*innen angewiesen sind.

Soweit möglich und sinnvoll wurden die geäußerten Bedürfnisse der Bewohner*innen in die Neukonzeption der Obdachlosenunterbringung einbezogen.

3.2.2 Workshop mit lokalen Akteuren und weiteren Interessierten

Im Anschluss an den Workshop mit Bewohner*innen zur Zukunft des Notwohngebiets fand am 01.04.2019 im Stadtteilzentrum Kitzingen-Siedlung ein zweiter Workshop mit lokalen Akteuren und weiteren Interessierten in der Siedlung statt. Dazu wurde öffentlich eingeladen, um auch Meinungen, Vorstellungen und Ideen der Bevölkerung zum Notwohngebiet bzw. zur zukünftigen Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen zu hören und gemeinsam zu besprechen.

Nach einer kurzen Einführung durch die Auftragnehmer und einer Vorstellungsrunde der Teilnehmenden des Workshops wurden die Problemstellungen des Notwohngebiets sowie vorstellbare Lösungsansätze diskutiert. Die wichtigsten Ergebnisse sind auf den beiden folgenden Fotos der Moderationswände festgehalten.



Abbildung 6: Sammlung der Problemstellungen, Workshop am 01.04.2019

Demnach liegen die Probleme vor allem im schlechten baulichen Zustand der aktuell genutzten Gebäude, den vielfältigen Problemlagen vieler Bewohner*innen des Notwohngebiets, aber auch im Organisatorischen, wie beispielsweise der Zusammenarbeit der nötigen Akteure in Stadt und Landkreis sowie generell fehlendem, preisgünstigem Wohnraum.

An den genannten Problemstellungen setzen auch die von den Teilnehmenden für das Notwohngebiet bzw. die Obdachlosenunterbringung gesammelten Lösungsansätze an. Diese werden noch ergänzt

um die Notwendigkeit, die Handlungsfähigkeit der Stadt durch eine Umstellung weg von Mietverträgen hin zu öffentlich-rechtlichen Zuweisungen zu erhöhen.

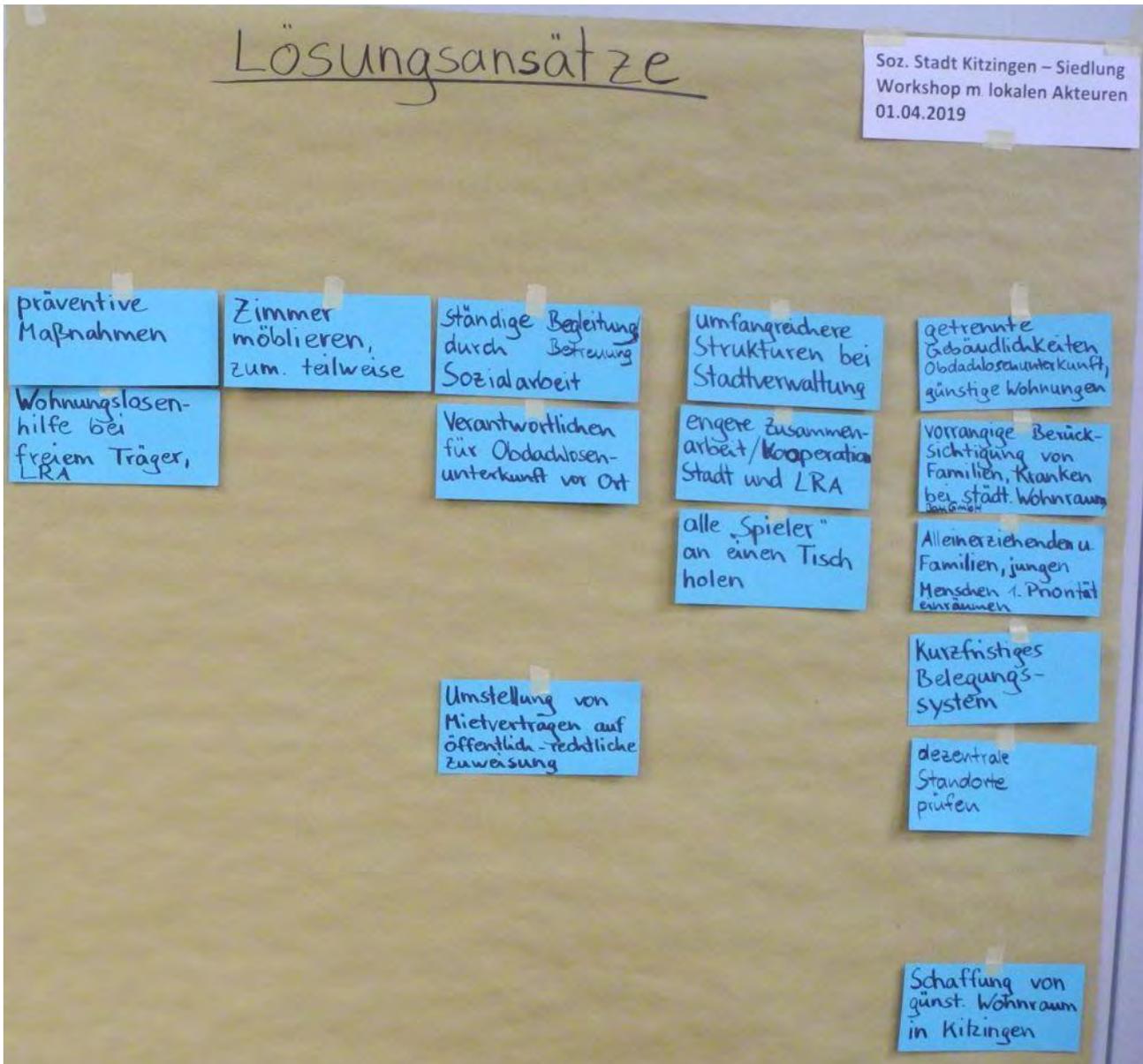


Abbildung 7: Sammlung von Lösungsansätzen, Workshop am 01.04.2019

Auch die Erkenntnisse aus diesem Workshop wurden in die Neukonzeption der Obdachlosenunterbringung einbezogen.

4 Feinuntersuchung Notwohnggebiet und Sozialraumanalyse

4.1 Städtebauliche Struktur des Stadtteils Siedlung

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kitzingen von Dezember 2015 weist den größten Teil der Siedlung als allgemeine Wohngebiete aus. Als einziges Kleinsiedlungsgebiet gilt der Bereich nördlich und südlich der Langemarckstraße im nördlichen Teilbereich der Siedlung. Der südöstliche Bereich der Siedlung um Klettenberg und Böhmerwaldstraße ist als reines Wohngebiet ausgewiesen.

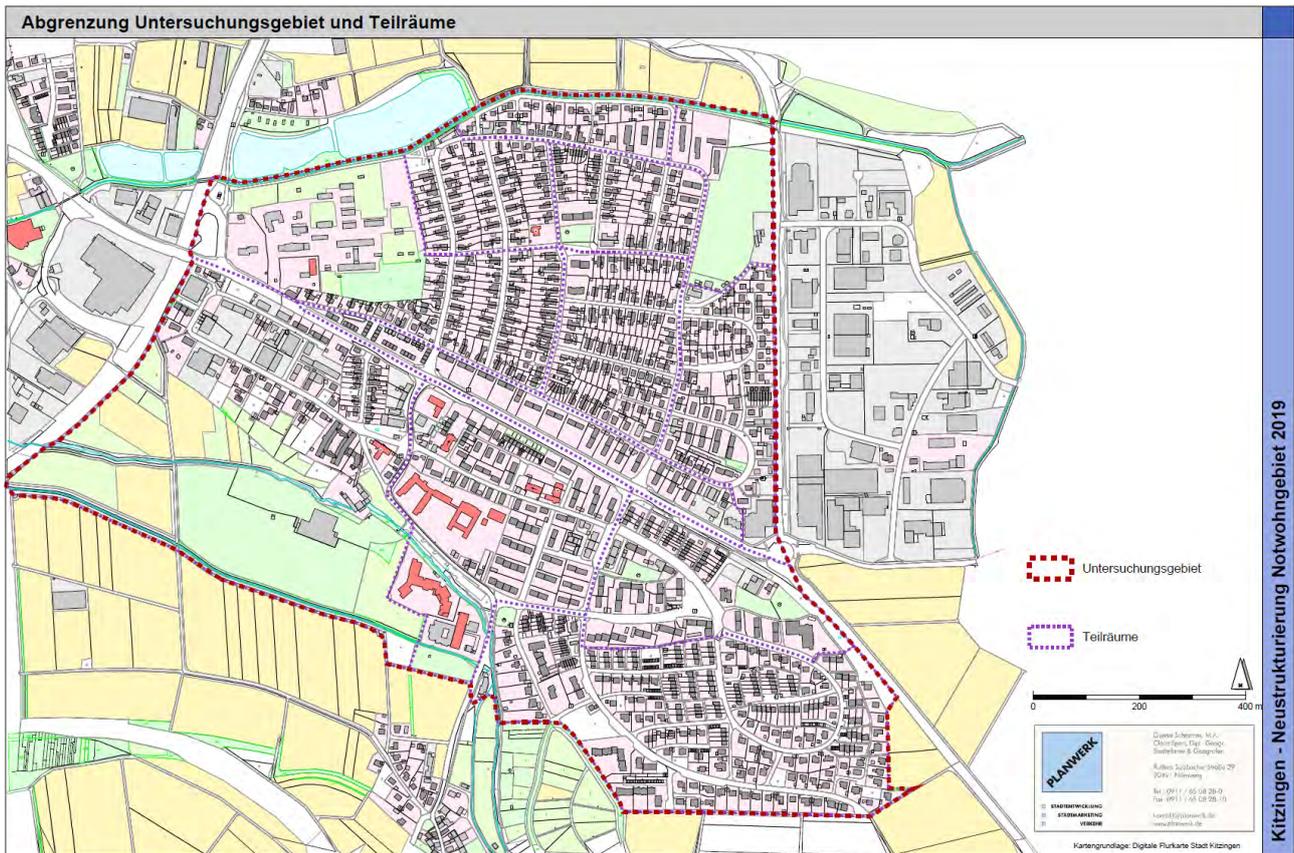


Abbildung 8: Abgrenzung Untersuchungsgebiet und Teilräume

Mischgebiete sind im FNP im nördlichen Teilbereich der Siedlung zwischen der Egerländer Straße und der Panzerstraße sowie im südlichen Teilbereich ganz im Westen um die Armin-Knab-Straße und Mozartstraße dargestellt. In letzterem Gebiet liegt außerdem eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche. In beiden Gebieten bestehen Wohnnutzung und Gewerbenutzung.

Nach Änderung im September 2017 ist im Bebauungsplan für das Gebiet um Armin-Knab-Straße und Mozartstraße nur noch eine kleine Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der größere Teil des Gebiets um Armin-Knab-Straße und Mozartstraße ist nach Änderung des Bebauungsplans als Mischgebiet ausgewiesen, ein weiterer Teil im Süden des Gebiets als allgemeines Wohngebiet.

Östlich der Panzerstraße schließt sich das Gewerbegebiet Goldberg an.

Die beiden wesentlichen Grünflächen der Siedlung umfassen die beiden größeren Sportanlagen. Entlang des Sickersbachs und des Rödel-

bachs sind Bereiche zur „Schaffung von durchgängigen Verbundachsen für Biotope feuchter Standorte in Tallagen und Bachauen“ vorgesehen.

Die Siedlung dient demnach überwiegend dem Wohnen, wobei hier flächenmäßig die Bereiche mit Einfamilienhäusern gegenüber dem Geschosswohnungsbau überwiegen. Der Stadtteil Siedlung ist außerdem Standort von Gemeinbedarfseinrichtungen, die teilweise auch von überörtlicher Bedeutung sind, wie etwa die Förderzentren im Süden der Siedlung. Eine spezielle Situation ergibt sich durch das Gewerbe im Bereich der Armin-Knab-Straße, das in direkter Nachbarschaft bzw. inmitten von Wohnbebauung liegt. Problematisch ist die Erschließung der Gewerbegrundstücke durch die Wohnbebauung der Siedlung hindurch. Relativ große Gewerbeflächen gerade im zentralen Bereich zwischen Armin-Knab-Straße und Mozartstraße werden jedoch mittlerweile nicht mehr oder nur noch minder genutzt. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, diese Flächen anderen Nutzungen zuzuführen. Laut Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet soll eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe etabliert werden. Teilweise bestehen bereits Planungen für eine andere, nicht gewerbliche Nutzung, wie etwa ein Blindeninstitut mit Wohngruppen für blinde und sehbehinderte Erwachsene sowie mit Förderplätzen.

4.2 Versorgungsstruktur des Stadtteils Siedlung

Handel und Dienstleistungen

Der Stadtteil Siedlung weist eine differenzierte Struktur an Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorten auf.

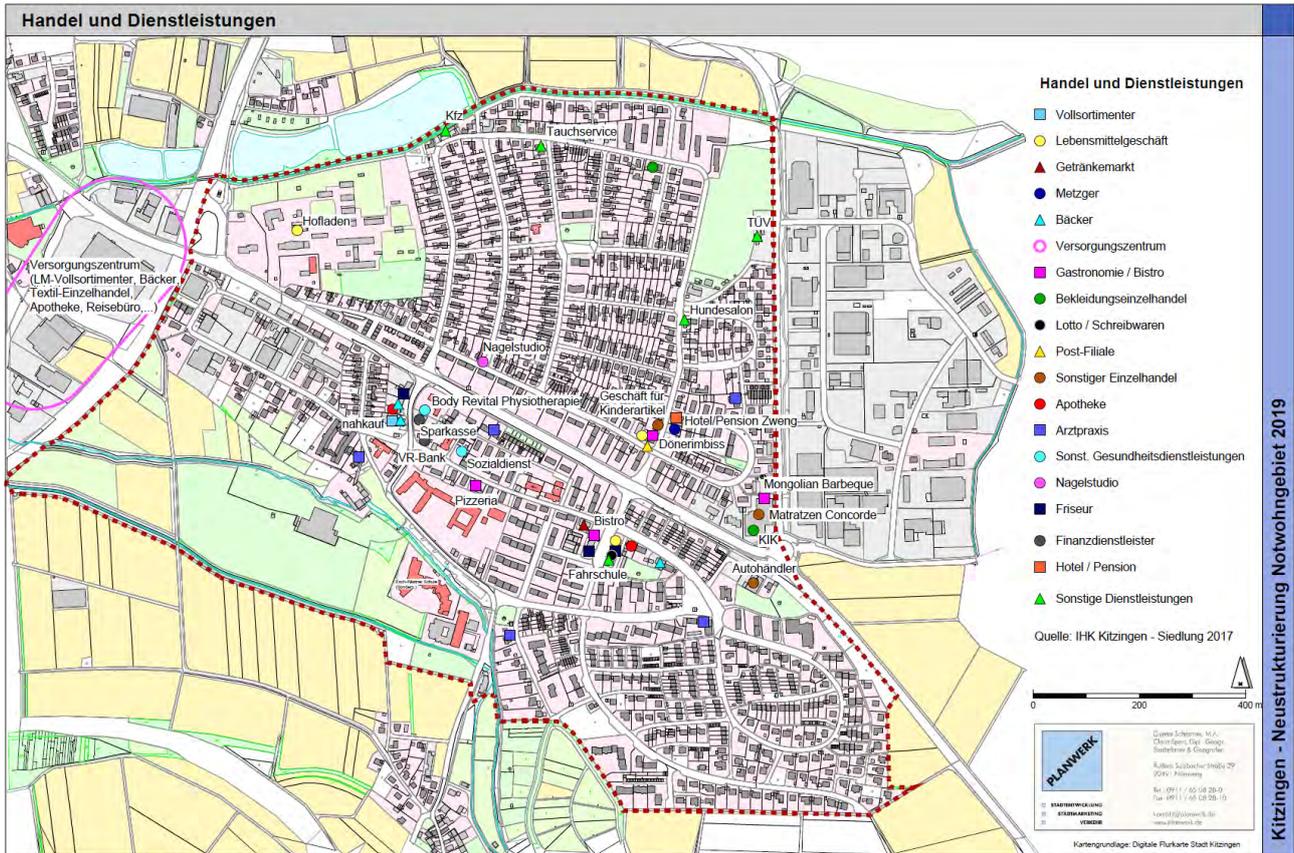
Im nördlichen Teilbereich der Siedlung sind die beiden kleinen früheren Standorte am Kleistplatz sowie am Galgenwasen heute nicht mehr mit Handel besetzt, so dass dort keine fußläufige Grundversorgung des täglichen Bedarfs gegeben ist.

Südlich der Mainbernheimer Straße ist im nördlichen Bereich der Königsberger Straße ein Versorgungsschwerpunkt zu erkennen: Neben einem Lebensmittelmarkt befinden sich dort ein Bäcker, eine Apotheke, Friseur sowie Banken. Ergänzt werden die Angebote durch 2 weitere kleine Versorgungsschwerpunkte an der Böhmerwaldstraße (südlicher Teilbereich der Siedlung) sowie an der südlichen Egerländer Straße (nördlicher Teilbereich), an denen sich jeweils einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote befinden.

Westlich der Siedlung befindet sich ein größeres Versorgungszentrum mit E-Center, Textil-Einzelhandel, weiterem Einzelhandel und Dienstleistungen. Räumlich etwas weiter gefasst sind dort, d.h. südlich der Marktbreiter Straße sowie nördlich der Mainbernheimer Straße (B8), auch noch Lebensmittel-Discounter und andere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Dieses Versorgungszentrum stellt für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung ein wichtiges Versorgungsangebot dar und ist mit der Buslinie 8 auch durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Das Gastronomieangebot besteht nur aus wenigen kleinen Gaststätten, Bistro und Imbiss, die dezentral im Gebiet verstreut liegen.

Die Grundversorgung im medizinischen Bereich ist derzeit durch Allgemeinärzte sowie Kinder- und Zahnarzt gewährleistet. Langfristig ist es Ziel, zumindest diese Grundversorgung zu sichern.



Kitzingen - Neustrukturierung Notwohngebiet 2019

Abbildung 9: Handel und Dienstleistungen

Soziale Infrastruktur

In der Siedlung bestehen verschiedenste Gemeinbedarfseinrichtungen, die schwerpunktmäßig im südlichen Teilbereich angesiedelt sind, wie Kindergartenstandorte mit Krippengruppen, die Grund- und Mittelschule Kitzingen-Siedlung, die beiden Förderzentren, die katholische Pfarrei St. Vinzenz und die evangelisch-lutherische Friedenskirche, das Stadtteilzentrum Kitzingen-Siedlung, Seniorenwohnheime, die neue Wohnanlage für Menschen mit schwerer Behinderung und auch das geplante Blindeninstitut. Letzteres soll im Bereich der Armin-Knab-Straße auf einer früher gewerblich genutzten Fläche (ehemaliges BayWa-Areal) Wohngruppen für blinde und sehbehinderte Erwachsene sowie Förderplätze bieten.

Für Kinder sind in der Siedlung mehrere Spielplätze vorhanden, die von den meisten Wohnstandorten aus gut erreicht werden können und die weitgehend in den Jahren nach dem IHK von 2008 umgestaltet wurden. Besonders die Bereiche mit Geschosswohnungsbau und dem größten Bedarf an Spielplätzen im südlichen Teilbereich der Siedlung sind gut mit Spielplätzen versorgt. Im nördlichen Teilbereich wurde erst in den vergangenen Jahren der Kleistplatz mit Spielplatz und Bolzplatz umgestaltet. Zusätzlich zu dem Bolzplatz am Kleistplatz gibt es in der Siedlung nur einen weiteren Bolzplatz im südlichen Teilbereich am nord-östlichen Rand gelegen.

Am Rand liegen im Süd-Westen und im Nord-Osten der Siedlung 2 Sportanlagen, im Falle des städtischen Sportzentrums im Sickergrund neben den Freisportanlagen (einschließlich neuem Kunstrasenplatz) sogar mit Dreifachsporthalle. Im Nord-Osten handelt es sich um den Fußballplatz des Siedler-Sport-Vereins (SSV). Der neue Kunstrasenplatz am Sportzentrum im Sickergrund wurde im Juni 2018 eingeweiht und bietet einerseits Spielmöglichkeiten für Vereine, ist aber

andererseits nach Anmeldung auch für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar. Abgesehen davon sind beide Sportanlagen in erster Linie den Schulen bzw. Vereinen vorbehalten.

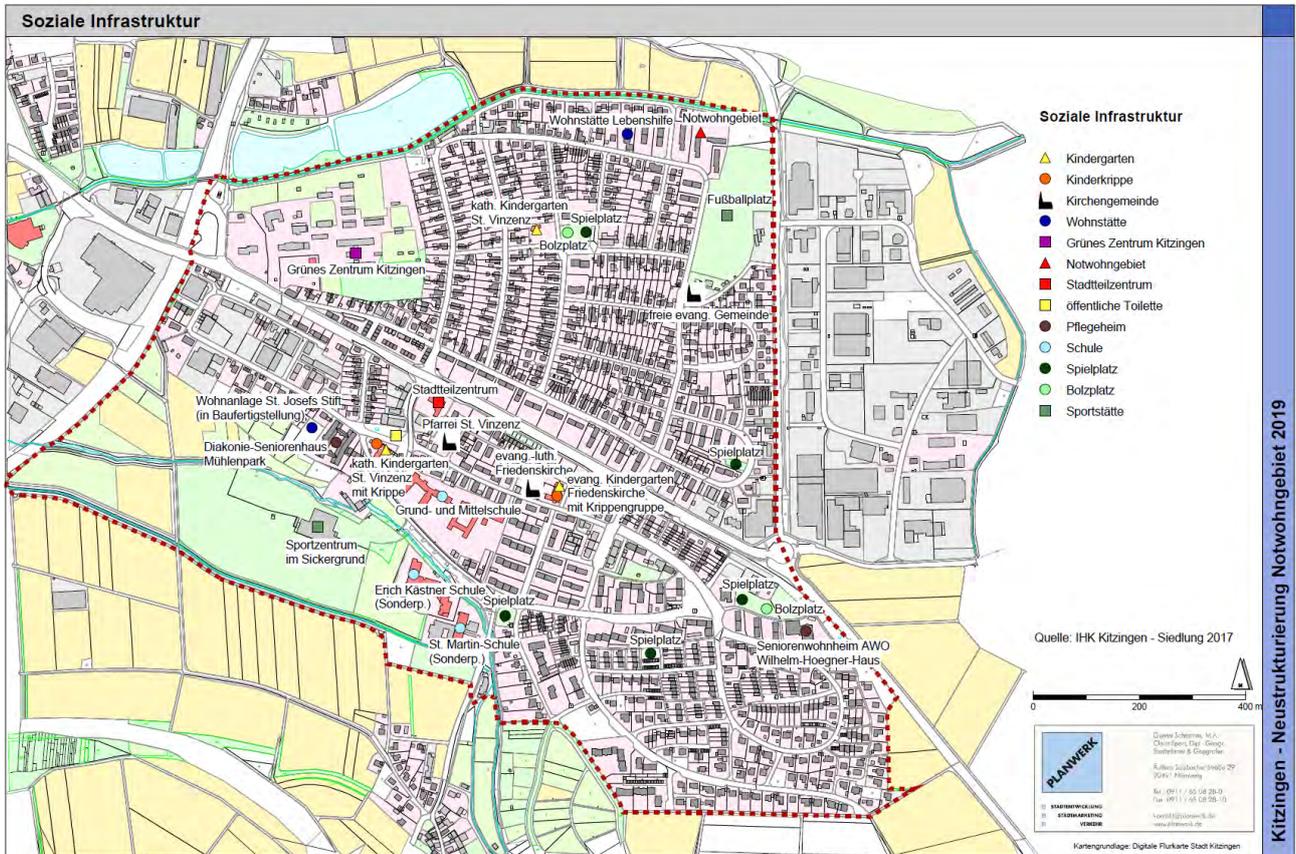


Abbildung 10: Soziale Infrastruktur

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in der Siedlung konzentriert sich überwiegend auf die Haltestellen an der Mainbernerheimer Straße (B8). In diesem Bereich ist eine relativ regelmäßige Verbindung zur südlichen Innenstadt Kitzingens (Haltestellen ehem. Krankenhaus und Bahnhof) vorhanden, eine Anbindung direkt an die Altstadt (z.B. an die Haltestelle Rathaus) gibt es jedoch nicht. Ansonsten orientieren sich die Fahrpläne vieler Buslinien stark an den Bedarfen des Schülerverkehrs.

Allein ein Anrufsammeltaxi (AST 8103) fährt relativ flächendeckend Haltestellen in der Siedlung an. Das Angebot orientiert sich an konkreten Bedarfen (telefonische Anmeldung mindestens 30 Minuten vor Fahrtbeginn) und verlangt zusätzlich einen Komfortaufschlag von 0,70 € pro Fahrt auf den regulären Fahrpreis.

4.3 Bevölkerungsstruktur Stadtteil Siedlung

Anhand von Daten aus der Einwohnermeldedatei der Stadt Kitzingen mit Stand März 2019 wurde die Bevölkerungsstruktur in der Siedlung analysiert und in Karten dargestellt. Das Gebiet der Siedlung wurde für die Betrachtung in 12 Teilräume untergliedert, das Gewerbegebiet Goldberg (östlich der Panzerstraße) sowie Lerchenbühl aus der Betrachtung herausgenommen. Für die getroffene Einteilung des Gebiets der Siedlung in Teilräume wurden verschiedene Kriterien herangezogen. Dabei spielt v.a. die bauliche Struktur eine Rolle.

Im Untersuchungsgebiet der Siedlung wohnen laut Einwohnermelde-daten der Stadt Kitzingen (Stand März 2019) rd. 5.330 Menschen und damit knapp ein Viertel (23 %) der insgesamt rd. 23.000 Einwohner*innen des gesamten Stadtgebiets. Im südlichen Teilbereich der Siedlung, d.h. südlich der Mainbernheimer Straße (B8), wohnen rd. 3.170 Einwohner*innen (60 %) und im nördlichen rd. 2.150 Einwohner*innen (40 %).

Die einzelnen Teilräume der Siedlung sind unterschiedlich groß und unterschiedlich stark bewohnt. Im südlichen Teilbereich der Siedlung wurden die Teilräume größer gefasst. Diese haben mehr Einwohner*innen als die Teilräume im nördlichen Teilbereich der Siedlung. Der einwohnerstärkste Teilraum ist mit rd. 1.090 Bewohner*innen der Bereich um Klettenberg und Böhmerwaldstraße. Die wenigsten Bewohner*innen (112) hat der Teilraum, der in erster Linie das Notwohngebiet umfasst.

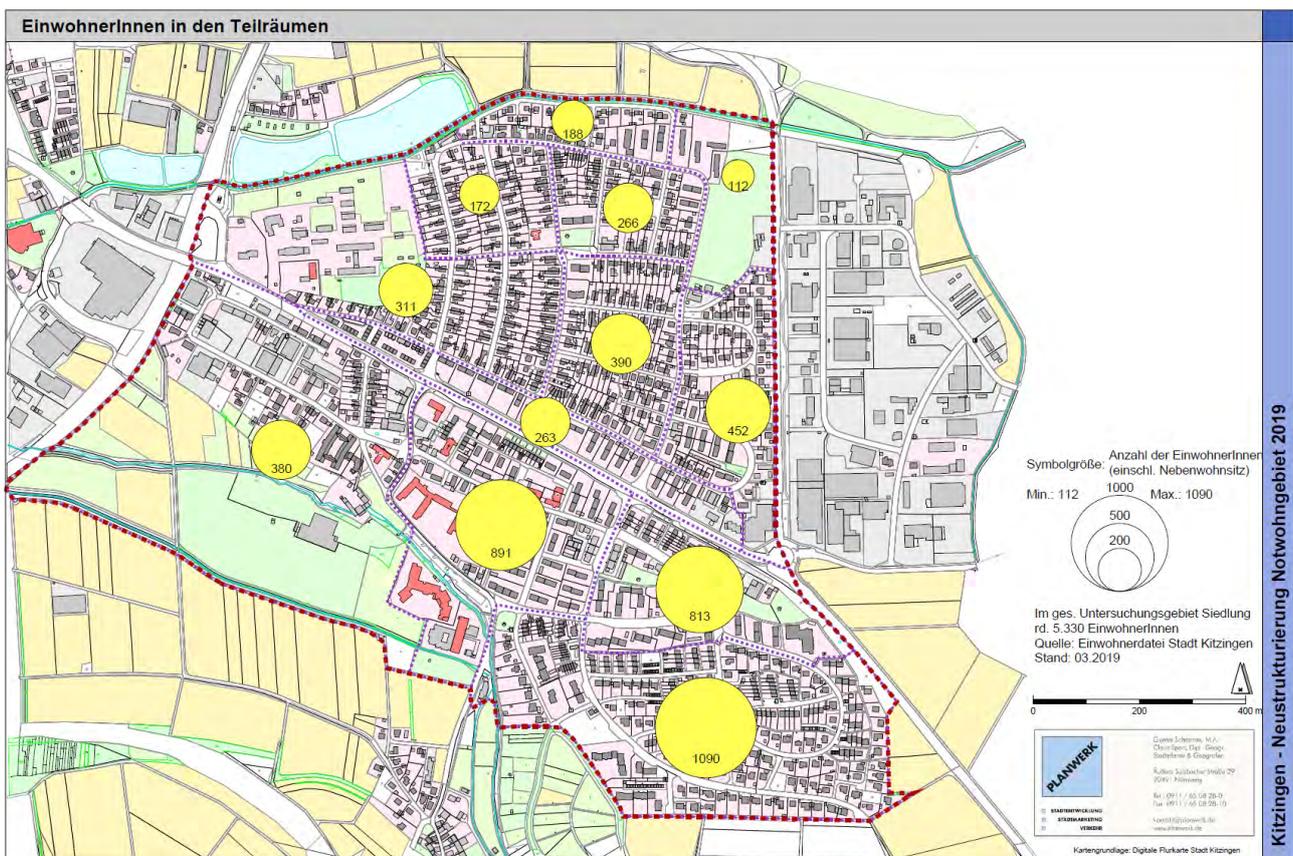


Abbildung 11: EinwohnerInnen in den Teilräumen

Geschlecht

Das Geschlechterverhältnis ist im Untersuchungsgebiet der Siedlung insgesamt ausgeglichen; ebenso wie in den meisten Teilräumen.

Auffällig sind 2 Teilräume:

- Der Teilraum, in dem das Notwohngebiet liegt, hat aufgrund der Struktur der Bewohner*innenschaft einen sehr hohen Anteil männlicher Bevölkerung (66 %) bei nur 34 % weiblicher Bevölkerung (vgl. auch Kapitel 1.1 und 4.4).
- Der Teilraum um die Armin-Knab-Straße und den nördlichen Sickershäuser Weg hat einen relativ hohen Anteil weiblicher Bevölkerung (56 %) bei nur 44 % männlicher Bevölkerung. In diesem Teilraum liegt das Diakonie-Seniorenhaus Mühlenpark und daran angrenzend ein Gebäude mit barrierefreien Wohnungen.

