



---

## SITZUNGSVORLAGE B 2007/500/1109

**Fachbereich/Aktenzeichen**

**Datum**

**öffentlich**

Fachdienst Soziales, Familien und  
Senioren

11.10.2007

---

Frau Britta Wiemer

**Beratungsfolge**

**Termin**

---

Ausschuss für Familien und Soziales

24.10.2007

### Konzept zur Folgenutzung der Übergangswohnheime

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Familien und Soziales nimmt das Nachnutzungskonzept der Übergangswohnheime der Stadt Oelde zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung das Konzept umsetzen. Sie wird beauftragt, in regelmäßigen Abständen über den aktuellen Stand der Konzeptumsetzung zu berichten

Einzelverkäufe der Wohnheime werden der Vergabekommission bzw. dem Rat seitens der Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

**Nein**

**Sachverhalt:**

### Konzept zur Folgenutzung der Übergangswohnheime der Stadt Oelde

In seiner Sitzung vom 25.10.2006 hat der Ausschuss für Familien und Soziales der Verwaltung empfohlen, ein Konzept für eine möglichst förderunschädliche Folgenutzung der nicht mehr benötigten städtischen Übergangwohnheime zu erstellen. In dieses Konzept soll die städtische Obdachlosen-Notunterkunft in Lette, Hauptstraße 31, eingebunden werden.

## **I.) Aktuelle Situation**

### **1.) Bedarfs- und Finanzsituation**

Die Stadt Oelde besitzt derzeit als Eigentümerin insgesamt vier Übergangwohnheime sowie eine Notunterkunft für Obdachlose im Stadtgebiet: zwei in Oelde Innenstadt (Axthausener Weg, Pott's Holte), zwei in Stromberg (Bernhard-Rest-Straße, Auf dem Borgkamp) und das mittlerweile als Notunterkunft genutzte Übergangwohnheim in Lette (Hauptstraße 31). Insgesamt werden damit ca. 300 Plätze für bedürftige Personen (Aussiedler, Asylbewerber sowie Obdachlose in der Hauptstraße in Lette) vorgehalten.

#### Geringe Belegungszahlen

Die vorgehaltenen Plätze werden in dieser hohen Zahl aktuell nicht mehr auch nur annähernd benötigt.

Aufgrund der erheblich zurückgegangenen Aussiedler- und Asylbewerberzahlen wohnen derzeit lediglich noch 13 Personen (allesamt Asylbewerber) in den Übergangwohnheimen: davon 5 Personen im Übergangwohnheim „Axthausener Weg“ und 8 Personen im Übergangwohnheim „Pott's Holte“. Die Übergangwohnheime in Stromberg (Bernhard-Rest-Straße, Auf dem Borgkamp) sind nicht mehr belegt. Die Obdachlosenunterkunft in der Hauptstraße 31 in Lette wird von durchschnittlich 6 Personen in Anspruch genommen.

Zum Vergleich: Anfang dieses Jahres lebten noch 48 Personen in einem Übergangwohnheim.

#### Hohe Kosten

Angesichts der geringen Belegung der Häuser bestehen sehr hohe Unterkunftskosten. Die Nutzungsentschädigungen (Mieten), aus denen die Kosten der Heime grundsätzlich gedeckt werden sollten, sind durch die geringe Belegungszahlen entsprechend zurückgegangen. Für die verbleibenden Bewohner hingegen sind sie durch Umlage der Bewirtschaftungskosten gestiegen. Hinzu kommen unwirtschaftliches Lüften und Heizen sowie die teilweise schlechte Isolierung der Häuser, welche die Bewirtschaftungskosten insbesondere bei den Energiekosten in die Höhe treiben. Die u.a. zur Abdeckung dieser Kosten vorgesehenen Fallpauschalen nach dem AsylLG sind bei weitem nicht kostendeckend. Die Stadt Oelde bleibt daher faktisch nach wie vor Kostenträger der Unterkunftskosten und wird mit diesen belastet.

