

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2011-01-25

Dezernat/ Amt: II / Amt für Soziales und  
Wohnen  
Bearbeiter: Herr Block  
Telefon: 545 - 2131

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00534/2010

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Wohnen  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt und Ordnung  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Einrichtung eines Gebäudes zur Nutzung für Wohnungslose

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt, die Unterbringung wohnungsloser Menschen von der Unterkunft in der Anne-Frank-Straße 51/52 in das Gebäude Mittelweg 9 (ehemals Kindertagesstätte Kirschblüte) zu verlegen.  
Der Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM) wird beauftragt, das in seinem Sondervermögen befindliche und derzeit als Kindertagesstätte genutzte Gebäude auf dem Grundstück Mittelweg 9 in 19059 Schwerin für eine langfristige, mindestens zwanzigjährige Nutzung zur Unterbringung wohnungsloser Menschen herzurichten und spätestens zum 1. Oktober 2011 einem Betreiber zu überlassen.  
Das Gebäude soll für alternative Wohnformen für wohnungslose Menschen betrieben werden.  
Die laufenden und investiven Kosten sind über eine Kostenmiete auf Basis der tatsächlichen Aufwendungen unter Berücksichtigung der Gebäudenutzungsdauer zu refinanzieren.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Wohnungslose Personen werden zurzeit in einer Unterkunft in der Anne-Frank-Straße 51/52 untergebracht. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS). Das Gebäude ist für den Abriss vorgesehen. Innerhalb des Stadtteils Großer Dreesch soll der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als Projekttraum "Wohnen am Park" (Anne-Frank-Straße) bezeichnete Bereich zu einem neuen Wohnstandort entwickelt werden. Dazu wurden sechs von acht Wohnblöcken bereits abgerissen. Um die Neuentwicklung der Fläche zu ermöglichen, ist für die Wohnungslosenunterkunft ein neuer

Standort zu finden.

Mit dem Wechsel des Standortes soll auch eine inhaltliche Qualifizierung des Angebotes erfolgen (siehe Vorlage 00535/2010).

In der Vergangenheit wurde mehrfach versucht, für die Unterbringung wohnungsloser Personen ein anderes geeignetes Gebäude zu finden. Weder aus eigenem Gebäudebestand noch durch die WGS konnte bisher ein entsprechendes Ausweichobjekt an einem geeigneten Standort angeboten werden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 31. Mai 2010 die Beschlussvorlage Ds. 00341/2010 abgelehnt und die Oberbürgermeisterin beauftragt (Ds. 00438/2010), der Stadtvertretung bis September 2010 verbindlich einen geeigneten Standort zur langfristigen Nutzung einer Wohnungslosenunterkunft vorzulegen.

Die Verwaltung hat unmittelbar danach mit allen Verfahrensbeteiligten insgesamt 23 mögliche Standorte betrachtet. Insgesamt elf Objekte bzw. Liegenschaften wurden einvernehmlich als ungeeignet beurteilt. Zwölf weitere Objekte bzw. Liegenschaften wurden von den Verfahrensbeteiligten in der Folgezeit anhand eines vom ZGM entwickelten Kriterienkatalogs bewertet und verglichen. Danach wurden nachfolgend aufgeführte Standorte bzw. Objekte in die nähere Auswahl einbezogen:

1. Mueßer Holz, Hamburger Allee 240 (Freifläche),
2. Mueßer Holz, Pawlowstraße (Freifläche),
3. Mueßer Holz, Max-Planck-Straße 18-22,
4. Groß Medewege, Hauptstraße 1-3, bebautes Grundstück (ehemaliges Mehrfamilienhaus, seit 15 Jahren leer stehend),
5. Görries, Mittelstelle (Flur 002), bebautes Grundstück (ehemalige. Wilhelm-Busch-Schule),
6. Großer Dreesch, Anne-Frank-Straße 29, Flur 61, Flurstücke 224/3 und 227/10 (ehemals Gesundheitsamt),
7. Großer Dreesch, Anne-Frank-Straße 31 (ehemalige Kindertagesstätte, Beschlussvorlage Ds. 00341/2010, durch die Stadtvertretung abgelehnt am 31. Mai 2010)
8. Weststadt, Mittelweg 9, bebautes Grundstück (KITA Kirschblüte),
9. Weststadt, Güterbahnhofstraße (Freifläche),
10. Paulsstadt/Altstadt, Wismarsche Straße 190, Flur 15, unbebautes Grundstück,
11. Görries, Baustraße 4 (Freifläche) und
12. Paulsstadt/Altstadt, Franz-Mehring-Straße 11 (vormalige Nutzung Ordnungsamt).

