

## **Nikolausheim; Nutzungs- und Sicherheitskonzept und damit verbundene bauliche Anforderungen**

Gremium:	<b>Sozialausschuss</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Referat 4
Sitzungsdatum:	<b>21.07.2021</b>	Stadt Landshut, den	06.07.2021
Sitzungsnummer:	5	Ersteller:	Frau Lehrhuber

### **Vormerkung:**

#### **1. Zusammenfassung des aktuellen Sachstandes**

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 25.02.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Nutzungs- und Sicherheitskonzept unter Berücksichtigung einer 24-Stunden Pforte zu erstellen. Bis 31.05.2021 wurde das Nikolausheim von einem Hausmeisterehepaar bewohnt, das in Notfällen erreichbar und für die Reinigung des Gebäudes und kleinerer sonstiger Hausmeisterdienste zuständig war.

Aufgrund des bereits Ende März 2021 durch das Amt für Gebäudewirtschaft beendeten Vertragsverhältnisses mit dem Hausmeisterehepaar mit Wirkung zum 31.05.2021, hätte sich ab 01.06.2021 abends und an den Wochenenden niemand mehr in der Unterkunft befunden, der bei Vorfällen, wie Streitigkeiten, Brandausbruch oder Sachbeschädigungen eingreifen bzw. die Polizei/Rettungsdienst verständigen konnte.

#### **2. Maßnahmen zum 01.06.2021**

Deshalb musste zur Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner des Obdachlosenheimes kurzfristig eine Lösung gefunden werden. Insofern wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

##### **2.1 Hausmeister**

Einstellung eines Hausmeisters in Vollzeit ab 01.06.2021 beim Sozialamt als Ersatz für das Hausmeisterehepaar mit folgendem Tätigkeitsprofil:

- Pfortendienst von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr mit Anlagenüberwachung u.a. auch die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung
- Durchführung kleinerer Reparaturen und Instandhaltungsaufgaben
- Überwachung und Koordination von extern vergebenen Reparatur-, Reinigungs- und Instandhaltungsaufträgen aber auch der Mitarbeiter des Sicherheitsdienstes
- Mitarbeit bei Neuaufnahmen, Um- und Auszügen
- Bedienung aller technischen Gebäudeeinrichtungen

Gleichzeitig ist er erster Ansprechpartner für sämtliche Anliegen der Bewohner des Hauses

##### **2.2 Reinigung**

Die Reinigung der Obdachlosenunterkunft wurde ab 01.06.2021 durch das Amt für Gebäudewirtschaft an eine Fremdreinigungsfirma übergeben.

## **2.3 Gebäudeüberwachung**

Zeitlich bis 31.12.2021 befristete Vergabe der Gebäudeüberwachung in der Zeit von 16.00 Uhr bis 08.00 Uhr und an den Wochenenden und Feiertagen rund um die Uhr an einen externen Sicherheitsdienst nach außerplanmäßiger Mittelbereitstellung (Beschluss des Verwaltungssenates vom 03.05.2021)

## **3. Nutzungs- und Sicherheitskonzept für die Obdachlosenunterkunft**

Nach Art. 6, 7 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) haben die Gemeinden als Sicherheitsbehörden die Pflichtaufgabe, die öffentliche Sicherheit und Ordnung aufrecht zu erhalten, indem Gefahren abgewehrt werden und Störungen beseitigt bzw. unterbunden werden.

Hieraus resultiert sowohl die kommunale und ordnungsrechtliche Pflichtaufgabe der Stadt Landshut, als auch der Anspruch von Obdachlosen, eine menschenwürdige, auf das Grundrecht der körperlichen Unversehrtheit achtende Unterbringung zu gewährleisten, um Leben und Gesundheit der Betroffenen zu schützen.

Personen, die aufgrund psychischer Erkrankungen oder Alkohol- oder Drogenabhängigkeit in ihrem Verhalten auffällig sind, können diesen Anspruch ebenfalls geltend machen, lösen aber auch einen deutlich höheren Sicherheitsbedarf aus und benötigen eine engmaschige Unterstützung.