Bezüglich der Übergangwohnheime in den Ortsteilen der Stadt Oelde sind zusätzlich anfallende Beförderungskosten für Busfahrten zum Arzt, Einkaufen etc. zu berücksichtigen. Diese Kosten fallen der Stadt Oelde über das AsylLG ebenfalls zur Last.

#### Rückzahlungsverpflichtung Landeszuweisung

Sämtliche Übergangwohnheime sowie die städtische Notunterkunft als zweckentsprechend umgenutztes ehemaliges Übergangwohnheim sind seinerzeit mit Fördergeldern des Landes NRW unter der Auflage einer 25-jährigen Zweckbindung gekauft bzw. errichtet worden. Die Zweckbindungsfristen laufen frühestens Ende 2015 (Hauptstraße 31) bis spätestens Anfang 2018 (Bernhard-Rest-Straße) aus (weitere Aufschlüsselung s. in nachstehender Tabelle). Würden die

Häuser vor Ablauf der Zweckbindungsfrist außerhalb des Widmungszweckes umgenutzt, ist die Stadt Oelde grundsätzlich zur Rückzahlung des anteiligen rechnerischen Restwertes der entsprechenden Landeszuweisung verpflichtet. Der Restwert wäre inklusive Zinsen zurückzuzahlen (vgl. nachstehende Tabelle unter „Maximal drohende Rückforderung des Landes“).

Von dieser Rückzahlungsverpflichtung hat die zuständige Bezirksregierung in der Vergangenheit lediglich bei sog. förderunschädlicher sozialadäquater sowie bei wirtschaftlich nicht vertretbarer Weiternutzung (Bsp. verwohnte Container) oder Instandsetzung eines Gebäudes (Bsp.: ehemaliges Übergangwohnheim Hauptstraße 32) verzichtet. Im zuletzt genannten Falle behält sich die Bezirksregierung allerdings die Abschöpfung des erzielten Gewinns bei Veräußerung des Gebäudes vor. Eine konkrete Benennung der anerkannten sozialadäquaten Folgenutzungen ist seitens der Bezirksregierung bisher nicht erfolgt. Hier kann derzeit nur auf in der Vergangenheit insoweit anerkannte Fälle zurückgegriffen werden. Als sozialadäquate förderunschädliche Folgenutzungen wurden bisher Umnutzungen in Kindertagesstätten, Schulungsräume für Aussiedler/Asylanten oder Sozialwohnungen sowie in diesem Sinne auch Obdachlosenunterkünfte (Bsp. Hauptstr. 31) anerkannt.

Die im ungünstigsten Falle zurückzuzahlenden Restwerte der zu verzinsenden Landeszuweisungen belaufen sich auf ca. 90.000 € (Hauptstraße 31) bis zu ca. 260.000 € (Pott's Holte). Die genauen Werte sind der anliegenden Tabelle zu entnehmen.

## 2.) Wohnheimsituation im Einzelnen

Die grundlegenden "harten Fakten" in Form konkreter Zahlen sind vorab zusammengefasst in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Es handelt sich um eine Aufstellung auf den Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes bezogen (Oktober 2007).

<b>Kriterien</b>	<b>Axthausener Weg</b>	<b>Bernhard-Rest-Straße (Stromberg)</b>	<b>Auf dem Borgkamp (Stromberg)</b>	<b>Pott's Holte</b>	<b>Hauptstraße 31 (Lette)</b>
<b>Kaufpreis/ Errichtungspreis</b>	558.479,-- €	410.854,-- €	381.000,-- €	887.591,-€	202.000,-- €
<b>Belegungszahlen</b> - anerkannte Plätze - tatsächlich	72 5	48 0	60 0	96 8	offen
<b>Maximal drohende Rückforderung des Landes inkl. Zinsen</b>	240.000,-- €	150.000,-- €	130.000,-- €	260.000,-€	90.000,-- €
<b>Zweckbindungsende</b>	06.05.2017	03.03.2018	21.09.2017	07.12.2015	30.10.2015

Als sog. „weiche Fakten“ sind darüber hinaus nachfolgend benannte Aspekte in Bezug auf eine konzeptionelle Verwertung der Häuser mit einzubeziehen:

Hauptstraße 31 (Lette)

Das Haus ist in einem schlechten, sehr verwohnten Zustand. Die finanzielle Belastung des Hauses ist allerdings mit Blick auf die erhaltene Landeszuweisung im Vergleich zu den anderen Häusern relativ gering. Auf dem Haus liegt die kürzeste Zweckbindungsfrist und dementsprechend auch nur eine relativ geringe drohende Rückzahlungsverpflichtung. Die laufenden monatlichen Kosten sind angesichts des niedrigen Wohnstandards und der geringen Ansprüche der Bewohner kaum nennenswert.