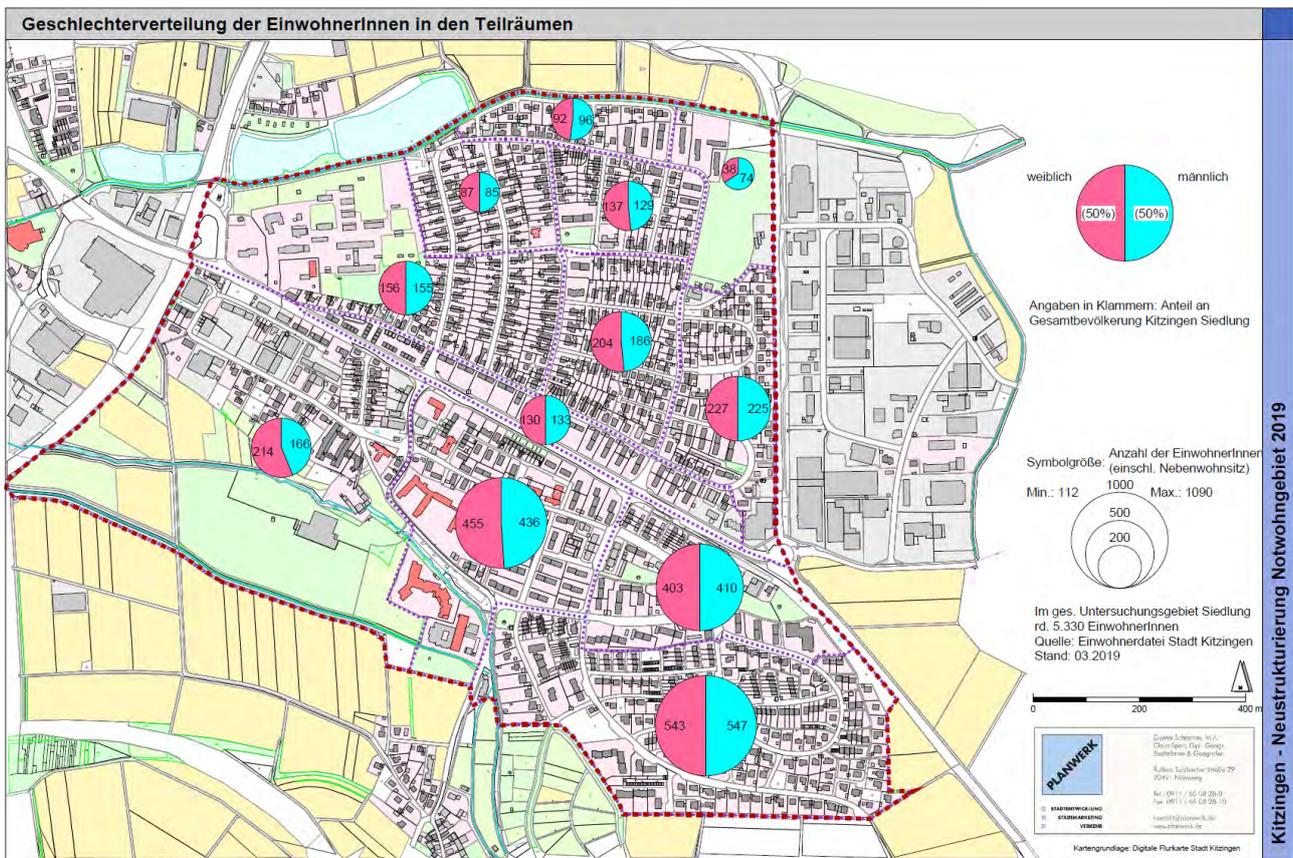


Abbildung 12: Geschlechterverteilung der EinwohnerInnen in den Teilräumen

Altersgruppen

Im Untersuchungsgebiet der Siedlung machen die 65-Jährigen und Älteren mit 24 % einen deutlich höheren Anteil aus als die unter 18-Jährigen mit 15 %. 61 % der Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebiets der Siedlung gehören zur Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahren – mit 81 % ist dieser Anteil deutlich am höchsten in dem Teilraum, in dem das Notwohngebiet liegt.

In der Gesamtstadt Kitzingen verhalten sich die Anteile dieser drei Altersgruppen sehr ähnlich (Stand 2017). Der Anteil der 65-Jährigen und älter liegt hier jedoch mit 21 % etwas niedriger.

Die folgende Karte stellt die Verteilung der Altersgruppen in den einzelnen Teilräumen dar, unterschieden nach den Altersgruppen unter 18, 18 bis unter 65, 65 und älter.

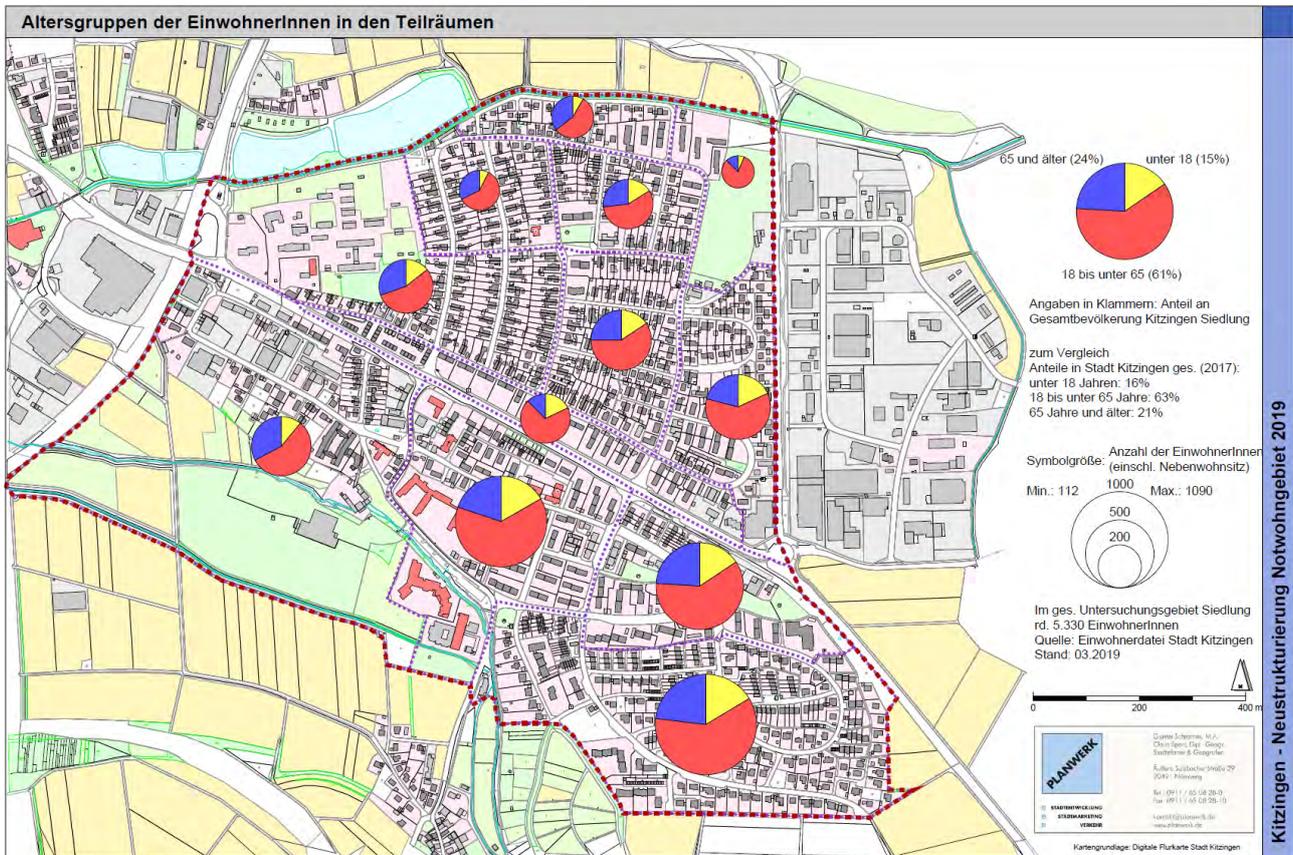


Abbildung 13: Altersgruppen der EinwohnerInnen in den Teilräumen

Die Anteile der Bevölkerung einzelner relevanter Altersgruppen werden auf den folgenden Seiten noch genauer dargestellt.

Altersgruppe der unter 18-Jährigen

Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung liegt im gesamten Untersuchungsgebiet der Siedlung bei 15 % und weicht damit nur gering vom Kitzinger Durchschnitt von 16 % (Stand 2017) ab.

In den einzelnen Teilräumen schwankt ihr Anteil von 7 % im Teilraum, in dem das Notwohngebiet liegt, bzw. 8 % im nordwestlichen Teilraum (nord-westlich des Kleistplatzes, zwischen Tannenbergsstraße, Texasweg, Langemarck- und Memellandstraße) bis 18 % im Teilraum östlich der Egerländer Straße um Karlsbader Straße und Am Goldberg.

Besonders niedrige Anteile an Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) werden ganz im Norden des Untersuchungsgebiets (7 % bis 9 %) und im westlichen Teilraum um die Armin-Knab-Straße und den nördlichen Sickershäuser Weg (11 %) erreicht.

Anteilig die meisten Kinder und Jugendlichen leben neben dem bereits mit 18 % erwähnten Teilraum auch im Teilraum zwischen Mainberheimer Straße und Breslauer Straße (17 %).

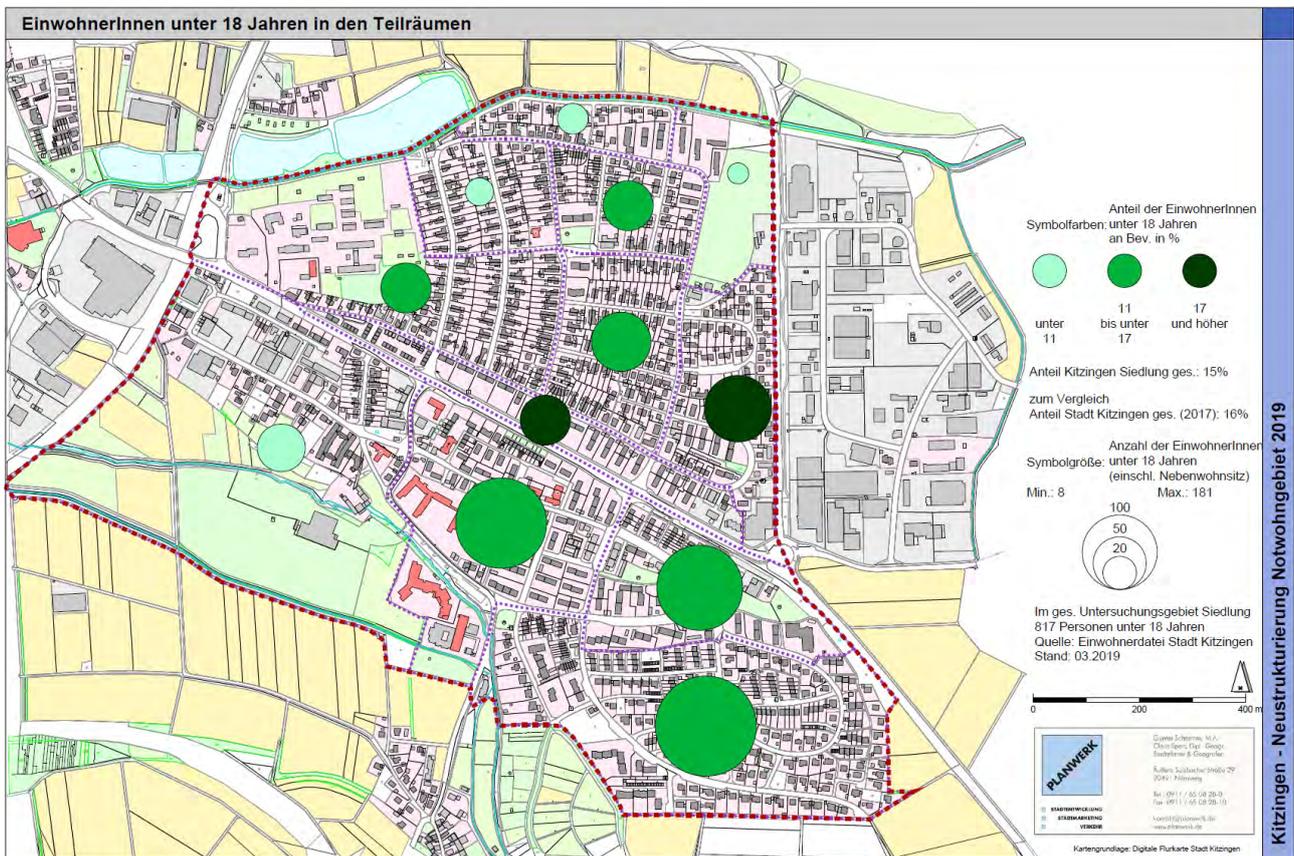


Abbildung 14: EinwohnerInnen unter 18 Jahren in den Teilräumen

Altersgruppe der unter 6-Jährigen

Der Anteil der unter 6-Jährigen an der Bevölkerung entspricht im Untersuchungsgebiet der Siedlung mit 5 % dem Anteil der gesamten Stadt Kitzingen (5 %, Stand 2017).

Die Anteile in den einzelnen Teilräumen liegen bei 1 % ganz im Norden der Siedlung bis 6 % im Teilraum nord-östlich des Kleistplatzes (zwischen Egerländer Straße, Tannenberg-, Memelland- und Skagerakstraße), im Teilraum östlich der Egerländer Straße sowie in den beiden Teilräumen direkt südlich der Mainbernheimer Straße.

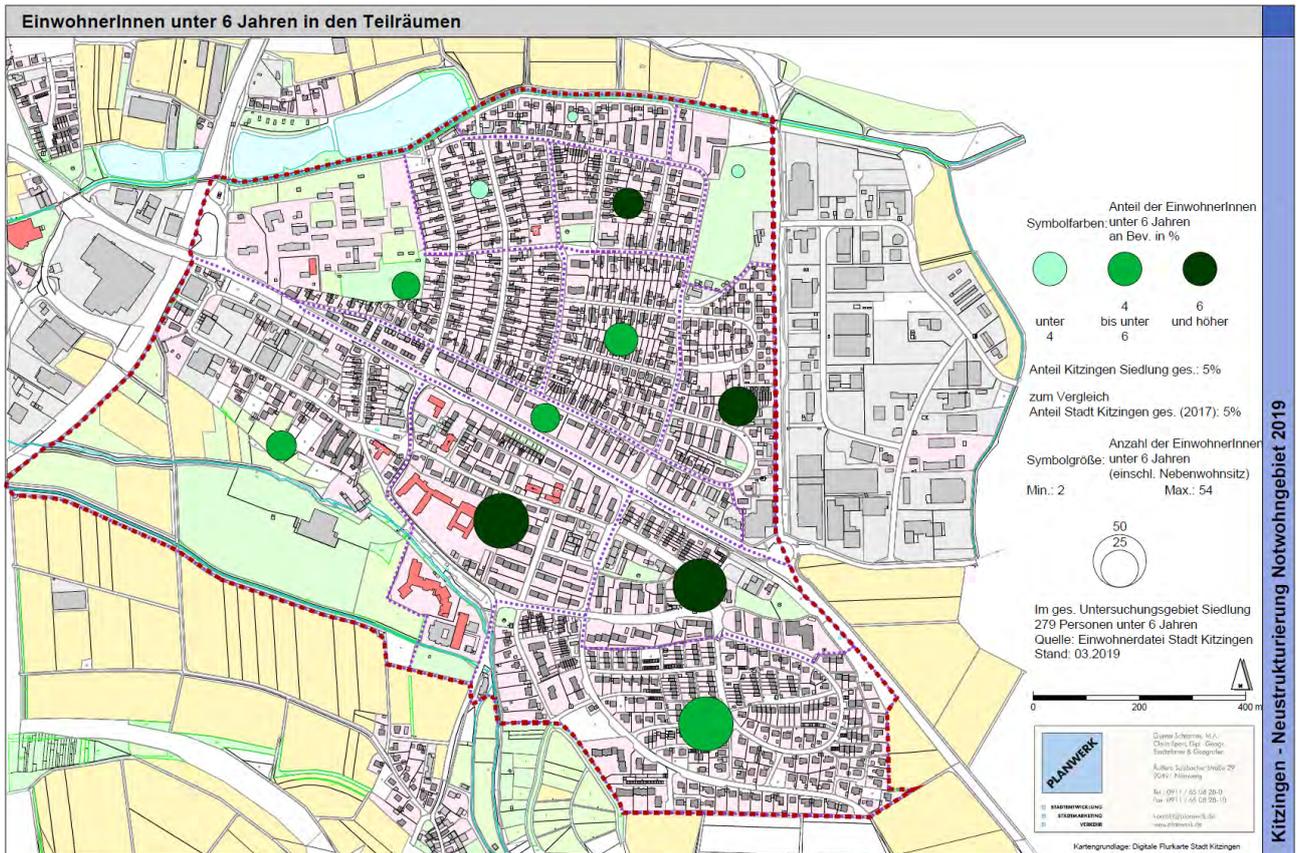


Abbildung 15: EinwohnerInnen unter 6 Jahren in den Teilräumen

Altersgruppe mit 65 Jahren und älter

24 % der Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebietes der Siedlung sind 65 Jahre alt und älter. Damit liegt dieser Anteil etwas höher als in der gesamten Stadt Kitzingen mit 21 % (Stand 2017).

Die niedrigsten Anteile an Bewohnerinnen und Bewohnern mit 65 Jahren und älter bestehen mit 12 % im Teilraum des Notwohngebiets und mit 13 % entlang bzw. direkt nördlich der Mainbernheimer Straße (B8). Da im Notwohngebiet außerdem anteilig wenige Kinder und Jugendliche leben, ist hier der Anteil der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 mit 81 % mit Abstand am höchsten.

Es wurde bereits deutlich, dass im Norden bzw. Nord-Westen des Untersuchungsgebiets der Siedlung mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und im westlichen Teilraum um die Armin-Knab-Straße und den nördlichen Sickershäuser Weg wenige Kinder und Jugendliche leben. Gleichzeitig erreichen diese 3 Teilräume mit jeweils 33 % bis 35 % die höchsten Anteile an älteren Bewohnerinnen und Bewohnern.

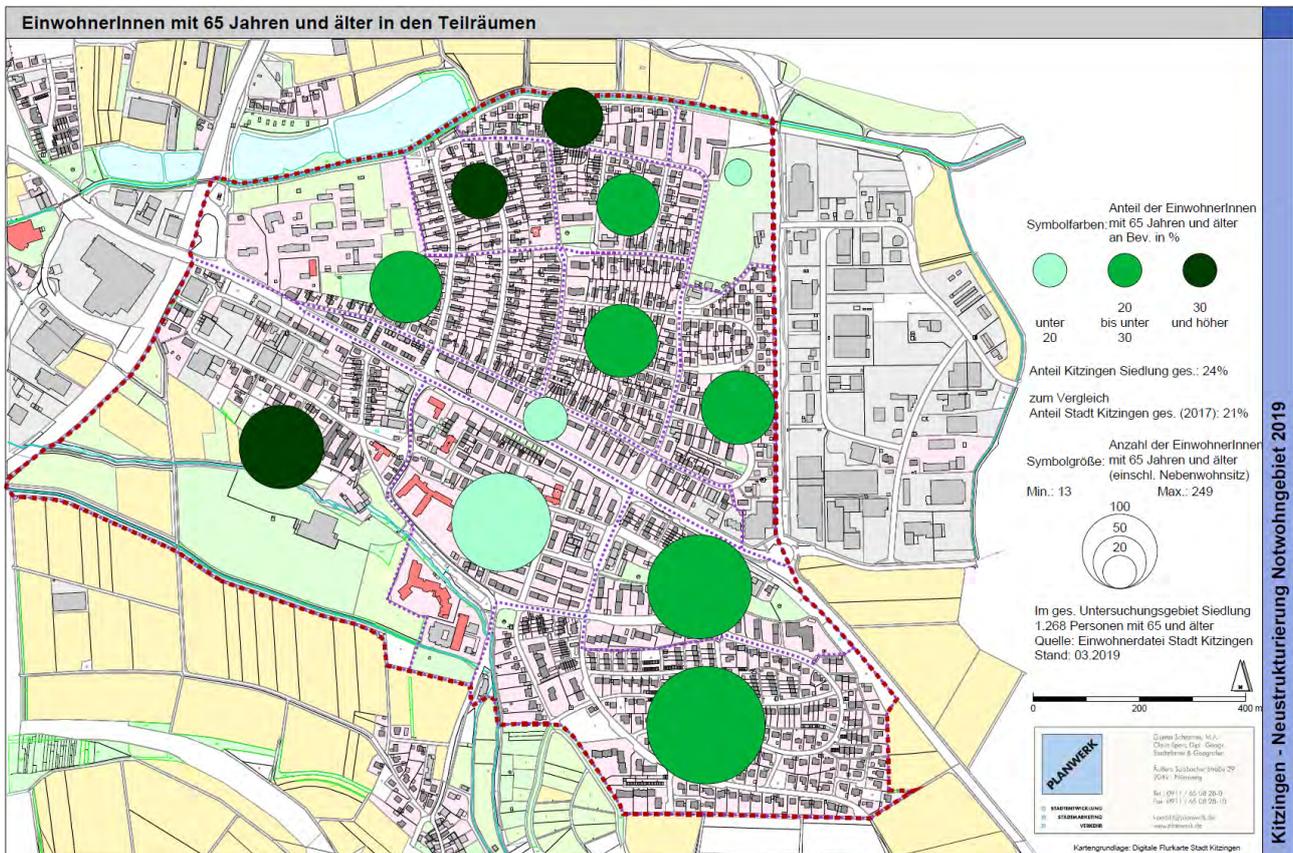


Abbildung 16: EinwohnerInnen mit 65 Jahren und älter in den Teilräumen

Staatsangehörigkeit

Insgesamt haben 27 % der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets der Siedlung entweder nur eine andere als die deutsche Staatsangehörigkeit oder neben der deutschen noch eine weitere. Damit liegt der Anteil etwas höher als in der gesamten Stadt Kitzingen mit 23 % (Stand 2017).

Deutlich am niedrigsten liegt der Anteil mit 9 % im nord-westlichen Teilraum (nord-westlich des Kleistplatzes, zwischen Tannenbergrstraße, Texasweg, Langemarck- und Memellandstraße).

In drei Teilräumen zu beiden Seiten der Mainbernheimer Straße (B8) werden die höchsten Anteile erreicht. Mit 51 % mit Abstand am höchsten ist der Anteil entlang bzw. direkt nördlich der Mainbernheimer Straße (B8). Bei 36 % bzw. 39 % liegt der Anteil in den beiden Teilräumen direkt südlich der Mainbernheimer Straße (B8).

Der Teilraum mit dem Notwohngebiet liegt in Bezug auf die Staatsangehörigkeit im Mittelfeld und weist zunächst keine Auffälligkeiten auf.

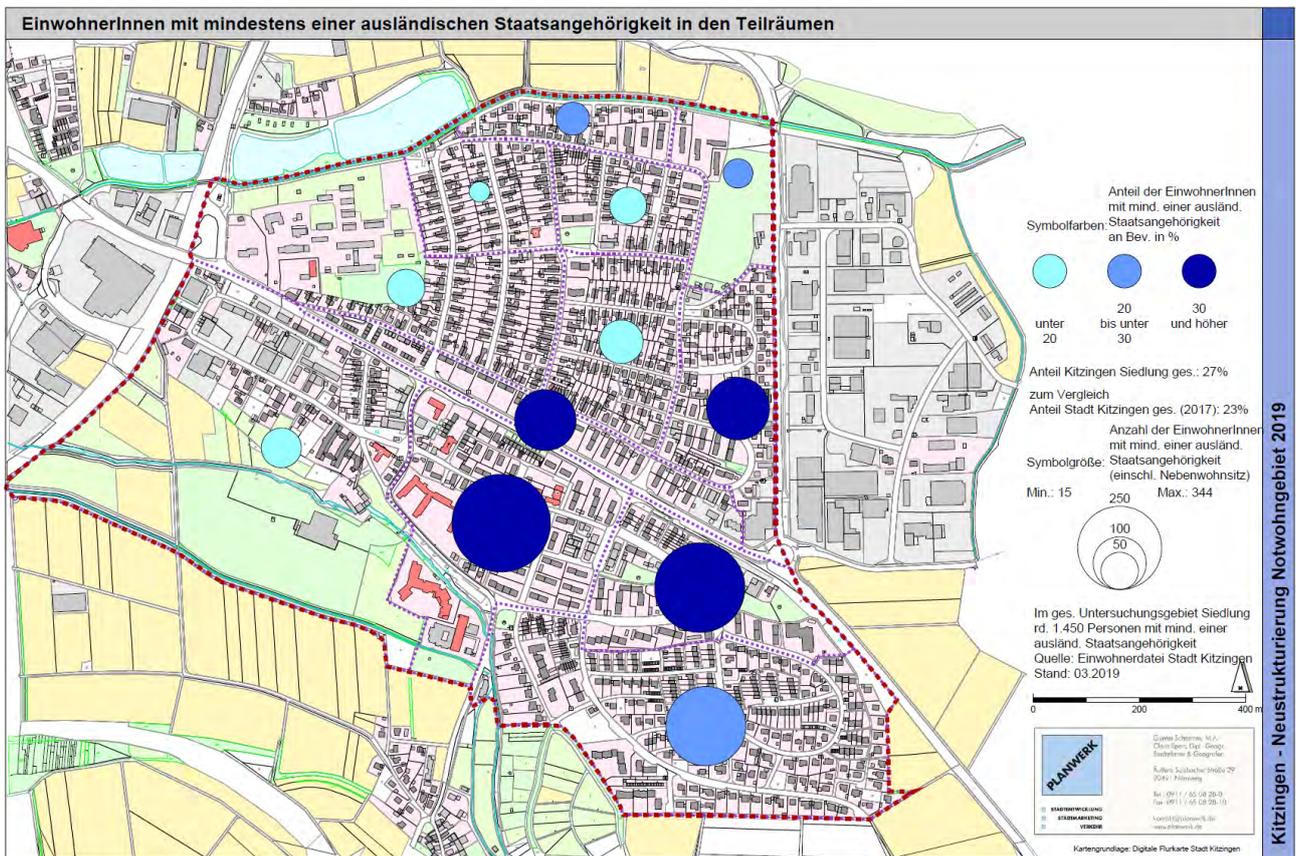


Abbildung 17: EinwohnerInnen mit mindestens einer ausländischen Staatsangehörigkeit in den Teilräumen

Am häufigsten sind im Untersuchungsgebiet der Siedlung als erste, zweite oder dritte Staatsangehörigkeit in absteigender Reihenfolge nach der deutschen die polnische, die rumänische, die kasachische, die türkische und die russische Staatsangehörigkeit vertreten. Mit etwas Abstand folgen die syrische und wieder mit etwas Abstand die kroatische sowie die amerikanische Staatsangehörigkeit sowie viele weitere.

Familienstand

Im Untersuchungsgebiet der Siedlung sind insgesamt knapp 41 % der Bevölkerung ledig und 42 % verheiratet. 9 % der Personen insgesamt sind geschieden und 8 % sind verwitwet. Der Anteil der Personen in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft liegt bei 0,2 %, nicht bekannt ist der Familienstand bei 0,5 %.

Der Teilraum, in dem das Notwohngebiet liegt, fällt auf mit hohen Anteilen von ledigen und geschiedenen Personen sowie mit niedrigen Anteilen von verheirateten und verwitweten Personen.

Die folgende Karte stellt die Verteilung des Familienstands in den einzelnen Teilräumen dar.

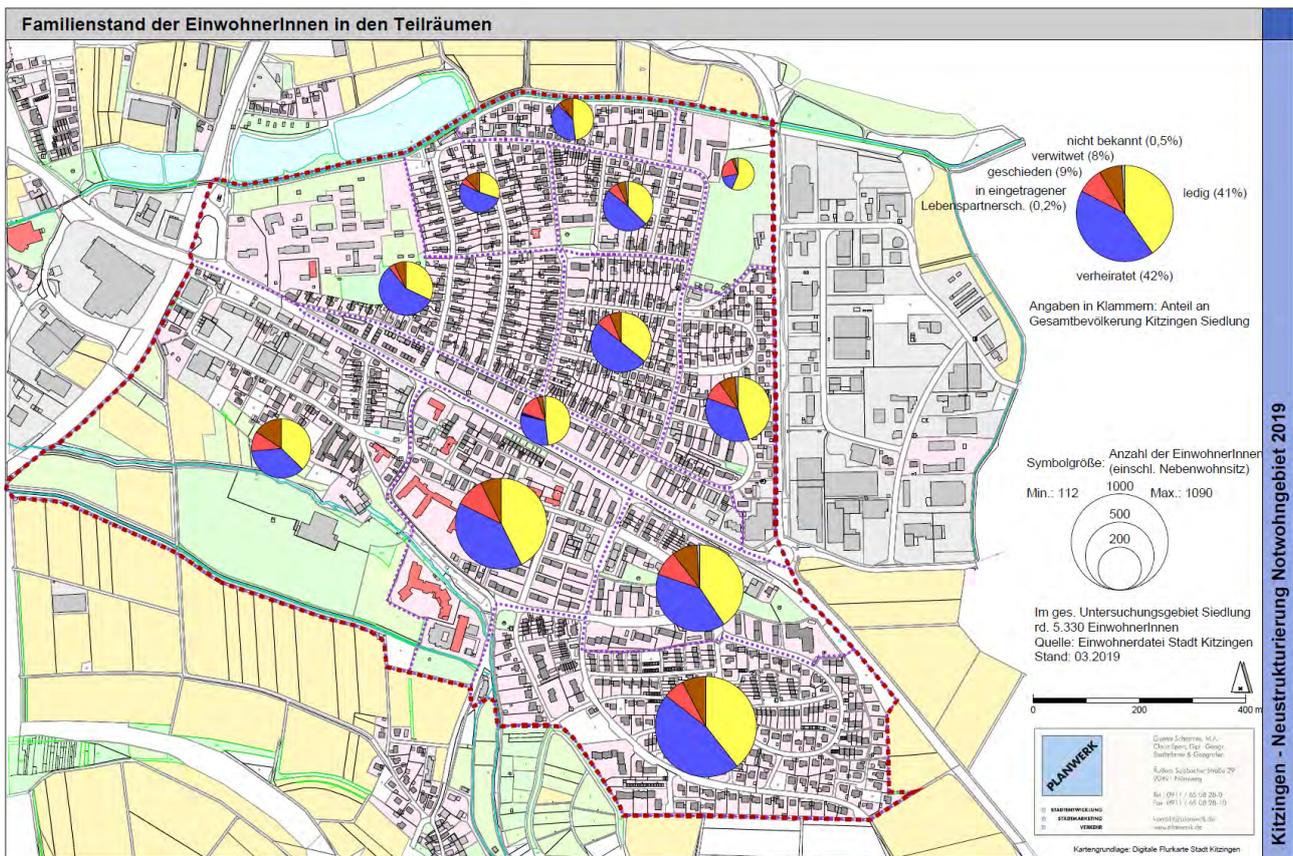


Abbildung 18: Familienstand der EinwohnerInnen in den Teilräumen

Die Anteile der Bevölkerung mit dem Familienstand ledig sowie geschieden werden auf den folgenden Seiten noch genauer dargestellt.

Familienstand ledig

Im gesamten Untersuchungsgebiet der Siedlung liegt der Anteil der Ledigen an der Bevölkerung bei knapp 41 %.

In den einzelnen Teilräumen bewegt sich der Anteil im Bereich von 29 % bzw. 32 % in den beiden nord-westlich gelegenen Teilräumen beiderseits der Langemarckstraße bis 57 % im Teilraum mit dem Notwohngebiet.

Die Anteile sind in den Teilräumen mit Einfamilien- oder auch Reihenhausbebauung verhältnismäßig niedrig, dagegen in den Teilräumen mit Geschosswohnungsbau eher höher.