Bei einer angenommenen Nutzungsdauer von zwanzig Jahren wurde eine verfeinerte Auswahl nach folgenden Kriterien getroffen:

1. Fachliche Rahmenbedingungen (Zweckmäßigkeit),
2. Infrastrukturelle Rahmenbedingungen (Anbindung an den ÖPNV, Nähe zu Aufenthalts- und Bewegungsplätzen sowie zu Versorgungseinrichtungen,
3. Örtliche Lage (Zentrum bzw. Zentrumsnähe, Siedlungsstruktur der näheren Umgebung, z.B. Wohn- oder Gewerbegebiet, Einzelhäuser oder Geschosswohnungsbau und
4. baurechtliche und planungsrechtliche Bestimmungen, auch solche der Baunutzungsverordnung.

Danach erwiesen sich die folgenden Freiflächen bzw. Objekte zur Zweckerfüllung als grundsätzlich geeignet:

- Großer Dreesch, Anne-Frank-Straße 29, Flur 61, Flurstücke 224/3 und 227/10 (ehemals Gesundheitsamt),
- Großer Dreesch, Anne-Frank-Straße 31 (ehemalige Kindertagesstätte, Beschlussvorlage Ds. 00341/2010, durch die Stadtvertretung abgelehnt am 31. Mai 2010)
- Weststadt, Mittelweg 9, bebautes Grundstück, bis ca. März 2011 Nutzung als Kindertageseinrichtung und
- Paulsstadt/Altstadt, Franz-Mehring-Straße 11 (vormalige Nutzung Ordnungsamt; erhebliche Einschränkungen durch Flächenzuschnitt).

Eine weitere eingrenzende Auswahl wurde unter Berücksichtigung des Investitionsaufwandes auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (Aufwendungen und Kosten für Neubau, Herrichtung von Bestandsimmobilien sowie Errichtung von Wohnmodulen) und einer Kostenschätzung für laufende Unterhaltung und den Betrieb bei einem Amortisationszeitraum von 25 Jahren vorgenommen. Zusätzlich wurden Kosten geschätzt, die bei der Umsetzung der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 29. April 2009, in Kraft seit dem 1. Oktober 2009 (EnEV2009) entstünden.

Die Errichtung eines Neubaus bzw. der Ankauf und die Einrichtung von Wohnmodulen schieden bei den weiterführenden Überlegungen wegen der hohen Investitionskosten in Höhe von 1.320.000 Euro bzw. 990.200 Euro und den sich daraus ergebenden hohen jährlichen Aufwandes in Höhe von 81.004 Euro bzw. 73.143 Euro aus.

Die nach der Berechnung wirtschaftlichste Variante (Investitionskosten 100.000 Euro, jährlicher Aufwand 19.937 Euro) der Immobilie Franz-Mehring-Straße wurde aus fachlicher Sicht nicht ausgewählt. Sie ist in puncto Größe und Flächenaufteilung nur eingeschränkt geeignet (siehe Anlage Grundriss). Der bauliche Zustand des angebauten Treppenhauses ist kritisch. Die Umsetzung der EnEV 2009 wird mit 20 TEUR bis 100 TEUR angenommen. Der gegebene Zuschnitt der Flächen würde die erforderliche Anzahl der Plätze in Ein- und Zweibettzimmern nicht gewährleisten können. Weiterhin wäre durch große Flur- und Nebenflächen mit erhöhten laufenden Kosten insbesondere für Heizung und Reinigung zu rechnen.