Bei einem Verkauf würde eine anderweitige Unterbringung der Obdachlosen notwendig. Diese wäre im Vergleich zur jetzigen Unterbringung mit deutlichen Mehrkosten verbunden. Trotz des relativ schlechten, verwohnten Zustandes des Gebäudes stehen vor Ort in naher Zukunft neben regelmäßigen Wartungsarbeiten keine hohen Renovierungskosten an. Der gegebene Standard des Hauses ist ordnungsrechtlich nicht zu beanstanden; er erfüllt die seitens der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung für ein ordnungsgemäßes Obdach geforderten Vorgaben (fließend Wasser, WC, Licht, Ofen). Zu beachten ist ferner, dass eine geeignete anderweitige Unterkunft für die Obdachlosen derzeit im Stadtgebiet der Stadt Oelde nicht zur Verfügung steht. Eine gemeinsame Unterbringung in den verbleibenden Übergangwohnheimen mit Frauen, Familien und Kindern wäre sozial nicht vertretbar (i.d.R. hoher Alkoholkonsum etc.). Es müsste insofern entweder auf angemietete (Bsp. GIPA) oder aber auf andere bestehende städtische Häuser zurückgegriffen werden. Letztere genießen jedoch nicht den Vorteil einer gewährten Landesförderung. Darüber hinaus stehen diese lediglich in einem im Vergleich zur Hauptstraße 31 deutlich höheren Wohnstandard zur Verfügung; der durch die Unterbringung Obdachloser bedingte Werteverzehr dieser Häuser verursacht dementsprechend weitaus höhere Kosten als die derzeitige Unterbringung in der Hauptstrasse in Lette. Es wird daher die Fortsetzung der Unterbringung der Obdachlosen in dem Haus „Hauptstraße 31“ in Lette vorgeschlagen.

#### Bernhard-Rest-Straße (Stromberg)

Der Gebäudekomplex steht bereits seit Mitte des letzten Jahres leer; wird also bereits aktuell für die Asylbewerber nicht mehr genutzt. Die einzelnen Häuser befindet sich in einem baulich sehr guten Zustand und ist aufgrund ihrer interessanten Lage im Wohngebiet und in ihrer Eigenschaft als Reihenhäuser mit insgesamt zwei Wohneinheiten und großzügigem Grundstück voraussichtlich gut zu vermarkten.

#### Auf dem Borgkamp (Stromberg)

Das Haus steht seit Mitte dieses Jahres leer. Es ist in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. Als ehemalige Pension ist das Haus in der derzeitigen Bauweise in seiner Nutzbarkeit jedoch sehr stark eingeschränkt. Andererseits bietet gerade die Aufteilung des Hauses in viele einzelne Zimmer mit Gemeinschaftsküche und Bad die Möglichkeit des Verkaufes an Unternehmer, die eine Unterkunft für z.B. Saisonkräfte et. suchen. Geeignete Kaufinteressenten sind dahingehend seitens der Verwaltung gewissenhaft zu prüfen.

#### Axthausener Weg

Der Gebäudekomplex befindet sich in einem baulich sehr guten Zustand und ist aktuell mit 5 Asylbewerbern belegt. Eine Vermarktung der Häuser verspricht angesichts der sehr nahen und engen Bebauung zu den nachbarschaftlichen Sozialwohnungen nur sehr geringe Erfolgsaussichten. Aufgrund dessen sowie aufgrund seiner Lage sowie seiner Größe bietet sich der Gebäudekomplex als weiterhin vorzuhaltende Unterkunft für Asylbewerber auch in Zukunft an.

