

INFORMATIONSVORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
III/Amt für Soziales	Herr Gourdial	3100	02.10.2024

Betreff:

Aktueller Planungsstand der Umsetzung von Kleinstwohnungen für wohnungslose Menschen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO	10.10.2024		X		
2. BaUStA	06.11.2024	X			
3. HFA	18.11.2024	X			
4. GR	26.11.2024	X			

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit der
Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)

Ergebnis:

Der Gemeinderat nimmt den dargestellten Planungsstand zur Umsetzung von Kleinstwohnungen gemäß Drucksache G-24/163 zur Kenntnis.

Anlage:

Lageplan Innere Elben

1. Ausgangslage

Die Zahl von Menschen in Wohnungslosigkeit hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Derzeit sind rd. 250 Personen auf Wartelisten für einen Wohnheimplatz. Die rd. 600 Plätze in elf Wohnheimen sind belegt und eine Ausleitung in eigenen Wohnraum ist durchschnittlich erst nach fünf Jahren möglich. Ein Großteil dieser Menschen, darunter über 400 Einzelpersonen, ist bei der Wohnungssuche erfolglos, da es in Freiburg nicht ausreichend kleine Wohnungen gibt.

Aus diesem Grund wurde bereits in der Dezernentenkonferenz vom 10.07.2018 auf der Basis eines interfraktionellen Schreibens vom 27.09.2017 die Erstellung von 200 Kleinstwohnungen innerhalb von fünf Jahren im Bereich der Neubauten beschlossen. In der Drucksache G-18/199 wurde daraufhin das Ziel der Fertigstellung bis 2023 formuliert.

Der Beschluss ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnungsnotfallhilfe durch zahlreiche Aufnahmen in Wohnheime und Notübernachtung (OASE) sowie wenige Vermittlungen in eigenen Wohnraum deutlich überbelastet ist. Dies trifft insbesondere auf den Bereich der Einzelpersonen zu. Die Kommune ist durch das Ordnungs- und Polizeirecht zur Unterbringung unfreiwillig obdachloser Menschen und damit, bei steigenden Anfragen, zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten verpflichtet.

In den aktuellen Quartiersentwicklungen der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) sind Kleinstwohnungen vorgesehen. Aufgrund der langen Planungs- und Bauzeiten von Wohnquartieren konnte dem Amt für Soziales (AfS) bis 2023 allerdings noch keine Kleinstwohnung zur Belegung überlassen werden. Deshalb wurde die Liegenschaftsverwaltung in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2023 im Rahmen der Drucksache G-23/180 „Aktueller Sachstand und Weiterentwicklung im Bereich Wohnungsnotfallhilfe“ und des interfraktionellen Antrags von SPD/Kult, JUPI, FW, CDU, ESfA und B90/DG beauftragt, ein Grundstück auszuschreiben, um möglichst viele Kleinstwohnungen für bisher wohnungslose Menschen zu realisieren.

Weiterhin wurde zugesagt, dass die Stadtverwaltung zusammen mit der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) einen aktuellen Stand über die Schaffung von Kleinstwohnungen in den Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss sowie Sozialausschuss einbringt.

Die Wohnungsnotfallhilfe hat, trotz des großen Engagements der FSB, weiterhin hohe Bedarfe bei der Ausleitung wohnungsloser Einzelpersonen aus der OASE und städtischen Wohnheimen und ist daher gezwungen, im Jahr 2024 drei weitere Wohnheime in Betrieb zu nehmen (Anmietungen Hildastraße 2: ehemals Hotel „Schiller“, Adelhauser Straße 27: Wichernhaus, Container in Zähringen zur Unterbringung von Frauen).

Die Kosten der verpflichtenden ordnungsrechtlichen Unterbringung liegen sehr hoch (819,50 € bis 1.372,89 € pro Person und Monat je nach Zielgruppe, siehe Drucksache G-22/152, Ziffer 6). In den Drucksachen G-17/128, Ziffer 5.2 und G-22/152 wurden die hohen Kosten und die Möglichkeiten einer Reduzierung durch Bereitstellung von Anschlusswohnraum ausführlich thematisiert.

Die FSB plant aktuell mindestens 82 Kleinstwohnungen in Neubauprojekten bis 2032. Dies entlastet die Wohnungsnotfallhilfe jedoch nicht im benötigten Ausmaß. Neben der FSB gibt es faktisch keine_n Akteur_in der Wohnungswirtschaft, der/die der Wohnungsnotfallhilfe regelmäßig Wohnungen anbietet.

Neben geplanten Kleinstwohnungen in Neubauprojekten der FSB (siehe Ziffer 3) sind folgende hier ausgeführte Maßnahmen weitere Bausteine für die Erhöhung der Zahl realisierter Kleinstwohnungen:

- Umsetzung eines sozialen Referenzprojektes (AfS und FSB) mit Wohnungen für wohnungslose Menschen am Standort „Innere Elben“ (siehe Beschluss vom 12.12.2023 und Ausführungen in Ziffer 4)
- Kooperation mit Akteur_innen der Wohnungswirtschaft (siehe Ziffer 5)
- Berücksichtigung bei der Vergabe von Grundstücken (siehe Ziffer 6)

2. Bisherige Maßnahmen der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)

In den Beständen der FSB gibt es kaum Kleinstwohnungen mit einer Wohnfläche bis 35 m². Aufgrund von Projektablaufen, äußeren Rahmenbedingungen und Planungszeiträumen werden nun in diesem Jahr die ersten Kleinstwohnungen in Neubauprojekten bei der FSB bezugsfertig sein. Viele weitere Kleinstwohnungen befinden sich in der Erstellung bzw. konkreten Planung.

Darüber hinaus besteht seit 2017 mit der FSB eine Vereinbarung, wonach ein Kontingent von 10 % aller jährlich freiwerdenden Wohnungen zur Versorgung von wohnungslosen Haushalten aus den städtischen Wohnheimen und dem Bereich der Wohnungssicherung zur Verfügung gestellt werden.

Im Zeitraum 2017 bis 01.07.2024 wurden dem AfS so insgesamt 481 Wohnungen, rd. 40 % (208) davon für Ein-Personenhaushalte, zur Verfügung gestellt. Insgesamt konnte die FSB somit über 1.000 Personen mit diesen besonderen Bedarfslagen mit Wohnraum versorgen. Der Anteil vermittelter Einzelpersonen an der Gesamtpersonenzahl liegt bei 21 % (208 Personen). Die FSB leistet damit einen großen Beitrag für die Stadt Freiburg und stellt derzeit die nachhaltigste Handlungsoption der Wohnungsnotfallhilfe dar.

Die FSB kann das Versorgungsproblem der Einzelpersonen jedoch nicht alleine lösen. Die Anzahl der Personen auf Wartelisten für einen Wohnheimplatz lag in der ersten Jahreshälfte 2024 bei rd. 250; Tendenz steigend.

Vor dem Hintergrund der sehr geringen Fluktuation und den weiteren Versorgungsaufträgen der FSB (u. a. 75 % Versorgung aus der Wohnungssucherliste, Versorgung von zehn geflüchteten Familien pro Jahr) sowie für die Wohnbauoffensive erforderlichen Umsetzungen kommt die FSB an ihre Leistungsgrenzen. In

den Beständen der FSB gibt es nur wenige Kleinstwohnungen (bis 35 m² Wohnfläche) und Wohnungen für große Familien (Fünf- und Sechs-Zimmer-Wohnungen).

Darüber hinaus ist zur Gewährleistung der Stabilität der Wohnquartiere eine ausgewogene Nutzungsmischung und Streuung der genannten Zielgruppe auf das gesamte Stadtgebiet, auch außerhalb der FSB-Bestände, dringend geboten.

3. Geplante Kleinstwohnungen in Bauprojekten der FSB

Dem AfS werden bis 2032 insgesamt mindestens 82 Kleinstwohnungen seitens der FSB zur Anmietung zur Verfügung gestellt. Zudem wird das Projekt Innere Elben mit Kleinstwohnungen geplant, die bis 2028 realisiert werden sollen (siehe Ziffer 4). Somit stehen in den kommenden Jahren rd. 100 neue Kleinstwohnungen zur Verfügung.

3.1 Planung bis 2025

Bei der FSB erfolgt der Bau von 24 Kleinstwohnungen (davon 18 bis Ende 2024) für die Belegung bzw. Anmietung durch das AfS planmäßig im Rahmen folgender Projekte:

- im Güterbahnhofareal (Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße) – Fertigstellung bis Ende 2024
- im Uffhauser Karrée – Fertigstellung Ende 2024
- im Metzgergrün – Fertigstellung Anfang 2025

3.2 Planung bis 2027

In der konkreten Planung befinden sich weitere 15 Kleinstwohnungen im zweiten Bauabschnitt des Quartiers Metzgergrün, in der Wirthstraße Nord, im Elefantengeweg und in der Drei-Ähren-Straße, so dass bis 2027 insgesamt ca. 39 Kleinstwohnungen fertiggestellt sein werden.