Zur Erfüllung dieser Pflichtaufgabe der Gefahrenabwehr steht in der Stadt Landshut die Obdachlosenunterkunft in der Bauhofstr. 7 (Nikolausheim) zur Verfügung.

Das vom Sozialamt vorgeschlagene Nutzungs- und Sicherheitskonzept (Anlage 1) für die Obdachlosenunterkunft geht daher davon aus, dass dort alle alleinstehenden erwachsenen Männer und Frauen, ggf. auch kinderlose Paare ohne Einschränkungen untergebracht werden. Das bedeutet, dass die Unterkunft auch für Personen in schwierigen Lebenssituationen und Suchterkrankungen zugänglich sein muss. Gleichzeitig müssen dort auch Notschlafstellen für Nächtiger und obdachlose Menschen, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Landshut fallen, vorgehalten werden.

Nach Meinung aller Experten muss eine Obdachlosenunterkunft, in der auch suchtkranke und verhaltensauffällige Personen aufgenommen werden, durchgehend 24 Stunden betreut werden.

Ausgehend von diesen Grundanforderungen an die Obdachlosenunterkunft wurde beiliegendes Nutzungs- und Sicherheitskonzept für das Nikolausheim entwickelt (Anlage).

Im Konzept werden fünf verschiedene Alternativen für die Umsetzung der 24-Stunden Pforte vorgestellt.

Wie dem Konzept unter Punkt 8.1. zu entnehmen ist, wäre aufgrund einer vom Personalamt durchgeführten überschlägigen Berechnung der Lohnkosten die Alternative 4 mit ca. 223.500 € jährlichen Kosten die günstigste Lösung. Hier ist jedoch festzustellen, dass es sich dabei ausschließlich um die Kosten für die 4,5 erforderlichen Vollzeitkräfte handelt.

Bei Wahl der Alternativen 2 und 4 (Abdeckung der 24-Stunden Pforte ausschließlich mit städt. Personal) kämen auf die Verwaltung erhebliche zusätzliche Aufgaben zu (Betreuung der Mitarbeiter, aufwändige Dienstplanerstellung unter Beachtung des Arbeitszeitgesetzes mit Pausenregelungen, Einplanung von Rufbereitschaftszeiten, Organisation von Personal bei Krankheitszeiten oder Urlaubszeiten), die mit dem vorhandenen Personal im Sozialamt nicht mehr abgewickelt werden können.

Letztendlich würde man dann eine Einrichtungsleitung vor Ort benötigen, die für die Personalbetreuung und Dienstplanerstellung zuständig ist.

Auch die Kosten der Rufbereitschaft und evtl. Vertretungen im Krankheitsfall sind hier noch nicht erfasst.

Letztendlich kämen daher bei den Alternativen 2 und 4 nicht unerhebliche, derzeit noch nicht bezifferbare Folgekosten, hinzu.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass es schwierig werden wird, für die Bezahlung in EG 3 ausreichend Personal zu finden, das bereit ist, an den Abenden und den Wochenenden zu arbeiten. Die Stadt Landshut hat in diesem Bereich auch kein vorhandenes Personal, das bei Krankheitsvertretung kurzfristig einspringen könnte.

Grundsätzlich wird daher die Besetzung einer 24-Stunden Pforte ausschließlich mit städt. Personal nicht zu lösen sein und zumindest teilweise auf den Einsatz eines externen Sicherheitsdienstes zurückgegriffen werden müssen.

Aus Sicht der Verwaltung kommen daher lediglich die vorgestellten Alternativen 3 und 5 in die engere Wahl.

Die Lösung der 24-Std. Pforte in der Zeit von 16.00 Uhr - 08.00 Uhr ausschließlich mit einer externen Sicherheitsfirma ist dabei mit jährlichen Kosten von **ca. 258.000 €** die günstigere Variante.

Die kombinierte Lösung (5) würde die Einstellung eines weiteren teilzeitbeschäftigten Hausmeisters für die Zeit von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr voraussetzen und wäre mit Kosten in Höhe von **ca. 263.500 €** etwas teurer als Alternative 3.