### Pott's Holte

Der Gebäudekomplex befindet sich in einem baulich sehr guten Zustand und ist aktuell mit 8 Asylbewerbern belegt. Angesichts der hervorzuhebenden Wohnlage der Häuser (innenstadtnah in Wohngebiet, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr etc.), der Aufteilung in einzelnere Reihenhäuser sowie der Grundstücksgröße bietet sich das Objekt zur zukünftigen anderweitigen Verwendung an.

### II.) Abwägungs-/Verhandlungskriterien

Festzuhalten ist, dass aufgrund der geringen Belegungszahlen bis hin zum Leerstand der Häuser in tatsächlicher sowie finanzieller Hinsicht dringender Handlungsbedarf bezüglich einer Folgenutzung der Übergangwohnheime in Oelde besteht.

Mangels Bedarfes bietet sich derzeit keines der aktuell zur Verfügung stehenden, d.h. bereits leerstehenden Gebäude für eine förderunschädliche sozialadäquate Folgenutzung im Sinne der Nutzung der Räumlichkeiten für Sozialwohnungen, Schulungsräumen für Aussiedler/Asylanten oder Kindertagesstätten an.

Angesichts der drohenden Rückzahlungsverpflichtungen der anteiligen Landeszuweisungen ist folglich in Verhandlungen mit dem Land NRW bzw. der Bezirksregierung Münster vorrangig auf einen Verzicht der Rückzahlungsverpflichtung unter vorgeschalteter Verkürzung der Zweckbindungsfristen hinzuwirken. Dadurch werden die Häuser belastungsfrei und finanziell frei verfügbar, mithin auch veräußerbar, für die Stadt Oelde.

Mit Blick auf die Auswirkungen eines Anlagenverkaufes im Rahmen des im kommenden Jahr für die Stadt Oelde einzuführenden Neuen Kommunalen Finanzmanagements ist ein Verkauf leerstehender förderbelastungsfreier Gebäude noch in diesem Jahr angeraten.

Die Notwendigkeit, weiterhin bedarfsgerecht Übergangwohnheim- sowie Obdachlosenunterkunftskapazitäten vorzuhalten, ist insgesamt zu berücksichtigen.

### III.) Ergebnis

**Die detaillierten Einzelheiten des Ergebnisses sind der anliegenden Übersicht (Anlage) zu entnehmen.** Im Einzelnen:

Im Wege ausführlicher Verhandlungen mit der Bezirksregierung Münster konnte zunächst der allgemeine **Verzicht auf die Verzinsung** der jeweiligen Rückforderung der Landeszuweisung bei entsprechender unverzüglicher Zahlung der Forderung für sämtliche Häuser erreicht werden. Die diesbezügliche Verbesserung beläuft sich auf insgesamt 380.000 €.

Darüber hinaus wurde aktuell für die leerstehenden Übergangwohnheime in der „**Bernhard-Rest-Straße**“ und „**Auf dem Borgkamp**“ in Oelde-Stromberg die Entwidmung unter Verkürzung der Zweckbindungsfristen sowie der Verzicht auf die Rückforderung der anteiligen Landeszuweisung erfolgreich verhandelt:

Für das Haus „Auf dem Borgkamp“ erfolgte dies mit der Begründung der wirtschaftlichen Wertlosigkeit des Hauses. Für das Haus wurde ein Verzicht auf die Rückzahlungsverpflichtung i.H.v. aktuell 190.000 € erzielt.