3.3 Planung bis 2032

Die FSB wird auch in weiteren Projektentwicklungen den Bau von Kleinstwohnungen vorsehen (mind. 43 Wohnungen), wie z. B. in der Neunlindenstraße, im Drachenweg, im Aufdinger Weg, im Metzgergrün (3./4. Bauabschnitt), im Lindewäldle und in den Gebieten Zinklern und Dietenbach.

Wie in der Ausgangslage beschrieben, kann der Belegungsdruck in der Wohnungsnotfallhilfe trotz der Realisierung dieser Kleinstwohnungen nicht abgemildert werden und es müssten prognostisch weitere Wohnheime eröffnet werden. Deshalb müssen weitere Maßnahmen zur Schaffung von Kleinstwohnungen ergriffen werden.

4. Referenzprojekt „Innere Elben“

Aufgrund der Schwierigkeiten in der Vermittlung von Einzelhaushalten aus der ordnungsrechtlichen Unterbringung in eigenen Wohnraum, soll ein erstes beispielhaftes Wohngebäude mit insgesamt 20 bis 30 Wohnungen, davon ca. 70 % Kleinstwohnungen, mit einer Größe von ca. 25 - 35 m², darunter auch barrierefreie Wohneinheiten am Standort „Innere Elben“ in St. Georgen realisiert werden. Zur Nutzungsmischung und aufgrund von Versorgungsschwierigkeiten weiterer wohnungsloser Zielgruppen werden hier zusätzlich Paarwohnungen (45 - 55 m²) und Wohnungen für große Familien (85 - 110 m²) geplant. Das Gebäude soll insgesamt von rd. 40 bis 60 Personen genutzt werden. Die Raumgrößen orientieren sich am Landeswohnraumförderprogramm. Neben den Wohnungen sind auch ein Gemeinschaftsraum sowie ein Raum für die Sozialbetreuung vor Ort vorgesehen. Die Bezugsfertigkeit ist für 2028 geplant.

Das viergeschossige Gebäude soll auf dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 30451/2 am östlichen Ende der Alice-Salomon-Straße errichtet werden.

Dieses soziale Referenzprojekt des AfS soll nach Fertigstellung auch als Vorlage für weitere Akteur_innen der Wohnungswirtschaft dienen. Die liegenschaftliche Behandlung inklusive des gewünschten Raumprogramms und der finanziellen Auswirkungen wird in einer separaten Drucksache nach Prüfung der baurechtlichen Fragestellungen und Finanzierungsmöglichkeiten in die Gremien eingebracht.

Das Gebäude könnte durch die FSB erstellt und anschließend an das AfS vermietet werden. Darüber hinaus kann die FSB für das AfS Servicedienstleistungen im Bereich der Abwicklung der einzelnen Unter-Mietverträge (nach § 549 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) sowie Hausmeisterdienstleistungen übernehmen. Wesentlich für den Erfolg des Projektes ist eine Sozialbetreuung vor Ort, die vom AfS über einen Träger organisiert wird.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wird das AfS das soziale Referenzprojekt in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt und der FSB dem Bürgerverein und den Anwohnenden in einer Informationsveranstaltung am 23.10.2024 vorstellen. Die benannten Anregungen und Wünsche werden, soweit dies möglich ist, bei der weiteren Projektentwicklung berücksichtigt.

Für dieses Referenzprojekt sollen ausgewählten Personen aus den städtischen Wohnheimen Mietverträge angeboten werden. Bei der Zielgruppe handelt es sich um Personen, deren Zahlungsfähigkeit gesichert ist (eigene Einnahmen oder Leistungsbezug) und die sich erwartungsgemäß an die Hausordnung halten.

Unabhängig davon kann bei den vorgeschlagenen Personen ein Unterstützungsbedarf, z. B. bezüglich ihrer Mobilität, Pflegebedürftigkeit, bei der Arbeitssuche oder in der Kommunikation mit Behörden bestehen. Liegt ein solcher Unterstützungsbedarf vor, stellt das AfS eine entsprechende zusätzliche Einzelfallunterstützung in Kooperation mit einem freien Träger sicher.

