

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat III, Amt für soziale Angelegenheiten und Altenarbeit

**Notwohnungen im Bereich der Henkel-  
Teroson-Straße**

**Beschlussvorlage**

| Beratungsfolge  | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung  | Handzeichen |
|-----------------|----------------|------------|--|-------------|
| Sozialausschuss | 21.09.2005     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Gemeinderat     | 13.10.2005     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Sozialausschuss sieht den Bedarf an Notwohnungen wie von der Verwaltung dargestellt und empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss: Der Gemeinderat stimmt dem Bau von Notwohnungen im Bereich der Henkel-Teroson-Straße zu.*

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n:  
(Codierung)

QU 6

Ziel/e:

Integration und interkulturelles Leben konstruktiv gestalten, ausländische Einwohner/innen als gleichberechtigte Bürger/innen anerkennen, ethnische und religiöse Heterogenität berücksichtigen

Begründung:

Menschen unterschiedlicher Kulturen begegnen sich, lernen sich kennen und können Barrieren überwinden.

WO 1

WO 2

Ziel/e:

Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr

Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt

Begründung:

Zusätzlicher Wohnraum wird für Arme und Ausgegrenzte geschaffen.

SOZ 1

SOZ 3

SOZ 8

Ziel/e:

Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern

Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern

Den Umgang miteinander lernen

Begründung:

Arme und sehr Arme finden preiswerten Wohnraum und haben Chancen zur persönlichen Entwicklung durch Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement.

SL 11

Ziel/e:

Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern

Begründung:

Bisher nicht genutzte Brachflächen können zurückgewonnen werden.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n:  
(Codierung)

Ziel/e:

(keine)

Begründung:

(keine)

### Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.07.2005 dem Bau von Asylbewerberunterkünften im Bereich der Henkel-Teroson-Straße zugestimmt.

Der Neubau von Notwohnungen im zweiten Bauabschnitt wurde zur „Vorberatung der sozialpolitischen Aspekte“ in den Sozialausschuss verwiesen.

In der Diskussion wurden im Wesentlichen zwei Fragen gestellt:

1. Wird das Prinzip der dezentralen Wohnungsversorgung von Menschen in Not zugunsten einer zentralen Unterbringung aufgegeben?
2. Wird im Bereich der Henkel-Teroson-Straße „ein neues Ghetto vergleichbar mit dem Mögelgewann“ entstehen?

## **1. Zentrale Wohnungsversorge – dezentrale Unterbringung**

Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle verfügt zur Zeit über insgesamt 240 Notwohnungen. Nicht eingerechnet sind die Zimmer in den Wohnheimen Wieblinger Weg 81/1 sowie im Kurpfalzring 71. Dort werden in der Regel nur Einzelpersonen mit besonderen Schwierigkeiten untergebracht. Von den 240 Wohnungen befinden sich 102 verstreut in allen Stadtteilen - ausgenommen Neuenheim und Schlierbach. Dort ist es bisher nicht gelungen, preiswerte Wohnungen zu finden, die als Notwohnungen geeignet sind. Die 102 Wohnungen, die dezentral in der Stadt verteilt liegen, gehören der GGH (41), der Bauhütte (27) sowie privaten Vermietern (34). Der Fachstelle für Wohnungsnotfälle ist es in den letzten Jahren gelungen, ihr dezentrales Angebot an Notwohnungen erheblich zu steigern (2002 – 66 Wohnungen, 2003 – 79 Wohnungen, 2004 – 94 Wohnungen, 2005 – 102 Wohnungen).

Der sozialpolitische Auftrag der dezentralen Unterbringung steht dabei im Vordergrund. Es darf aber nicht verkannt werden, dass die allgemeine Wohnungslage in Heidelberg einen weiteren Zuwachs im Umfang der letzten Jahre kaum erwarten lässt. Die hohe Steigerungsrate der letzten beiden Jahre ist vor allem auf den Wechsel in der Geschäftsführung der GGH zurückzuführen, die jetzt ganz eindeutig mehr als früher die Fachstelle bei der Suche nach preiswertem Wohnraum unterstützt.

Bis jetzt sind 42,5% aller städtischen Notwohnungen dezentral in der Stadt gelegen. Die in der Henkel-Teroson-Straße geplanten 59 Wohnungen würden das Verhältnis auf 34,1% dezentraler Unterbringung verändern. Damit wäre noch jede 3. Notwohnung dezentral gelegen.

Das Verhältnis könnte verbessert werden, wenn auch andere Wohnungsbaugesellschaften Wohnungen zur dezentralen Unterbringung bereitstellen würden. In allen Berichten der Fachstelle, zuletzt 2004 (DS 54/2004/IV) wird immer darauf hingewiesen, dass es bisher nicht gelungen ist, andere Wohnungsbaugesellschaften zu bewegen, sich in diesem schwierigen Feld zu engagieren. Daran hat sich nichts geändert.

Die GGH hat, über den Bereich der Notwohnungen hinaus, allein im letzten Jahr 52 Notfälle mit Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet versorgt. In diesem Jahr sind schon 40 Mietwohnungen der GGH für Menschen, die unverschuldet in Not gerieten, bereitgestellt worden. Dies ist auch ein Erfolg des neuen Mietinteressentenbüros von GGH und Stadt. Insgesamt wird deutlich, dass die dezentrale Versorgung weiterhin einen sehr hohen Stellenwert in der Verwaltung hat.

## **2. Notwohnungen in der Henkel-Teroson-Straße**

Derzeit befinden sich 22 Wohnungen ( rund 50 Personen ) in vier Häusern in der Henkel-Teroson-Straße. Die Häuser sind seit langem baufällig. Schon mit dem 1. Bauabschnitt müssen sie geräumt werden. Für die dort lebenden Menschen werden vorübergehend Ausweichquartiere bereitgestellt. Es wird nicht ausgeschlossen, dass sie, nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts, dort wieder einziehen werden.

Die 59 geplanten Notwohnungen des zweiten Bauabschnitts sind so konzipiert, dass sie jedem Bewohner eine menschenwürdige Unterkunft bieten, die aber nicht zu einem langen Verweilen einlädt. 2004 konnten insgesamt 103 Personen das Notwohngebiet Mörgelgewann verlassen. Sie fanden, meist mit Hilfe der Fachstelle, eine Wohnung in Heidelberg. Im gleichen Zeitraum wurden 129 Personen zugewiesen. Gerade Familien, die, aus welchen Gründen auch immer, zwangsgeräumt wurden, versuchen meist so schnell wie möglich wieder eine Wohnung zu erhalten. Die Notwohnungen in der Henkel-Teroson-Straße werden zu diesem Zweck gebraucht. Sie sollen vorübergehend Menschen eine Bleibe bieten, die sonst auf der Straße stünden. Die Verwaltung wird zum jeweiligen Sitzungstermin eine Tischvorlage mit den aktuellen Zahlen anbieten da sich im Laufe von 2 – 3 Wochen die Belegungszahlen deutlich ändern.

Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle erfährt oft erst wenige Tage vor dem Termin von einer Zwangsräumung. Sie muss deshalb Wohnungen in allen Größen vorhalten, um drohende Obdachlosigkeit vermeiden zu können. Deshalb sind die Notwohnungen in der Henkel-Teroson-Straße als koppelbare 2- und 4-Zimmer-Wohnungen konzipiert. Jeweils bis zu 4 oder 8 Personen können dort untergebracht werden.

Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle sieht in der Anzahl der dort geplanten Wohnungen kein Problem. Das Notwohngebiet Mörgelgewann ist deutlich größer. Die Kriminalitätsstatistik für dieses Stadtviertel weist weniger Gewaltdelikte als andere Stadtteile aus.

In der Diskussion wird die Kopplung von 70 Wohnungen für Asylbewerber und die 59 Wohnungen für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, als kritisch gesehen. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Personenzahl, die sich nur bei höchster Auslastung etwa auf dem Niveau des Mörgelgewanns bewegt. Das Regierungspräsidium hat die Stadt im Januar aufgefordert Unterkünfte für 78 Asylbewerber im 1. Halbjahr bereit zu stellen. Tatsächlich wurden jedoch nur 9 Menschen zugewiesen. Das heißt, dass eine Höchstausslastung die seltene Ausnahme sein wird, gleichwohl sind entsprechende Quartiere vorzuhalten weil es keine Sicherheit bei den Zuweisungen gibt. Die Asylbewerber werden von zwei Sozialarbeiterinnen und von Ehrenamtlichen des Asyl-AK betreut. Sie werden unterstützt von einem Hausmeister, der nicht nur für eine innere und äußere Ordnung sorgt, er leitet auch Asylbewerber an, sich bei der Pflege des Wohnumfelds zu beteiligen, um sich dort einige Euro hinzuverdienen zu können.