#### **4. Dringende bauliche Anforderungen**

Eingangs ist zu betonen, dass die Verwaltung aber auch die eingebundene Fachstelle für Wohnungslosenhilfe Südbayern empfiehlt, am derzeitigen Standort der Obdachlosenunterkunft aufgrund der zentralen Lage und der Akzeptanz in der Bevölkerung festzuhalten.

##### **4.1 Bausenat vom 20.05.2021**

Im Bausenat vom 20.05.2021 wurden vom Amt für Gebäudewirtschaft folgende drei verschiedene Gebäudeentwicklungskonzepte und deren Kostenschätzung vorgestellt:

###### Konzept 1: notwendige Maßnahmen am Gebäude

- Akuter Handlungsbedarf besteht in den Bereichen Brandschutz, HLS und in der Ausstattung der Zimmer
- Eingriffe sind notwendig in den Zimmern , Fluren und Sanitärräumen
- Erneuert werden sollten Bodenbeläge, Anstriche, Sanitärzellen, Zimmertüren, Flurabschlusstüren, Möblierungen, Verkabelungen und notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen
- Der Bauablauf sieht eine stockwerkweise Sanierung vor
- Einbindung eines sozialpädagogischen Konzeptes durch Umgestaltung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss (Hausmeisterwohnung) in Abstimmung mit dem Sozialamt
- Der Anbau des Fluchttreppenturmes hat Priorität

Kostenschätzung anhand von Kennwerten: ca. 1,3- 1,5 Mio. €

###### Konzept 2: wünschenswerte Maßnahmen am Gebäude

- Zusätzlich zu den notwendigen Maßnahmen sollten Erneuerungen des Kanal- und Heizungssystems am Gebäude erfolgen
- Zusätzliche Verbesserungen und Ertüchtigungen an der Decke und dem Boden

Kostenschätzung anhand von Kennwerten: Mehrkosten zu Konzept 1: ca. 1 Mio. €

### Konzept 3: erweiterbare Maßnahmen am Gebäude

- Erweiterung bzw. Anbau an den bestehenden Flur in Richtung Nordwesten
- Schaffung von zusätzlichen ca. 30 Wohnungen am Standort
- Entzerrung des Bauablaufes durch Wechsel der Bewohner zwischen den Bauabschnitten BA 1 (Neubau) und BA 2 (Sanierung Bestand)

Kostenschätzung anhand von Kennwerten: Mehrkosten zu Konzept 2: ca. 3 Mio. €, somit geschätzte Kosten in Höhe von insgesamt 5,5 Mio.

Das Sozialamt hat in einer Stellungnahme im Vorfeld des Bausenates dem Baureferat bereits mitgeteilt, dass die Erweiterung des Gebäudes um Wohnungen für die Unterbringung von obdachlosen Familien aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen ist.

Aufgrund der schwierigen Klientinnen und Klienten in der Obdachlosenunterkunft in der Bauhofstr. 7 ist die Unterbringung von Familien mit Kindern im Anbau, also in unmittelbarer Nähe der Unterkunft, nicht geeignet.

Vielmehr sollte auch weiterhin versucht werden, obdachlose Familien mit Kindern in Wohnungen an einem anderen Standort oder verteilt auf das Stadtgebiet unterzubringen, um keine sozialen Brennpunkte zu schaffen.

Das Nikolausheim in der bisherigen Größenordnung kann mit bis zu 60 Personen belegt werden und dürfte auch in Zukunft aufgrund des derzeit abschätzbaren Bedarfs für die Unterbringung von alleinstehenden Männern und Frauen ausreichend sein.

Auch wenn die Umsetzung des vom Amt für Gebäudewirtschaft vorgestellten Konzepts 2 wünschenswert wäre, sollte dringend die schnelle Umsetzung zumindest des Konzepts 1 unter Berücksichtigung der Anforderungen entsprechend des vorgeschlagenen Sicherheits- und Nutzungskonzepts erfolgen. Oberste Priorität hat der Anbau des Fluchttreppenturmes, damit der 2. Stock des Gebäudes wieder voll belegt werden kann.