Einen wesentlichen Baustein des sozialen Konzepts stellt daher eine zugehende soziale Begleitung der Bewohnenden vor Ort dar. Hierdurch sollen weitere positive Entwicklungseffekte erreicht werden, mit dem Ziel, ein dauerhaftes nachfolgendes Mietverhältnis für die Bewohnenden zu erreichen. Die FSB kann die Präsenz des Sozialdienstes mit z. B. Hausmeister- und Servicediensten ergänzen.

5. Kooperation mit Akteur innen der Wohnungswirtschaft

In Zukunft soll die Möglichkeit einer kommunalen Bezuschussung der gewerblichen Bauwirtschaft für den Bau von Kleinstwohnungen in Neubauprojekten geschaffen werden. Im Gegenzug sollen dem Amt für Soziales (AfS) und Amt für Migration und Integration (AMI) Besetzungsrechte gegeben werden. Damit haben diese dann die Möglichkeit, die bezuschusste Wohnung einem bestimmten Haushalt zu überlassen. So kann die Kooperation mit Akteur_innen der Wohnungswirtschaft gestärkt werden.

Aufgrund der derzeitigen landesseitigen Vorgaben für den geförderten Mietwohnungsbau ist es leider nicht möglich, zielgerichtet wohnungslose Menschen aus Freiburg in Kleinstwohnungen zu versorgen und gleichzeitig für diese Objekte eine Landesförderung (Mietpreis- und Belegungsbindung) in Anspruch zu nehmen. Die Landeswohnraumförderung schließt eine solche Ortansässigenprivilegierung aus, selbst wenn die Haushalte über einen gültigen Wohnberechtigungsschein verfügen, vgl. hierzu auch die Ausführungen in der Drucksache G-22/232, durch die die städtische Wohnungssucherrichtlinien geändert wurden. Aufgrund einer fachlichen Stellungnahme / Weisung des zuständigen Ministeriums musste die Zugangsvoraussetzung eines Wohnsitzes in Freiburg gestrichen werden. Hieraus folgt, dass unter den beabsichtigten Parametern Kleinstwohnungen, die der Wohnungsnotfallhilfe zur Verfügung gestellt werden, – wie im Bauvorhaben „Innere Elben“ – grundsätzlich freifinanziert errichtet werden können.

Weitere Möglichkeiten der Anwendung von Förderprogrammen in diesem Sondernutzungsbereich werden im Rahmen der Projektentwicklung geprüft.

6. Ausblick

Die FSB wird auch in weiteren Projekten den Bau von Kleinstwohnungen vorsehen. Darüber hinaus wird die FSB weiterhin 10 % der freiwerdenden Wohnungen zur Versorgung von wohnungslosen Haushalten aus den städtischen Wohnheimen und dem Bereich der Wohnungssicherung zur Verfügung stellen.

Somit ist die FSB eine verlässliche Partnerin bei der dezentralen Versorgung von wohnungslosen Menschen in Kleinstwohnungen. Ergänzt wird dies durch bereitgestellte Mittel im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen, wodurch dem AfS und AMI zusätzliche Wohnungen für die Versorgung der genannten Personengruppen zur Verfügung gestellt werden.

In der Drucksache G-18/199 wurde dargestellt, dass bei der Vergabe von städtischen Grundstücken zukünftig die Erstellung von Kleinstwohnungen berücksichtigt werden soll. Diese Anforderung fand beispielsweise zuletzt in der Ausschreibung der Baugrundstücke im neuen Quartier Kleineschholz Berücksichtigung und wurde dort in das Leitbild der Vermarktungsziele aufgenommen (vgl. Drucksache G-23/201). In dem aktuell noch laufenden Konzeptvergabeverfahren zeigt sich, dass dieses Vermarktungsziel in einzelnen Bewerbungen aufgegriffen und in die Konzepte integriert wurde. Über die Vergabe der Grundstücke im Quartier Kleineschholz soll der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2024 entscheiden. In der aktuell noch laufenden Ausschreibung des Grundstückes Flst.Nr. 277 (Crash) wurde das Thema Kleinstwohnungen ebenfalls mitgedacht.

Auch bei zukünftigen städtischen Vermarktungskonzepten wird von Seiten der Bauverwaltung geprüft, wie Kleinstwohnungen sinnvoll und punktuell berücksichtigt werden können.

Verwaltungsseitig soll neben allen beschriebenen Maßnahmen ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, wie der Bau von Kleinstwohnungen über alle Stadtteile realisiert werden kann und über die Dezentralität Akzeptanz bei den Anwohnenden erreicht werden kann.

- Bürgermeisteramt -

Lageplan Innere Elben

