



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 30.07.2019

Vorlagen Nr. 73 /2019 öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Haupt- und Personalamt

Beratungsgegenstand:

„Offensive Sozialer Wohnungsbau“ in Blaustein

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zu den von der Verwaltung vorgestellten Standorten
2. Zustimmung zu der Festlegung des Grundstücks hinter dem Bahnhof bzw. östlich des Supermarktgeländes in Herrlingen für den sozialen Wohnungsbau
3. Zustimmung zur Beauftragung eines Planers für die weitere Planung des Geländes hinter dem Bahnhof / Supermarkt in Herrlingen
4. Beauftragung der Verwaltung, für die weiteren vorgeschlagenen Standorte die Planungen zum sozialen Wohnungsbau voran zu treiben


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung /Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
VSA	21.05.2019	nö	Zustimmung zur Festlegung von Standorten für Flüchtlingsunterkünfte Beauftragung der Verwaltung, die möglichen Standorte zu untersuchen und eine Prognose zu dem Zeitrahmen und den Kosten zu erstellen	Zustimmung
OR Herrlingen	11.07.2019	nö	Zustimmung zur Standortfestlegung eines Wohngebäudes im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sowie für geflüchtete Menschen hinter dem Nettogelände / Herrlingen	Ablehnung

I. Sachvortrag

Die Stadt Blaustein hat weiterhin eine Aufnahmeverpflichtung von derzeit 134 geflüchteten Menschen. Davon sind 44 Personen zur Aufnahme im laufenden Kalenderjahr seitens des Landratsamtes eingeplant. Zusätzlich ist mit Familiennachzug zu rechnen. Darüber hinaus wird für die Containeranlage in der Lix durch das Landratsamt keine Verlängerung mehr erfolgen. Weiterhin stehen Kündigungen von privatem Wohnraum, in dem sich Geflüchtete aufhalten, an.

Der soziale Wohnungsbau ist in Blaustein ebenfalls ein sehr dringendes Thema. Kostengünstiger Wohnraum ist für Familien, Alleinerziehende und für Geringverdiener in Blaustein so gut wie nicht vorhanden. Außerdem müssen gemeindeeigene Wohnungen geräumt werden, um zu sanieren oder abzureißen und neu zu bauen.

1. Schaffung von neuem Wohnraum

In der Stadtverwaltung wurden schon 2016 einige Standorte geprüft, die nun wieder für die Errichtung von sozialem Wohnraum für Geflüchtete und sozial Schwache in den Fokus kommen. Zu den bereits 2016 angedachten Standorten konnten nun weitere aufgenommen werden.

Dem Verwaltungs- und Sozialausschuss wurde in seiner Sitzung am 21.05.2019 bereits folgende Standorte vorgestellt.

1. Bahnhof Herrlingen, hinter dem Supermarktgebäude
2. Blautalstraße, Herrlingen
3. Mähringer Straße, Ehrenstein
4. Höhwiesen, Ehrenstein
5. Felsenstraße Ehrenstein

Nach einer Diskussion im VSA wurde auf den Standort in den Höhwiesen verzichtet. Dafür bestehen in den Ortsteilen Flächen, die für eine Bebauung mit Investoren möglich ist. Hierzu wird in der Sitzung ausführlich berichtet. An allen Standorten sollen gemischte Nutzungen erfolgen. Eine reine Belegung mit Flüchtlingen ist von der Verwaltung ausdrücklich nicht gewünscht. Nur mit einer guten Durchmischung der Bewohner lassen sich Integration umsetzen und soziale Spannungen minimieren. Eine Akzeptanz in der Bevölkerung hängt maßgeblich von der Adresse ab, in der man wohnt.

2. Baulicher Steckbrief zu den geplanten Standorten

Prioritätenliste gestaffelt nach frühest möglichem Umsetzungszeitraum, Projektbeginn sofort.

Priorität 1: „Am Bahnhof Herrlingen“, Herrlingen, östlich des Supermarktes

Baurecht: vorhanden, Bebauungsplan „Am Bahnhof Herrlingen“, rechtskräftig seit 14.09.2007

Bebaubarkeit: nach B- Plan 3 Vollgeschosse, 4 Vollgeschosse notwendig für wirtschaftliche Ausnutzung

Bauweise: Holzmodulbauweise mit vorgelagerter Laubengangerschließung. Umverlegung B 28 berücksichtigt. Laubengangerschließung für Nachrüstung mit Schallschutzverglasung vorbereitet

Personenanzahl: ca. 15 Wohnungen für ca. 45 Personen, gemischte Größen nach Anforderung

Problematik: Befreiung von 4. Vollgeschoss bzw. Änderung B-Plan notwendig für wirtschaftliche Bauweise

Umsetzungszeitraum: Baubeginn Ende 2019 möglich, Planer und GU vorhanden, Bezug Mitte 2020

Finanzierung: Stadt Blaustein, Investor wird gesucht, Kosten ca. 2,5 – 3 Mio €.

Priorität 2.1: Blautalstraße, Herrlingen

Baurecht: Bebauungsplan „Blautalstraße“ im Status Auslegung, Abschluss des Verfahrens Ende 2019 möglich

Bebaubarkeit: nach B- Plan 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, TG

Bauweise: Holzmodulbauweise mit vorgelagerter Laubengangerschließung. Alternativ Massivbau bei anderen Investoren

Personenanzahl: ca. 25 Wohnungen für ca. 75 Personen, gemischte Größen nach Anforderung

Problematik: Bewohner der Blautalstraße 16a müssen vorher umgesiedelt werden, das Gebäude muss abgerissen werden

Umsetzungszeitraum: Abschluss B-Plan Ende 2019, Baubeginn Sommer 2020, Bezug 2021

Finanzierung: interessierte Investoren vorhanden, Stadt behält sich Belegungsrecht vor, noch keine Kosten eruiert

Priorität 2.2: Felsenstraße 7, Ehrenstein

Baurecht: kein Bebauungsplan vorhanden, Bebauung nach § 34 BauGB möglich, Innenbereich

Bebaubarkeit: nach Absprache mit dem LRA 4 Vollgeschosse verträglich

Bauweise: Holzmodulbauweise

Personenanzahl: ca. 8 - 10 Wohnungen für ca. 20 - 30 Personen, gemischte Größen nach Anforderung

Problematik: Bewohner der Felsenstraße 7 müssen vorher umgesiedelt werden, das Gebäude muss abgerissen werden. Nachweis der notwendigen Stellplätze problematisch, evtl. Verzicht notwendig

Umsetzungszeitraum: Zuerst Umsiedlung der Bewohner, dann Bauzeit ca. 9 Monate, evtl. 2021

Finanzierung: interessierter Investor vorhanden, Stadt behält sich Belegungsrecht vor

Priorität 3: „Mähringer Straße“, Ehrenstein

Baurecht: Bebauungsplan „Mähringer Straße“ erforderlich, Aufstellung September 2019 geplant

Bebaubarkeit: 4 Vollgeschosse, TG, zweigruppige Kinderkrippe

Bauweise: Holzhybridbauweise

Personenanzahl: 18 Wohnungen für ca. 55 Personen, gemischte Größen, 20 Krippenplätze für städtische Nutzung

Problematik: Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet erforderlich, Antrag läuft. Vorhandene Leitungsrechte auf dem Grundstück müssen vertraglich gesichert werden

Umsetzungszeitraum: Möglicher Abschluss B-Plan Sommer 2020, Baubeginn 2020, Bezug Ende 2021

Finanzierung: interessierter Investor vorhanden, Stadt behält sich Belegungsrecht vor

Priorität 4: Baugebiet „Pappelauer Straße / Dietinger Straße“, Markbronn

Baurecht: Bebauungsplan „Pappelauer Straße / Dietinger Straße“ erforderlich, Aufstellung Ende 2019 geplant

Bebaubarkeit: Einzel-/Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen sowie Grundstücke für Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen

Bauweise: 3 Gebäude in Holzhybridbauweise (2 Gebäude sozialer Wohnraum, 1 Gebäude barrierefreies Wohnen), ansonsten Einzel-/Doppelhäuser

Personenanzahl: ca. 30 Wohnungen für ca. 90 Personen, gemischte Größen, davon ca. 10 Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt

Problematik: westliche Bereiche wurden nicht erworben. Rahmenplanung bleibt bestehen, Bebauung jedoch nur auf östlichem Grundstück derzeit umsetzbar. Städtebaulicher Entwurf noch ungenügend und muss angepasst werden. 15 m Abstand zur Straße erforderlich

Umsetzungszeitraum: Abschluss B-Plan 2020, Erschließung 2021, Bezug 2022

Finanzierung: interessierter Investor vorhanden, Stadt behält sich Belegungsrecht vor

Priorität 5: „Friedhofsweg / Alter Mühlweg“, Bermaringen

Baurecht: Bebauungsplan „Friedhofsweg / Alter Mühlweg“ Aufstellung 05.09.2017

Bebaubarkeit: Gemeinbedarfsfläche, nicht weiter dezidiert, angestrebt 3 Vollgeschosse mit Satteldach

Bauweise: offen

Personenanzahl: offen

Problematik: Bedarf noch nicht geklärt

Umsetzungszeitraum: mögliche Zeitschiene: Bürgerwerkstatt Herbst 2019, Investorenwettbewerb 2020, Bebauungsplan 2020-21, Baubeginn 2021, Bezug 2022-23

Finanzierung: Investor mit Beteiligung der Stadt möglich

Option: „Sportanlagen Obere Wiesen“, Arnegg

Baurecht: Bebauungsplan „Sportanlagen Obere Wiesen“, rechtskräftig seit 28.03.1994

Bebaubarkeit: Städtisches Grundstück neben dem Sportheim, Gebäude bis 15 m Höhe, mit Zweckbestimmung, B-Plan müsste für Art der baulichen Nutzung geändert werden

Bauweise: offen

Personenanzahl: ca. 15 Wohnungen für ca. 45 Personen, gemischte Größen nach Anforderung, vergleichbar Herrlingen am Bahnhof denkbar

Problematik: Lage wird als möglich, aber nicht optimal betrachtet, da isoliert

Umsetzungszeitraum: bei politischem Willen B-Planänderung ca. 6 Monate, gleichzeitig Bauantrag, Bauzeit ca. 12 Monate

Finanzierung: offen

Option: „Höhwiesen“, Ehrenstein

Baurecht: Bebauungsplan „Höhwiesen“, rechtskräftig seit 15.05.2012

Bebaubarkeit: Städtisches Grundstück als Grünfläche, B-Plan müsste geändert werden. 4 Vollgeschosse wären denkbar

Bauweise: offen

Personenanzahl: ca. 15 Wohnungen für ca. 45 Personen, gemischte Größen nach Anforderung, vergleichbar Herrlingen am Bahnhof denkbar

Problematik: Lage gut, Umsetzung fragwürdig, Widerstand der Anwohner wahrscheinlich

Umsetzungszeitraum: bei politischem Willen B-Planänderung ca. 6 Monate, gleichzeitig Bauantrag, Bauzeit ca. 12 Monate

Finanzierung: offen, interessierter Investor

Option: Neubaugebiet Süd, Wippingen

Baurecht: Außenbereich, kein Bebauungsplan

Bebaubarkeit: Kaufoption für Kommune, B-Plan erforderlich.

2-3 Vollgeschosse mit Satteldach wären denkbar

Bauweise: offen

Personenanzahl: offen

Problematik: noch keine Klärung erfolgt

Umsetzungszeitraum: offen

Finanzierung: offen

3. Angebote für Vermieter

Das Projekt „RAUMTEILER – knapper Wohnraum braucht kreative Antworten“ unterstützt Kommunen und Ehrenamtliche bei der Vermittlung von Wohnraum für Geflüchtete, für Familien in prekären Lebenssituationen, für Menschen mit Behinderung oder geringem Einkommen. Initiiert wurde dieses Projekt u.a. vom Städtetag Baden-Württemberg. Unser Integrationsbeauftragter, Johannes Kasper, wurde vom VSA beauftragt, dazu eine mögliche Vorgehensweise auszuarbeiten (siehe Anlage 1).