Das nach allem günstigste und die oben beschriebenen Kriterien erfüllende Objekt ist die Bestandsimmobilie in Schwerin-Weststadt, Mittelweg 9 (Kindertagesstätte Kirschblüte), für deren Herrichtung 115.000 Euro einmalig investiert werden müssten. Der jährliche Aufwand beträgt 19.975 Euro. Die Umsetzung der EnEV 2009 wird ebenfalls mit 20 TEUR bis 100 TEUR angenommen.

Auf der Basis dieser Entscheidung wird eine Vorlage über den Betrieb einer sozialen Einrichtung für Wohnungslose (§67 SGB XII) und zur allgemeinen Gefahrenabwehr entsprechend SOG der Stadtvertretung zur Entscheidung vorgelegt. Parallel hierzu werden die baulichen Voraussetzungen geschaffen.

## **2. Notwendigkeit**

Nach dem Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG) ist die Landeshauptstadt verpflichtet, als Maßnahme der Gefahrenabwehr wohnungslose Menschen unterzubringen. Dies erfolgt bisher in den Räumlichkeiten der Anne-Frank-Straße 51/52.

In der betreffenden Unterkunft sind ebenfalls Personen untergebracht, die aus verschiedenen Gründen nicht in eigenen Wohnraum integriert werden können. Die

betreffenden Personen sind in absehbarer Zeit nicht allein wohnfähig und benötigen aus diesem Grund Hilfe (§ 67 SGB XII).

Für die Landeshauptstadt Schwerin besteht für beide Personenkreise eine gesetzliche Handlungsverpflichtung. Durch den geplanten Abriss der Gebäude in der Anne-Frank-Straße ist es erforderlich, einen neuen Standort für eine entsprechende Einrichtung bereitzustellen.

### **3. Alternativen**

Die weitere mietvertragliche Nutzung der Gebäude in der Anne-Frank-Straße 51/52 bei Verzicht auf den Abriss oder Entscheidung für ein anderes Objekt / einen anderen Standort.

### **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Familien mit Kindern sollen entsprechend der bisherigen Praxis auch zukünftig nicht in dieser Einrichtung, sondern in leerstehendem Wohnraum der WGS untergebracht werden.

### **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

keine

### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Herrichtung wird nach einer ersten Kostenschätzung (Baukosten ohne Ausstattung) 115 TEUR kosten. Die Maßnahmen sollen über den Wirtschaftsplan des ZGM abgewickelt werden. Investive und laufende Kosten werden für den Eigenbetrieb ergebnisneutral als Kostenmiete Teil der Betriebskosten der Einrichtung, wobei die einmaligen Aufwendungen über die Laufzeit von zwanzig Jahren verteilt werden.

Für den künftigen Betrieb wird auf Basis des als Anlage beigefügten Mietvertragsentwurfes ein Betrag von jährlich 60 TEUR zu berücksichtigen sein. Gegenwärtig beläuft sich der Ausgabenbedarf auf 135 TEUR (Haushaltsstellen 43250.53000/54000/62020). Inwieweit die Differenz zu einer Verbesserung des aufgabenbezogenen Zuschusses führt, kann erst auf Basis des Ausschreibungsergebnisses für den laufenden Betrieb abgeschätzt werden. Gegenwärtig beläuft sich dieser Ausgabenbedarf auf 175 TEUR (Haushaltsstelle 43520.62000). Einnahmen werden derzeit in Höhe von 65 TEUR veranschlagt

### **über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ./.**

### **Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ./.**

### **Anlagen:**

Wirtschaftlichkeit-Betriebskosten-Schätzung  
Grundriss Franz-Mehring-Straße  
Grundriss Mittelweg 9 (Kita Kirschblüte)  
Mietvertrag-Entwurf

gez. Dieter Niesen  
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin