

Vorlage Amt für Ordnung und Bürgerdienste

58/2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Kooperation der Stadt Blaustein mit der Caritas Ulm/Alb-Donau in den Gemarkungsgrenzen der Stadt Blaustein bei der Wohnraumgewinnung/Reaktivierung von Wohnraum.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, dass das Projekt TürÖffner der Caritas mit der Stadt Blaustein im Rahmen ihres Projektes RAUMTEILER gemäß angehängter Kooperationsvereinbarung zusammenarbeitet.



Sylvia von Darl-Späß
1. stv. Bürgermeisterin

II. Sachvortrag

Auf Basis des Projektes RAUMTEILER des Städtetages Baden-Württemberg haben sowohl die Stadt Blaustein als auch die Caritas Ulm/Alb-Donau eigene Projekte zur Wohnraumgewinnung ins Leben gerufen.

Bei der Caritas firmiert das Projekt unter dem Namen TürÖffner und erstreckt sich auf kirchlicher Gemarkung über zahlreiche Städte und Gemeinden.

Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderates ein eigenes RAUMTEILER-Projekt auf den Weg gebracht, welches sich auf die Stadt Blaustein erstreckt.

Ziel ist eine Kooperation, um Synergieeffekte nutzen zu können. Von Seiten der katholischen Kirche vertreten durch die Caritas stehen weitere Möglichkeiten der aktiven Akquise von Wohnraum zur Verfügung, die sowohl personell als auch durch den Kreis der als potentielle Vermieter Angesprochenen der Stadt Blaustein nicht so einfach offen stehen. Hierbei profitiert die Stadt Blaustein.

Die Stadt Blaustein ist dagegen in der Lage im Vertragsabschluss den potentiellen Vermietern stärker entgegen zu kommen, bzw. ein umfassenderes Angebot (damit gemeint sind die Rahmenbedingungen des Projektes RAUMTEILER der Stadt Blaustein) zu machen. An dieser Stelle kann die Caritas profitieren.

Hauptprofiteure sind Menschen, die bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Blaustein suchen.

Der Mehrwert der Kooperation besteht insbesondere darin, dass Kompetenzen, Fachwissen und individuelle Möglichkeiten der Kooperationspartner ergänzend zusammen geführt werden können.

Externe Fachleute: Magdalena Tewes, Projektkoordinatorin "TürÖffner", Caritas mit Vertretung

Verfasser



Johannes Kasper
Integrationsbeauftragter
Ordnung u. Bürgerdienste

Beteiligte Ämter



Sandra Fink
Amtsleiterin
Ordnung u. Bürgerdienste

Name auswählen
Funktion auswählen
Amt auswählen

Name auswählen
Funktion auswählen
Amt auswählen

Anlagen

Kooperationsvereinbarung
Belegungskonzept

Kooperationsvereinbarung über die Durchführung des Projekts TürÖffner mit der Stadt Blaustein

zwischen der Stadt Blaustein, vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Kayser, Marktplatz 2, 89134 Balustein

und

dem Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V., als Rechtsträger der Caritas Ulm-Alb-Donau, vertreten durch Regionalleiterin Alexandra Stork, Olgastraße 137, 89073 Ulm

Präambel:

Der Wohnungsmarkt in Ulm und dem Alb-Donau-Kreis ist sehr angespannt. In beiden Gebietskörperschaften wächst die Bevölkerung, sowohl durch Zuzüge als auch durch Geburten.

Die sogenannte Belegungsdichte sinkt, d.h. es leben immer weniger Menschen in einer Wohnung. Hinzu kommt eine prognostizierte Steigerung an 1-Personen-Haushalten, was den vorhandenen Wohnraum weiter verknappen wird.

TürÖffner, die kirchliche Wohnrauminitiative, ist ein Projekt der Caritas Ulm-Alb-Donau und dem Dekanat Ehingen-Ulm, um gemeinsam mit weiteren Akteuren, Wohnraum dem Markt und somit den Menschen, die diesen dringend benötigen, zugänglich zu machen.

Durch den Beschluss _____ vom _____, 2021, unterstützt die Stadt Blaustein TürÖffner im Rahmen dieser Vereinbarung.