Die Notwohnungen werden betreut von einem Sozialarbeiter, das Umfeld wird in das Programm der Gemeinschaftsunterkünfte einbezogen. Damit ist gewährleistet, dass der Gesamtbereich im äußeren Erscheinungsbild nicht abfällt.

### **3. Bedarf**

Die Verwaltung ist, bevor sie sich mit dem Bau von zusätzlichen Notwohnungen befasste, selbstverständlich der Frage nachgegangen, ob und in welcher Zahl weitere Notwohnungen gebraucht werden. Hier einige Zahlen, die die Dringlichkeit der Maßnahme verdeutlichen:

Von 1999 bis 2003 stieg der bei der Fachstelle für Wohnungsnotfälle bekannte dringliche Wohnungsbedarf um 65 % (von 212 auf 349). Im gleichen Zeitraum sank der Versorgungsgrad von 97 % auf 81 %. Immer häufiger bleibt die städtische Notwohnung der letzte Ausweg. Die sozialpolitische Absicht, die Belegungszahlen im Mörgelgewann (einschließlich Kirchheimer Weg 67) zurückzuführen, war nur 2 Jahre zu halten (1998, 1999). Schon im Jahr 2000 war die Belegungsdichte mit 235 Personen fast so hoch wie im Beschlussjahr 1997. Zum 31.12.2004 lebten 293 Personen im Notwohngebiet Mörgelgewann/Kirchheimer Weg 67, 90 davon sind Kinder.

Angesichts weiter steigender Zahlen von Räumungsklagen und Zwangsräumungen werden die Möglichkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt immer begrenzter. Von 2003 auf 2004 stiegen die Zwangsräumungen von 77 auf 88 Fälle.

Die Prognose für das laufende Jahr 2005 sieht eine weitere Steigerung voraus.

Dies wird auch von der GGH so gesehen, die in einem Brief vom 30.08.2005 mitteilt:

„So sind gegenwärtig 300 Anträge, die der höchsten Dringlichkeitsstufe zugeordnet sind, bei uns registriert. Es handelt sich hierbei überwiegend um Räumungs- und Mietschuldner ... .. um solche Personen, die sich trotz Betreuung in ein Mehrfamilienhaus nicht integrieren lassen...

Gerade für diesen Personenkreis werden auch in Zukunft verstärkt Notwohnungen gebraucht...“

#### **4. Schlussfolgerung**

Ohne die 59 Wohnungen wäre die Arbeit der Fachstelle für Wohnungsnotfälle in den nächsten Jahren erheblich erschwert. Zur Gewinnung von Wohnraum müssten die vorhandenen Notwohnungen dichter belegt werden. Zur Zeit ist die Zuweisung von zwei Personen in eine 2-Zimmer-Wohnung die Regel, rechtlich möglich wäre aber auch die Zuweisung in eine 1-Zimmer-Wohnung mit etwa 22 qm Wohnfläche. In einer Wohnung mit 48 qm Wohnfläche, wie im Mörgelgewann üblich, könnten statt vier wie bisher auch fünf Personen eingewiesen werden. Die Umsetzungen wären zwar konfliktrichtig, müssten aber zur Wohnraumgewinnung sein. Damit könnten nach Berechnungen der Fachstelle 125 Personen zusätzlich untergebracht werden. Das entspricht je nach Familien-/Wohnungsgröße rund 30 - 40 Wohnungen. Diese „menschliche Nachverdichtung“ wäre mit dem vorhandenen Personal alleine nicht zu bewältigen.

Eine andere Möglichkeit wäre die Gewinnung von rund 50 Wohnungen auf dem freien Markt. Auch diese Möglichkeit wurde in allen Berichten der Fachstelle angeführt, konnte jedoch angesichts der Heidelberger Wohnsituation nicht umgesetzt werden.

In vielen Städten mehren sich die Berichte, dass dort, ausgelöst durch Hartz IV, die Diskussion um preiswerten Wohnraum und um Notwohnungen heftig geführt wird.

Heidelberger Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der Hartz IV Gesetzgebung um ihre Wohnung fürchten, sollen wissen, dass sie in Heidelberg nicht in Notwohnungen untergebracht werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die beabsichtigten 59 Notwohnungen ausschließlich dazu dienen, Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Menschen, die vor der Obdachlosigkeit stehen, haben Anspruch auf Hilfe. Wir sollten sie ihnen geben.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Bei einer Zustimmung wird das Amt für Liegenschaften die finanziellen Rahmenbedingungen erneut zur Beschlussfassung bringen.

**gez.**

**Beate W e b e r**