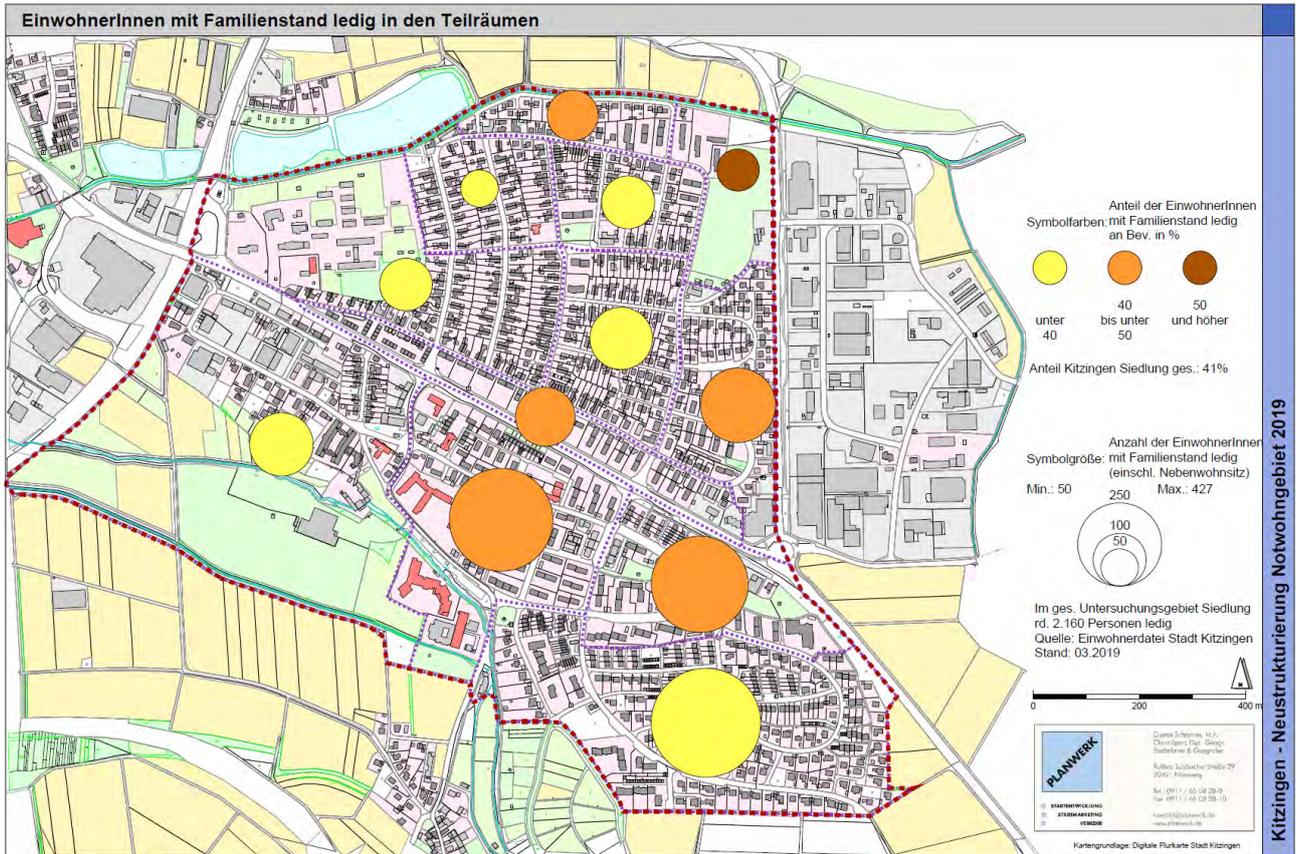


Abbildung 19: EinwohnerInnen mit Familienstand ledig in den Teilräumen

Familienstand geschieden

Der Anteil der Geschiedenen an der Bevölkerung ist im gesamten Untersuchungsgebiet der Siedlung bei 9 %.

In den verschiedenen Teilräumen schwankt der Anteil der Geschiedenen recht stark von 4 % im ganz nördlich gelegenen Teilraum bis 24 % im Teilraum mit dem Notwohngebiet.

Relativ hoch liegt der Anteil der Geschiedenen außerdem mit 15 % im Teilraum entlang bzw. direkt nördlich der Mainbernheimer Straße sowie mit 11 % im Teilraum westlich der Böhmerwaldstraße um die Königsberger Straße.

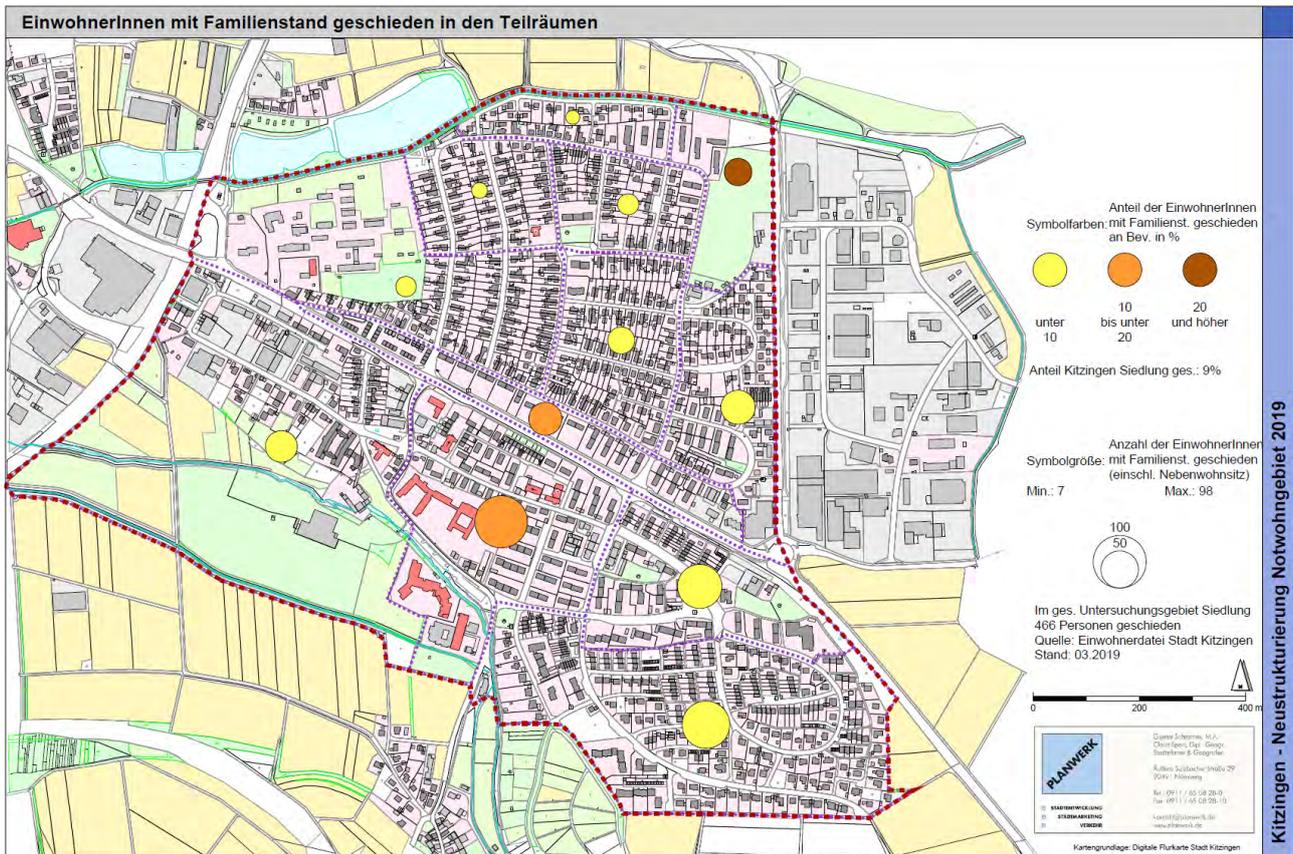


Abbildung 20: EinwohnerInnen mit Familienstand geschieden in den Teilräumen

4.4 Bewohnerstruktur Notwohngebiet, Zuweisungen

Bewohnerstruktur

Anhand der von der Stadt Kitzingen aus der Einwohnermeldedatei mit Stand März 2019 zur Verfügung gestellten Daten zur Bewohnerstruktur im Notwohngebiet sind Mitte März 2019 insgesamt 108 Personen im Notwohngebiet gemeldet. Für diese 108 Personen gilt Folgendes (in Klammern Angaben zur gesamten Siedlung mit Auffälligkeiten im Notwohngebiet):

- In den 4 Gebäuden leben jeweils gut 20 bis gut 30 Personen:
 - 24 Personen in der Egerländer Straße 22
 - 32 Personen in der Egerländer Straße 24
 - 21 Personen in der Egerländer Straße 26
 - 31 Personen in der Tannenbergsstraße 37

- Geschlecht:
 - 72 Personen bzw. 67 % sind männlich (Siedlung ges.: 50 %)
 - 36 Personen bzw. 33 % sind weiblich
- Alter:
 - 8 Personen bzw. 7 % sind unter 18 Jahre alt, davon sind 3 unter 6 Jahre alt
 - 89 Personen bzw. 82 % sind 18 bis unter 65 Jahre alt (Siedlung ges.: 61 %)
 - 11 Personen bzw. 10 % sind 65 Jahre alt oder älter
- Staatsangehörigkeit:
 - 77 Personen bzw. 71 % haben nur die deutsche Staatsangehörigkeit
 - 31 Personen bzw. 29 % haben mindestens eine ausländische Staatsangehörigkeit (Siedlung ges.: 27 %), davon 10 Personen mit rumänischer und 8 Personen mit türkischer Staatsangehörigkeit
- Familienstand:
 - 62 Personen bzw. 57 % sind ledig (Siedlung ges.: 41 %)
 - 27 Personen bzw. 25 % sind geschieden (Siedlung ges.: 9 %)
 - 13 Personen bzw. 12 % sind verheiratet (Siedlung ges.: 42 %)
 - 4 Personen bzw. 4 % sind verwitwet
 - von 2 Personen bzw. 2 % ist der Familienstand nicht bekannt
- Aufenthaltsdauer im NWG:
 - 23 Personen bzw. 21 % sind noch kein volles Jahr im Notwohngebiet
 - 45 Personen bzw. 42 % sind 1 bis unter 5 Jahre im Notwohngebiet
 - 19 Personen bzw. 18 % sind 5 bis unter 10 Jahre im Notwohngebiet
 - 14 Personen bzw. 13 % sind 10 bis unter 29 Jahre im Notwohngebiet
 - 7 Personen bzw. 7 % sind 40 Jahre und länger im Notwohngebiet

Wie in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) bereits beschrieben, liegt im gesamten Gebiet der Siedlung der Bezug von Grundsicherung für Arbeitsuchende (ALG II) anteilig etwas höher als im Durchschnitt des gesamten Stadtgebiets. Laut Schätzung des Jobcenters sind zum Stand Mitte 2016 von allen Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Kitzingen mit Bezug von ALG II etwa 40 % in der Siedlung beheimatet, während „nur“ knapp 25 % der Einwohner*innen des gesamten Stadtgebiets Kitzingen in der Siedlung wohnen.

Für das Notwohngebiet liegen etwas aktuellere Angaben vor. Nach Informationen durch das Landratsamt Kitzingen als Sozialhilfeträger erhalten (Stand 2018) 34 Personen im Notwohngebiet Leistungen nach dem SGB II über das Jobcenter, d.h. Grundsicherung für Arbeitsuchende (ALG II). Dies bedeutet jährliche Kosten von insgesamt rd. 220.000 €. Darüber hinaus erhalten 13 Personen Leistungen nach dem SGB XII über das Sozialamt, d.h. im Wesentlichen Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt usw. Jährlich bedeutet dies Kosten von insgesamt rd. 82.000 € aus dem Sozialetat des Landkreises Kitzingen.

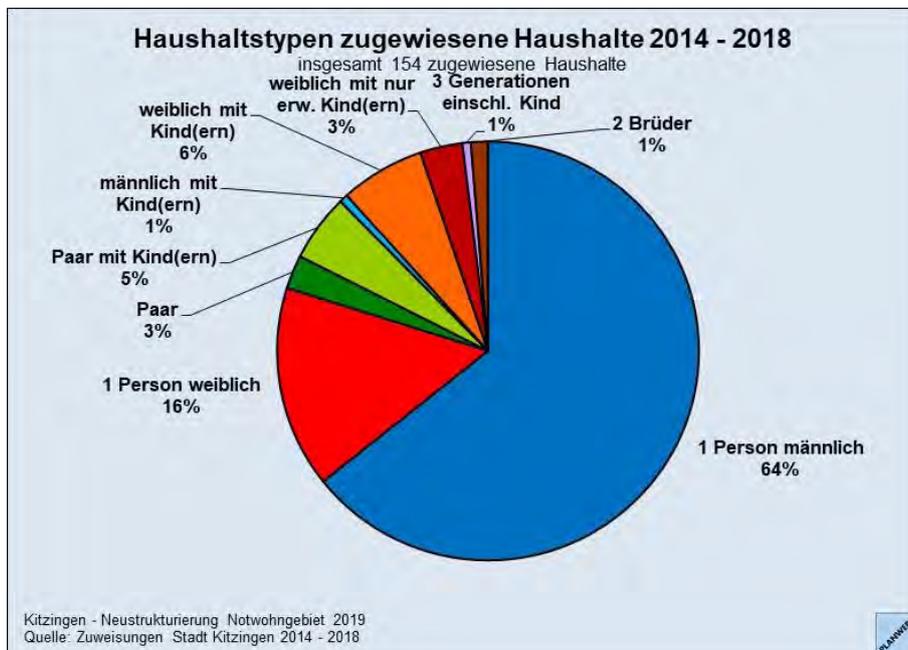
Im Vergleich mit dem Leistungsbezug in der gesamten Stadt Kitzingen wird der Umfang deutlich. Im gesamten Stadtgebiet Kitzingen sind es

860 Personen, die Grundsicherung für Arbeitsuchende (ALG II) beziehen, und 278 Personen, die Sozialhilfe beziehen. Obwohl die Stadt Kitzingen mehr als 200-mal so viele Einwohner*innen hat wie das Notwohngebiet, sind es nur 25- bzw. 21-mal so viele Personen, die entsprechende Leistungen beziehen. Damit ist der Anteil von Leistungsempfänger*innen an der Bevölkerung im Notwohngebiet etwa 9-mal so hoch wie im Kitzinger Durchschnitt.

Zuweisungen

Von der Stadt Kitzingen wurden Daten bezüglich der Zuweisungen in das Notwohngebiet für die Jahre 2014 bis 2018 zur Verfügung gestellt. Danach wurden in den genannten 5 Jahren insgesamt 217 Personen in das Notwohngebiet eingewiesen, davon 145 männlich (67 %) und 72 weiblich (33 %). Die insgesamt 217 eingewiesenen Personen bildeten 154 Haushalte.

Sehr auffällig ist das Jahr 2016 mit allein 99 zugewiesenen Personen bzw. 55 zugewiesenen Haushalten in diesem Jahr. In den übrigen 4 Jahren war die Zahl der Zuweisungen in das Notwohngebiet mit je 19 bis 44 Personen bzw. 18 bis 37 Haushalten deutlich niedriger.



Von den insgesamt 154 zugewiesenen Haushalten sind 64 % männliche Einpersonenhaushalte (99 Haushalte) und weitere 16 % weibliche Einpersonenhaushalte (24 Haushalte). Nur die übrigen 31 zugewiesene Haushalte bzw. 20 % bestehen aus 2 oder mehr Personen, siehe Abbildung.

134 Haushalte bzw. 87 % sind Haushalte ohne Kind(er) unter 18 Jahren. In 20 zugewiesenen Haushalten bzw. 13 % sind dagegen Kind(er) unter 18 Jahren. Insgesamt sind dies 40 Kinder unter 18 Jahren, die in den Jahren 2014 bis 2018 ins Notwohngebiet zugewiesen wurden.

Abbildung 21: Haushaltstypen zugewiesene Haushalte 2014 – 2018

Als häufigste Gründe für ihre Obdachlosigkeit werden von den insgesamt zugewiesenen 217 Personen bzw. 154 Haushalten folgende Gründe angegeben:

- Zwangsräumung: 85 Personen (39 %) bzw. 46 Haushalte (30 %)
- wohnungslos, d.h. vorher bereits ohne eigene Wohnung: 36 Personen (17 %) bzw. 27 Haushalte (18 %)
- Familienstreit: 29 Personen (13 %) bzw. 26 Haushalte (17 %)
- Entlassung aus JVA: 14 Personen (7 %) bzw. 14 Haushalte (9 %)
- Wohnungsverlust, -kündigung: 12 Personen (6 %) bzw. 9 Haushalte (6 %)

Weitere Gründe kommen seltener vor, wie etwa Familienstreit mit den Eltern, Hausverbot in GU, Entlassung aus Klinik, Krankenhaus oder Frauenhaus, Brand oder Wasserschaden, Familiennachzug, Einweisung durch Polizei usw. Besonders häufig sind Zwangsräumungen

Grund für die Obdachlosigkeit bei Haushalten mit Kind(ern), bei Frauen mit erwachsenem / erwachsenen Kind(ern) sowie bei Paaren.

Nutzergruppen

Aus den vorhandenen Daten in Bezug auf die Bewohnerstruktur sowie die Zuweisungen der Jahre 2014 bis 2018 lassen sich folgende Nutzergruppen mit Relevanz für eine Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen unterscheiden (vgl. auch Kapitel 6.1):

- Obdachlose Einzelpersonen und andere Haushalte ohne Kind(er)
- Obdachlose Familien bzw. Haushalte mit Kind(ern) unter 18
- Langjährige Mieter*innen des Notwohngebiets

Bewusst wird die Altersgrenze bei 18 Jahren und nicht jünger gewählt, da auch für Jugendliche und deren weitere Entwicklung das Umfeld eine sehr große Rolle spielt und sie leicht durch Personen und negative Verhaltensweisen in ihrer Umgebung zu beeinflussen sind.

Die am stärksten vertretene Nutzergruppe ist die der Einzelpersonen und anderen Haushalte ohne Kind(er) unter 18 Jahren:

- 2019 leben rd. 70 Haushalte dieser Gruppe ohne Kind(er) im Notwohngebiet.
- An Zuweisungen in den Jahren 2014 bis 2018 machte diese Nutzergruppe 134 Haushalte mit insgesamt 145 Personen aus.
- Im Schnitt waren dies 27 zugewiesene Haushalte mit 29 Personen pro Jahr.
- Ohne das Jahr 2016 mit sehr vielen Zuweisungen waren es im Schnitt 23 Haushalte mit 24 Personen pro Jahr.

Gesondert zu betrachten und zu behandeln ist die Nutzergruppe der Familien bzw. Haushalte mit Kind(ern) unter 18 Jahren, da es sich bei diesen um eine besonders schützenswerte Gruppe handelt:

- 2019 leben 4 bis 5 Familien bzw. Haushalte mit Kind(ern) im Notwohngebiet. Weitere 2 Haushalte mit Kind(ern) sind in dezentralen Wohnungen untergebracht.
- An Zuweisungen in den Jahren 2014 bis 2018 machte diese Nutzergruppe 20 Haushalte mit insgesamt 72 Personen aus.
- Im Schnitt waren dies 4 zugewiesene Haushalte mit 14 Personen pro Jahr.
- Ohne das Jahr 2016 mit sehr vielen Zuweisungen waren es im Schnitt 2 Haushalte mit 6 Personen pro Jahr.

Vereinzelt leben derzeit noch langjährige Mieter*innen im Notwohngebiet:

- 2019 leben 7 Personen seit mindestens 40 Jahren im Notwohngebiet und sind damit noch zu einer Zeit eingezogen, als es sich hierbei noch nicht um Obdachlosenunterkünfte handelte. 4 von ihnen leben seit ihrer Geburt dort.
- Diese 7 Personen (2 Männer, 5 Frauen) leben der zur Verfügung gestellten Datei zufolge vermutlich jeweils als Einpersonenhaushalte. Sie sind im Alter von 50 bis deutlich über 80 Jahren.

Neben der Strukturierung der Nutzergruppen bilden die aufgeführten Zahlen auch die Basis für die Ermittlung der quantitativen Bedarfe zur Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen.

ren Anteil älterer Menschen (65 Jahre und älter). Der Anteil der Bevölkerung, die entweder nur eine andere als die deutsche Staatsangehörigkeit oder neben der deutschen noch eine weitere hat, liegt in der Siedlung ebenfalls nur etwas höher als in der gesamten Stadt Kitzingen. Gleiches gilt für den Anteil der Bevölkerung, die Grundsicherung für Arbeitsuchende (ALG II) bezieht, der in der Siedlung nur etwas höher ausfällt als im gesamten Stadtgebiet.

Stark weicht hingegen die Bewohnerstruktur des Notwohngebiets vom Durchschnitt in der Siedlung und in der gesamten Stadt Kitzingen ab. Im Notwohngebiet besteht ein hoher Anteil männlicher Bewohner und ein hoher Anteil in der Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre. Gleichzeitig sind die Anteile von ledigen und geschiedenen Personen im Notwohngebiet vergleichsweise hoch, von verheirateten und verwitweten Personen jedoch vergleichsweise niedrig. Der Anteil der Bewohner*innen im Notwohngebiet mit mindestens einer ausländischen Staatsangehörigkeit ist dagegen nur wenig höher als in der Siedlung insgesamt. Sehr hoch ist allerdings der Anteil von Personen im Notwohngebiet, die Grundsicherung für Arbeitsuchende (ALG II) oder Sozialhilfe beziehen.

Als ein gewichtiges Problem des Notwohngebiets wird gesehen, dass sämtliche verschiedene Personengruppen, unter denen sich auch langjährige Bewohner*innen und Haushalte mit Kindern befinden, hier untergebracht sind. Zum Teil sind die Bewohner*innen mit multiplen Problemlagen belastet. Auch gehen von manchen Bewohner*innen Störungen oder mutwillige Beschädigungen im Notwohngebiet aus, ebenso die Vermüllung von Wohnungen. Aus polizeilicher Sicht ist jedoch seit 2018 insgesamt eine positive Entwicklung feststellbar. Problematisch erweist sich aber weiterhin die Stigmatisierung, die die Bewohner*innen erfahren, und das schlechte Image, das auf die gesamte Siedlung ausstrahlt.

5 Grundlagen und derzeitige Organisation der Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen

5.1 Rechtsgrundlagen der Obdachlosenunterbringung

Im Folgenden werden verschiedene rechtliche Grundlagen des Themas Obdachlosigkeit dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine verkürzte Zusammenfassung der wichtigsten Aspekte, die auf einschlägigen Quellen (Gesetzestexte, Empfehlungen usw.) basiert.

5.1.1 Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit

Obdachlosigkeit

In den Empfehlungen für das Obdachlosenwesen der Bayerischen Staatsministerien für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit und des Innern von 1997 wird Obdachlosigkeit definiert. Danach ist obdachlos:

- Wer ohne Unterkunft ist,
- wem der Verlust seiner ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar droht,
- wessen Unterkunft nach objektiven Anforderungen derart unzureichend ist, dass sie keinen menschenwürdigen Schutz vor den Unbilden der Witterung bietet oder die Benutzung der Unterkunft mit gesundheitlichen Gefahren verbunden ist
- und nicht in der Lage ist, für sich, seinen Ehegatten und seine nach § 1602 BGB unterhaltsberechtigten Angehörigen, mit denen er gewöhnlich zusammenlebt, aus eigenen Kräften eine Unterkunft zu beschaffen.

Wer nach der Feststellung von Obdachlosigkeit in einer der öffentlichen Hand gehörenden, nur der vorübergehenden Unterbringung dienenden Notunterkunft oder aufgrund behördlicher Zuweisung in einer Normalwohnung untergebracht ist, gilt weiterhin als obdachlos.

Als nicht obdachlos gelten Minderjährige ohne Unterkunft, die sich der Obhut der Personensorgeberechtigten entzogen haben und folglich in die Obhut des Jugendamtes zu nehmen sind.

Wohnungslosigkeit

Von der Obdachlosigkeit zu unterscheiden ist die Wohnungslosigkeit. Bei den Wohnungslosen handelt es sich um einen größeren Personenkreis. Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn Personen über keinen eigenen mietrechtlich abgesicherten Wohnraum (oder Wohneigentum) verfügen. Dies sind neben Personen ohne jegliche Unterkunft u.a. Personen in Behelfs- und Notunterkünften, in Einrichtungen mit begrenzter Aufenthaltsdauer und ohne Dauerwohnplätze, in Übergangsheimen, in Schutzheimen (z.B. Frauenhaus) usw. oder auch Personen, die vorübergehend bei Freunden, Bekannten oder Verwandten unterkommen. Folglich trifft Obdachlosigkeit nur auf einen kleinen Teil der Wohnungslosen zu.

Freiwillige Obdachlosigkeit

Es gilt zu beachten, dass es für Obdachlose zwar einen Anspruch gibt, sich unterbringen zu lassen, aber keinen Zwang. Das freiwillige Leben in Obdachlosigkeit ist als Ausdruck der freien Entfaltung der Persönlichkeit gemäß Art. 2 (1) GG zu sehen und folglich hinzunehmen. Wer freiwillig obdachlos ist und keinen Anspruch auf Unterbringung erhebt, ist somit nicht im sicherheitsrechtlichen Sinn unterzubringen.

Seine freiwillige Obdachlosigkeit kann ein Nichtsesshafter durch eine einfache glaubwürdige Erklärung beenden. Es kann nicht von einer freiwilligen Obdachlosigkeit gesprochen werden, wenn die Selbstbestimmung des Betroffenen wegen Hilflosigkeit, Desorientierung oder aufgrund von Suchterkrankungen nicht mehr angenommen werden kann.

5.1.2 **Ordnungsrechtliche Unterbringung Obdachloser**

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf den ordnungsrechtlichen Aspekt der Obdachlosigkeit, also auf Maßnahmen, die nach Art. 6 und 7 (2) Nr. 3 LStVG zur Gefahrenabwehr zu ergreifen sind. Davon zunächst unabhängig sind die sozialrechtlichen Regelungen des SGB II und XII, wobei auch diese in Einzelfällen sicherheitsrechtlich herangezogen werden (vgl. Kapitel 7 zur Prävention).

Pflicht zur Unterbringung unfreiwilliger Obdachloser nach Sicherheitsrecht

Durch (unfreiwillige) Obdachlosigkeit werden die Grundrechte des Einzelnen auf Menschenwürde nach Art. 1 (1) GG und v.a. auf Leben und körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 (2) GG gefährdet. Nach Art. 6 und 7 (2) Nr. 3 LStVG ist es Aufgabe von Städten und Gemeinden als kommunale Sicherheitsbehörden, die öffentliche Sicherheit und Ordnung aufrechtzuerhalten durch Abwehr von Gefahren und durch Unterbindung und Beseitigung von Störungen, die Leben, Gesundheit oder die Freiheit von Menschen bedrohen oder verletzen. Die unfreiwillige Obdachlosigkeit fällt entsprechend darunter. Nach Art. 57 (1) BayGO sind die Gemeinden im eigenen Wirkungskreis dafür zuständig, Einrichtungen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu schaffen und zu erhalten. Um unfreiwillige Obdachlosigkeit als Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu beseitigen, sind die Gemeinden folglich ganzjährig zur Unterbringung von Obdachlosen verpflichtet. Örtlich zuständig für die Unterbringung ist in Fällen plötzlich auftretender Obdachlosigkeit, wie Verlust der Wohnung, die Gemeinde, in der die Betroffenen obdachlos werden. Unabhängig davon ergibt sich eine Pflicht der Sicherheitsbehörden zur Beseitigung von Obdachlosigkeit bei einer akuten Krisenintervention, wie plötzlicher Kälteeinbruch, auch in Fällen schon länger bestehender (freiwilliger) Obdachlosigkeit, wenn es um die Abwehr einer akuten Gefahr für Leben und Gesundheit geht. Zuständig ist die Gemeinde, in der sich der Obdachlose zum Zeitpunkt der erforderlichen Gefahrenabwehr aufhält.

Eine Gemeinde kann sich ihrer Zuständigkeit nicht entziehen, indem sie Obdachlose an eine andere Gemeinde verweist. Die Unterbringung auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde ist nur mit deren Zustimmung zulässig.

Das Vorliegen von Obdachlosigkeit ist anhand objektiver Kriterien zu beurteilen. Relevant ist somit, wie bereits aufgeführt, auf der einen Seite, dass keine Unterkunft besteht, unmittelbar deren Verlust droht oder diese unzureichend ist. Auf der anderen Seite muss gleichzeitig die Situation so sein, dass aus eigenen Kräften keine auch nur vorübergehende Unterkunft beschafft werden kann. Wenn die Anspruchsteller also in der Lage sind, die drohende Obdachlosigkeit aus eigenen Kräften und mit eigenen Mitteln vorübergehend zu beseitigen, dann liegt keine Obdachlosigkeit vor. Es kommt jedoch nicht auf die Ursachen an oder darauf, ob ein eigenes Verschulden für die Obdachlosigkeit vorliegt usw.

In den Fällen, in denen es der Polizei nicht möglich erscheint, dass die durch die Obdachlosigkeit entstehenden Gefahren rechtzeitig durch die zuständige Gemeinde abgewehrt werden (z.B. außerhalb der Bü-

rozeiten der Gemeindeverwaltung), ist es Aufgabe der Polizei, bei unfreiwilliger Obdachlosigkeit tätig zu werden. Die Gemeinde ist dann umgehend zu unterrichten.

Anforderungen an die Unterbringung Obdachloser

Entsprechend den Empfehlungen für das Obdachlosenwesen der Bayerischen Staatsministerien für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit und des Innern sollen Obdachlose in erster Linie in gemeindeeigenen oder der Gemeinde zur Verfügung stehenden Unterkünften (angemietete Wohnungen, Pensionen oder Gasthöfe) untergebracht werden. Die Räume werden den Obdachlosen durch privatrechtliche Vereinbarung (z.B. Pensions- / Hotelübernachtung) überlassen oder durch Verwaltungsakt zugewiesen. Dabei sind die zugewiesenen Räume genau zu bezeichnen.

Als Möglichkeiten der Obdachlosenunterbringung sind derzeit in Bayern folgende Formen üblich:

Art der Unterkunft	Beschreibung
Tagesstätte / Wärmestube (keine Unterkunft i.e.S.)	<ul style="list-style-type: none"> - Treffpunkt und niedragschwellige Anlaufstelle - (warmes) Essen, Waschmöglichkeiten, Kleiderkammer - Beratung / Unterstützung
Notschlafstellen	<ul style="list-style-type: none"> - Übernachtungsmöglichkeit für Durchreisende, max. 4 Tage / Monat - nur abends geöffnet (muss morgens geräumt werden) - Übernachtungsgeld
Notunterkünfte / Übergangswohnanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Mischung unterschiedlichster Menschen - z.T. mit geschütztem Frauenbereich - Zuweisung nach Benutzungssatzung - Bezahlung lt. Gebührensatzung
Anmietung von Pensionen	<ul style="list-style-type: none"> - wenn keine Notschlafstellen oder Notunterkünfte verfügbar - ggf. Gutscheine des Sozialamts
Verfügungswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> - unmöblierte Wohnungen / Zimmer mit einfacher Qualität - Zuweisung nach Benutzungssatzung (z.B. nach Wohnungsverlust, Räumung, in individuellen Notlagen) - Unterbringung nur über gewissen Zeitraum - nicht möglich, wenn Anmietung einer regulären Wohnung / Sozialwohnung finanziell möglich

Tabelle 5: Übersicht über Formen der Obdachlosenunterbringung

Neben der Einweisung in gemeindeeigene Räume und Obdachlosenunterkünfte sowie in angemietete Räume bleibt als weitere Alternative zur Unterbringung Obdachloser auch die Beschlagnahme der Räume Dritter bzw. Wiedereinweisung in bspw. zwangsgeräumten Wohnraum. Dies stellt jedoch einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte dar und ist daher das letzte Mittel und kann auch nur durchgeführt werden, wenn die Unterbringung in gemeindeeigenen oder angemieteten Räumen nicht möglich ist. Aus diesem Umstand heraus kann die ordnungsrechtliche Verpflichtung von Kommunen abgeleitet werden, eigene Obdachlosenunterkünfte vorzuhalten.

Unterbringungen in Obdachlosenunterkünften von über einem Jahr sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Dies ist die teuerste Lösung und kann zu vermehrten psychosozialen Problemen führen.

Oberstes Ziel sollte immer die Unterbringung wieder in einer regulären Wohnung bzw. evtl. bei Bedarf in einer entsprechenden stationären Einrichtung (z.B. Suchtklinik) sein, auch wenn eine solche Einweisung (außer bei Gefahr) nur auf freiwilliger Basis erfolgen kann.