§ 1 Ziel der Vereinbarung

Im Rahmen von TürÖffner wird Wohnraum für einkommensschwache Haushalte akquiriert und bereitgestellt. Durch den Aufbau eines Netzwerkes zwischen Caritas, Kommune, Kirchengemeinden, der Zivilgesellschaft und der Privatwirtschaft wird freiwerdender und leerstehender Wohnraum wieder marktzugänglich gemacht. Dabei sind die festgelegten Mietobergrenzen des Landkreises bzw. der Mietspiegel der Stadt Blaustein i. d. R. bindend.

§ 2 Zielgruppe

Zur Zielgruppe gehören vorwiegend Bezieher von Transferleistungen wie SGB II oder SGB XII aus der Stadt Blaustein. Die Vergabe der jeweiligen Wohnung erfolgt nach festgelegten Kriterien und einem standardisierten Ablauf (s. Belegungskonzept in der Anlage).

§ 3 Anforderungen an die Wohnung

Der Wohnraum muss gut erhalten und in zweckentsprechender Größe sein. Die Höhe der Miete sollte innerhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft des Jobcenters/Landratsamtes Alb-Donau-Kreis liegen.

§ 4 Rollen der Caritas und der Stadt

Die Caritas tritt i. d. R. als Akquisiteurin sowie Vermittlerin und nur in begründeten Ausnahmefällen als Mieterin von Wohnraum im Alb-Donau-Kreis auf, berät interessierte Eigentümer*innen und unterstützt bei der Mieter*innenauswahl.

Die Stadt Blaustein kann als Mieterin auftreten und den Wohnraum als Unterbringung gegen Nutzungsentschädigung mit geeigneten Personen belegen. Der Mietvertrag wird i. d. R. für drei Jahre geschlossen. Hierbei kann ein individuell vereinbarter Renovierungszuschuss an die Vermieter*innen gewährt werden.

Kirchliche Wohnrauminitiative
TürÖffner – Kooperationsvereinbarung



Mietinteressent*innen von der Stadt Blaustein sowie von der Caritas werden gleichermaßen berücksichtigt. Dabei erfolgt ein gemeinsamer Auswahlprozess mit Hilfe des Belegungskonzepts.

Die Mieter*innen bzw. einziehenden Personen werden von dem Kooperationspartner weiter begleitet, bei dem die bisherige Begleitung bzw. Betreuung lag. Die Bestandteile der Sozialbegleitung der Mietenden der Caritas werden in einer Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien des Mietvertrags und der Caritas festgelegt. Die Laufzeit hierfür beträgt 12 Monate. Bei einer Anmietung durch die Stadt Blaustein gelten die Bedingungen des Projekts RAUMTEILER Blaustein.

§ 5 Leistungen der Caritas

- Zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit zur Gewinnung von Wohnraum
- Kommunikation mit potentiellen Vermieter*innen
- Ansprechpartner für Eigentümer*innen der Objekte
- Ggfs. Immobilienverwaltung bei eigener Anmietung von Wohnraum
- Sozialbegleitung im Rahmen des jeweils bestehenden Mietverhältnisses (Antragstellung, Vermittlung von Wohnkultur, Vermittlung bei Konflikten, ggfls. Weitervermittlung an Beratungsdienste,)
- Dokumentation des Projektes

§ 6 Leistungen der Stadt Blaustein

- Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit der Caritas, u. a. durch regelmäßige Veröffentlichungen im Amtsblatt „Blausteiner Nachrichten“ sowie Anregung der Projektvorstellungen im Netzwerk, z. B. in ortsansässigen Vereinen, etc.
- Ggf. Abwicklung des Anmietungs- sowie Belegungsverfahrens
- Sozialbegleitung im Rahmen des Belegungsverfahrens

§ 7 Kündigung

Diese Kooperationsvereinbarung kann beidseitig mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.

§ 8 Rahmenbedingungen /Sonstiges

Die Kooperation im Rahmen von Türöffner zwischen Caritas und Stadt beginnt am _____ und endet mit dem Auslaufen der Projektfinanzierung durch die Diözese Rottenburg-Stuttgart, voraussichtlich am 31.12.2022, bzw. mit der optionalen Verlängerung am 31.12.2024.