#### **4.2 Pforte im Eingangsbereich der Unterkunft**

Diesbezüglich hat das Amt für Gebäudewirtschaft bereits begonnen, im Eingangsbereich des Obdachlosenheimes eine Art Pforte für die Überwachung des Eingangsbereiches zu schaffen. Aus baulichen Gründen kann diese Pforte nicht mit einer Glasfront versehen werden, so dass der Eingangsbereich des Heimes durch das Personal nicht einsehbar ist. Es werden daher ausschließlich in den Eingangsbereichen Videokameras installiert, die das Bildmaterial nicht speichern. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen sind damit nach Rücksprache mit dem städt. Datenschutzbeauftragten eingehalten.

Somit ist es sowohl dem Hausmeister als auch dem Sicherheitspersonal möglich, den Eingangsbereich einzusehen. Der Zutritt von unberechtigten Personen kann damit unterbunden werden

Neben dem Pfortenraum, in dem die Sicherheitskräfte bzw. der Hausmeister den Eingangsbereich überwachen können, wird ein zusätzliches Büro für eine mögliche sozialpädagogische Betreuung aber auch für die Mitarbeiter der Fachstelle geschaffen. Weiterhin soll eine Personaltoilette und eine kleine Teeküche in den Pfortenbereich integriert werden. Voraussichtlich noch im August dieses Jahres dürfte dieser Pfortenbereich bezogen werden können.

#### **4.3 Hausmeisterwohnung**

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Hausmeisterwohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup>. Wie im Nutzungskonzept vorgestellt, kann man sich hier die Nutzung der Räumlichkeiten durch einen Verein, wie z.B. die Berberhilfe vorstellen. Ein Umbau der Wohnung müsste dann in enger Abstimmung mit dem Verein stattfinden. Die Vorstandschaft der Berberhilfe hat die Räumlichkeiten am 08.06.2021 besichtigt. Die Berberhilfe schätzt die Räumlichkeiten für ihre

Zwecke als zu klein ein und konnte sich daher bis dato noch nicht für eine Nutzung der Räumlichkeiten entscheiden.

Alternativ könnte die Hausmeisterwohnung, wie im Nutzungskonzept vorgestellt, zu einem sozialpädagogischen Tagestreff ausgebaut werden. Dann sollte eine Aufenthaltsmöglichkeit für max. 20 Personen inkl. Mitarbeiter geschaffen werden. Notwendig wären zwei Aufenthaltsräume (einer davon mit Küche) und ein Büro. Weiterhin sollten Toiletten für Männer und Frauen sowie eine Dusche und ein weiterer Raum für die Kooperation mit anderen Trägern zur Verfügung stehen.

Die Hausmeisterwohnung müsste hierfür zwar renoviert und mit neuen Sanitärräumen und einer Küche ausgestattet werden, größere Umbaumaßnahmen wären dann jedoch nicht notwendig. Ein möglicher Planungsentwurf ist als Anlage 2 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag und den bereits getroffenen Maßnahmen wird zustimmend Kenntnis genommen.
2.  
Alternative 1:  
Eine 24-Stunden Pforte im Nikolausheim soll entsprechend der im Nutzungs- und Sicherheitskonzept vorgestellten Variante 3 installiert werden. Dem Plenum wird empfohlen, die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in den Haushalt 2022 einzustellen.  
  
Alternative 2:  
Eine 24-Stunden Pforte im Nikolausheim soll entsprechend der im Nutzungs- und Sicherheitskonzept vorgestellten Variante 5 installiert werden. Dem Plenum wird empfohlen, die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in den Haushalt 2022 einzustellen.
3. Der Sozialausschuss hält am Standort Bauhofstr. 7 für die Obdachlosenunterkunft fest und empfiehlt die Weiterverfolgung des im Bausenat vorgestellten Gebäudeentwicklungskonzepts 1 und dessen schnellstmögliche Umsetzung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt im nächsten Sozialausschuss über die Entscheidung der Berberhilfe zu berichten und bei Absage durch die Berberhilfe bereits mit möglichen Trägern der freien Wohlfahrtspflege wegen einer möglichen Kooperation hinsichtlich des sozialpädagogischen Tagesaufenthalts in Kontakt zu treten.

### **Anlagen:**

- Anlage 1. Nutzungs- und Sicherheitskonzept Nikolausheim Entwurf
- Anlage 2. Planungsskizze mögliche Nutzung Hausmeisterwohnung