Auch vorübergehende Unterkünfte, wie Notunterkünfte und Sammelunterkünfte, müssen in allen Fällen den **Mindestanforderungen einer menschenwürdigen Unterbringung** entsprechen. Eine Obdachlosenunterkunft gewährleistet ein **vorübergehendes Unterkommen einfacher Art**; sie bietet Schutz vor den Unbilden des Wetters und Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse; die an eine Normalwohnung zu stellenden Anforderungen bezüglich Lage, Größe, Einrichtung und sonstiger Verhältnisse brauchen aufgrund ihres Überbrückungscharakters nicht erfüllt zu sein. Es besteht weder ein Anspruch auf Räume bestimmter Art, Lage oder Größe oder für eine bestimmte Zeitdauer noch ein Anspruch auf Raum für berufliche Arbeit, sonstige Beschäftigung oder zur Unterbringung von Haustieren; nach Möglichkeit soll alles zur Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der Obdachlosen getan werden. Es dürfen keine Gesundheitsgefahren entstehen.

Es gibt keine verbindliche rechtliche Vorschrift über die Raumgröße bzw. Unterkunftsgröße, die bereitgestellt werden muss, sowie die Ausstattung der Unterkunft. Der Gradmesser der Anforderungen ist die Wahrung der Menschenwürde. Als Mindestausstattung wird weitgehend davon ausgegangen, was der VGH Kassel für das zivilisatorische Minimum wie folgt umschrieben hat: „Ein hinreichend großer Raum, der genügend Schutz vor Witterungsverhältnissen bietet, wozu im Winter die ausreichende Beheizbarkeit gehört, hygienische Grundanforderungen wie genügende sanitäre Anlagen, also eine Waschmöglichkeit und ein WC, eine einfache Kochstelle und eine notdürftige Möblierung mit mindestens einem Bett und einem Schrank bzw. Kommode sowie elektrische Beleuchtung.“

Jedoch wurden Empfehlungen formuliert, die über die wenigen gesetzlichen Anforderungen hinausgehen oder diese weiter ausführen. So hat die Konferenz der Wohnungslosenhilfe in Bayern (KWB) 2014 Empfehlungen zu Standards von Obdachlosenunterkünften in Bayern ausgeführt. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) hat 2013 zur ordnungsrechtlichen Unterbringung und Notversorgung eine Empfehlung herausgegeben. Weitgehend ähnlich führen beide folgende Voraussetzungen auf, die eine Unterkunft für Obdachlose erfüllen sollte, um eine menschenwürdige Unterbringung zu gewährleisten:

- Aufnahme rund um die Uhr, Unterkunft rund um die Uhr nutzbar
- Gewährleistung eines sicheren vorübergehenden Unterkommens und Erfüllung der Brandschutzbestimmungen, Gewährleistung der Unterkunftshygiene
- getrennte Räumlichkeiten für männliche und weibliche Einzelpersonen, einfache und zweckmäßige Möblierung, evtl. auch Mehrbettzimmer (Ausnahme: Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die Bettruhe erfordern)
- Unterbringung von Mehrpersonenhaushalten / Familien in abgeschlossenen Wohneinheiten, wenn möglich mit getrennten Schlafräumen für Erwachsene und Kinder
- Bereitstellung ausreichender Sanitäreinrichtungen (Waschgelegenheiten mit Kalt- und Warmwasser, Duschen, Toiletten; bei Gemeinschaftsduschen ausreichend abschließbare Duschgelegenheiten)
- ausreichende Beheizbarkeit sowie Zufuhr von Licht und Frischluft
- ausreichende Stromversorgung für elektrische Kleingeräte
- abschließbare Aufbewahrungsmöglichkeiten

- Möglichkeit der Reinigung von Kleidung außerhalb der Schlafräume bzw. Bereitstellung gemeinschaftlich nutzbarer Waschmaschinen
- ausreichende Kochstellen und Aufbewahrungsmöglichkeiten für Lebensmittel (bei Selbstversorgung) oder Möglichkeit der Einnahme von drei Mahlzeiten täglich
- Möglichkeit, in Notfällen schnell Hilfe anzufordern, Möglichkeit von Arztbesuchen oder Inanspruchnahme von Pflegeleistungen ohne unzumutbaren Aufwand, weitest mögliche Barrierefreiheit
- Ermöglichung der behördlichen / polizeilichen Anmeldung und der Einrichtung einer Postadresse
- schriftliche bzw. nachprüfbar Unterrichtung über geplante Aufenthaltsdauer, anfallende Kosten und die Hausordnung

Darüber hinaus sollten – je nach Größe der Unterkunft – zudem begleitende Dienste mit geschultem Personal vorhanden sein, wie ein Hausmeister, Reinigungs- und Pfortenpersonal. Neben der üblichen Reinigung von Gemeinschaftsflächen werden für die Zimmer bzw. Wohneinheiten regelmäßige Grundreinigungen und Renovierungsarbeiten bei Nutzer*innenwechsel und ein Austausch des Mobiliars empfohlen. Zur Unterstützung und Beratung der Obdachlosen in der Unterkunft sollen geeignete Anlaufstellen mit sozialpädagogisch ausgebildetem Fachpersonal bereitstehen oder organisiert werden.

Die meisten der oben genannten Voraussetzungen bzw. Anforderungen gelten sowohl für die Unterbringung von Einzelpersonen als auch für die Unterbringung von Familien in abgeschlossenen Wohneinheiten. Manche treffen für letztere aufgrund der geforderten Art der Unterbringung in abgeschlossenen Wohneinheiten einfach nicht zu.

Grundsätzlich ist geklärt, dass es die Menschenwürde gebietet, einem Obdachlosen unabhängig von den tatsächlichen Witterungsverhältnissen den ganzen Tag über eine geschützte Sphäre in Gestalt einer Unterkunft zur Verfügung zu stellen. Die alleinige Einrichtung von Kälteschutzräumen, um bloßes Überleben zu sichern, bzw. von reinen Übernachtungsangeboten für Obdachlose wird in diesem Sinne als nicht ausreichend bezeichnet. Allerdings wird nicht generell ausgeschlossen, dass die Räumlichkeiten, die für die Übernachtung und einen Aufenthalt am Tag zur Verfügung gestellt werden, in zumutbarer Entfernung räumlich getrennt sind.

Neben den aufgeführten Anforderungen an die Gebäude und ihre Ausstattung sowie den personellen Anforderungen sollte bei einer Neustrukturierung der ordnungsrechtlichen Unterbringung auch die teilräumliche Lage des Standorts / der Standorte der Unterbringung Berücksichtigung finden, auch wenn es hierzu keine rechtliche Vorschrift gibt.

5.2 Derzeitige Obdachlosenarbeit in der Stadt Kitzingen



Die vier Gebäude des Notwohngebiets werden derzeit als Obdachlosenunterkünfte der Stadt Kitzingen genutzt. Manche Bewohner*innen leben dort allerdings seit Jahren, auch noch aus der Zeit vor der dortigen Unterbringung von Obdachlosen, d.h. seit den 1960er und 1970er Jahren. Damit fallen nicht alle der im Notwohngebiet vorhandenen Miet- und Unterbringungsverhältnisse in das eigentliche Feld der Obdachlosenunterbringung. Aufgrund der Historie und der nach wie vor gemischten Nutzergruppen hat sich der Begriff des Notwohngebiets etabliert.



Die Einweisung von Personen in die Obdachlosenunterkünfte im Notwohngebiet erfolgt durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Kitzingen. Dieses prüft auch, ob bei den sich Meldenden tatsächlich ein Fall von Obdachlosigkeit vorliegt. Die Schlüsselübergabe vor Ort übernimmt das Zentrale Gebäudemanagement (ZGM) der Stadt Kitzingen. Mit der Verwaltung der Unterkünfte ist die Kitzinger Baugesellschaft betraut, die auch für alle anderen städtischen Wohnungen die Verwaltung übernimmt. Für Sanierungen und die Behebung von baulichen Mängeln ist die Stadt Kitzingen als Eigentümerin der Gebäude und hier das Zentrale Gebäudemanagement (ZGM) zuständig. Die Bewohner des Notwohngebiets erhalten bisher Mietverträge. Erst seit etwa Mitte 2018 werden diese befristet abgeschlossen. Aufgrund der Mietverträge sind die Eingriffs- und Handlungsmöglichkeiten der Stadt Kitzingen z.T. eingeschränkt gegenüber öffentlichen Zuweisungen.



Die Ausstattung der Unterkünfte v.a. in Bezug auf die sanitäre Einrichtung ist unterschiedlich. So verfügen nicht alle Wohneinheiten über eine Warmwasserversorgung oder Zugang zu einer Dusche. Grundsätzlich sind die Unterkünfte nicht möbliert. Durch die nachträglich erfolgten Aufteilungen von Wohnungen haben auch nicht alle Haushalte eigene Strom- oder Gaszähler. Z.T. leben Bewohner, die sich vorher nicht kannten und evtl. auch nicht verstehen, gemeinsam in Wohnungen, wodurch Unruhe oder Gewalt entsteht. Laut einer Besichtigung am 12.11.2015 durch die AG Soziale Stadt, Mitarbeiter der Stadtverwaltung Kitzingen und weitere Personen ist die bauliche Ausstattung formal zwar angemessen für eine Obdachlosenunterbringung und entspricht (weitgehend) den gesetzlich geforderten Richtlinien; allerdings entspricht die Unterbringung nicht den detaillierteren Empfehlungen der Konferenz der Wohnungslosenhilfe in Bayern (s.o.). Ein Problem („besorgniserregend“) bestünde laut Bericht über die genannte Besichtigung außerdem zum Teil in Bezug auf den hygienischen Zustand von Wohnungen und den Umgang mit dem bereitgestellten Wohnraum (Vandalismus). Eine alleinige Verbesserung der Wohnraumausstattung wird als nicht erfolgversprechend angesehen (Aktenvermerk durch das Quartiersmanagement vom 18.11.2015 zu genannter Besichtigung). Auch im Integrierten Handlungskonzept (IHK) für den Stadtteil Kitzingen – Siedlung aus dem Jahr 2008 wird Teilbereichen des Geschosswohnungsbaus in der Siedlung, insbesondere neben Gebäuden an der Breslauer Straße den Gebäuden des Notwohngebiets, bereits ein sehr schlechter baulicher Zustand zugeschrieben. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig, da seit dem Bau lediglich Reparaturen und kleinere Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden des Notwohngebiets durchgeführt wurden, jedoch keine Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten.



Seit 2016 besteht direkt im Notwohngebiet die ehrenamtlich betriebene Begegnungsstätte Wegweiser. Nach einigen Jahren Leerstand wurde die Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Egerländer Straße 22, in der bereits das frühere Caféstüble untergebracht war, entsprechend umgebaut und saniert. Der Wegweiser dient jetzt als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Notwohngebiets sowie als Ort für Hilfsangebote, wie etwa Verteilung von Sachspenden. Darüber hinaus bestehen eine Waschmöglichkeit für Wäsche und eine Duschmodöglichkeit. Letzteres ist umso wichtiger, da nicht alle Wohneinheiten, in der Regel eher die größeren Wohnungen, über ein Bad mit Warmwasseranschluss verfügen. Derzeit kann im Wegweiser am Montag und Mittwoch jeweils für ein paar Stunden das genannte Angebot erfolgen. An einem Sonntag im Monat wird außerdem ein warmes Mittagessen angeboten sowie zu bestimmten Anlässen Feste. Für das Notwohngebiet und v.a. für die Begegnungsstätte Wegweiser sind viele ehrenamtliche Helfer aktiv.



In Bezug auf eine mögliche Kindeswohlgefährdung im Notwohngebiet erläutert der Soziale Dienst des Landratsamts Kitzingen auf Anfrage der Stadtverwaltung Kitzingen in einer kurzen Stellungnahme vom 26.01.2018, „die Wohnsituation und das Wohnumfeld können Risikofaktoren sein, führen zu Beeinträchtigungen und Belastungen für die Familie. Hier besteht für das Notwohngebiet sicherlich ein höheres Entwicklungsrisiko für Kinder. Die Wohnsituation einer Familie dort stellt für uns allerdings noch keine Kindeswohlgefährdung dar.“ Schließlich wurde im März 2018 der Ratsbeschluss gefasst, Maßnahmen zu ergreifen, die die Einweisung in das Notwohngebiet für Kinder verhindern, indem hierfür zwei einfache Wohnungen dauerhaft zur Verfügung zu stellen sind. Anschließend wurden in der Zeppelinstraße und im Galgenwasen zwei Wohnungen für die Unterbringung von Familien mit Kind(ern) bereitgestellt.

Bereits Anfang Februar 2018 erfolgte der Beschluss des Stadtrats über die Erstellung eines Konzepts für die zukünftige Obdachlosen- und Wohnungslosenarbeit. Außerdem wurden gleichzeitig einerseits die grundlegende Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Obdachlosenarbeit und die Wohnraumversorgung von Wohnungslosen in der Stadt Kitzingen beschlossen sowie andererseits die Erstellung einer Analyse der bisherigen Kitziinger Obdachlosenarbeit sowie der Versorgung von Wohnungslosen mit Wohnraum.

Im April 2018 wurden 3 Sofortmaßnahmen für das Notwohngebiet beschlossen, um kurzfristig die bestehende schwierige Situation im Notwohngebiet zu verbessern:

- Ein Hausmeister hat Anfang August 2018 seine Arbeit mit ständiger Präsenz im Notwohngebiet aufgenommen und ist v.a. für Unterhalt und Instandsetzung der Wohnungen im Notwohngebiet zuständig.
- Da eine professionelle soziale Betreuung und Beratung sowie Kontrolle vor Ort zuletzt vollständig fehlten, sind 2 sozialpädagogische Fachkräfte seit Anfang Oktober bzw. November 2018 zur Sozialberatung im Notwohngebiet. Sie nutzen zusammen mit dem Hausmeister die Wohnung über der Begegnungsstätte Wegweiser. Ihre Aufgabe ist im Wesentlichen Information, Beratung, Weitervermittlung, Vernetzung, Krisenintervention; es handelt sich um keine Sozialbetreuung. Träger der Sozialberatung sind der Caritasverband für die Diözese Würzburg (auch Geschäftsführung) und das Diakonische Werk Kitzingen. Die Finanzierung erfolgt zum größten Teil durch einen Zuschuss sowohl der Stadt Kitzingen als auch des Landkreises Kitzingen für 2 Jahre. Begleitet wird die Sozialberatung von einer Steuerungsgruppe.
- Die Wohnungen im Notwohngebiet sollten ursprünglich laut Beschluss vom April 2018 so nachgerüstet werden, dass alle Nutzer einen Warmwasseranschluss haben. Im Gebäude Tannenbergsstraße 37 konnte dies umgesetzt werden, dass jede Wohneinheit Zugriff auf eine Nasszelle mit Warmwasser hat. Für die anderen 3 Gebäude stellte sich die Nachrüstung jedoch als technisch schwierig bzw. sehr teuer heraus. Daher wurde im Dezember 2018 für diese als Alternative beschlossen, dass in jedem Gebäude in eine leere Wohneinheit für Frauen und Männer getrennt Gemeinschaftsduschen eingebaut werden, was im ersten Halbjahr 2019 umgesetzt werden sollte. Da hierfür jedoch nach der Detailplanung und der Einholung von Angeboten die ursprüngliche Kostenschätzung enorm überschritten wurde, wurde im März 2019 wiederum ein neuer Beschluss gefasst. Danach sollen stattdessen in den Wohnungen ohne Warmwasseranschluss 5-Liter-Elektro-Boiler eingebaut werden.

Sowohl Hausmeister als auch soziale Beratung sind als Sofortmaßnahmen auf 2 Jahre befristet. Wie sowohl in Fachgesprächen, z.B. mit

Akteuren des Notwohngebiets am 22.01.2019, als auch im Workshop mit Bewohner*innen am 01.04.2019 geäußert wurde, hat sich durch den Hausmeister und die Sozialberatung vor Ort die Stimmungslage unter den Bewohner*innen bereits wieder verbessert.

Fazit

Durch die verschiedenen Personengruppen mit multiplen Problemlagen im Notwohngebiet und z.T. sehr lange Aufenthaltszeiten (vgl. Kapitel 4.4) ist eine hohe Zahl an Personen im Notwohngebiet untergebracht.

Die beschriebene derzeitige Handhabung der Obdachlosenunterbringung bzw. die Obdachlosenarbeit insgesamt der Stadt Kitzingen entspricht nicht heutigen Anforderungen, wie sie beispielsweise in den Empfehlungen des zuständigen Staatsministeriums oder der KWB und der BAG W enthalten sind. Zum einen weisen die genutzten Gebäude einen niedrigeren baulichen Standard (auch z.B. in Bezug auf sanitäre Einrichtungen) auf als wünschenswert wäre und zum anderen fehlt es augenscheinlich nach wie vor an zeitlich umfassenden (durchgängig verfügbaren) Angeboten sowie klar geregelten Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Die noch bestehenden zivilrechtlichen Mietverhältnisse entsprechen nicht dem Wesen einer (temporären) Obdachlosenunterbringung.

Insbesondere die komplexe Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen öffentlichen Zuständigkeiten auf kommunaler Ebene, aber auch mit Trägern der privaten oder kirchlichen Wohlfahrt scheint anhand der Erkenntnisse aus Fachgesprächen und Beteiligung noch ausbaufähig. Dies gilt vor allem für Maßnahmen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (Präventionsarbeit). Hierzu sind im Rahmen der Neukonzeption der Obdachlosenunterbringung demnach ebenfalls Vorschläge zu machen.

Beibehalten bzw. ausgebaut werden sollte hingegen die mittlerweile relativ gute Ausstattung mit Personal vor Ort, die derzeit aus einem Hausmeister und zwei Sozialarbeiterinnen (beide zusammen 60 Stunden pro Woche) besteht.

Die Lage der Obdachlosenunterbringung im sogenannten „Notwohngebiet“ am Rand des Kitzinger Stadtteils Siedlung ist nicht optimal: durch das Fehlen von Nahversorgung sowie anderer Einrichtungen in der Nähe und die unzureichende Anbindung mit dem ÖPNV wird die soziale Randstellung auch räumlich betont. Gerade das dort untergebrachte Klientel ist aber wesentlich mehr als andere Menschen und in besonderem Maße auf eine soziale Einbindung und gute Erreichbarkeit notwendiger Alltags- (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung) und Hilfsstrukturen (z.B. Beratungsangebote) sowie öffentlicher Stellen (z.B. Sozialamt, Jobcenter) angewiesen.

6 Konzept zur Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung

6.1 Differenzierung der Obdachlosenarbeit nach Zielgruppen

Grundsätzlich gilt, dass für eine erfolgreiche Obdachlosenarbeit ein **zielgruppenspezifischer Ansatz** gewählt werden sollte, der so weit wie möglich auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der jeweiligen Gruppen eingeht. Dazu werden in Kapitel 4.4 Nutzergruppen anhand der Bewohnerstruktur des Notwohngebiets sowie der Zuweisungen der Jahre 2014 bis 2018 unterschieden. Eine besonders zu betrachtende Personengruppe sind Familien bzw. Haushalte mit minderjährigen Kind(ern).

Klar zu trennen ist zudem der Umgang mit den Ansprüchen Obdachloser im ordnungsrechtlichen Sinn von der Versorgung der langjährigen (regulären) Mieterschaft mit Wohnraum (Baustein B).

Generell gilt auch, dass nicht nur die Unterbringung, sondern zwingend auch Beratung und Betreuung notwendig sind und die Notversorgung daher in ein Netz von Beratungs- und Hilfeangeboten zu integrieren ist (Baustein C).

Zielgruppe: langjährige Mieter*innen Notwohngebiet, aus der Obdachlosenunterkunft ausziehende Bewohner*innen

Die zum Teil seit den 1960er Jahren im Notwohngebiet wohnenden Personen der ersten Mietergeneration sind per Definition nicht als Obdachlose im ordnungsrechtlichen Sinn zu betrachten. Soweit die betroffenen Personen eventuell von Obdachlosigkeit bedroht sind, sind die entsprechenden Hilfestellungen des SGB II bzw. XII in Betracht zu ziehen.

Gleiches gilt für den Personenkreis, der (künftig) nach Ablauf der Zuweisung einer Obdachlosenunterkunft in den regulären Wohnungsmarkt entlassen werden soll. Dies ist wichtig, um einen erneuten langjährigen Verbleib in den Unterkünften möglichst zu vermeiden.

Akteure:

- Stadt Kitzingen
- ggf. Landratsamt Kitzingen (Unterbringungskosten gemäß SGB, Sozialberatung)
- ggf. Freie Wohlfahrtsträger (Beratungsangebote)

Zielgruppe: Obdachlose Familien / Haushalte mit Kind(ern) (Verfügungswohnungen)

Gerade für Familien und Haushalte mit minderjährigen Kind(ern) ist die Versorgung mit angemessenem Wohnraum essenziell. Zu beachten ist hier, dass die (drohende) Obdachlosigkeit oft nur das sprichwörtlich „dicke Ende“ einer langen Reihe von Problemen ist.

Daher sollte für diese Gruppe der Verbleib in der angestammten Umgebung erste Priorität sein. Das Sozialgesetzbuch enthält hierfür einen finanziellen Rahmen für die Unterstützung und zur Vermeidung potenzieller Obdachlosigkeit. Soweit ein Erhalt des bisherigen Wohnraums über die Instrumente des Sozialrechts (vgl. Kapitel 7) nicht mehr möglich ist und tatsächlich Obdachlosigkeit eintritt, steht hier die Stadt Kitzingen im Rahmen der Gefahrenabwehr besonders in der Pflicht. Daher sollten für diese Gruppe **Verfügungswohnungen mit einfacher Wohnqualität** bereitgestellt werden, in die ein Wechsel bei Wohnungsverlust, z.B. durch Zwangsräumung, möglich ist. Zuletzt stehen in Kitzingen für die Unterbringung von Familien mit Kind(ern) in der Zeppelinstraße und im Galgenwasen bereits zwei Wohnungen

bereit, um den Ratsbeschluss vom März 2018 umzusetzen, wonach Maßnahmen zu ergreifen sind, die die Einweisung in das Notwohngebiet für Kinder verhindern.

Wichtig ist, dass die **Wohnungssuche aktiv unterstützt wird** und beachtet wird, dass Kinder und Jugendliche bzw. Familien in Obdachlosenunterkünften einer besonderen Unterstützung bedürfen. Einerseits gilt es die Kinder und Jugendlichen direkt zu fördern und andererseits gleichzeitig die Eltern bei der Erziehung zu unterstützen. Eine umfassende und kontinuierliche Betreuung durch Fachkräfte ist notwendig und sollte in einer Verwaltungs-Fachanweisung bzw. Kooperationsvereinbarung der entsprechenden Fachstellen geregelt werden.

Akteure:

- Stadt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen (Unterbringungskosten gemäß SGB, Sozialberatung)
- Jobcenter (Unterbringungskosten gemäß SGB)
- Jugendamt
- Freie Wohlfahrtsträger (Betreuungsangebote)

Zielgruppe: Obdachlose Einzelpersonen / Haushalte ohne Kind(er) (Übergangswohnanlage)

Für die Unterbringung von alleinstehenden Obdachlosen, Paaren ohne Kind(er) bzw. allgemein Haushalten ohne Kind(er) sind zunächst weniger strenge Kriterien anzulegen als für die Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern), wenngleich auch hier die Vermeidung von Obdachlosigkeit prioritär zu verfolgen ist. Bei der Unterbringung zu beachten ist, dass diese **Zielgruppe sehr heterogen sein kann** und von Suchtkranken über Haftentlassene bis hin zu Rentnern usw. reichen kann. Ein besonderes Augenmerk ist gegebenenfalls auf Frauen zu legen, die vor Gewaltsituationen flüchten – für diese empfiehlt sich eine anderweitige Unterbringung in Zusammenarbeit mit den nächsten Frauenhäusern.

Zur kurzfristigen Unterbringung von Alleinstehenden über einzelne Tage / Nächte (Erstaufnahme bzw. Notschlafstelle) kommen durchaus kleine Mehrbettzimmer bis zur Klärung der weiteren Unterbringung in Frage. Längerfristig können Einzelzimmer in **Übergangswohnanlagen bei einer entsprechenden Ausstattung mit Gemeinschafts- und Funktionsräumen** (Küche, Duschen, Waschmaschine) für alleinstehende Personen eine angemessene Unterbringung sein. Auf eine strikte Trennung der Geschlechter, wenn möglich mit unterschiedlichen Eingängen, ist zu achten.

Wichtig ist die Berücksichtigung der unter 5.1 aufgelisteten Kriterien und Empfehlungen. Insbesondere ist zur **Gewährleistung der Möglichkeit zur Aufnahme** und zur sozialen Kontrolle die Einrichtung eines Hausmeister- und ggf. Wachservice vorzusehen. In den Nachtzeiten und am Wochenende ist die Gewährleistung der Unterbringung zur Gefahrenabwehr durch die örtliche Polizei als ausreichend anzusehen; ggf. kann eine Rufbereitschaft zur Einweisung in die Obdachlosenunterkunft eingerichtet werden.

**Beispiele
 für Obdachlosenunterkunft**

SOZIALE STADT KITZINGEN - SIEDLUNG | NEUSTRUKTURIERUNG NWG

Mit Kitzingen vergleichbare „Große Kreisstädte“



Beispiel: Forchheim

- Neubau
- Hoher Standard
- Problem Langzeitbewohner
- Direkte Betreuung
- 36 Einheiten für 1 o. 2 Personen, 5 4-Bett-Zimmer
- Kooperation mit Baugesellschaft

Beispiel: Landsberg

- Neubau
- Hoher Standard
- Rel. hohe Kosten
- Direkte Betreuung
- 23 Einheiten für 1 Person, 3 Einheiten für 2 o. mehr Personen

Beispiel: Kulmbach

- Neubau
- Container-Standard
- Überschaubare Kosten
- Direkte Betreuung
- 2-Bett- und 4-Bett-Zimmer für insg. bis zu 26 Personen, außerdem 1 4-Bett-Zimmer für Durchreisende

Abbildung 22: Beispiele für Obdachlosenunterkunft

Es wird für Kitzingen das Prinzip eines **Stufensystems mit „Aufstiegs- und Abstiegsmöglichkeit“** vorgeschlagen. So sollte zunächst die Unterbringung grundsätzlich in einem Mehrbettzimmer (1. Stufe) erfolgen. Auch solange im Rahmen der umfangreichen Überprüfung der Obdachlosigkeit nicht eindeutig geklärt ist, ob Obdachlosigkeit vorliegt, erfolgt die vorübergehende Unterbringung in einem Mehrbettzimmer. Bei Bedarf werden die Mehrbettzimmer auch für Kurzzeitübernachtungen genutzt. Bei sich abzeichnender längerer Unterbringung (bis zu 6 Monate) oder bei Paaren sollte nach der ersten Unterbringung in Mehrbettzimmern (1. Stufe) ein Umzug („Aufstieg“) in kleine abgeschlossene Wohneinheiten mit eigenem Sanitärbereich (2. Stufe) in der Übergangswohnanlage möglich sein. Als Voraussetzung hierfür könnte der dauerhafte Verzicht auf Drogen- und Alkoholkonsum, Engagement für die Gemeinschaftseinrichtung oder die Aufnahme eines Minijobs Anreize setzen. Im Gegenzug können bei Nichteinhaltung der Hausordnung / Verhaltensregeln bzw. Selbst- oder Fremdgefährdung auch **Sanktionen** verhängt werden. Diese reichen beispielsweise von der Rück-Verlegung („Abstieg“) von einem Einzel- in ein Mehrbettzimmer bis hin zu einem Verweis aus der Einrichtung (sofern dies in der Satzung vorgesehen ist). Verlegungen müssen von den betroffenen Personen hingenommen werden, da sie nur ein Recht auf Unterbringung, aber nicht auf eine spezielle Wohnform haben. Eine Schwierigkeit ist allerdings, dass hiervon der generelle Anspruch auf Unterbringung nicht berührt ist – ein **Verweis aus einer Einrichtung kann also nicht ohne ein Ersatzangebot** ausgesprochen werden (vgl. Urteil des VG Bayreuth vom 10.07.2017, Az.: B 1 S 17.510).

Anhand der Fallzahlen der letzten Jahre in Kitzingen kann von einem Bedarf für die Übergangswohnanlage für etwa 30 Haushalte (meist Einzelpersonen) ausgegangen werden. Für diese sollten entsprechende Kapazitäten, Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum mit Kochmöglichkeit, Waschküche mit Waschmaschinen, Müllraum) und ggf. in begrenztem Umfang auch Lagerflächen für Möbel zur Verfügung gestellt werden. **Um die Anreize für eine längere als unbedingt nötige Verweildauer möglichst niedrig zu halten, empfehlen wir grundsätzlich einen eher geringen Standard, was Ausstattung und Größe der Wohneinheiten betrifft.**

Für die vorzusehenden Einrichtungen kann dabei von folgenden Flächenbedarfen ausgegangen werden:

Flächenbedarfe Obdachlosenunterkunft	
Einzelzimmer	ca. 9-10 qm
Doppelzimmer	ca. 15-20 qm
Dreibettzimmer	ca. 20-25 qm
Vierbettzimmer	ca. 25-30 qm
Gemeinschaftsraum/-räume	ca. 25-30 qm
Sozialbetreuung	ca. 25-30 qm
Lagerflächen / Kellerabteile z.B. für Möbel	ca. 300 qm

Tabelle 6: mögliche Flächengrößen für Obdachlosenunterkünfte

Wichtig ist auch für die Einzelpersonen und Erwachsenen ohne Kind(er) die Sicherstellung eines begleitenden, **standortnahen Betreuungsangebots**. Dieses soll die Bewohner*innen der Übergangswohnanlage darin unterstützen, das eigene Leben neu zu gestalten und in die Hand zu nehmen. Ziel muss immer sein, die Obdachlosen wieder in ein geregeltes Leben und Mietverhältnis zu bringen. Die Zuständigkeiten und Zusammenarbeit der verschiedenen öffentlichen Stellen sollten in einer Verwaltungs-Fachanweisung bzw. Kooperationsvereinbarung der entsprechenden Fachstellen geregelt werden.

Akteure:

- Stadt Kitzingen (Bau, Betrieb, Zuweisung)
- Ggf. Kitzinger Baugesellschaft (Bau)
- Landratsamt Kitzingen (Unterbringungskosten gemäß SGB, Sozialberatung)
- Jobcenter (Unterbringungskosten gemäß SGB)
- Freie Wohlfahrtsträger (Betreuungsangebote)

Zielgruppe: Jugendliche und junge Erwachsene bis unter 25 Jahren

Auch Jugendliche (unter 18 Jahren) und junge Erwachsene (bis unter 25 Jahren) sind immer wieder von Obdachlosigkeit betroffen, wenngleich sie rechtlich unterschiedlich zu behandeln sind. Gründe für Obdachlosigkeit von Jugendlichen und jungen Erwachsenen sind oft familiäre oder schulische Probleme; so steigen die Zahlen gerade von Jugendlichen besonders zur Zeugniszeit vor den Sommerferien.

Nach Definition der Obdachlosigkeit im Sinne der Empfehlungen für das Obdachlosenswesen der Bayerischen Staatsministerien für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit und des Innern gelten **Minderjährige, die sich der Obhut der Sorgeberechtigten entzogen haben, nicht als obdachlos**, sondern fallen in die Zuständigkeit des Jugendamts.

Bei jungen Erwachsenen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, kann die Behörde vor deren Unterbringung eine Stellungnahme des Trägers der Sozialhilfe einfordern. Bei negativer Antwort kann sie deren Unterbringung verweigern und stattdessen auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verweisen.

Dennoch ist es in den Abendstunden und an Wochenenden mitunter von Nöten, auch Jugendliche und junge Erwachsene vorübergehend unterzubringen. Da allerdings die Fallzahlen der Stadt Kitzingen hier keinen großen Handlungsbedarf erkennen lassen und jugendliche Ausreißer erfahrungsgemäß größere Städte aufsuchen, erscheint es nicht nötig, eine eigene Anlaufstelle für Jugendliche vorzuhalten. Bei eventuell dennoch auftretenden Einzelfällen könnte eine (kurzfristi-

ge) Unterbringung entweder in den anderweitigen Einrichtungen oder in angemieteten Pensionszimmern erfolgen.

Wichtig für die Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen ist eine unmittelbare soziale Betreuung, die versucht, zeitnah den Kontakt zu den Eltern herzustellen und hilft, die Konfliktsituation zu bereinigen. Hier ist eine enge Zusammenarbeit mit dem zuständigen Jugendamt erforderlich.

Akteure:

- Stadt Kitzingen (Erstkontakt, Zuweisung)
- Landratsamt Kitzingen (Jugendamt)

Übersicht über die vorzusehenden Einrichtungen nach Zielgruppen

In der Übersicht umfassen die Einrichtungen zur Unterbringung Obdachloser in Kitzingen künftig also folgende Anlaufstellen mit entsprechenden Betreuungsangeboten:

Zielgruppe	Einrichtung	Angebot
Familien / Haushalte mit Kind(ern)	Verfügungswohnungen Kapazität: 4 - 5 Einheiten	– Wohneinheiten mit eigenen Sanitäranlagen u. Küche; ggf. teilmöbliert – Sozialberatung und Betreuung – Unterstützung bei Wohnungssuche
Alleinstehende Erwachsene / Haushalte ohne Kind(er)	Übergangswohnanlage (getrennt nach Geschlecht bei Alleinstehenden) Kapazität: ca. 30 - 35 Einheiten davon bei Bedarf auch Einheiten (Mehrbettzimmer) für Kurzzeitübernachtung	– 1. Stufe: Mehrbettzimmer mit gemeinschaftlichen Sanitäranlagen / Kochstellen – 2. Stufe: Wohneinheiten mit eigenen Sanitäranlagen / Kochstellen – Sozialberatung und Betreuung – Unterstützung bei Wohnungssuche – ggf. Einlagerung eigener Möbel / Hausrat
Jugendliche / junge Erwachsene (bis unter 25 Jahren)	Übergangswohnanlage bzw. Anmietung von Zimmern Kapazität: nach Bedarf	– Sozialberatung / Betreuung durch Jugendamt – Möglichst getrennte Unterbringung

Tabelle 7: Übersicht der Einrichtungen zur Obdachlosenunterbringung

Für alle Einrichtungen gilt, dass die Zuweisungen nicht durch zivilrechtliche Mietverträge, sondern befristet durch Zuweisung per Verwaltungsbescheid auf öffentlich-rechtlicher Basis erfolgen sollten. Grundlage für diese ist eine vom Rat der Stadt Kitzingen zu beschließende Satzung.

In der folgenden Betrachtung von Unterbringungsvarianten wird vor allem auf die Gruppe der bislang im Notwohngebiet lebenden langjährigen Mieter*innen, die Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern) und die Unterbringung von alleinstehenden Erwachsenen bzw. Haushalten ohne Kind(er) eingegangen.

6.2 Varianten der Obdachlosenunterbringung für Kitzingen

Ziel der Obdachlosenhilfe sollte es gesamtstädtisch sein, Personen der in Kapitel 4.4 sowie im vorigen Kapitel differenzierten Gruppen, die obdachlos bzw. öffentlich-rechtlich unterzubringen sind, zu unterstützen und wieder in Wohnraum zu integrieren. Die Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung ist hierbei nur ein Baustein, der durch Prävention, also Verhinderung von Obdachlosigkeit, und soziale Begleitung und Nachsorge flankiert werden muss (vgl. hierzu auch Kapitel 7).

Aus den Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen der Erstellung des Konzepts und den durchgeführten Analysen hat sich ergeben, dass

- der bauliche Zustand und die Ausstattung der Wohnungen im Notwohngebiet von allen Beteiligten als nicht weiter tragbar empfunden wird,
- auch Ansprüche an das Wohnumfeld (bspw. Nahversorgung, Aufenthaltsflächen) bestehen,
- viele Bewohner*innen gerne ausziehen würden,
- das Stigma des Standorts jedoch einen Auszug aus dem Gebiet sowie die Arbeitsplatzsuche zusätzlich erschwert,
- günstiger Wohnraum in Kitzingen nur schwer zu finden ist
- und insgesamt eine bessere Zusammenarbeit aller Fachstellen in der Betreuung / Unterstützung der Obdachlosen eingefordert wird.
- Zudem widersprechen die, teils noch unbefristeten, Mietverträge dem Grundgedanken einer temporären Unterbringung.

Daher werden für die Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen die drei zentralen Leitgedanken der Empfehlungen der Konferenz der Wohnungslosenhilfe in Bayern zu Standards von Obdachlosenunterkünften in Bayern von 2014 entsprechend ergänzt:

- **Ausbau der präventiven Arbeit zur Vermeidung von Obdachlosigkeit**
- **möglichst kurze Aufenthaltsdauer, schneller Vollzug mit möglichst geringem bürokratischem Aufwand; menschenwürdige Lebensbedingungen in den Unterkünften**
- **neben der Unterbringung auch Angebot sozialer Beratung und persönlicher Hilfe sinnvoll und notwendig**
- **Garantie eines Mindestmaßes an Privatsphäre**
- **Schaffung von Folgeangeboten in Form von kostengünstigem Wohnraum in ggf. sozial betreuten Strukturen**

Obwohl die Verlagerung der Unterbringung von Obdachlosen (v.a. der Übergangswohnanlage) vom bisherigen Standort an eine andere Stelle im Stadtgebiet in der Stadt Kitzingen umstritten ist, wird ein Standortwechsel ausdrücklich in die möglichen Varianten einbezogen. Hierdurch ergeben sich neben der Nullvariante insgesamt vier Handlungsoptionen (vgl. Tabelle 8), die im Folgenden auf die im Auftrag definierten Handlungsfelder hin untersucht werden sollen:

- A. Neustrukturierung und Organisation der Obdachlosenunterbringung
- B. Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen / Nutzern im Notwohngebiet
- C. Einrichtung einer sozialen Betreuung für Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen und ehemals Obdachlose
- D. Städtebauliche Aufwertung bzw. Umstrukturierung des aktuellen Standorts des Notwohngebiets

Nullvariante	Variante 1a/b	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3
Keine baulichen Maßnahmen, Instandhaltung bestehendes Notwohngebiet	Komplettsanierung oder Neubau am bestehenden Standort; Verlagerung der langjährigen Bewohner*innen	Verlagerung der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern); Verbleib Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(er)	Verlagerung Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(er); Verbleib der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern)	Komplettverlagerung und städtebauliche Neukonzeption

Tabelle 8: Varianten der künftigen Obdachlosenunterbringung in Kitzingen

In den genannten Handlungsfeldern (Bausteine A - D) werden zunächst die Varianten beschrieben und Schlüsse zur Ausgestaltung der einzelnen Varianten gezogen. Soweit erforderlich wird auf Unterschiede eingegangen und es werden jeweils die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten dargelegt.

Anschließend werden die Bewertungen der verschiedenen Varianten zusammengefasst und schließlich Empfehlungen für eine Vorzugsvariante unter Darstellung von Maßnahmen mit einer Zeitplanung und groben Kostenschätzung gegeben (Baustein E).

A. Neustrukturierung und Organisation der Obdachlosenunterbringung

Grundsätzlich wird für das Konzept für die Obdachlosenunterbringung in Kitzingen ein **zielgruppenspezifischer Ansatz** gewählt, der auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der jeweiligen Gruppe eingeht. Die Ausgestaltung der Angebote für unterschiedliche Zielgruppen kann hierbei je nach Variante an unterschiedlichen Standorten erfolgen. Eine besonders zu betrachtende Personengruppe sind, wie dargelegt, Familien mit minderjährigen Kind(ern).

Grundsätzlich gilt, dass die Obdachlosenunterbringung vor allem der Gefahrenabwehr dient und nur eine Übergangslösung darstellen sollte. Ziel muss es immer sein, den Aufenthalt in den Obdachloseneinrichtungen so kurz wie möglich zu halten und schnellstmöglich den Umzug in ein (reguläres) Mietverhältnis zu ermöglichen. Daher sind alle Vereinbarungen zeitlich **auf maximal 6 Monate zu befristen** und nur in Ausnahmefällen zu verlängern. Die Zugewiesenen sind darauf aufmerksam zu machen, dass die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft nicht von eigenen Bemühungen entbindet, mit allen verfügbaren Mitteln nach eigenem Wohnraum zu suchen. Dies bedeutet natürlich auch, dass in der Stadt Kitzingen bei einem Bedarf von ca. 30 - 35 Haushalten / Jahr der Bestand an preisgünstigem Wohnraum entsprechend ausgebaut und langfristig erhalten werden muss. Hier sollte einerseits die städtische Baugesellschaft in die Pflicht genommen werden, andererseits aber auch bei größeren Entwicklungsprojekten grundsätzlich über städtebauliche Verträge ein gewisser Anteil an Wohneinheiten für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vorgeschrieben werden. Anregungen hierfür finden sich in Kapitel 7 zu Prävention und Verhinderung von Obdachlosigkeit durch eine nachhaltige Wohnraumversorgung.

Klar zu trennen ist demnach der Umgang mit den Ansprüchen Obdachloser im rechtlichen Sinn von der Versorgung der langjährigen (regulären) Mieterschaft mit Wohnraum, die in allen Varianten getrennt geregelt werden sollte.

Grundsätzlich gilt, dass nicht nur die Unterbringung, sondern zwingend auch Beratung und Betreuung notwendig sind und die Notver-

sorgung daher in ein Netz von Beratungs- und Hilfeangeboten zu integrieren ist (vgl. Baustein C).

Nullvariante – Keine baulichen Maßnahmen, Instandhaltung bestehendes Notwohngebiet

In der Nullvariante erfolgt keine grundlegende räumliche und bauliche Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung. Allein den langjährigen Mieterinnen und Mietern des Notwohngebiets sollen Ersatzangebote für einen Wegzug aus dem Gebiet gemacht werden (vgl. auch Baustein B), um in diesem einen Fokus auf die Obdachlosenunterbringung i.e.S. legen zu können.

Die soziale Betreuung im Notwohngebiet ist auszubauen (vgl. Baustein C).

Variante 1 – Komplettsanierung oder Neubau am bestehenden Standort

In der Variante 1 erfolgt ebenfalls keine grundlegende räumliche Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung. Den langjährigen Mieterinnen und Mietern des Notwohngebiets sollen Ersatzangebote für einen Wegzug aus dem Gebiet gemacht werden (vgl. auch Baustein B), um in diesem einen Fokus auf die Obdachlosenunterbringung i.e.S. legen zu können.

Für die Obdachlosenunterbringung werden die Bestandsgebäude entweder grundlegend saniert oder durch Neubauten am bestehenden Standort ersetzt (vgl. Baustein D), was im Wesentlichen auch dem im Kitzinger Stadtrat am 31.01.2019 behandelten Vorschlag des Antrags Nr. 174 der KIK-Fraktion entspricht.

Die durch den Auszug von langjährigen Mieter*innen und weiteren Bewohner*innen freiwerdenden Gebäude können zunächst für ein lokales Umzugsmanagement während der nötigen Sanierungs- bzw. Neubauphase genutzt werden und langfristig Spielraum für eine verbesserte Ausstattung der Wohnungen bieten.

Die soziale Betreuung im Notwohngebiet ist auszubauen (vgl. Baustein C) und entsprechende Räumlichkeiten sind im Zuge der baulichen Neugestaltung vorzusehen.

Variante 2a – Verlagerung der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern); Verbleib Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(er)

In der Variante 2a erfolgt nicht nur die Verlagerung der langjährigen Mieterinnen und Mieter aus dem Gebiet (vgl. auch Baustein B), sondern auch die Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern) soll an einem alternativen Standort erfolgen. Dies entspricht insofern in etwa der aktuellen Beschlusslage, da Familien mit Kind(ern) auch heute bereits möglichst nicht im Notwohngebiet untergebracht werden sollen.

Vorteil der (Teil-)Verlagerung ist im Wesentlichen, dass die besonders schützenswerte Gruppe der Haushalte mit Kind(ern) räumlich von einem zum Teil im Notwohngebiet vorhandenen schwierigen Klientel getrennt wird. Zudem bietet der Standort aufgrund seiner Randlage im Stadtteil keine idealen Versorgungsstrukturen für Haushalte – insbesondere mit Kindern –, die auf eine fußläufige Erreichbarkeit oder Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr angewiesen sind.

Als möglicher Standort für die, anhand der Fallzahlen der letzten Jahre ermittelten, 4 bis 5 nötigen Wohneinheiten (vgl. Kapitel 4.4) bietet

sich aus unserer Sicht die Sanierung von Bestandsobjekten der Stadt Kitzingen im Bereich Galgenwasen an, zumal in diesem Bereich bereits eine Verfügungswohnung zu diesem Zweck besteht. Dort besteht nicht nur eine Anbindung mit dem ÖPNV (Buslinie 8), sondern sind auch nahegelegene Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie soziale und Freizeiteinrichtungen (vgl. Kapitel 4.2). Darüber hinaus zeichnet sich dieser Teilraum durch einen bereits relativ hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen aus (vgl. Kapitel 4.3), was die soziale Integration befördern kann.

Die durch den Auszug von langjährigen Mieter*innen und weiteren Bewohner*innen sowie die Verlagerung der Haushalte mit Kind(ern) freierwerdenden Gebäude können zunächst für ein lokales Umzugsmanagement während der nötigen Sanierungs- bzw. Neubauphase genutzt werden und im Anschluss rückgebaut werden (vgl. Baustein D).

Die soziale Betreuung ist im Notwohngebiet sowie am neuen Standort für die Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern) (Galgenwasen) auszubauen (vgl. Baustein C) und entsprechende Räumlichkeiten sind im Zuge der baulichen Neugestaltung vorzusehen.

Variante 2b – Verlagerung Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(er); Verbleib der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern)

In der Variante 2b erfolgt neben der Verlagerung der langjährigen Mieterinnen und Mieter aus dem Gebiet (vgl. auch Baustein B) auch die Unterbringung von alleinstehenden Personen und anderen Haushalten ohne Kind(er) an einem alternativen Standort.

Vorteil der Verlagerung der Haushalte ohne Kind(er) ist zum einen die räumliche Trennung der besonders schützenswerten Gruppe der Haushalte mit Kind(ern) von einem zum Teil im Notwohngebiet vorhandenen schwierigen Klientel.

Als Standort für eine neu zu errichtende Übergangswohnanlage empfiehlt sich aus unserer Sicht das Gebiet von Armin-Knab-Straße und Mozartstraße südlich der Mainbernheimer Straße. Hier besteht eine gute verkehrliche Anbindung, zudem ist der Bereich durch eine Nutzungsmischung geprägt, befindet sich bereits in einem gewissen Umbruch und soll laut Integriertem Handlungskonzept (IHK) für den Stadtteil Siedlung weiterentwickelt werden, einschließlich einer teilweisen Umnutzung von Gewerbeflächen. Um einer zu großen Konzentration entgegenzuwirken, könnte die Übergangswohnanlage in zwei getrennte Gebäudekomplexe aufgeteilt werden (vgl. Baustein D). Alternativ zum genannten Gebiet käme als Standort z.B. der östliche Stadteingang an der Mainbernheimer Straße in Frage oder auch andere Stellen im Umfeld der Mainbernheimer Straße.

Die durch den Auszug von langjährigen Mieter*innen und weiteren Bewohner*innen sowie die Verlagerung der Haushalte ohne Kind(er) freierwerdenden Gebäude können zunächst für ein lokales Umzugsmanagement während der nötigen Renovierungs- bzw. Neubauphase genutzt werden und im Anschluss rückgebaut werden (vgl. Baustein D).

Die soziale Betreuung ist im Notwohngebiet sowie am neuen Standort (südlich der Mainbernheimer Straße) auszubauen (vgl. Baustein C) und entsprechende Räumlichkeiten sind im Zuge der baulichen Neugestaltung vorzusehen.

Variante 3 – Kompletterverlagerung und städtebauliche Neukonzeption

Die dritte Variante stellt den umfassendsten Neuanfang der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen dar und bietet an neuen Standorten die Chance, die Obdachlosenunterbringung auch organisatorisch grundsätzlich neu zu gestalten. Darüber hinaus könnten neue Standorte gezielt gewählt werden und die Anbindung an Nahversorgung, den öffentlichen Verkehr und eine Erleichterung der Wahrnehmung von Behördenterminen erreicht werden. Auch würden die unterzubringenden Personen nicht weiterhin an den Stadtrand „abgeschoben“ werden, was vor allem eine Ausgrenzung aus dem städtischen Leben bedeutet.

Als neue Standorte kommen besonders die in den Varianten 2a und 2b bereits benannten Areale am Galgenwasen (Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern)) und von Armin-Knab-Straße und Mozartstraße südlich der Mainbernheimer Straße (Unterbringung von Alleinstehenden und anderen Haushalten ohne Kind(er)) in Frage. Die Nähe der vorgeschlagenen Standorte zueinander ermöglicht eine Konzentration der Beratungsangebote beispielsweise am Standort im Gebiet von Armin-Knab-Straße und Mozartstraße, so dass die entsprechenden Strukturen nur einmal vorgehalten werden müssen. Gleichzeitig bewirkt die Mainbernheimer Straße eine deutliche räumliche Trennung der beiden Standorte.

Für den Bereich des derzeitigen Notwohngebiets an der Egerländer Straße bietet die Verlagerung die Chance, dort einen städtebaulichen Neuanfang vorzunehmen und das Areal als Wohnstandort zu entwickeln (vgl. Baustein D).

Bewertung der Varianten und Empfehlung in Bezug auf Teilaspekt A

Nullvariante	Variante 1a/b	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3
Kein Zeitdruck in der Umsetzung und geringster Aufwand. 1 Standort für soziale Betreuung. Kein Neuanfang.	Wenig Zeitdruck in der Umsetzung, nur lokales Umzugsmanagement. 1 Standort für soziale Betreuung. Kein wirklicher Neuanfang.	Mittlerer Aufwand in der Umsetzung. Separierung und Neuanfang für schützenswerte Gruppe der Haushalte mit Kind(ern). 2 Standorte für soziale Betreuung.	Höherer Aufwand in der Umsetzung. Verbleib der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern). Separierung der Zielgruppen. 2 Standorte für soziale Betreuung.	Höchster Aufwand in der Umsetzung. Konsequenter Neuanfang für alle Gruppen. Trennung der Zielgruppen. 1 Standort für soziale Betreuung.
nicht empfehlenswert	nicht empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	empfehlenswert

Tabelle 9: Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt A – Neustrukturierung und Organisation der Obdachlosenunterbringung

B. Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen / Nutzern im Notwohngebiet

Umzugsmanagement für langjährige Mieterinnen und Mieter

Zur Vermeidung von künftiger Obdachlosigkeit und Sicherung der sozialen Situation ist es für die Zielgruppe der langjährigen Mieterinnen und Mieter wichtig, das Stigma „Notwohngebiet“ hinter sich zu lassen. Daher sollte diesem Personenkreis in allen Varianten über ein Umzugsmanagement die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre Wohnung im Notwohngebiet gegen eine andere zu tauschen. Dies kann entweder über den Bestand der Kitzinger Baugesellschaft mbH oder vorhandenen bzw. zu schaffenden Bestand an Wohnungen mit Belegrecht (Wohnberechtigungsschein) erfolgen oder über den Umzug in eine freie Wohnung unter Beachtung der Angemessenheit nach SGB

geschehen. Letztlich muss zwingend ausreichend günstiger bzw. geförderter Wohnraum in Kitzingen geschaffen werden (vgl. Kapitel 7.2). Entsprechend sollten Wohngebäude mit Wohnungen unterschiedlicher Größe z.B. auf Basis des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) errichtet bzw. saniert werden, z.B. auf dem Anwesen Alte Poststraße 30, auf der Fläche des heutigen Notwohngebiets im Falle einer Verlagerung, im Bereich der ehemaligen Marshall Heights usw.

Auch wenn grundsätzlich bei den meisten der aktuellen Bewohnerschaft die Bereitschaft und der Wunsch zu einem Umzug besteht (vgl. Kapitel 3.2), bedeuten für die langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner die Wohnungssuche und ein möglicher Umzug eine nicht zu unterschätzende Herausforderung, die einer intensiven und kontinuierlichen Unterstützung bedarf. Hierfür ist eine Zusammenarbeit der städtischen Stellen mit dem Sozialen Dienst des Landratsamts und ggf. weiteren privaten Akteuren der Wohlfahrt unabdingbar.

Aktuell leben nach vorliegenden Erkenntnissen (vgl. Kapitel 4.4) 7 Personen bereits 40 Jahre oder länger im Notwohngebiet, was einem Anteil von knapp 7 % der Bewohner*innen des Notwohngebiets entspricht. Bei diesen handelt es sich – der von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Datei zufolge – vermutlich jeweils um Einpersonenhaushalte. Da es sich um reguläre Mietverhältnisse handelt, ist die Stadt an die gesetzlichen Kündigungsfristen gebunden. Dennoch sollte – aus sozialen Gründen – eine Kündigung grundsätzlich mit einem Ersatzangebot im finanziellen Rahmen der Betroffenen (unter Berücksichtigung der Unterstützungsmöglichkeiten) verbunden sein.

Auch mehrere weitere aktuelle Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Haushalte, die seit einigen Jahren im Notwohngebiet wohnen und eigentlich nicht (mehr) unter den Gesichtspunkt der Obdachlosenunterbringung fallen, benötigen anderweitig Wohnungen. So leben nach vorliegenden Erkenntnissen (vgl. Kapitel 4.4) 14 Personen mindestens 10 Jahre (bis unter 29 Jahre) im Notwohngebiet, 19 Personen 5 bis unter 10 Jahre und 45 Personen 1 bis unter 5 Jahre, die bei weitem nicht alle in der zukünftigen Übergangswohnanlage wieder untergebracht werden sollten. Dafür ist ein umfangreiches Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Kitzingen notwendig (vgl. Kapitel 7.2). Außerdem müssen auch sie intensiv darin unterstützt werden, wieder Wohnraum über Mietverträge zu finden. Aufgrund der teilweise verfestigten Situation und der Einrichtung dieser Personen in den Strukturen des Notwohngebiets ist eine weitergehende soziale Betreuung oder zumindest Beratung auch an den neuen Wohnstandorten ange raten.

Um die Umzüge in Einzelgesprächen mit den betroffenen Haushalten vorzubereiten und gemeinsam mit diesen die Ersatzobjekte auszuwählen empfiehlt sich ein ausführliches Umzugsmanagement. Eventuell zu berücksichtigen sind Wünsche nach Nachbarschaften, die an neuen Standorten weiterhin bestehen bleiben sollen. Dies kann der Erleichterung der sozialen Bindung auch nach dem Umzug dienen. Der Umzug selbst ist – gerade bei älteren Bewohnerinnen und Bewohnern – gegebenenfalls durch Mitarbeiter des städtischen Bauhofs zu unterstützen, die Transport- und Montage-/Demontage-Arbeiten übernehmen.

Hilfepläne

Zur Unterstützung der Bewohner*innen in der durch den Umzug entstehenden Umbruchsituation und zur Befähigung der Gestaltung der veränderten Lebenssituation außerhalb des Notwohngebiets sind in Kooperation mit dem Sozialamt entsprechende individuelle Hilfepläne zu erarbeiten. Dies kann im Rahmen des § 67 SGB XII geschehen, der es ermöglicht, für Personen, bei denen besondere Lebensver-

hältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Nach § 68 SGB XII umfassen diese Leistungen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten abzuwenden, zu beseitigen, zu mildern oder ihre Verschlimmerung zu verhüten, also auch Maßnahmen zur Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung (vgl. auch Baustein C).

Umzugsmanagement für die Zielgruppen der Obdachlosenunterbringung je nach Variante

Zur Gestaltung des Umzugsmanagements für die eigentlichen Zielgruppen der Obdachlosenunterbringung ist – in Abhängigkeit der Varianten – unterschiedlicher Aufwand einzuplanen.

Nullvariante – Keine baulichen Maßnahmen, Instandhaltung bestehendes Notwohngebiet

Für die Nullvariante (keine baulichen Maßnahmen) kann in Bezug auf den Aspekt eines Umzugsmanagements festgestellt werden, dass Auszüge aus dem Notwohngebiet sukzessive je nach Bereitschaft und freiwerdenden Wohnungen erfolgen können, da diese keine Voraussetzung für Folgemaßnahmen sind.

Der Verbleib der Obdachlosenunterbringung im weitgehend un sanierten Bestand des Notwohngebiets muss jedoch als nicht empfehlenswert angesehen werden.

Variante 1 – Komplettsanierung oder Neubau am bestehenden Standort

In der **Variante 1a** (Sanierung) erfolgt keine dauerhafte Verlagerung von Bewohner*innen an andere Standorte. Hier ist allenfalls eine alternative Unterbringung der jeweiligen Bewohnerschaft während der Sanierung der einzelnen Gebäude vorzusehen. Durch einen vorangegangenen Auszug der langjährigen Bewohner*innen sollte aber genügend Ersatzwohnraum im Gebiet vorhanden sein, um ein Umzugsmanagement vor Ort einzurichten.

In der **Variante 1b** (Neubau) erfolgt ebenfalls keine dauerhafte Verlagerung von Bewohner*innen an andere Standorte. Hier ist allenfalls – je nach Gestaltung der Neubauphasen – eine temporäre Ersatz-Unterbringung der jeweiligen Bewohnerschaft zu organisieren. Durch den vorangegangenen Auszug der langjährigen Bewohner*innen und die Erstellung von Neubauten ggf. neben den bestehenden Gebäuden sollte aber genügend Ersatzwohnraum im Gebiet vorhanden sein, um ein Umzugsmanagement vor Ort einzurichten.

Variante 2a – Verlagerung der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern); Verbleib der Haushalte ohne Kind(er)

In der Variante 2a erfolgt nicht nur die Verlagerung der langjährigen Mieterinnen und Mieter aus dem Gebiet (vgl. Baustein B), sondern auch die Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern) soll an einem alternativen Standort erfolgen. Daher ist für die zu verlagernden Haushalte mit Kind(ern) wie auch für die langjährigen Mieter*innen ein Umzugsmanagement einzurichten. Die Umzüge der untergebrachten Haushalte mit Kind(ern) können konzentriert in relativ kurzer Zeit erfolgen, sobald die Räumlichkeiten am neuen Standort bezugsfertig sind.

Hierdurch und durch den Auszug der langjährigen Mieter*innen ist genügend freier Wohnraum im Notwohngebiet vorhanden, um die verbleibenden Untergebrachten so auf die bestehenden Gebäude zu verteilen, dass eine schrittweise Sanierung erfolgen kann.

Variante 2b – Verlagerung Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(er); Verbleib der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern)

In der Variante 2b erfolgt neben der Verlagerung der langjährigen Mieterinnen und Mieter aus dem Gebiet (vgl. Baustein B) auch die Unterbringung von alleinstehenden Personen und anderen Haushalten ohne Kind(er) an einem alternativen Standort. Letztere Gruppe stellt die größte im Notwohngebiet dar. Für diese zu verlagernde Gruppe ist wie auch für die langjährigen Mieter*innen ein Umzugsmanagement einzurichten, wobei zu beachten ist, dass es sich bei den obdachlosen Haushalten ohne Kind(er) (nicht: langjährige Mieter) vermutlich um die mobilste Gruppe handelt, die am einfachsten an den neuen Standort umgesetzt werden kann.

Hierdurch und durch den Auszug der langjährigen Mieter*innen ist genügend freier Wohnraum im Notwohngebiet vorhanden, um die verbleibenden Haushalte mit Kind(ern) so auf die bestehenden Gebäude zu verteilen, dass eine schrittweise Sanierung erfolgen kann.

Variante 3 – Komplettverlagerung und städtebauliche Neukonzeption

In dieser Variante ist der Umzug aller Bewohnerinnen und Bewohner des Notwohngebiets an neue Standorte notwendig. Allerdings entfällt ein Rück-Umzug in das Notwohngebiet.

Für die beiden Gruppen der obdachlosen Haushalte ohne Kind(er) sowie der obdachlosen Haushalte mit Kind(ern), die jeweils an getrennten Standorten untergebracht werden sollen, gilt, dass ein Umzug konzentriert in relativ kurzer Zeit erfolgen kann, sobald die Räumlichkeiten am jeweils neuen Standort bezugsfertig sind.

Akteure:

- Stadt Kitzingen (Schaffung Wohnraum, Umzugsmanagement)
- Baugesellschaft Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen (Sozialberatung, ggf. Unterbringungskosten gemäß SGB)
- Jobcenter (ggf. Unterbringungskosten gemäß SGB)
- Freie Wohlfahrtsträger / Sozialverbände

Kosten:

- 1 Personalstelle Sozialarbeit für das Umzugsmanagement (befristet); TVÖD, EG SuE 8

Bewertung der Varianten und Empfehlung in Bezug auf Teilaspekt B

Nullvariante	Variante 1a/b	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3
Umzugsmanagement nur für langjährige Mieter*innen. Verbleib der Obdachlosenunterbringung im unsanierten Notwohngebiet.	Umzugsmanagement nur für langjährige Mieter*innen. Zumindest teilweise kurzfristige Unterbringung der anderen Gruppen während der Sanierungs- bzw. Bauphase.	Umzugsmanagement für langjährige Mieter*innen und Haushalte mit Kind(ern). Unterbringung der anderen Gruppen im NWG während der Sanierungs- bzw. Bauphase.	Umzugsmanagement für langjährige Mieter*innen und Haushalte ohne Kind(er). Unterbringung der anderen Gruppen im NWG während der Sanierungs- bzw. Bauphase.	Umzugsmanagement für alle Bewohner*innen. Verlagerung aller Gruppen erst nach Fertigstellung der neuen Standorte. Keine Rück-Umzüge nötig.
nicht empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	empfehlenswert

Tabelle 10: Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt B – Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen / Nutzern im Notwohngebiet

C. Einrichtung einer sozialen Betreuung für Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen und ehemals Obdachlose

Obdachlosigkeit ist oft das Ergebnis eines langfristigen Prozesses. Entsprechend bestehen bei einem Teil der Bewohner*innen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten und multiplen Problemlagen. Folglich ist offensichtlich, dass neben der Unterbringung selbst auch eine soziale Beratung, Betreuung und Begleitung notwendig ist, um die Unterbringung tatsächlich vorübergehend zu halten, die Obdachlosigkeit möglichst zu überwinden und eine Verfestigung zu verhindern. Viele der untergebrachten Menschen benötigen gezielte Aufklärung über ihre sozialhilferechtlichen Unterstützungsmöglichkeiten, über andere Hilfsangebote oder Beratungsstellen sowie Hilfe bei der Suche nach eigenem Wohnraum oder bei Bedarf auch eine Vermittlung in eine bestimmte stationäre Einrichtung. So soll vermieden werden, dass Obdachlose über viele Jahre in ordnungsrechtlicher Unterbringung bleiben oder gar nicht mehr aus dieser herauskommen.

Die Wiedereingliederung von obdachlosen Personen in Normalwohnungen erfordert eine intensive Sozialarbeit mit Beratung und persönlicher Betreuung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den Trägern der Sozialhilfe und den Verbänden der freien Wohlfahrtspflege unerlässlich.

Eine Übersicht der unterschiedlichen Ansatzpunkte der existierenden Hilfesysteme nach Sektoren und Handlungsfeldern gibt die nachstehende Tabelle (verändert nach BAG 2018: S. 53):

Sektoren der Hilfen in Wohnungsnotfällen	Obdachlosenhilfe	Wohnungslosenhilfe	Sozialhilfe und Arbeitsförderung
Typische Einrichtungsträger	Kommunen oder Städte / Gemeinden	Freie und private Träger	Jobcenter / Kreisfreie Städte und Landkreise
Handlungsfelder und Zielgruppen	Funktionen und Organisationsformen der Sektoren nach Handlungsfeldern		
Grundversorgung und weiterführende Hilfen Zielgruppe: Wohnungslose	<u>Funktion:</u> Basisversorgung von Wohnungslosen <u>Organisationstyp:</u> Not- bzw. Schlichtunterkunft	<u>Funktion:</u> Reintegration von Wohnungslosen <u>Organisationstyp:</u> Ambulante, teilstationäre und stationäre soziale Dienste	<u>Funktion:</u> Reintegration durch Geldleistungen und ggf. Arbeitsförderung <u>Organisationstyp:</u> Wohnungsämter, Sozialämter (SGB XII) als Verwalter der Transferleistung / Kostenbewilligung, Jobcenter (SGB II) als Verwalter der Transferleistung / Kostenbewilligung
Prävention Zielgruppe: Unmittelbar von Wohnungslosigkeit Bedrohte	<u>Funktion:</u> Quartiersarbeit und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum <u>Organisationstyp:</u> Stadtteilbüros Soziale Stadt, Stadtplanungs- und Bauämter, ggf. kommunale Wohnungsbaugesellschaft	<u>Funktion:</u> Verhinderung von Wohnungsverlusten <u>Organisationstyp:</u> spezialisierte Präventionsdienste oder Teilfunktion einer Beratungsstelle	<u>Funktion:</u> Verhinderung von Wohnungsverlusten <u>Organisationstyp:</u> Wohnungsämter, Sozialämter (SGB XII) oder Jobcenter (SGB II)
Sozial-integrative Hilfen im Quartier Zielgruppe: In unzumutbaren Wohnverhältnissen Lebende / ehemals Bedrohte / Wohnungslose	<u>Funktion:</u> Quartiersarbeit und Nachsorge <u>Organisationstyp:</u> Stadtteilbüros Soziale Stadt	<u>Funktion:</u> Quartiersarbeit und Nachsorge <u>Organisationstyp:</u> Wie bei Grundversorgung oder Stadtteilbüro	<u>Funktion:</u> Quartiersarbeit und Nachsorge <u>Organisationstyp:</u> Wohnungsämter, Sozialämter (SGB XII) und/oder Stadtteilbüros

Tabelle 11: Hilfesysteme in Wohnungsnotfällen nach Sektoren und Handlungsfeldern verändert nach BAG 2018: S. 53

In Zukunft ist daher nicht nur eine Sozialberatung nach dem Standard der existierenden Grundangebote der entsprechenden Fachstellen notwendig, sondern auch eine intensivere Sozialbetreuung vor Ort, also z.B. Einzelfallhilfe, Behördenbegleitung usw.

Spezifische soziale Beratungsleistungen in der Obdachlosenunterkunft sollten in der Regel nach den §§ 67 bis 69 SGB XII in Verbindung mit der SozSHV geleistet werden können, d.h. Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten. Die Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten beziehen sich auch auf die besonderen Bedarfslagen von wohnungslosen Menschen.

Nach § 67 SGB XII sind Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Nach § 68 SGB XII umfassen diese Leistungen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten abzuwenden, zu beseitigen, zu mildern oder ihre Verschlimmerung zu verhüten; darunter fallen u.a. explizit Maßnahmen bei der Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung. In der aufgrund von § 69 SGB XII erlassenen Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (SozSHV) ist dies weiter

aufgeführt. Die Maßnahmen können Dienst-, Geld- und Sachleistungen sein, der Schwerpunkt der Erbringung der Hilfe liegt auf Dienstleistungen. Entsprechend haben die Sozialhilfeträger als Maßnahmen zur Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung v.a. zu beraten und persönlich zu unterstützen sowie sonstige Leistungen zu erbringen. Nicht eingeschlossen ist dabei natürlich, eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Nach § 18 SGB XII ergibt sich eine Pflicht zum Einsetzen der Hilfe, sobald dem Sozialhilfeträger bekannt wird, dass die Voraussetzungen für die Leistung vorliegen.

Für die soziale Betreuung sind außerdem eventuelle Fördermöglichkeiten zumindest in der Anlaufphase über das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales bzw. die Koordination Wohnungslosenhilfe Nordbayern, z.B. als Modellprojekt, zu prüfen.

Empfehlung zur Organisation der Sozialen Arbeit vor Ort

Neben der Prävention erfordern auch die Unterstützung Obdachloser generell sowie deren Wiedereingliederung in reguläre Wohnungen eine möglichst enge Zusammenarbeit zwischen Ordnungs- und Sozialhilfebehörden sowie Verbänden der freien Wohlfahrtspflege und sonstigen Organisationen, die sich dem Thema Obdachlosigkeit widmen.

Diese intensive Sozialarbeit mit umfangreicher Betreuung und Unterstützung, die sich nicht in Beratung erschöpft, sollte über das vorhandene Grundangebot der zuständigen Fachstellen hinausgehen. Da sich obdachlose Menschen aufgrund ihrer multiplen Problemlagen oft an den Rand der Gesellschaft gedrängt fühlen und zudem die Bereitschaft zur Eigeninitiative gesunken ist, sollte die Holschuld (Aufsuchen von Beratungssprechstunden) möglichst reduziert und in eine Bringschuld der Beratung und Betreuung umgewandelt werden. Im Klartext heißt dies, dass eine Betreuung vor Ort in den Unterbringungseinrichtungen erbracht werden sollte oder zumindest ein*e dauerhafte*r Ansprechpartner*in vor Ort ein Vertrauensverhältnis aufbauen sollte. Diese*r sollte u.a. einerseits über mögliche Hilfen informieren können sowie andererseits auch für die Begleitung bei Behördengängen zur Verfügung stehen. Hierfür ist eine enge Vernetzung mit den zuständigen Fachstellen und sonstigen Beratungsträgern (Wohlfahrtsverbände) unabdingbar.

Es werden zwei Maßnahmen vorgeschlagen, von denen die erste im Zusammenhang mit der räumlichen Verortung der Obdachlosenunterbringung je nach Variante zu differenzieren ist:

1. Einrichtung einer Sozialbetreuung vor Ort

Zur Betreuung und als Ansprechperson vor Ort ist eine Sozialbetreuung einzurichten beziehungsweise die Betreuung fortzuführen und auszubauen.

Für alle Varianten und Standorte gilt, dass folgendes Aufgabenspektrum jeweils vorzusehen ist (nicht abschließend):

- Aufsuchende sozialpädagogische Beratung, Betreuung und Unterstützung in den Obdachlosenunterkünften
- Kontaktaufbau und Schaffen eines Vertrauensverhältnisses zu den Bewohner*innen der Einrichtung, Krisenmanagement
- Unterstützung und Beratung zu Hilfen zum Lebensunterhalt, Kostenübernahme der Unterkunft und weiteren Sozialleistungen
- Fallbesprechungen und Vermittlung bzw. in Einzelfällen Begleitung zu Terminen bei den zuständigen Fachämtern
- Hilfen bei der Alltagsgestaltung und bei der Wohnungssuche
- Koordination der Hilfe- und Beratungsleistungen der öffentlichen Stellen und privaten Träger (Wohlfahrtsverbände) (SuE 11)

- Koordination eines runden Tisches zur Obdachlosenhilfe (SuE 11)
- Leitung des Beratungsstützpunkts vor Ort und Koordination der Arbeit (SuE 11)
- Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement bei der Belegung der Unterkünfte

Für dieses Aufgabenprofil empfiehlt sich die Ausbildung / ein Studium der Sozialpädagogik oder Sozialer Arbeit bzw. als Sozialwirt. An weiteren Qualifikationen sind Methodenkompetenz in sozialpädagogischer Arbeit, Kenntnisse der Sozialgesetzgebung, Einfühlungsvermögen, aber auch Konfliktfähigkeit und Durchsetzungsvermögen notwendig.

Um die durchgängige Besetzung der Betreuung und Beratung auch in Tagesrand- und Urlaubszeiten zu gewährleisten sind hierfür zumindest in der Anfangs- und Übergangszeit zwei einschlägig qualifizierte Personalstellen in Vollzeit zu schaffen, hiervon eine mindestens der Gehaltsgruppe 11 nach dem Tarifvertrag für den Sozial- und Erziehungsdienst (TVöD SuE). Mittel- bis langfristig kann – je nach tatsächlicher Auslastung – über eine gewisse Reduktion der Stellen nachgedacht werden. Hierfür sind ein kontinuierliches Monitoring der Arbeit und eine regelmäßige Evaluation sinnvoll.

Wichtige Adressen und Ansprechpartner sollten auch unabhängig von Öffnungszeiten durch Aushänge verfügbar sein. Die Zuweisung von Notschlafplätzen in den Nachtstunden und am Wochenende sollte unkompliziert durch einen Hausmeister- / Pfortendienst (ggf. ergänzt durch Rufbereitschaft der Sozialbetreuung) in Zusammenarbeit mit den Ordnungsbehörden erfolgen.

Die Beratungsstelle sollte auch allen von Obdachlosigkeit bedrohten Personen und insbesondere auch den (ehemaligen) Bewohner*innen des aktuellen Notwohngebiets zur Verfügung stehen.

Akteure:

- Stadt Kitzingen (Betreuung vor Ort, Lotsenfunktion)
- Landratsamt Kitzingen (Sozialberatung, Schuldnerberatung)
- Beratungsstellen der freien Wohlfahrtsträger im Auftrag des Landkreises

Personal- und Sachkosten:

- Personal-/Sachkosten: ca. € 10.000 / Monat (Stadt Kitzingen)
- einfache Büroausstattung
- Raummiete: in Übergangswohnanlage, ggf. Anmietung

Die Ausgestaltung der Betreuung erfolgt je nach Variante in Abhängigkeit vom Standort beziehungsweise der Zahl der Standorte.

Die Klärung der genauen Zuständigkeiten und Finanzierung der Personal- wie auch Sachkosten ist, da es sich um eine freiwillige Aufgabe handelt, eine Entscheidung der beteiligten Akteure und sollte im Rahmen des weiter unten beschriebenen „Runden Tisches“ im Konsens geregelt werden.

Nullvariante / Variante 1a/b – Unterbringung am bisherigen Standort

Für diese beiden Varianten ist die Sozialbetreuung am bisherigen Standort des Notwohngebiets an der Egerländer Straße zu sichern und auszubauen. Nachteil des Standorts ist aufgrund des Stigmas, dass vermutlich die Bereitschaft, die Beratung dort aufzusuchen, bei

Personen, die (noch) nicht in das Notwohngebiet eingewiesen sind, nur gering ausfallen dürfte. Eine Präventivarbeit ist hierdurch zumindest erschwert.

Variante 2a / Variante 2b – Teilverlagerung der Unterbringung

Für diese Varianten, die jeweils eine Teilverlagerung der Obdachlosenunterbringung beinhalten, bedeutet es, dass eine Sozialbetreuung sowohl am bestehenden Standort als auch am jeweils neuen Standort zu gewährleisten ist.

Hierdurch steigen die Raumkosten und entweder muss doppelt Personal vorgehalten werden oder die Betreuung kann nur wechselnd vor Ort sein. Eine durchgängige, zuverlässige Ansprechbarkeit ist somit nur eingeschränkt zu gewährleisten oder jeweils mit Wegen verbunden.

Variante 3 – Komplettverlagerung und städtebauliche Neukonzeption

Im Zuge einer Komplettverlagerung ist es möglich, auch die Sozialbetreuung an einem neuen Standort bedarfsgerecht neu zu organisieren. Die räumliche Nähe der beiden vorgeschlagenen Standorte Galgenwasen und Armin-Knab-Straße / Mozartstraße ermöglicht die Ansiedlung der Betreuung an einem zentral gelegenen und attraktiven Standort. So können einerseits die Bewohner*innen der Obdachlosenunterkünfte direkt erreicht werden und andererseits steigt durch den unbelasteten und gut erreichbaren Standort die Chance, dass von Obdachlosigkeit bedrohte Personen ebenfalls die Beratungsangebote wahrnehmen. Hierdurch kann die Präventionsarbeit besser umgesetzt werden.

Bewertung der Varianten und Empfehlung in Bezug auf Teilaspekt C

Nullvariante	Variante 1a/b	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3
Sicherung und Ausbau der Betreuung am Standort Egerländer Straße. Reichweite der Präventionsarbeit eingeschränkt.	Sicherung und Ausbau der Betreuung am Standort Egerländer Straße. Reichweite der Präventionsarbeit eingeschränkt.	Sicherung und Ausbau der Betreuung am Standort Egerländer Straße und Einrichtung Betreuung am Standort Galgenwasen. Verfügbarkeit der Betreuung jeweils eingeschränkt.	Sicherung und Ausbau der Betreuung am Standort Egerländer Straße und Einrichtung Betreuung am Standort A.-Knab-Str. / Mozartstr. Verfügbarkeit der Betreuung jeweils eingeschränkt.	Neukonzeption der Betreuung an einem neuen, attraktiven Standort. Verbesserung der Präventionsarbeit.
eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	nicht empfehlenswert	nicht empfehlenswert	empfehlenswert

Tabelle 12: Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt C – Einrichtung einer sozialen Betreuung

2. Einrichtung eines „Runden Tisches Obdachlosenhilfe“

Zur dauerhaften Koordination und Abstimmung aller Aktivitäten zur Obdachlosenhilfe und -unterbringung empfehlen wir dringend die dauerhafte Einrichtung eines „Runden Tisches Obdachlosenhilfe“ mit allen wichtigen Akteuren und Fachstellen. Dieser Runde Tisch sollte mindestens zweimal im Jahr tagen und die Arbeit fachübergreifend koordinieren und regelmäßig evaluieren.

Ziel des Runden Tisches ist es, auch jenseits von rein formalen Zuständigkeiten nach den besten Lösungen zur Obdachlosenhilfe in Stadt und Landkreis Kitzingen zu suchen und die jeweils rechtlich mögli-

chen Wege auszuloten, diese Lösungen gemeinsam umzusetzen. Hierzu ist ein vertrauensvoller und wertschätzender Austausch auf Fachebene nötig, der durch die jeweiligen Leitungsebenen allerdings aktiv unterstützt werden muss.

Idealerweise erfolgt eine Verstetigung und Strukturierung der Zusammenarbeit durch **Erarbeitung einer Fachanweisung** für die betroffenen Fachämter, die schließlich im Rahmen einer informellen **Verwaltungsvereinbarung** von Stadtrat und Kreistag beschlossen wird. Eine ebenfalls mögliche verbindlichere Zusammenarbeit könnte durch die Gründung einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft gemäß Art. 4 KommZG erfolgen. In kommunalen Arbeitsgemeinschaften können Gemeinden und Landkreise, aber auch weitere Akteure des öffentlichen und privaten Rechts zusammenarbeiten, um Aufgaben, zu denen sie (die Gemeinden, Landkreise) berechtigt oder verpflichtet sind, gemeinsam zu erfüllen, die Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die zweckmäßige Erfüllung sicherzustellen (vgl. Art 3 KommZG).

Neben der Stadt Kitzingen sollten – in Anlehnung an die bestehende Steuerungsgruppe – auf jeden Fall das Landratsamt Kitzingen mit den entsprechenden Fachstellen sowie private und kirchliche Wohlfahrtsverbände wie die Caritas und die Diakonie in den Runden Tisch eingebunden sein. Ergänzend sollten je nach aktuellen Themen beispielsweise auch die Stadtplanung oder die städtische Baugesellschaft hinzugezogen werden.

Personal- und Sachkosten:

zunächst keine zusätzlichen Kosten, da v.a. Austausch vorhandener Verwaltungskräfte; ggf. Unterstützung durch Fach- / Beratungsstelle

Die Details der Zusammenarbeit können nicht im Rahmen eines externen Gutachtens von außen festgelegt werden, sondern sollten unseres Erachtens gemeinsam mit den beteiligten Akteuren im Rahmen einer „**Geschäftsordnung**“ festgelegt werden. Diese kann in einer Auftaktsitzung gemeinsam erarbeitet werden und im Anschluss können die dringendsten Themen definiert werden, die diskutiert werden sollten. Für diese können dann wiederum themenspezifisch die besten Vorgehensweisen fachübergreifend vereinbart und in Leitfäden bzw. der angesprochenen Fachanweisung festgehalten werden.

Die Regelung der Zusammenarbeit über den bislang schon erfolgten Fachaustausch im Rahmen des üblichen Verwaltungshandelns hinaus sollte in einem **Beschluss der politischen Gremien** vor allem aufgrund der **politischen Signalwirkung** erfolgen. Einerseits wird dadurch öffentlichkeitswirksam deutlich, dass sich Stadt und Landkreis dem Thema gemeinsam proaktiv annehmen und andererseits erleichtert die politische Willensbekundung die **Generierung bzw. Freimachung der nötigen Ressourcen** an Personal- und Haushaltsmitteln für die Obdachlosenarbeit und -unterbringung.

Für die Auftaktsitzung und die weiteren ersten Sitzungen des Runden Tisches empfiehlt sich die **Beauftragung einer externen Moderation** bis sich die Zusammenarbeit etabliert hat.

D. Städtebauliche Aufwertung bzw. Umstrukturierung des aktuellen Standorts des Notwohngebiets

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die städtebauliche Beurteilung der möglichen Varianten für die Umstrukturierung des aktuellen Notwohngebiets geschieht vor dem Hintergrund der in Kapitel 2.1 vorgenommenen gesamtstädtischen und teilräumlichen (= Stadtteil Siedlung) Betrachtung und ergänzt diese um standortspezifische Aspekte. Aus diesen drei Ebenen der Betrachtung lassen sich abschließend städtebauliche Empfehlungen für die zukünftige räumliche Gestaltung der Obdachlosenarbeit ableiten.

In die Überlegungen einzubeziehen ist, dass der Standort des heutigen Notwohngebiets hinsichtlich seiner stadträumlichen Lage als idealer Wohnstandort für andere Bevölkerungsgruppen mit anderen Hintergründen und Grundvoraussetzungen und damit anderen Anforderungen als Obdachlose gesehen werden kann. Der Standort befindet sich abseits jeglicher Verkehrsstrassen (Bahn, Straße) und im direkten Zugang zu freier Natur. Aus dieser Betrachtung heraus wird der Standort als optimaler Wohnstandort für eine zukünftige „reguläre“ Wohnnutzung gesehen – die weitaus weniger vulnerabel bezüglich Entfernungen zu Nahversorgung, Infrastrukturen usw. ist.



Abbildung 23: Strukturplan Kitzingen – Siedlung und Umfeld

Für die Zielgruppen der Obdachlosenunterbringung ist hingegen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung, Daseinsvorsorge und öffentlichen Verwaltung sowie Beratungsangeboten usw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß von wesentlich höherer Bedeutung, da bei diesen Personen häufig nicht von einem Pkw-Besitz auszugehen ist. Daher sind für die Obdachlosenunterbringung

besser angebundene Standorte, wie beispielsweise im Umfeld der Mainbernheimer Straße, eindeutig vorzuziehen. Grundsätzlich kommen auch andere Standorte im Stadtgebiet in Frage, jedoch stellt die räumliche Nähe zweier potenzieller Standorte sowohl für die Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern) als auch von alleinstehenden Personen und anderen Haushalten ohne Kind(er) in Verbindung mit guter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgungsstrukturen ein gewichtiges Argument für diese Standorte dar.

Aussagen zur Verfügbarkeit (Erwerb) eines Grundstücks im Bereich der Armin-Knab-Straße / Mozartstraße und den damit verbundenen Kosten können auf Ebene des vorliegenden Konzepts noch nicht getroffen werden.

Nullvariante – Keine baulichen Maßnahmen, Instandhaltung bestehendes Notwohngebiet

In der Nullvariante erfolgt keine grundlegende (räumliche) Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung und auch keine umfassende bauliche Sanierung.

Jedoch wird bereits im Integrierten Handlungskonzept (IHK) für den Stadtteil Kitzingen – Siedlung aus dem Jahr 2008 Teilbereichen des Geschosswohnungsbaus in der Siedlung, insbesondere (neben Gebäuden an der Breslauer Straße) den Gebäuden des Notwohngebiets, ein sehr schlechter baulicher Zustand zugeschrieben. Laut Aussage des Zentralen Gebäudemanagements (ZGM) der Stadt Kitzingen, unterstützt durch die Eindrücke durch die Gutachter vor Ort, befinden sich die Gebäude weiterhin insgesamt in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand. "Die Wohnanlage entspricht in keinerlei Hinsicht modernen Vorgaben zu Energieeinsparung, Brandschutz und Ausstattung" (ZGM). Hauptursache dafür ist die Tatsache, dass in die Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten keinerlei substanzerhaltende Maßnahmen investiert wurden. Laut Aussage des ZGM fanden durchweg nur dringend notwendige Reparaturen statt, um zumindest die grundsätzliche Bewohnbarkeit der Gebäude zu gewährleisten.

Aus diesem Grund stellt die Nullvariante aus Gutachtersicht keinen gangbaren Weg dar.

Variante 1 – Komplettsanierung oder Neubau am bestehenden Standort

In der Variante 1 erfolgt ebenfalls keine grundlegende (räumliche) Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung, jedoch eine grundlegende Sanierung der Bestandsgebäude oder ein Ersatz durch Neubauten am bestehenden Standort.

Kosten für Sanierung bzw. Rückbau

Für die Kostenschätzung der Sanierung bzw. eines Rückbaus werden anerkannte Richtwerte herangezogen: für die Sanierung von € 450 pro m³ umbauter Raum, für den Rückbau von € 25 pro m³ umbauter Raum. Nachfolgende Übersicht stellt die sich aus den in Kapitel 2 genannten Gebäudevolumina ergebenden Kosten (geschätzt) zusammen.

Sanierungs- / Rückbaukosten in €		
	Sanierung	Rückbau
Egerländer Straße 22	1.971.000 €	109.500 €
Egerländer Straße 24	1.629.000 €	90.500 €
Egerländer Straße 26	1.786.500 €	99.250 €
Tannenbergstraße 37	2.191.500 €	121.750 €
Gesamt	7.578.000 €	421.000 €

Tabelle 13: Sanierungs- / Rückbaukosten (geschätzt) für das NWG

Kosten für einen Neubau

Unabhängig vom Standort eines Neubaus sind für einen Neubau entsprechende Kosten einzuplanen. Vergleichsbeispiele für Obdachlosenunterkünfte rangieren zwischen € 800.000 und € 3,5 Mio., so dass hier ein sehr großer Spielraum je nach architektonischer Ausgestaltung und auch je nach Ausstattung möglich ist. Dieser reicht von einer Modul- oder Containerbauweise bis hin zu einer sehr hochwertigen Wohnanlage in Massivbauweise.

Mit Bezug auf die in Kapitel 5.1 formulierten Kriterien schlagen wir die Errichtung eines Übergangwohnheims mit unterschiedlich strukturierten Flächenzuschnitten vor. Eine mögliche Aufteilung könnte in zwei Gebäudeteilen mit jeweils bis zu drei Geschossen vor allem Einheiten mit Mehrbettzimmern und gemeinschaftlich genutzten Sanitäreinrichtungen umfassen sowie auch Räumlichkeiten (Büro) für die Sozialbetreuung und -beratung. Die Ausstattung erfolgt ggf. einfach und robust möbliert mit jeweils einem Bett, einem abschließbaren Schrank und einem (Schreib-)Tisch pro Belegungsplatz. Je Geschoss können in dieser Einrichtung bis zu 15 Personen untergebracht werden, so dass eine zweigeschossige Bauweise insgesamt bis zu 60 Plätze in zwei Gebäuden bereithalten könnte.



Abbildung 24: Beispielgrundriss (EG) für Übergangswohnanlage 1: Mehrbettzimmer mit Sozialbetreuung

Die Erschließung erfolgt über ein gemeinsames Treppenhaus und einen Aufzug, so dass auch die Wohnungen in den Obergeschossen barrierefrei erreichbar sind.

In einer zweiten möglichen Konzeption sind die Einheiten jeweils mit eigenen Nasszellen und Kochgelegenheiten ausgerüstet. Diese Wohneinheiten sind vor allem für Paare oder als „Wohngemeinschaft“ geeignet und ermöglichen eine Heranführung an eigenständige Wohnformen. Für diese Einheiten kann überlegt werden, evtl. nur einen Teil der Zimmer mit Möbeln auszustatten, so dass hier ggf. ei-

genes Mobiliar mitgebracht bzw. angeschafft werden kann. Beibehalten werden Gemeinschaftsräume, die das soziale Miteinander fördern sollen. In den Geschossen bestehen Unterbringungsmöglichkeiten von je maximal bis zu 14 Personen, wobei die Belegung der kleineren Einheiten mit zwei Personen nicht den Regelfall darstellen sollte. Daher sollte eine dreigeschossige Ausführung erfolgen (max. 42 Plätze). Da die Obergeschosse über eine außen liegende Treppe erschlossen werden, kann hier eine Trennung nach Geschlechtern sehr gut vorgenommen werden, so dass in dieser Variante auch die Unterbringung alleinstehender Frauen (Nutzung als Mehrbettzimmer) vorzusehen ist. Diese Gestaltung eignet sich auch für eine Ausführung in Modul- bzw. Containerbauweise, wobei hier die barrierefreie Erschließung durch einen Aufzug nicht gegeben ist. Statt eines Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss könnte aufgrund des separaten Eingangs hier auch sehr gut die Betreuungsstelle eingerichtet werden.



Abbildung 25: Beispielgrundriss (EG/OG) für Übergangswohnanlage 2: Mehrbettzimmer mit eigener Nasszelle / Kochstelle

Zu beachten ist, dass für die Unterbringung der Haushalte mit Kind(ern) ebenfalls am jetzigen Standort des Notwohngebiets eine etwas höhere Ausstattung und vor allem eine möglichst getrennte Erschließung vorzusehen ist, so dass im Kostenrahmen vermutlich eher der obere Bereich anzunehmen ist.

Daher sollte für die Errichtung der Übergangswohneinrichtung insgesamt mit Baukosten von grob geschätzt € 3.000.000 – 3.500.000 gerechnet werden. Eine differenzierte Kostenschätzung kann nur im Rahmen einer detaillierten Bauplanung erfolgen.

Von Vorteil bei einem Neubau am bestehenden Standort ist, dass keine Kosten für Grunderwerb anfallen, die je nach Eigentumssituation evtl. an einem Alternativstandort nötig wären. Allerdings ist in dieser Variante keine weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets als Wohngebiet möglich, so dass auch nicht mit Erlösen aus Grundstücksverkäufen zu rechnen ist.

Variante 2a – Verlagerung der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern); Verbleib Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(er)

In der Variante 2a erfolgt die Verlagerung der langjährigen Mieterinnen und Mieter und der Haushalte mit Kind(ern) aus dem Gebiet; für die verbleibende Gruppe der Alleinstehenden und Haushalte ohne Kind(er) sind die bestehenden Gebäude zumindest zum Teil zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen.

Die durch die (Teil-)Verlagerung der bisherigen Bewohner*innen freiwerdenden Gebäude können zunächst für ein lokales Umzugsmanagement während der nötigen Renovierungs- bzw. Neubauphase genutzt werden und im Anschluss rückgebaut werden (vgl. Baustein B).

Für die Sanierung beziehungsweise den Neubau kann für die, anhand der Fallzahlen ermittelten, nötigen 30 - 35 Einheiten ein Bedarf von ca. der Hälfte der bestehenden baulichen Kapazitäten angenommen werden, um die im Konzept genannten Kapazitäten für Funktionsräume und Betreuung in die Gebäude integrieren zu können. Um die freiwerdenden Flächen städtebaulich neu gestalten zu können, empfiehlt sich, eine Neubaulösung der Sanierung vorzuziehen.

Somit ist mit den bereits in Variante 1 genannten Rückbaukosten von rund € 421.000 zuzüglich der Kosten für einen Ersatzbau zu rechnen. Da im Gegensatz zu Variante 1 die Haushalte mit Kind(ern) anderweitig untergebracht werden, kann hier der Kostenrahmen für die Errichtung der Übergangswohnanlage eher in einer mittleren Preisspanne angesetzt werden. Unter Beachtung der geforderten Standards und der in Variante 1 geschilderten Unterbringungskonzepte kann mit Baukosten von grob geschätzt € 2.500.000 – 3.500.000 gerechnet werden. Eine differenzierte Kostenschätzung, auch in Bezug auf die Ertüchtigung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, kann nur im Rahmen einer detaillierten Bauplanung erfolgen.

Inwieweit eine neue Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zur Obdachlosenunterbringung der größten Klientelgruppe am bisherigen stigmatisierten Standort allerdings marktfähig ist, muss hinterfragt werden. Hier würde wohl vor allem Geschosswohnungsbau mit Belegrecht in Frage kommen, was letztendlich einer Erneuerung der aktuellen Situation von Obdachlosenunterbringung und langjährigen Mietern in sozial gefördertem Wohnraum ähnlich wäre. Da die Errichtung der Wohnungen dann vermutlich auch unter kommunaler Regie erfolgen müsste, kann in dieser Variante ebenfalls nicht mit Erlösen aus Grundstücksverkäufen gerechnet werden.

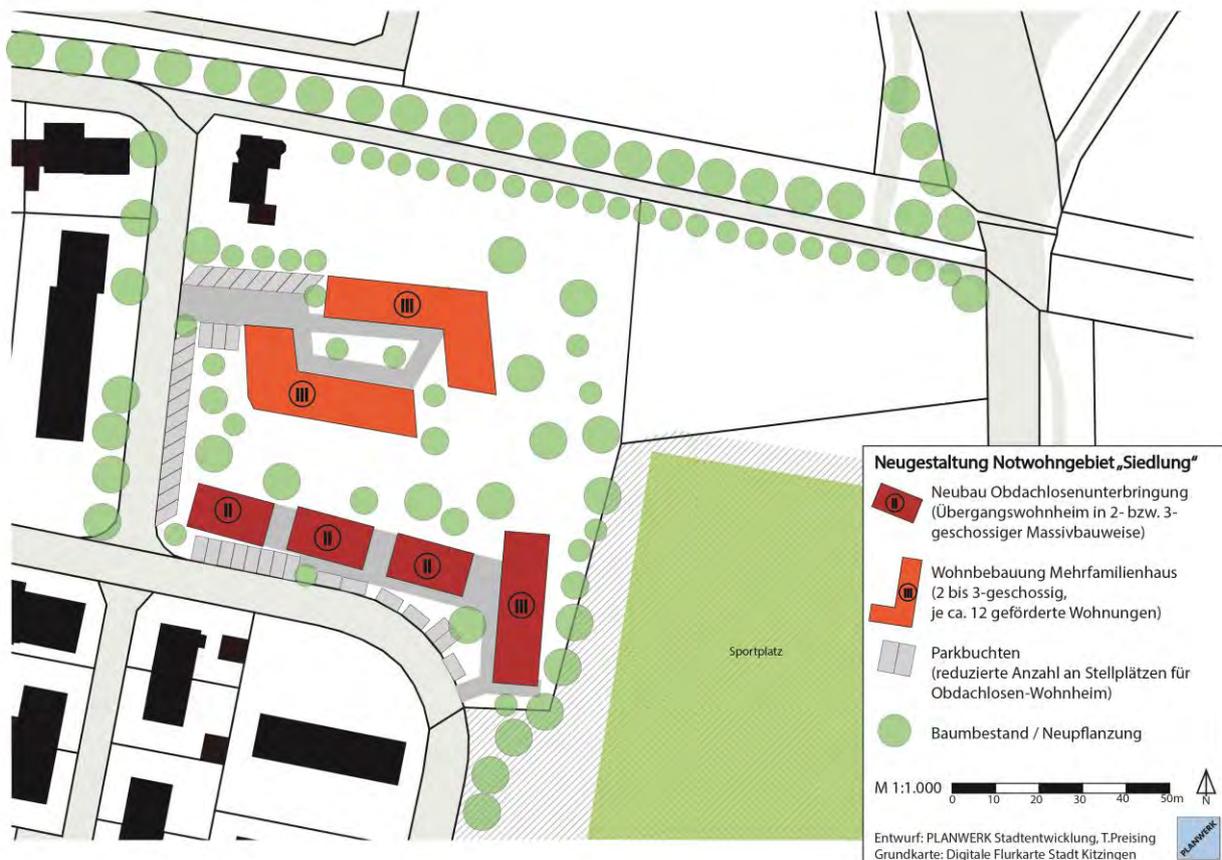


Abbildung 26: Entwurfsskizze Neugestaltung Obdachlosenunterbringung im bisherigen Notwohngebiet

Als möglicher neuer Standort für die, anhand der bestehenden Fallzahlen ermittelten, 4 bis 5 nötigen Wohneinheiten für Haushalte mit Kind(ern) bietet sich aus unserer Sicht die Sanierung von Bestandsobjekten der Stadt Kitzingen im Bereich Galgenwasen an. Dort besteht nicht nur eine Anbindung mit dem ÖPNV (Buslinie 8), sondern sind auch nahegelegene Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie soziale und Freizeiteinrichtungen (vgl. Kapitel 4.2). Darüber hinaus zeichnet sich dieser Teilraum durch einen relativ hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen aus (vgl. Kapitel 4.3), was die soziale Integration befördern kann.