Das Projekt kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten zielgerichtet und kooperativ zusammenwirken und das Projekt inhaltlich und ideell mittragen. Zur Abstimmung und Koordination des Projektes finden bedarfsgerechte, mindestens jedoch einmal im Jahr Austauschrunden der beteiligten Akteure statt. Jede/r Partner*in kann darüber hinaus bei Bedarf eine Besprechung einberufen. Die Projektleitung und Mitarbeiter*innen sind Angestellte der Caritas und nur ihr gegenüber weisungsgebunden.

Blaustein,

Ulm,

Bürgermeister

Regionalleiterin Caritas



1. Voraussetzungen zur Aufnahme in die Warteliste für Wohnungsinteressent*innen

Für private Mietverträge und Mietverträge mit Wohnbaugesellschaften

- Aufschlussreich ausgefüllter Aufnahmebogen + Einwilligung zur Datenerfassung
- Nachweisliche Eigeninitiative der Wohnungssuche
- Einkommenssituation
 - AsylbLG
 - ALG II
 - Sozialleistungen und Einkommen
 - Einkommen in Höhe von max. 25% über Transferleistungssätzen
- Aufenthaltsstatus muss geklärt sein
- Kommunikation muss in deutscher Sprache möglich sein
- Bereitschaft zur Zusammenarbeit muss gegeben sein, z.B.
 - Offenlegen der finanziellen Situation gegenüber den Projektmitarbeiter*innen
 - Für ein Jahr verpflichtet sich die/der Mieter*in zur Begleitung und willigt Hausbesuchen ein

Die Mietinteressent*innen bzw. der Versender des Aufnahmebogens erhalten eine Eingangsbestätigung sowie die Bestätigung über die Aufnahme in die Warteliste. Eine persönliche Kontaktaufnahme erfolgt **nur**, wenn uns ein potentiell geeigneter Wohnraum angeboten wird.

Jede/r Interessent*in wird automatisch nach einem Jahr von unserer Warteliste gelöscht. Ist die Wohnungssuche danach noch immer aktuell, muss eine erneute Anmeldung über einen Aufnahmebogen erfolgen.

2. Prozesskette bei Vermittlungsangebot

Erhält TürÖffner ein Vermittlungsangebot von einem Immobilieneigentümer, verläuft das Verfahren wie folgt:

2.1 Prüfung auf Eignung zur Vermittlung der Immobilie

Es erfolgt eine Besichtigung der Immobilie und ein persönliches Kennenlernen mit der/m Eigentümer*in durch die Projektmitarbeitenden. Hier werden die Wünsche und Vorstellungen (z.B. Personenanzahl) besprochen.

Außerdem erfolgt eine Abstimmung zur Belegung:

- a.) Möchte die/der Vermieter*in eine Auswahl an Interessent*innen vorgestellt bekommen?
- b.) Sollen die Projektmitarbeiter*innen eine Vorauswahl treffen? Wie viele Vorschläge sollen gegeben werden?



c.) Soll die Caritas den gesamten Auswahlprozess übernehmen? Dabei werden die später genannten Auswahlkriterien mit der/dem Eigentümer*in besprochen.

- ➔ Sollten die Mietkosten unter Berücksichtigung der geeigneten Personenzahl nicht mit den Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) der Stadt Ulm bzw. des Landratsamts Alb-Donau übereinstimmen, kann i. d. R. keine Vermittlung vorgenommen werden. In diesem Fall veröffentlicht TürÖffner lediglich das Angebot über den Verteiler*.