Das Wohnheim in der „Bernhard-Rest-Straße“ konnte über den Umweg einer Übertragung der Belastung auf das Wohnheim im „Axthausener Weg“ von der Förderbelastung freigestellt werden. Der Übertragung der Förderbelastung auf das Wohnheim im „Axthausener Weg“ wurde im Hinblick darauf, dass dieses Gebäude aufgrund seiner sehr schlechten anderweitigen Verwertungsmöglichkeit am ehesten dazu geeignet ist, der auch in naher Zukunft weiterhin bestehenden Forderung nach Vorhaltung von Übergangswohnheimplätzen nachzukommen, seitens der Verwaltung in Kauf genommen. Die Förderbelastung dieses Gebäudes wird also aller Voraussicht nach tatsächlich nicht zum Tragen kommen; sie ist somit für dieses Wohnheim finanziell unschädlich. Ungeachtet dessen liegt die durch die Übertragung der Förderbelastung insgesamt nunmehr auf dem Wohnheim im „Axthausener Weg“ lastende Rückzahlungssumme i.H.v. 232.000 € aufgrund des verhandelten Zinserlasses letztendlich sogar noch unter der ursprünglich allein für dieses Wohnheim inklusive Verzinsung drohenden Rückforderungssumme i.H.v. 240.000 €.

Über die genannten Häuser in Stromberg kann also seitens der Stadt Oelde nunmehr belastungsfrei verfügt werden, d.h. die Häuser können verkauft werden. Die Verwaltung hat zur Abwendung weiterer wirtschaftlicher Nachteile sowie im Hinblick auf das Neue Kommunale Management bereits mit der Vermarktung der Häuser begonnen. Erste konkrete Kaufinteressenten für das Haus in der „Bernhard-Rest-Straße“ liegen bereits vor.

Zu einem weiteren Verzicht auf die Rückforderung anteiliger Landeszuweisung sah sich die Bezirksregierung im Rahmen ihrer Entscheidungsbefugnisse außer Stande. Bei zusätzlichem Bedarf ist insoweit zukünftig der politische Weg auf Landesebene zu beschreiten.

Das neben dem Übergangswohnheim im „**Axthausener Weg**“ zunächst weiterhin verbleibende Übergangswohnheim „**Pott's Holte**“ ist also nach wie vor bei zweckfremder Folgenutzung mit einer Rückforderungsverpflichtung belastet. Diese würde sich allerdings aufgrund des mit der Bezirksregierung Münster verhandelten Zinsverzichts statt ursprünglich auf 260.000 € aktuell auf insgesamt noch 152.000 € belaufen.

Angesichts der weiterhin stark rückläufigen Asylbewerberzahlen ist die Weiterentwicklung der künftigen Nutzung der Häuser „Pott's Holte“ zwingend notwendig. Derzeit leben lediglich 8 Personen in dem ursprünglich für bis zu 96 Personen anerkannten Gebäude. Daneben sind im Wohnheim im „Axthausener Weg“ nur 5 von ursprünglich 72 anerkannten Plätzen belegt. Eine Zusammenlegung der Bewohner in ein einziges Wohnheim bietet sich folglich an. In Anbetracht der geringen Bewohnerzahlen ist dieses unter Beachtung der familiären Besonderheiten sowie insbesondere der Wahrung der Privatsphären der Bewohner zumutbar. Unter Abwägung der Vermarktbarkeitmöglichkeiten der Häuser bietet sich als zukünftig weiter vorzuhaltendes Übergangswohnheim in Oelde das Übergangswohnheim im „Axthausener Weg“ an.

Für die im Anschluss an die Zusammenlegung der Bewohner leerstehenden Häuser „Pott's Holte“ ist aus wirtschaftlichen Gründen eine Folgenutzung zu entwickeln. Diese kann beispielsweise zur Vermeidung einer Rückzahlungsverpflichtung in einer dem sozialen Wohnungsbau entsprechenden Folgenutzung in Form von z.B. Seniorenwohnungen etc. oder in einem Verkauf unter Inkaufnahme der Rückzahlungsverpflichtung bestehen. Auf eine mögliche förderunschädliche Teilung des über 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine mögliche Folgenutzung für das Objekt wird seitens des zukünftigen Regiebetriebes Immobilienmanagement der Stadt Oelde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes 2015+ zu entwickeln sein.

Die Obdachlosenunterkunft in der „**Hauptstraße 31**“ wird derzeit als solche beibehalten. Eine anderweitige Nutzung bietet sich aus den unter Ziff. 1.) 2.) dieses Konzeptes genannten Gründen momentan nicht an.

## **Übersichtstabelle**