Ausgehend von 5 Wohneinheiten, die im Bereich Galgenwasen je etwa 80 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Geschosse (gesamt 400 m²) haben, ergibt sich für eine minimale Sanierung dieser Einheiten (Pinselsanierung) bei angenommenen Kosten von € 500 pro m² ein gesamter Kostenaufwand von rund € 200.000.

Variante 2b – Verlagerung Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(er); Verbleib der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern)

In der Variante 2b erfolgt neben der Verlagerung der langjährigen Mieterinnen und Mieter aus dem Gebiet auch die Unterbringung von alleinstehenden Personen und Haushalten ohne Kind(er) an einem alternativen Standort. Für die Haushalte mit Kind(ern) ist ein Neubau im bestehenden Notwohngebiet vorzusehen. Eine Sanierung der bestehenden Gebäude würde zum einen aufgrund der Gebäudestrukturen eine Unterbringung von Familien nicht adäquat ermöglichen und zum anderen eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets deutlich erschweren. Da es sich bei den Haushalten mit Kind(ern) mit 4 - 5 nö-

tigen Einheiten um die kleinste unterzubringende Gruppe handelt, kann ein wesentlicher Teil der bisher durch das Notwohngebiet belegten Flächen neu konzipiert werden.

Da die wenigen Einheiten zur Obdachlosenunterbringung der Haushalte mit Kind(ern) problemlos in ein neu entstehendes Quartier mit einem Teil Geschosswohnungsbau integriert werden können, wird an dieser Stelle auf die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten der Variante 3 – Komplettverlagerung verwiesen. Die Baukosten beziehungsweise Kosten für den Erwerb von entsprechenden Belegrechten sind einzukalkulieren und belaufen sich bei aktuell rund € 1.800 – 2.000 Baukosten je m² im Mehrfamilienhausbau für die benötigten rund 400 m² Wohnraum auf geschätzt € 720.000 – 800.000. Diese Summe entspricht gemeinsam mit den veranschlagten Rückbaukosten in etwa dem Betrag, der als Erlös durch den Grundstücksverkauf vermutlich erzielt werden kann.

Nachteile dieser Variante sind die unter Baustein C (Soziale Betreuung) geschilderte Notwendigkeit einer doppelten Vorhaltung von Hilfeangeboten und die eingeschränkte Mobilität der untergebrachten Haushalte mit Kind(ern) im Vergleich zu einer „regulären“ Wohnbevölkerung (meist mit Pkw) in Bezug auf die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Verwaltung.

Als Standort für eine neu zu errichtende Übergangswohnanlage für Alleinstehende und andere Haushalte ohne Kind(er) empfiehlt sich aus unserer Sicht das Gebiet Armin-Knab-Straße und Mozartstraße südlich der Mainbernheimer Straße. Hier besteht eine gute verkehrliche Anbindung, zudem ist der Bereich durch eine Nutzungsmischung geprägt, befindet sich bereits in einem gewissen Umbruch und soll laut Integriertem Handlungskonzept (IHK) für den Stadtteil Siedlung weiterentwickelt werden, einschließlich einer teilweisen Umnutzung von Gewerbeflächen. Um einer zu großen Konzentration entgegenzuwirken, könnte die Übergangswohnanlage in zwei getrennte Gebäudekomplexe aufgeteilt werden (vgl. Baustein D). Alternativ käme als Standort z.B. der östliche Stadteingang an der Mainbernheimer Straße in Frage oder auch andere Stellen im Umfeld der Mainbernheimer Straße.

Bezüglich der baulichen Konzeption sowie Standards und Kosten gelten für die Variante 2b im Wesentlichen die Erläuterungen unter Variante 1 bzw. 2a, so dass auch hier für die Errichtung der Übergangswohnanlage insgesamt mit Baukosten von grob geschätzt € 2.500.000 – 3.500.000 gerechnet werden sollte. Eine differenzierte Kostenschätzung kann nur im Rahmen einer detaillierten Bauplanung erfolgen.

Variante 3 – Komplettverlagerung und städtebauliche Neukonzeption

Die dritte Variante stellt auch städtebaulich den umfassendsten Neuanfang der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen dar und bietet die Chance das bisherige Notwohngebiet als Wohnstandort neu zu definieren.

Für diese Lösung sind nach der Verlagerung der bisherigen Bewohner*innen und der Obdachlosenunterbringung zunächst die bereits in Variante 1 benannten Rückbaukosten von rund € 420.000 zu veranschlagen. Diese können allerdings durch einen anschließenden Verkauf des Areals wieder erwirtschaftet werden; zudem steht der Erlös für den Grunderwerb am Ersatzstandort Armin-Knab-Straße / Mozartstraße zur Verfügung.

Aussagen zu weiteren Kosten, beispielsweise zur Herstellung einer zeitgemäßen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur oder Erschließungskosten des neuen Wohngebiets, können auf Ebene des vorliegenden Konzepts nicht differenziert dargestellt werden, sondern sind abhängig von einer detaillierten Grundstücks- und Bauplanung beziehungsweise der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags in Bezug auf eine mögliche Umlegung der Kosten auf die Bauherren.

Insgesamt bietet die Lage der durch die Verlagerung des Notwohngebiets freiwerdenden Fläche ein hervorragendes Potenzial zur Wohnnutzung. Zum einen können die Erschließungskosten durch die Anbindung an das bestehende Wohngebiet geringgehalten werden und zum anderen bedeutet die Randlage für eine reguläre Wohnnutzung eine attraktive landschaftliche Einbettung.

Nachfolgend sind Entwürfe für die mögliche Gestaltung der Fläche des bisherigen Notwohngebiets als "Wohnen am Rödelbach" dargestellt und beschrieben.

„Wohnen am Rödelbach“ – Variante 1



Abbildung 27: Entwurfsskizze „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 1

Merkmale „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 1:

- Schaffung von 12 Einheiten als Einfamilienhäuser, ggf. auch als Kettenhäuser im nördlichen Bereich des Areals mit einer mittleren Grundfläche von ca. 80-90 m². Mit verdichtetem Einfamilienhausbau werden geringe Grundstücksgrößen erreicht, so dass hier auch die Zielgruppe der Siedler erreicht werden kann.
- Errichtung von vier L-förmigen und dreigeschossigen (E+II) Mehrfamilienhäusern mit jeweils etwa 1.200 m² Wohnfläche (brutto). Ausgehend von einem Netto-Wohnflächenanteil von 80 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² könnten hier jeweils bis zu 12 Wohnungen je Gebäude, also insgesamt weitere 48 Wohnungen, entstehen.
- Berücksichtigung von Wohnraum mit Sozialbindung / Belegrecht in der neu entstehenden Wohnanlage, um auch Familien aus den Verfügungswohnungen Angebote im regulären Wohnungsmarkt machen zu können.

„Wohnen am Rödelbach“ – Variante 2

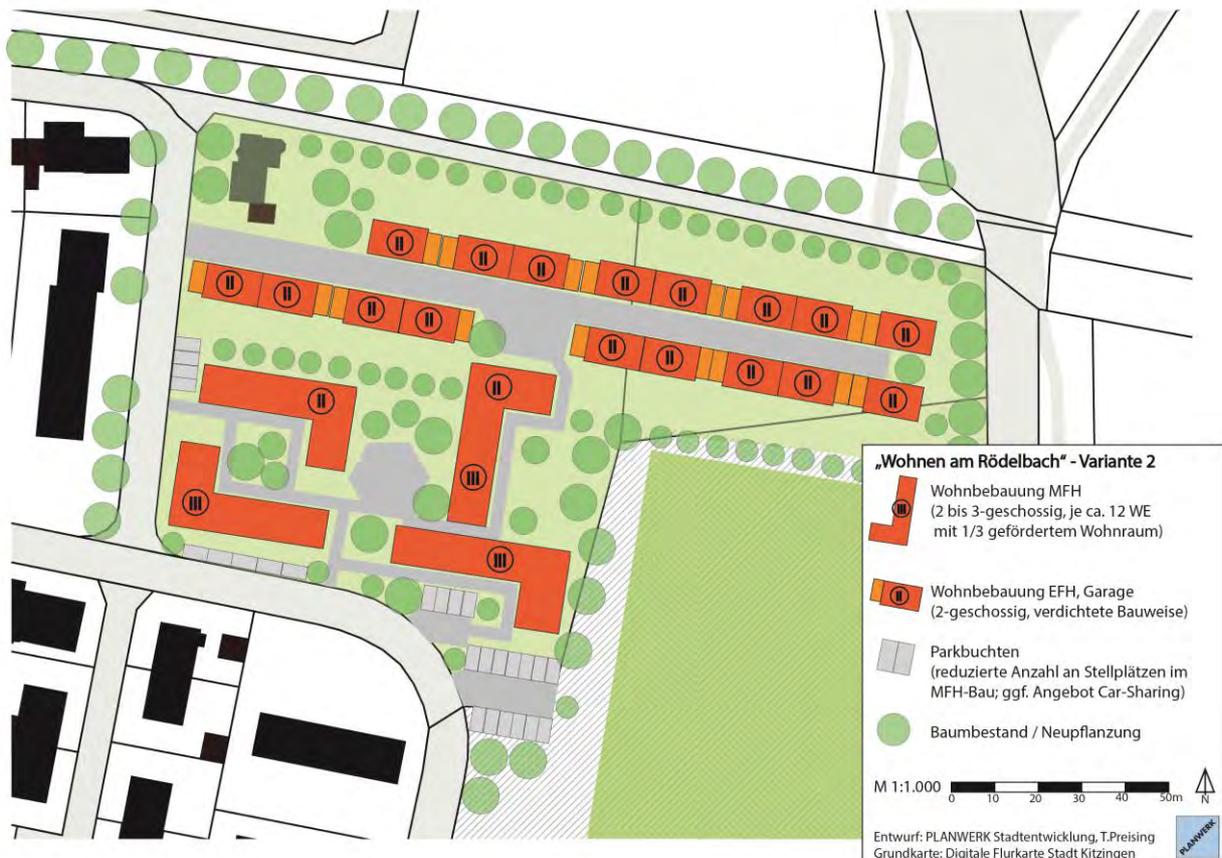


Abbildung 28: Entwurfsskizze „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 2

Merkmale „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 2:

- Schaffung von 17 Einheiten als Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, ggf. in der Ausgestaltung mit nach Süden ausgerichtetem Pultdach im nördlichen Bereich des Areals mit einer mittleren Grundfläche von ca. 80-90 m². Aufgrund der gegenüber Variante 1 um 90° gedrehten Ausrichtung kann die Sonneneinstrahlung besser genutzt werden. Die Grundstücksgrößen sind aufgrund der Mitnutzung des benachbarten Areals etwas größer als in Variante 1.
- Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Rödelbachstraße, um Abkürzungsverkehr von der Panzerstraße durch das Wohngebiet zu vermeiden. Als Abgrenzung zur Panzerstraße und zum Sportplatz ist ein Gehölzstreifen als Schallschutz vorzusehen.
- Errichtung von vier L-förmigen und zwei bzw. dreigeschossigen (E+II) Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 1.200 m² Wohnfläche (brutto). Ausgehend von einem Netto-Wohnflächenanteil von 80 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 50-80 m² könnten hier jeweils bis zu 12 Wohnungen je Gebäude, also insgesamt weitere 40 bis 48 Wohnungen, entstehen. Zur Einfamilienhausbebauung hin weisen die Baukörper eine niedrigere Kubatur auf, um den Übergang harmonischer zu gestalten und eine Verschattung zu vermeiden.
- Zwischen den Gebäuden des Mehrfamilienhausbaus besteht die Möglichkeit der Schaffung einer gemeinschaftlichen Aufenthaltsfläche. Um Lärmbelastigungen zu verringern, wird diese nach Norden durch einen Gehölzstreifen abgegrenzt.
- Berücksichtigung von Wohnraum mit Sozialbindung / Belegrecht in der neu entstehenden Wohnanlage, um Familien aus den Verfügungswohnungen Angebote im regulären Wohnungsmarkt machen zu können.

„Wohnen am Rödelbach“ – Variante 3



Abbildung 29: Entwurfsskizze „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 3

Merkmale „Wohnen am Rödelbach“ – Variante 3:

- Schaffung von 14 Einheiten als Einfamilien- bzw. Reihenhäuser, ggf. in der Ausgestaltung mit nach Süden ausgerichtetem Pultdach im nördlichen Bereich des Areals mit einer mittleren Grundfläche von ca. 80-90 m². Die Erschließung erfolgt von der Rödelbachstraße.
- Durch Nutzung der östlich zwischen dem Gebiet und der Panzerstraße gelegenen Fläche könnte das Gebiet optional um einen zweiten Bauabschnitt mit 11 weiteren Wohneinheiten gleicher Größe erweitert werden. Eine durchgehende Erschließung ist nicht vorgesehen, um Abkürzungsverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden.
- Errichtung von vier L-förmigen und dreigeschossigen (E+II) Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 1.200 m² Wohnfläche (brutto). Ausgehend von einem Netto-Wohnflächenanteil von 80 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² könnten hier wie auch in den anderen Varianten jeweils 12 Wohnungen je Gebäude, also insgesamt weitere 48 Wohnungen, entstehen.
- Durch die Ausrichtung der Gebäude entstehen Innenhof-Situationen, die als Gemeinschaftsfläche genutzt werden können – dabei wirken die beiden nördlichen Bauriegel als Schallschutz gegenüber der Einfamilienhausbebauung. Die Erschließung erfolgt von der Egerländer Straße und Rödelbachstraße.
- Berücksichtigung von Wohnraum mit Sozialbindung / Belegrecht in der neu entstehenden Wohnanlage, um Familien aus den Verfügungswohnungen Angebote im regulären Wohnungsmarkt machen zu können.

Neben der Berücksichtigung von Wohnraum mit Sozialbindung / Belegrecht in der neu entstehenden Wohnanlage „Am Rödelbach“ sollte auch bei allen anderen Wohnbauprojekten der Stadt Kitzingen preisgünstiger Wohnraum eingeplant werden, um Obdachlosigkeit zu verhindern und um ehemals Obdachlosen die Re-Integration in den regulären Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Bewertung der Varianten und Empfehlung in Bezug auf Teilaspekt D

Nullvariante	Variante 1a/b	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3
Keine Option, da der bauliche Zustand der existierenden Gebäude nicht zukunftsfähig ist.	Neubau ist einer Sanierung vorzuziehen. Keine städtebauliche Entwicklung des Gebiets möglich.	Neubau ist einer Sanierung vorzuziehen. Städtebauliche Entwicklung des Gebiets nur eingeschränkt möglich; Mischung von Obdachlosenunterbringung und Mieter*innen würde erneut entstehen.	Neubau ist einer Sanierung vorzuziehen. Höhere Kosten für Unterbringung der Haushalte mit Kind(ern) in Neubau. Städtebauliche Entwicklung des Gebiets als Wohnstandort möglich.	Verlagerung der Obdachlosenunterbringung ermöglicht städtebauliche Entwicklung des Gebiets als Wohnstandort. Erlös durch Grundstücksverkauf.
nicht empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	nicht empfehlenswert	empfehlenswert	empfehlenswert

Tabelle 14: Bewertung der Varianten in Bezug auf Aspekt D – Städtebauliche Aufwertung bzw. Umstrukturierung des aktuellen Notwohngebiets

E. Zusammenfassende Empfehlung zur Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung

Obwohl die Verlagerung der Unterbringung von Obdachlosen (Übergangswohnanlage) vom bisherigen Standort an eine andere Stelle im Stadtgebiet der Stadt Kitzingen umstritten ist, wird ein Standortwechsel im Rahmen der Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung empfohlen. Hintergrund ist, dass vom jetzigen Standort aus Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung, Behörden und soziale Einrichtungen und auch der öffentliche Nahverkehr (Bushaltestellen) usw. nicht fußläufig zu erreichen sind, außerdem eine gewisse Ausgrenzung aus dem städtischen Leben, das mit dem bisherigen Standort verbundene Stigma des Gebiets und besonders die hohen Potenziale für die Entwicklung des Gebiets als Wohnstandort (vgl. Baustein D).

Daher und in Anbetracht der städtebaulichen Struktur des Wohngebiets rund um das derzeitige Notwohngebiet mit weitgehend kleinteiliger Bebauung können wir die Komplettsanierung der Bestandsgebäude als auch die Errichtung eines Ersatzbaus am bestehenden Standort (Variante 1) nicht empfehlen. Ein Weiterführen der bisherigen Strategie und Verbleib der Obdachlosenunterbringung am bisherigen Standort würde zu einer weiteren Abwärtsspirale, Stigmatisierung und ggf. Ghettobildung des Standorts führen, die eventuell auf angrenzende Bereiche übergreifen könnte. Zumal wäre bei einer umfassenden Sanierung oder Neubau der Gebäude zumindest eine zeitweise Zwischenunterbringung der Bewohnerschaft vonnöten.

Der Verbleib im bestehenden (unsanierten) Gebäudebestand, die Nullvariante, erscheint angesichts des schlechten baulichen Zustands des Notwohngebiets sowie der bestehenden ungünstigen Zuschnitte der Wohneinheiten als nicht vertretbar.

Als mögliche Varianten werden allenfalls die Unterbringung von Haushalten ohne Kind(er) am bisherigen Standort bei Verlagerung der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern) (Variante 2a) gesehen oder umgekehrt (Variante 2b). Damit könnten verschiedene Nutzergruppen jeweils räumlich getrennt werden.

Die Variante 2a – Verbleib der Haushalte ohne Kind(er) im Notwohngebiet bietet zwar diese Chance der Entmischung der untergebrachten Gruppen, wird jedoch aufgrund der Dimension der verbleibenden Gruppe der Haushalte ohne Kind(er) und dieses potenziell schwierigeren Klientels als ungünstig bewertet: ein städtebaulicher Neuanfang des Standorts wird hierdurch ebenso ausgeschlossen wie durch einen Verbleib der gesamten Obdachlosenunterbringung am bisherigen Standort.

Hier ist eindeutig der Variante 2b der Vorzug zu geben, da in diesem Fall die verbleibende Gruppe der Haushalte mit Kind(ern) in eine Neugestaltung des Wohngebiets „Am Rödelbach“ integriert werden kann. Allerdings bestünden hier weiterhin die Nachteile der Erreichbarkeit und unzureichenden Versorgung in fußläufiger Entfernung für die am bisherigen Standort verbleibende Gruppe der Haushalte mit Kind(ern), so dass diese Lösung zweitrangig gegenüber der Vorzugslösung (Variante 3 – Komplettverlagerung und städtebauliche Neukonzeption) zu betrachten ist. Zudem ist eine Sozialbetreuung an zwei Standorten als eher ungünstig anzusehen, da Strukturen doppelt vorgehalten werden müssen oder eine durchgängige Erreichbarkeit nicht gewährleistet werden kann.

Daher empfehlen wir eine komplette Verlagerung der Obdachlosenunterbringung (Variante 3) als bevorzugte Lösung, gefolgt von der Teilverlagerung mit Verbleib der Haushalte mit Kind(ern) im Gebiet (Variante 2b).

Eine Übersicht über die Varianten und Bewertungen gibt die folgende Tabelle.

	Nullvariante	Variante 1a/b	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3
	Keine baulichen Maßnahmen, Instandhaltung bestehendes Notwohngebiet	Komplettsanierung oder Neubau am bestehenden Standort; Verlagerung der langjährigen Bewohner*innen	Verlagerung der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern); Verbleib Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(ern)	Verlagerung Übergangswohnanlage für Haushalte ohne Kind(ern); Verbleib der Unterbringung von Haushalten mit Kind(ern)	Komplettverlagerung und städtebauliche Neukonzeption
Teilbewertung* der untersuchten Aspekte A – D					
A	nicht empfehlenswert	nicht empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	empfehlenswert
B	nicht empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	empfehlenswert
C	eingeschränkt empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	nicht empfehlenswert	nicht empfehlenswert	empfehlenswert
D	nicht empfehlenswert	eingeschränkt empfehlenswert	nicht empfehlenswert	empfehlenswert	empfehlenswert
* unterschiedliche Gewichtung der einzelnen Aspekte A – D					
Zusammenfassende Bewertung:					
	<u>Vorteil:</u> - geringer Planungs- u. Kostenaufwand <u>Nachteil:</u> - kein Neuanfang - bauliche Standards ungenügend - Stigmatisierung des Gebiets	<u>Vorteil:</u> - Weiternutzung „etablierter“ Standort <u>Nachteil:</u> - kein Neuanfang - Zwischenunterbringung nötig - Stigmatisierung des Gebiets - hohe Sanierungskosten ohne städtebaulichen Gewinn	<u>Vorteil:</u> - Entmischung der Bewohnerschaft - Verbesserung für Haushalte mit Kind(ern) <u>Nachteil:</u> - Zwischenunterbringung für größte Gruppe nötig - Stigmatisierung des Gebiets - hohe Sanierungskosten ohne städtebaulichen Gewinn	<u>Vorteil:</u> - Entmischung der Bewohnerschaft - Zwischenunterbringung für kleinere Gruppe nötig - Aufwertung des Gebiets <u>Nachteil:</u> - Versorgung u. Erreichbarkeit der Haushalte mit Kind(ern) bleibt eingeschränkt	<u>Vorteil:</u> - Entmischung und umfassender Neuanfang - Aufwertung des Gebiets - Refinanzierung des Neubaus ggf. durch Grundstücksverkauf <u>Nachteil:</u> - höherer Planungsaufwand

Tabelle 15: Zusammenfassende Bewertung der Varianten zur künftigen Obdachlosenunterbringung in Kitzingen

Allen Varianten gemein ist, dass zunächst die langjährigen Mieter*innen sozialrechtlich anders unterzubringen sind. Insgesamt werden die Kapazitäten der Obdachlosenunterbringung (Übergangswohnanlage, Verfügungswohnungen) auf den wesentlichen Bedarf reduziert und sind darauf ausgelegt, dass die Verbleibzeiten dort deutlich reduziert werden. Die **Zuweisung erfolgt ausschließlich gemäß einer zu verabschiedenden Satzung per Verwaltungsakt durch die Stadt Kitzingen.**

Sowohl kurz- als auch insbesondere langfristig ist der Erfolg der Neukonzeptionierung der Obdachlosenunterbringung in allen Varianten unabdingbar mit der **Schaffung von gefördertem bzw. sozialverträglichem Wohnraum im Stadtgebiet Kitzingen** verbunden, in den (ehemals) Obdachlose weitervermittelt werden können. Ohne mögliche Folgeangebote werden die Verbleibzeiten in den Obdachlosenunterkünften nicht reduziert werden können. Hier sind alle städtischen Akteure gefragt und ist eine enge Zusammenarbeit nötig.

Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in der Stadt Kitzingen

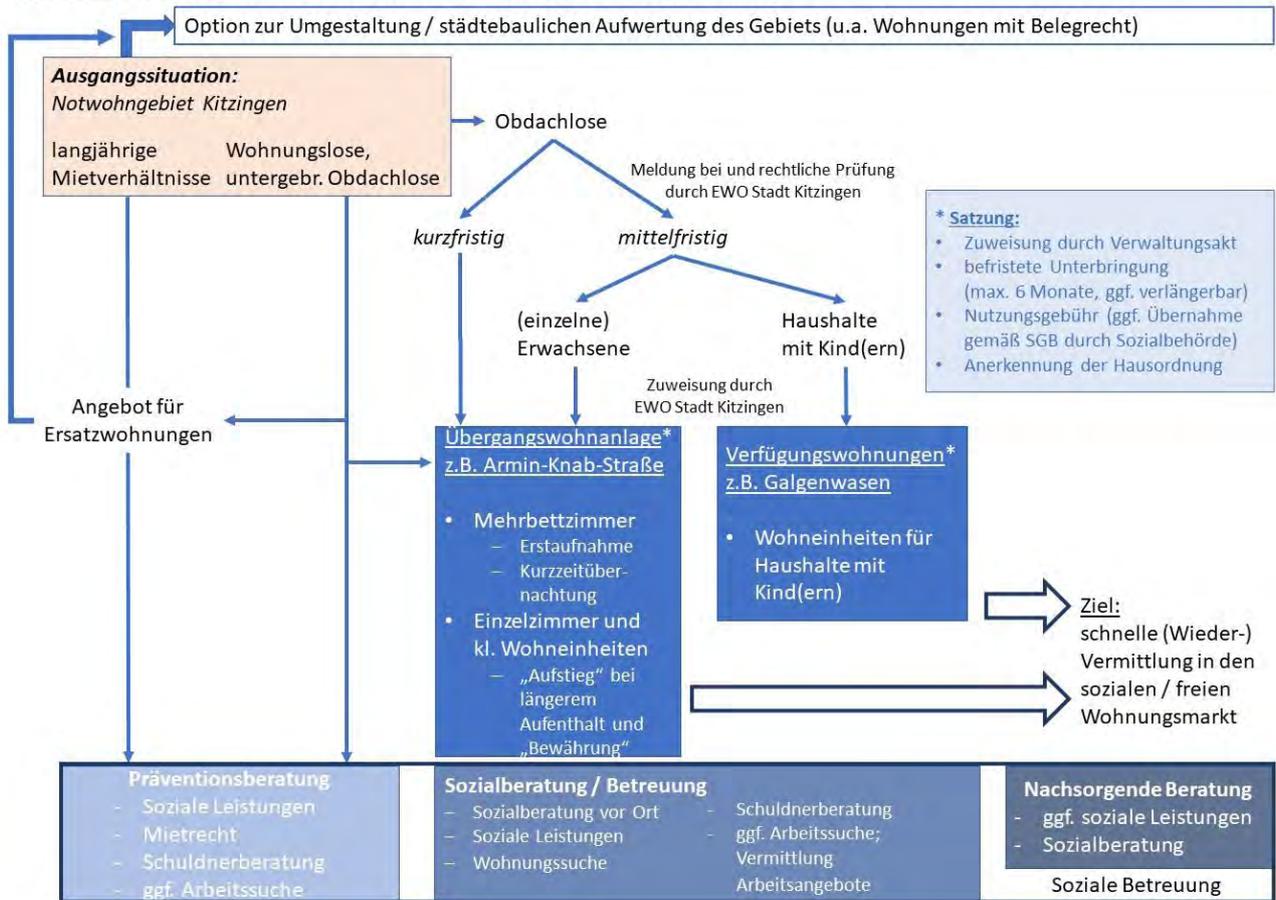


Abbildung 30: schematische Darstellung der Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen

Städtebauliche Vorzugslösung (Variante 3)

Die Kompletterverlagerung der Obdachlosenunterbringung bietet die Chance der Entwicklung eines attraktiven Wohnstandorts auch zu sozialverträglichen Kosten anstelle des bisherigen Notwohngebiets und die Unterbringung von Obdachlosen an Standorten, von denen u.a. Beratungsleistungen sowie Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs einfacher zu erreichen sind.

Zudem bietet ein Neuanfang an einem anderen Standort die Chance, die Obdachlosenunterbringung auch organisatorisch neu zu gestalten. Grundlage hierfür sollte eine vom Rat der Stadt Kitzingen zu beschließende Satzung sein, um die Obdachlosenunterbringung künftig auf die Basis einer öffentlich-rechtlichen Regelung zu stellen.

Damit gliedert sich die städtebauliche Vorzugslösung (Variante 3) in drei Haupt-Bestandteile. Zum einen die Errichtung einer Übergangswohnanlage mit etwa 30 - 35 Einheiten als Schlichtwohnbau oder Containerstandort an einem Standort wie dem vorgeschlagenen Bereich Armin-Knab-Straße / Mozartstraße. Zweitens die Unterbringung von obdachlosen Familien / Haushalten mit Kind(ern) in Bestandsgebäuden am Galgenwasen und drittens die Neugestaltung des Areals des bisherigen Notwohngebiets als allgemeines Wohngebiet. Dies bedeutet vor allem eine räumliche Trennung der bisher im Notwohngebiet untergebrachten Personengruppen. Insbesondere sind auch die langjährigen Mieter*innen sozialrechtlich anders unterzubringen.

1. Übergangswohnanlage

Mit Bezug auf die in Kapitel 5.1 formulierten Kriterien schlagen wir die Errichtung einer Übergangswohnanlage mit unterschiedlich strukturierten Flächenzuschnitten vor. Insgesamt sollte für die Errichtung der Übergangswohnanlage mit Baukosten von grob geschätzt € 2.500.000 – 3.500.000 ausgegangen werden. Eine differenzierte Kostenschätzung kann nur im Rahmen einer detaillierten Bauplanung in Abhängigkeit von den verfügbaren Grundstücken erfolgen.

2. Verfügungswohnungen im Bereich Galgenwasen

Der zweite Baustein umfasst die Bereitstellung von Verfügungswohnungen im Bereich des Galgenwasens (5 WE) für die Zielgruppe der obdachlosen Familien bzw. Haushalte mit Kind(ern). Ausgehend von 5 Wohneinheiten, die im Bereich Galgenwasen je etwa 80 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Geschosse (gesamt 400 m²) haben, ergibt sich für eine minimale Sanierung dieser Einheiten (Pinselsanierung) bei angenommenen Kosten von € 500 pro m² ein gesamter Kostenaufwand von rund € 200.000.

3. Neustrukturierung des Areals des bisherigen Notwohngebiets

Der dritte Baustein umfasst die Neustrukturierung des Areals des heutigen Notwohngebiets als zukünftigen Wohnstandort. Dabei sollten folgende Grundsätze verfolgt werden:

- Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Kubatur der bestehenden Baukörper.
- Schaffung eines Wohngebiets mit verdichtetem Einfamilienhausbau in Kombination mit Geschosswohnungsbau.
- Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sollte ein erkennbarer Anteil von mindestens einem Drittel als geförderter Wohnungsbau (Wohnungspakt Bayern) entstehen.
- Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist ein reduzierter Stellplatzschlüssel vorgesehen. Stattdessen ist die Einrichtung eines Car-Sharing-Angebots zu prüfen.
- Inwieweit die städtische Wohnungsbaugesellschaft bei der Realisierung zum Einsatz kommt, ist zu prüfen. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus ist dies zu empfehlen, um v.a. einen leichteren Zugriff auf geförderten Wohnraum zu haben.
- Optional ist eine Erweiterung der Flächen auf die östlich angrenzende Fläche zur Panzerstraße in Erwägung zu ziehen.