2.2 Auswahlverfahren der Mietinteressent*innen

Die Warteliste wird auf geeignete Interessent*innen geprüft. Parallel wird ein Exposé erstellt und an den Mailverteiler* mit einer Bewerbungsfrist gesandt.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist:

- Wünscht die/der Eigentümer*in die Auswahl selbst zu treffen (2.1. a.), geben die Projektmitarbeiter*innen die Informationen aus dem Anfragebogen zu allen Bewerber*innen an sie/ihn weiter.
- Erfolgt eine Vorauswahl (2.1. b.) bzw. die komplette Auswahl (2.1. c.) über die Projektmitarbeiter*innen, werden folgende Sachstände zur Auswahl geprüft:
 1. Liegt ein drohender Wohnungsverlust vor?
 2. Grund der Wohnungssuche / derzeitige Wohnsituation
 3. Familien mit Kindern sind vorrangig!
 4. Dauer der bisherigen Wohnungssuche (nachweislich)
 5. Vorrangig sind Vermittlungsvorschläge von Caritas und Kooperationspartnern
 6. Im Sinne der Schuldnerprävention wird geprüft, ob eine stabile Wohnsituation mit den Interessent*innen möglich ist.

Sollten mehrere Interessent*innen in akuter Wohnungsnot in Frage kommen, werden alle Kandidat*innen in der Leitungsrunde vorgestellt und es wird auf dieser Ebene eine Entscheidung getroffen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es danach immer noch darauf ankommt, ob Mieter*in und Vermieter*in zueinander passen. Sollte sie/er nicht mit unserem/n Vorschlag/Vorschlägen einverstanden sein, beginnt der Auswahlprozess von Neuem.

2.3 Kontaktaufnahme zur/m Mietinteressent*in und Kennenlernen

Entsprechend der Auswahl werden die Dienste bzw. die/der Kolleg*in kontaktiert, um den weiteren Verlauf zu besprechen.

Um die Interessent*in kennenzulernen, Vertrauen aufzubauen und uns ein Bild machen zu können, erfolgt ein Besuch in der aktuellen Wohnsituation. Danach kommt es zu einem ersten Kennenlernen beider Parteien i. d. R. im angebotenen Wohnraum in Begleitung eines Projektmitarbeiters.

2.4 Weiterer Prozess / Betreuung während dem Mietverhältnis

TürÖffner legt großen Wert auf eine enge kollegiale Zusammenarbeit. Bei allen Terminen mit den Mietinteressent*innen sind die betreuenden Kolleg*innen herzlich eingeladen. Vor Vertragsabschluss bitten wir die betreuenden Stellen um die Erbringung der erforderlichen bürokratischen Prozesse. Eine Beteiligung an der Betreuung bei Mietvertragsabschluss setzen wir voraus.

TürÖffner begleitet das Mietverhältnis ein Jahr nach Mietvertragsabschluss. Dazu erfolgt der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen Vermieter*in, Mieter*in und Caritas. Die Betreuung auf Vermieter*innen-Seite erfolgt ausschließlich über TürÖffner. Die Betreuung der Mieter*innen erfolgt in Kooperation mit den vor Mietvertragsabschluss betreuenden Kolleg*innen. Monatliche Hausbesuche werden von TürÖffner abgedeckt, die Beratung und Hilfestellung in behördliche Angelegenheiten und in akuten Problemlagen sind Hauptaufgabe der betreuenden Kolleg*innen. Individuelle Vereinbarungen werden in Absprache mit der Leitung getroffen.

3. Kontaktdaten TürÖffner

Büro Ulm
Olgastraße 137
4. OG, Zimmer 4.15
89073 Ulm

Büro Ehingen
Hehlestr. 2
EG, Zimmer 1
89584 Ehingen

Tel.: +49 731 – 2063 18
Fax: +49 731 – 2063 22

Vermieter*innen-Betreuung:

Magdalena Tewes
Mobil: +49 1525 9340625
E-Mail: tewes.m@caritas-ulm-alb-donau.de

Mieter*innen-Betreuung

Clara Loimer
Mobil: +49 152 59578753
E-Mail: Loimer.c@caritas-ulm-alb-donau.de

*Mailverteiler: Im Mailverteiler wurden die ausgewählten Kolleg*innen der Caritas UAD sowie interessierte Netzwerkpartner*innen auf eigenen Wunsch aufgenommen. Für eine Aufnahme bzw. die Entfernung aus dem Verteiler bitte Kontakt zu M. Tewes aufnehmen.