Übersicht der Maßnahmen

Im Wesentlichen umfasst die vorgeschlagene Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen in Form von Variante 3 folgende Punkte:

- Auflösung und Rückbau des bestehenden Notwohngebiets
- Unterbringung der langjährigen Mieter*innen auf dem regulären bzw. sozial geförderten Wohnungsmarkt, u.a. bspw. im Bereich Alte Poststraße 30
- Ratsbeschluss einer Satzung zur Obdachlosenunterbringung
- Errichtung einer Übergangswohnanlage für Erwachsene ohne Kind(er) (bspw.) im Bereich Armin-Knab-Straße / Mozartstraße
- Einrichtung von Verfügungswohnungen für Familien / Haushalte mit Kind(ern) (bspw.) im Bereich Galgenwasen
- Einrichtung einer Betreuungs- und Beratungsstelle (bspw.) im Bereich Armin-Knab-Straße / Mozartstraße
- Entwicklung neuer Wohnbebauung am bisherigen Standort des Notwohngebiets unter Einbezug sozialgebundenen Wohnraums (B-Schein)
- Aufsetzen eines Programms zur Generierung von Wohnraum mit Belegrechten

- Einrichtung eines Runden Tisches zur Obdachlosenhilfe / -unterbringung in Kitzingen und Beschluss einer Verwaltungskooperation zur Obdachlosenhilfe

Die Neustrukturierung bedeutet für die Übergangsphase, dass kurzfristig die nötigen umfangreichen Kapazitäten an sozialgebundenem Wohnraum in Kitzingen bereitgestellt werden müssen. Ohne die Möglichkeit, den jetzigen Bewohner*innen Alternativen anbieten zu können, ist ein Rückbau des derzeitigen Notwohngebiets kaum möglich. Daher ist diese Voraussetzung in der Zeitplanung maßgeblich zu berücksichtigen.

Zeitplanung (Variante 3)

Quartal	NWG, Areal NWG	Übergangswohnanlage	Verfügungswohnungen	Organisation / Betreuung	
4/19	Ratsbeschluss des Konzepts und einer Satzung zur Obdachlosenunterbringung; Einstellen der Mittel in den Haushalts- und in den Stellenplan 2020				
1/20	Erarbeitung eines Zeitplans zur Umsetzung, Ausschreibung der Bau(leit)planungen				
2/20	Information der Bewohner*innen	Sicherung Grundstück;	Auswahl Gebäude / Wohnungen bzw. Sicherung Grundstück;	Start Runder Tisch	
3/20	Intensive Unterstützung bei Wohnungssuche	Bauplanung; Schaffung Baurecht	(Um)Bauplanung	Konzeption Betreuungsangebot; Stellenausschreibungen	
4/20	Sicherung neuer Wohnstandorte, ggf. Neu-Planung	Ausschreibung der Bauleistungen	Ausschreibung der Sanierungs- / Bauleistungen	Start Betreuungsangebot und Umzugsmanagement Runder Tisch	
1/21	Umsiedlung langj. Mieter*innen; Planung Areal NWG	Durchführung Bebauung	Sanierung / Umbau		
2/21					Runder Tisch
3/21					
4/21			Bezugsbeginn durch Haushalte mit Kind(ern)	Runder Tisch	
1/22		Bezugsbeginn neuer Standort			
2/22		Betrieb der neuen Einrichtungen		Runder Tisch	
3/22		Rückbau NWG;	mit Betreuungs- / Beratungsangebot vor Ort		Abschluss Umzugsmanagement
4/22	Bebauung „Am Rödelbach“ inkl. Sozialwohnungen	Weitervermittlung der ehem. Obdachlosen nach ca. 6 Monaten in regulären Wohnungsmarkt <i>Programm zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum gemäß SGB II / XII</i>		Runder Tisch	
1/23					
2/23				Runder Tisch	
3/23					
4/23				Runder Tisch	
ab 2024					Runder Tisch

Tabelle 16: mögliche Zeitplanung Umsetzung der Neustrukturierung (Variante 3)

Kostenschätzung

Maßnahme	Kostenschätzung
Sanierung Verfügungswohnungen im Bereich Galgenwasen	rd. 200.000 €
Neubau Übergangswohnanlage im Bereich Armin-Knab-Straße / Mozartstraße	rd. 2.500.000 - 3.500.000 €
Personal- / Sachkosten Sozialbetreuung und Hausmeister	rd. 200.000 € / Jahr
Rückbau des bestehenden Notwohngebiets	rd. 420.000 €
Grundstückswert „Am Rödelbach“	rd. 1.300.000 €

Tabelle 17: Kosten Neustrukturierung Obdachlosenunterbringung

Insgesamt ist für die Neugestaltung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen (inkl. Rückbau Notwohngebiet) ein Betrag von rund € 3 bis 4 Mio. anzusetzen, dem ein möglicher Verkaufswert des freiwerdenden Grundstücks an der Egerländer Straße / Tannenbergsstraße von rund € 1,3 Mio. entgegengesetzt ist.

Allein eine Sanierung des kompletten Gebäudebestands des Notwohngebiets ohne jegliche (strukturelle) Verbesserung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen ist jedoch bereits mit bis zu rund € 7,5 Mio. anzusetzen (vgl. Baustein D), so dass diese Lösung die weitaus kostenintensivere Handlungsoption darstellen würde und daher nicht zu empfehlen ist.

Der Unterschiedsbetrag von rund € 4 Mio. kann in den Ankauf bzw. die Schaffung von Wohnraum mit Belegrechten fließen, um so den Kitzinger Wohnungsmarkt (wieder) für einkommensschwache Mieter und Mieterinnen zu öffnen. Die auf diese Weise mögliche Verhinderung von Obdachlosigkeit ist stets wesentlich kostenfreundlicher und somit einer Obdachlosenunterbringung vorzuziehen. Für Neubau sowie Rückbau der Gebäude des heutigen Notwohngebiets sind außerdem Fördermöglichkeiten (u.a. Städtebauförderung) zu klären.

Varianten 1b, 2a – Neubau am bestehenden Standort

Für den Fall, dass in der Stadt Kitzingen kein anderes geeignetes Grundstück für die Errichtung einer Übergangswohnanlage verfügbar ist, die Varianten 3 und 2b also nicht umgesetzt werden können, muss womöglich auf eine der Varianten ohne maßgebliche Verlagerung der Obdachlosenunterbringung zurückgegriffen werden. Diese Lösungen sind allerdings mit den oben genannten Nachteilen verbunden und sollten nur als letzte Alternative betrachtet werden.

Übersicht der Maßnahmen

Im Wesentlichen umfasst die Neustrukturierung der Obdachlosenunterbringung in Kitzingen im Fall der Varianten 1b, 2a folgende Schritte:

- Unterbringung der langjährigen Mieter*innen auf dem regulären bzw. sozial geförderten Wohnungsmarkt
- Ratsbeschluss einer Satzung zur Obdachlosenunterbringung
- Verstärkung und Ausbau der Betreuung und Beratung am Standort Egerländer Straße
- Leerzug und Abriss eines Teils des Gebäudebestands im Notwohngebiet, vorrangig beginnend mit Gebäude Egerländer Straße 26
- Errichtung eines ersten Gebäudes der Übergangswohnanlage für Erwachsene ohne Kind(er) auf dem frei werdenden Grundstücksteil

- Leerzug und Abriss weiterer Bestandsgebäude (zunächst Egerländer Straße 22 und 24)
- Errichtung eines zweiten, ggf. dritten Gebäudes zur Obdachlosenunterbringung an der Egerländer Straße / Tannenbergstraße
- Einrichtung von Verfügungswohnungen für Familien / Haushalte mit Kind(ern) ebenfalls am bisherigen Standort des Notwohngebiets (Variante 1b) oder (bspw.) im Bereich Galgenwasen (Variante 2a)
- Leerzug und Abriss des letzten Gebäudes (Tannenbergstraße 37)
- Aufsetzen eines Programms zur Generierung von Wohnraum mit Belegrechten
- Einrichtung eines Runden Tisches zur Obdachlosenhilfe / -unterbringung in Kitzingen und Beschluss einer Verwaltungsoperation zur Obdachlosenhilfe

Wie auch in den anderen Varianten geht es darum, zunächst die langjährigen Mieter*innen sozialrechtlich anders unterzubringen. Damit werden für die Übergangsphase die nötigen Kapazitäten für Umzüge innerhalb des Gebiets und vorübergehende Unterbringung in erst später abzureißenden Gebäuden geschaffen. Daher ist diese Voraussetzung in der Zeitplanung maßgeblich zu berücksichtigen.

Die Neustrukturierung bedeutet, dass die jetzigen und für die nächste Zeit im Gebiet bleibenden Bewohner*innen zunächst in einem Teil der Gebäude konzentriert werden, um leergezogene Gebäude abreißen und Neubauten errichten zu können. Anschließend können die Bewohner*innen dort untergebracht werden und die restlichen Gebäude abgerissen sowie weitere neue errichtet werden. Dies ist möglich, da auch in diesen Varianten die Kapazitäten der Obdachlosenunterbringung (Übergangswohnanlage, Verfügungswohnungen) auf den wesentlichen Bedarf reduziert werden.

Allerdings steht das Areal in den Varianten 1 und 2a nicht umfassend für den (sozialen) Wohnungsbau zur Verfügung, wenn der bisherige Standort des Notwohngebiets weiterhin für die Obdachlosenunterbringung genutzt wird. Auch ist fraglich, welche Akzeptanz Mietwohnungen an diesem vorbelasteten Standort und in unmittelbarer Nähe der Übergangswohnanlage finden würden.

Zeitplanung für Neustrukturierung im Gebiet (Varianten 1b, 2a)

Quartal	NWG, Areal Notwohngebiet	ggf. anderer Standort Verfügungs- wohnungen	Organisation / Betreuung
4/19	Ratsbeschluss des Konzepts und einer Satzung zur Obdachlosenunterbringung; Einstellen der Mittel in den Haushalts- und in den Stellenplan 2020		
1/20	Erarbeitung eines Zeitplans zur Umsetzung, Ausschreibung der Bauplanungen		
2/20	Information der Bewohner*innen	Auswahl Ge- bäude / Woh- nungen bzw. Sicherung Grundstück;	Start Runder Tisch
3/20	Intensive Unterstützung bei Wohnungssuche	(Um)Bau- planung	Konzeption Betreuungs- angebot; Stellenaus- schreibungen
4/20	Ausschreibung der Bauleistungen	Ausschreibung der Sanie- rungs- / Bau- leistungen	Start Betreu- ungsangebot und Umzugs- management Runder Tisch
1/21	Leerzug 1. Gebäude (Egerländer Str. 26)	Sanierung / Umbau	
2/21	Teil-Rückbau NWG		Runder Tisch
3/21	Neubau Übergangswohnanlage (1. Abschnitt)		
4/21		Bezugsbeginn durch Haus- halte mit Kind(ern)	Runder Tisch
1/22	Bezug Neubau (1. Abschnitt); Leerzug weiterer Gebäude (Egerländer Str. 22, 24)		
2/22	Teil-Rückbau NWG		Runder Tisch
3/22	Neubau Übergangswohnanlage (2. Abschnitt)		
4/22			Runder Tisch
1/23	Bezug Neubau (2. Abschnitt)		
2/23	Betrieb der neuen Einrichtungen mit Betreuungs- / Beratungsangebot vor Ort		Runder Tisch
3/23	Abriss Bestandsgebäude Tannenbergr. 37		Abschluss Umzugsma- nagement

Tabelle 18: mögliche Zeitplanung Umsetzung der Neustrukturierung (Varianten 1b, 2a)

7 Prävention und Verhinderung von Obdachlosigkeit

Eine nachhaltige Wohnraumversorgung umfasst die ganzheitlich sozialpolitische Betrachtung von Wohnungsmarktsituationen und Wohnungsnot, von Wohnraum- und sonstiger sozialer Versorgung, insbesondere von Familien, Pflegebedürftigen und niedrigen Einkommensgruppen, die Stärkung der Wohnumfeldintegration und Prävention zum Erhalt von Mietverhältnissen und zur Stabilisierung von Nachbarschaften sowie die Entwicklung von Instrumenten und Maßnahmen zur Befähigung (Empowerment), Unterstützung und gesundheitlichen Versorgung für verschiedene Teilgruppen.

Laut Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2018) belaufen sich die Kosten einer Unterbringung auf 3.967 € pro Kopf und bei Verhinderung von Wohnungsverlust auf 550 €. Damit liegen die Kosten der Unterbringung siebenmal so hoch wie die Kosten der Prävention. Dabei sind weitere Folgekosten noch nicht eingerechnet.

Im Folgenden werden verschiedene Bausteine vorgestellt, die auch für die Stadt Kitzingen in dieser oder ähnlicher Form Anwendung finden können.

7.1 Prävention durch integrierte Hilfesysteme

Integrierte lokale Hilfesysteme zeichnen sich nach dem oben zitierten Handbuch der BAG Wohnungslosenhilfe dadurch aus, dass sie folgende Dimensionen umfassen (vgl. BAG Wohnungslosenhilfe 2018: S. 67):

- **Hilfefeldübergreifendes Hilfesystem:** Es sollte alle Hilfebereiche umfassen, d.h. die Prävention von Wohnungsverlusten ebenso wie die Hilfen für wohnungslose Menschen
- **Sektorübergreifendes Hilfesystem:** Es sollte den öffentlichen und den frei-gemeinnützigen und ggf. den privaten Sektor der Hilfen in Wohnungsnotfällen umfassen
- **Rechtskreisübergreifendes Hilfesystem:** Die Teilung der Zuständigkeiten nach dem Sozialgesetzbuch XII, dem Sozialgesetzbuch II (Grundsicherung für Arbeitsuchende), dem Ordnungsrecht und anderen Rechtsgebieten sollte sinnvoll integriert werden
- **Trägerübergreifendes Hilfesystem:** Es sollte die verschiedenen Träger der Hilfe und ihre Hilfeorganisationen sinnvoll zusammenführen und koordinieren
- **Hilfeformübergreifendes Hilfesystem:** Die stationären, teilstationären und ambulanten Hilfen für Wohnungsnotfälle sollten in einem abgestimmten Konzept aufeinander bezogen und miteinander verbunden sein
- **Zielgruppenübergreifendes Hilfesystem:** Trotz der Differenzierung in Zielgruppen sollten die allgemeinen Hilfeansätze und Hilferessourcen, insbesondere Wohnen, Arbeiten, Einkommen, gemeinsam definiert und erschlossen werden
- **Koordiniertes Hilfesystem:** Durch Sozialplanung und Steuerung sowie durch Kooperationsverträge und Kooperationsstrukturen sollte das Hilfesystem in seinen Elementen aufeinander abgestimmt sein

Zusammenarbeit der zuständigen Fachstellen

Die Zusammenarbeit zwischen Ordnungs- und Sozialbehörden sowie Verbänden der freien Wohlfahrtspflege und sonstigen Organisationen, die sich dem Thema Wohnraumversorgung und Obdachlosigkeit widmen, ist v.a. in Bezug auf das Thema Prävention von zentraler Be-

deutung. Dazu wird z.B. regelmäßig die Einrichtung von Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit gefordert. 1987 hat der Deutsche Städtetag diesbezüglich zum ersten Mal das Konzept einer zentralen Fachstelle vorgelegt. Die Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit leisten eine wichtige präventive Arbeit, um Obdachlosigkeit zu vermeiden, indem sie Menschen beraten und betreuen, denen der Verlust ihrer Wohnung und in der Folge Obdachlosigkeit droht. Hierzu sind sie z.B. auf eine frühzeitige Information über Kündigungen und Räumungsklagen angewiesen.

Die Beseitigung von bereits eingetretener Obdachlosigkeit ist zwar in erster Linie eine ordnungsrechtliche Aufgabe der Gemeinden. Bei der Frage der Beseitigung, aber vor allem bei der Vermeidung von Obdachlosigkeit spielen die Sozialbehörden (meist Landkreise, kreisfreie Städte) jedoch ebenfalls eine zentrale Rolle. Das Sozialgesetzbuch enthält hierfür einen finanziellen Rahmen für die Unterstützung Obdachloser, aber auch Wege zur Vermeidung potenzieller Obdachlosigkeit. So werden die Kosten der Unterbringung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach § 22 SGB II oder im Rahmen der Sozialhilfe nach § 35 SGB XII in angemessener Höhe übernommen. Bei Miet-Zahlungsproblemen kann der Sozialhilfeträger auch die Miete direkt an den Vermieter überweisen.

Ein wirksames Instrument zur Vermeidung von akut drohender Obdachlosigkeit aufgrund von Zwangsräumungen ist die Möglichkeit der Übernahme von aufgelaufenen Mietschulden. In Ausnahmefällen können nach § 36 SGB XII die Sozialhilfeträger im Rahmen der Sozialhilfe rückständige Mieten übernehmen und damit eine Unterkunft erhalten. Mietschulden sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit droht. Als notwendig gilt die Übernahme, wenn ohne diese Leistung die Wohnungslosigkeit nicht verhindert werden kann. Die Beurteilung liegt im Ermessen des zuständigen Sozialhilfeträgers. Die Leistung kann als Darlehen oder als nicht rückzahlbare Beihilfe erbracht werden. Um im Falle einer Räumungsklage mit einer Übernahme von Mietschulden reagieren zu können, ist der Sozialhilfeträger beim Eingang einer Räumungsklage wegen Zahlungsunfähigkeit des Mieters zu informieren. Ebenso kann nach § 22 (8) SGB II bei Empfang von Grundsicherung für Arbeitsuchende das Jobcenter in entsprechenden Fällen Mietschulden übernehmen.

Begleitend bestehen im Rahmen des SGB weitere Möglichkeiten, wie beispielsweise Sucht- oder Schuldnerberatung, um Ursachen von Obdachlosigkeit zu bekämpfen. Im präventiven Feld spielen neben den öffentlichen Akteuren auch viele private oder kirchliche Sozialträger eine wichtige Rolle.

Zur Verbesserung der Abstimmung zwischen den verschiedenen Stellen und Leistungsgebern bezuschusst das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales die in München und Nürnberg angesiedelten Koordinierungsstellen Wohnungslosenhilfe Südbayern und Nordbayern. Diese beraten u.a. die Kommunen zum Auf- und Ausbau von ambulanten Beratungsstellen und fördern die Zusammenarbeit der beteiligten Stellen und Einrichtungen, v.a. auf überörtlicher Ebene. Außerdem werden weitere Angebote zur Beratung und besonders auch zur Prävention gefördert.

Bereits in den Empfehlungen für das Obdachlosenswesen von 1997 wird formuliert, dass der Obdachlosigkeit am besten mit vorbeugenden Mitteln zu begegnen ist. Auch für die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) hat der Erhalt von Wohnraum oberste Priorität. Sie fordert, alle gesetzlichen Regelungen zum Abwenden von Wohnungsverlusten und zum Erhalt von Wohnraum auszuschöpfen. Die Empfehlungen der Konferenz der Wohnungslo-

senhilfe in Bayern (2014) fassen zusammen, dass der Tenor sämtlicher Konzeptionen dahin geht, dass die Angebote und Hilfen wohnungslosen Menschen ermöglichen sollen, sich aus ihren Notlagen selbstständig zu befreien. Dazu ist neben der materiellen Ausstattung sozialpädagogisches Fachpersonal notwendig. Die Verhinderung von Wohnungslosigkeit wird als primäre und auch kostengünstigste Lösung gesehen.

Ganzheitliche Betrachtung der Wohnraumversorgung

Gute Beispiele für die ganzheitliche Betrachtung der Thematik Wohnraumversorgung bieten der inzwischen in der 3. Auflage fortgeschriebene Gesamtplan Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe der Landeshauptstadt München sowie die in der Fachanweisung der Freien und Hansestadt Hamburg niedergelegten Anweisungen zur Zusammenarbeit der betroffenen Fachstellen.

Die Anweisungen der Stadt Hamburg umfassen hierbei die Themenbereiche

- Hilfen zur Wohnungssicherung
- Öffentlich-rechtliche Unterbringung
- Vermittlung in Wohnraum

unter Berücksichtigung der rechtlichen Zuständigkeiten und Zusammenarbeit mit weiteren privaten Akteuren.

Der Münchener Gesamtplan beinhaltet darüber hinaus verschiedene Modelle zur Bereitstellung längerfristig betreuter Wohnformen und Förderung dauerhaften, preisgünstigen Wohnraums auch in regionaler Kooperation.

In München hat die Einführung des Gesamtkonzepts trotz einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes zu einem Rückgang des Fallaufkommens bei den Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit geführt. Einerseits achten Mieter aufgrund des schwierigen Wohnungsmarktes inzwischen stärker darauf, ihren Wohnraum nicht zu gefährden, andererseits konnten auch die Wiederholungsfälle deutlich reduziert werden: Im Jahr 2008 (vor Einführung des Gesamtkonzeptes) wurden noch 1.407 Haushalte beraten, bei denen schon einmal Mietschulden übernommen wurden. Im Jahr 2016 waren dies nur noch 377 Haushalte.

Wichtigstes Steuerungsziel des Gesamtkonzeptes „Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen“ ist das frühzeitige Erreichen der betroffenen Haushalte. Bereits mit der Evaluation zur stadtweiten Einführung des Gesamtkonzeptes wurde deutlich aufgezeigt, dass sich die Chancen auf einen Erhalt der Wohnung bei einer Kontaktherstellung vor einer Räumungsklage deutlich erhöhen. Im Jahr 2008 lag der Anteil der Haushalte, die erst mit einer Räumungsklage oder einem noch weiter eskalierten Rechtsstatus bekannt wurden, bei über 50 %. Dieser Wert liegt mittlerweile bei deutlich unter 30 %. 60 % der Wohnungen konnten durch die Beratung erhalten werden. Eine wichtige Säule des Münchener Konzepts ist die Aufsuchende Sozialarbeit, die vor allem durch freie Träger geleistet wird.

Zudem hat die Landeshauptstadt München die Neuausrichtung der Unterstützung, Begleitung und Übergangsbegleitung (Nachsorge) von wohnungslosen Haushalten beschlossen. Ziel ist es, die wohnungslosen Haushalte zeitnah in Wohnungen oder in passende Wohnformen zu vermitteln und durch Fortführung der intensiven sozialpädagogischen Unterstützung (1 Stelle je 30 Haushalte) bei der Integration in die Stadtgesellschaft zu unterstützen. Ansätze der Nachsorge sind die Initiative „Wohnen für alle“ sowie das Konzept der Sozial Betreuten Wohnhäuser zur dauerhaften Versorgung älterer, ehemals wohnungsloser Menschen mit eigenem Wohnraum. Die Sozial Betreuten Wohnhäuser sind Teil des Münchner Wohnungsbaus. Die Evaluation hat gezeigt, dass sowohl die Kosten für Mietzuschüsse als auch die Kosten der nachsorgenden Betreuung im Vergleich zum alternativen

Verbleib in den Notquartieren deutlich geringer sind und zudem der Belegungsdruck der Notquartiere erheblich gesenkt werden konnte (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276 zur öffentlichen Sitzung des Sozialausschusses und Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 20.07.2017). Zudem konnte über die Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden eine interkommunale Offensive zum (geförderten) Wohnungsbau angestoßen werden.

Für die Stadt Kitzingen, deren Herausforderungen glücklicherweise nicht mit denen der beiden genannten Großstädte vergleichbar sind, empfehlen wir zunächst die Einrichtung des in Baustein C vorgestellten Runden Tisches Obdachlosenhilfe. In diesem kann die aktuelle Steuerungsgruppe zur Sozialberatung im Notwohngebiet schließlich aufgehen. In dem geschaffenen Format sollte im Austausch mit allen Akteuren dann die langfristige Vorgehensweise besprochen und regelmäßig evaluiert werden.

7.2 Dauerhafte Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Letztlich ist der beste Weg der Prävention aber natürlich vor allem die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Daran führt kein Weg vorbei und hier sind wiederum die Städte und Gemeinden im Rahmen des Planungs- und Baurechts oder als Eigentümerinnen von kommunalen Wohnungsgesellschaften gefragt.

Daher ist es notwendig, dass die Stadt Kitzingen ihre Bemühungen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum massiv erhöht, um auch in Zukunft genügend Wohnraum für diejenigen mietfähigen Personen bereitstellen zu können, die nach Ende der Zuweisung aus den Obdachlosenunterkünften ausziehen. Das Ziel jeglicher Obdachlosenhilfe ist die endgültige Überwindung der Obdachlosigkeit und ordnungsrechtlichen Unterbringung. Eigener Wohnraum oder andere geeignete Wohnformen sind die Voraussetzung sozialer Integrationsprozesse in allen Bereichen des Lebens.

Zur Schaffung des notwendigen preisgünstigen Wohnraums sind entsprechende Angebote der Stadt Kitzingen zu entwickeln, die auf folgenden Maßnahmen beruhen können:

- **Ankauf von Belegrechten** auf dem freien Wohnungsmarkt und Weitervermittlung an schwer unterzubringende Mieter*innen
- **Neubau von gefördertem Wohnraum durch die städtische Baugesellschaft** unter Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen und Beratungsangeboten
- Ankauf bzw. **Neubau von gefördertem Wohnraum** gemeinsam mit **privaten Sozialverbänden** unter Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen und Beratungsangeboten
- Erwirkung eines Stadtratsbeschlusses, bei neuen Wohnungsprojekten privater Investoren einen **verbindlichen Anteil an sozialgebundenem Wohnraum** zu integrieren. Das Instrument zur Regelung sind städtebauliche Verträge.

Diese Maßnahmen sollten idealerweise im Rahmen eines Programms zur Obdachlosenhilfe in Kombination mit den weiteren Empfehlungen des vorliegenden Berichts vom Rat der Stadt Kitzingen beschlossen und durch eine Fachanweisung der Verwaltung beziehungsweise Vereinbarung zur Verwaltungskooperation hinterlegt werden.

Unterstützungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum bestehen hier unter anderem durch Förderprogramme der Länder. Die Wohnraumförderung in Bayern sieht insbesondere für den Erwerb bezie-

hungsweise Bau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte verschiedene Programme vor:
(vgl. <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/index.php>)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Einkommensorientierte Förderung Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Umbau oder Ersterwerb	Darlehen Zuschuss	Objektabhängiger Darlehensteil: Je m ² Wohnfläche bis zu 50 % der Kostenobergrenze nach Nr. 22.6 WFB 2012. In Höhe von bis zu 300 €/m ² Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.	Während der Dauer der 25-jährigen oder 40-jährigen Belegungsbindung wird der Zins des objektabhängigen Darlehens teils auf 0,5 % gesenkt; Tilgung: 1,0 %.	Erstvermietungsmitiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum.	Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf.
Aufwendungsorientierte Förderung Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Umbau oder Ersterwerb	Darlehen Zuschuss	Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.000 €/m ² Wfl., bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 670 €/m ² Wfl. auszugehen. Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung in Höhe von bis zu 300 €/m ² Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.	Gefördert wird im Wege der Fehlbetragsfinanzierung mit einem Darlehen zu 0,5 % Zins und 1 % Tilgung. Der Mindeststeigenkapitaleinsatz beträgt 15 %.	Bewilligungsmitiete beträgt 3,50 € - 6,00 € je m ² Wfl. mtl. für die Einkommensstufe I	Die Bewilligungsmitiete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m ² Wfl. mtl. Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf.
Kommunales Wohnraumförderprogramm 1.) Schaffen von Mietwohnraum durch Neu-, Umbau von Gebäuden, einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden. 2.) Modernisierung bestehenden Mietwohnraums. 3.) Erwerb von Grundstücken oder von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 1.) und 2.) oder Ersterwerb von bisher noch nicht genutzten Wohngebäuden	Zuschuss und Darlehen	Die Förderung der Maßnahmen nach Nrn. 1.) bis 3.) erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung durch - einen Zuschuss in Höhe von 30 % und - ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayer. Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten. Der Zuschuss kann auch ohne das Darlehen beantragt werden. Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Baugrundstücks erbracht werden.	Darlehensvarianten: Variante 1: 10-jährige Laufzeit und 10-jährige Zinsverbilligung oder Variante 2: 20-jährige Laufzeit und 20-jährige Zinsverbilligung oder Variante 3: 30-jährige Laufzeit und 20-jährige oder 30-jährige Zinsverbilligung	Belegungsbindung: Die geförderten Wohnungen sind an einkommensschwache Haushalte zu vermieten; dabei sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte dient zur Orientierung die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 Abs. 1 BayWoFG).	Die Belegung der geförderten Wohnungen erfolgt durch die Gemeinde. Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung beträgt bei Maßnahmen Nrn. 1.) bis 3.) 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden und Zweckverbände als Eigentümer des Mietwohnraums. Zur Umsetzung können sie insbesondere kommunaler Wohnungsbaunehmern bedienen.
4.) Vorbereitende planerische Maßnahmen; insbes. Wohnraumkonzepte, Fachgutachten, Wettbewerbe.	Zuschuss	In Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten für Maßnahmen nach Nr. 4.			

Tabelle 19: Programme zur Wohnraumförderung für einkommensschwache Haushalte in Bayern (Auswahl)
Quelle: vgl. <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/index.php>

- Beispiel:** Wohnen statt Unterbringen – das Kommunale Wohnungsbauprogramm der Stadt München
- Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ (Modell II)

Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“

Ziel des vom Rat der Landeshauptstadt München beschlossenen Programms ist es, private Vermieter zu finden, die bereit sind, der Stadt ihre Wohnungen zur Belegung durch schwer vermittelbare Mieter zur Verfügung zu stellen.

Bindungsdauer und -bedeutung

Im Rahmen des Programms räumen die Wohnungseigentümer der Landeshauptstadt München das Belegungsrecht für ihre Wohnung für eine Dauer von 10 oder 15 Jahren ein. Die Landeshauptstadt München besitzt damit das Recht, die Wohnung während der Bindungsdauer mit registrierten Haushalten, insbesondere Alleinerziehenden und Familien zu belegen. Im Gegenzug erhält der Wohnungseigentümer neben der ortsüblichen Vergleichsmiete eine einmalige Bindungsprämie.

Bindungsprämie

Die Höhe der Grundprämie ist abhängig von der gewählten Bindungsdauer, vom gewählten Modell und von der Größe des Haushalts, mit dem die Wohnung belegt wird, und liegt zwischen 10.000 und maximal 46.500 €.

Modell II

Das Modell II „Soziales Vermieten leicht gemacht in Kooperation“ ist für alle im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere Alleinerziehende und Familien, geöffnet. Hier entscheiden die Wohnungseigentümer, ob sie ein direktes Mietverhältnis mit dem Haushalt möchten oder eine befristete Zwischenschaltung des Sozialreferats als Zwischenmieter in Kooperation mit der GEWOFAG Holding GmbH als Verwalterin.

In diesem Modell findet optional eine vielfältige Unterstützung für die Mieterinnen und Mieter statt, die im dauerhaften Wohnen stabilisiert werden sollen: Dabei ist unter anderem die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung vorgesehen.

Zudem werden die Haushalte, bei Bedarf, in den ersten beiden Jahren durch den sozialpädagogischen Fachdienst Intensivbetreuung Wohnen des Sozialreferats begleitet. Die Haushalte erhalten außerdem von der Landeshauptstadt München einen Mietzuschuss.

Kosten, die im Rahmen von Mietausfällen oder nutzerverursachten Schäden entstehen, werden während des Untermietverhältnisses durch das Sozialreferat getragen.

Verfahren

Eigentümer einer Wohnung, die sie im Rahmen des Belegrechtsprogramms zur Verfügung stellen möchten, wenden sich unter Angabe der Grunddaten (Größe, Lage, Ausstattung) an die Landeshauptstadt München. Sie erhalten - bei Interesse - ein Beratungsgespräch zu den möglichen Modellen und im Anschluss daran wird die Wohnung durch eine interne Stelle begutachtet und die Verträge zu den gewählten Konditionen abgeschlossen.

Möblierte Wohnungen werden nicht ins Programm aufgenommen.

Quelle:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Wohnungsbauprogramm.html>

Literaturempfehlung

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) (Hg.)
**Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen – Entwicklung lokaler
Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze**

BAG W-Verlag (Berlin, Düsseldorf) 2018 (2., unveränderte Auflage)
ISBN 978-3-922526-841

PLANWERK Stadtentwicklung
Nürnberg, 29.11.2019

Gunter Schramm, M.A.
Julia Jakobs, Dipl.-Geogr.
Dr.-Ing. Tobias Preisung