Anke Jaeger
Haupt- und Personalamtsleitung



Sandra Pianezzola
Bauamtsleitung

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Ausarbeitung zum Raumteiler-Projekt in Blaustein

Präsentation Standorte

Stellungnahme Ortschaftsrat Herrlingen

Raumteiler in Blaustein

Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nachhaltig, günstig, ökologisch und verträglich anzugehen wird die Stadt Blaustein das Projekt „Raumteiler“ auf den Weg bringen.

Die Rahmenbedingungen werden wie folgt gesteckt:

1. Die Stadt Blaustein mietet Objekte für drei Jahre an, um diese untervermietend an bedürftige Personen weiterzugeben.
 - a. Berechtigt sind Personen, die einen Wohnberechtigungsschein haben.
2. Nach Ende der drei Jahre wird ein direkter Mietvertrag angestrebt.
 - a. Während dieser drei Jahre übernimmt die Stadt Blaustein Reparaturarbeiten und fördert diese Kosten bei den Bewohnern ein.
3. Wenn Entrümpelungs- und Renovierungsarbeiten noch notwendig sind, kann ein Zuschuss gewährt werden.
 - a. Zu einer ersten Besichtigung kommt bei Bedarf ein Mitarbeiter des Gebäudemanagements mit, der den Renovierungsbedarf einschätzt.
4. Das Mietverhältnis wird begleitet und es steht für beide Parteien ein Ansprechpartner zur Verfügung.

Vorgehensweise:

1. Ein potentieller Vermieter meldet sich bei der Stadt Blaustein.
2. Ein Besichtigungstermin mit Vermieter, Gebäudemanagement und Integrationsbeauftragtem wird vereinbart.
3. Ein möglichst passgenauer Mieter wird durch den Integrationsbeauftragten ausgesucht.
4. Erste Vorstellung auf „neutralem Boden“, damit sich beide Parteien kennen lernen.
5. Bei positivem Ergebnis erfolgt eine Besichtigung.
6. Bei beiderseitiger Zustimmung wird ein Einzugstermin vereinbart und die Verträge unterschrieben.

Argumente des Ortschaftsrat Herrlingen gegen die Bebauung hinter dem Nettogelände.

Thema: Flüchtlingshaus in Herrlingen hinter dem Netto, erstellt durch Stadt Blaustein

OR Herrlingen hat am 11.7.2019 das Vorhaben einstimmig abgelehnt.

Gründe:

- Die Planung erfolgte ohne Gemeinderatsbeschluss. Der Ortschaftsrat hat diesen Standort schon früher als ungeeignet abgelehnt.
- Es sind keine Mittel im Haushalt eingestellt. Der Gemeinderat wird im Gegenteil bereits beschlossene Projekte streichen, bzw. zeitlich hinausschieben.
- Es wurden keine Alternativen zu diesem Standort untersucht.
- Die Verteilung der Asylbewerber ist nicht an die Einwohnerzahl der Ortsteile angepasst. In Herrlingen sind bereits mehr als 100 Flüchtlinge untergebracht. Aus Sicht des Ortschaftsrates ist damit eine Belastungsgrenze für eine gute Integration erreicht. Eine Ungleichbehandlung mit den anderen Ortsteilen ist hier bereits gegeben. Der VSA hatte sich dafür ausgesprochen, die Asylbewerber gleichmäßig auf alle Ortsteile zu verteilen, dadurch sind die Chancen für eine gute Integration größer.
- Stiftungen, z.B. Hoffnungshäuser wollen dieses Grundstück nicht, finden es nach Besichtigung nicht geeignet. Es muss für den Träger Hoffnungshäuser für weitere Häuser, die diese wohl in Blaustein bauen wollen, nach einem anderen Platz gesucht werden.
- Wird wirklich ernsthaft in allen Ortsteilen gesucht und wie sind die Ergebnisse? Und warum nicht in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Ortsvorstehern?
- Das Gelände hinter Netto sollte in Hinsicht auf die von der Stadt favorisierte Variante der Straßenplanung B28 zur Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs unbedingt unbebaut bleiben.
- Das Gelände halten wir wegen der Lage abseits für nicht geeignet, es gibt Befürchtungen, dass ein sozialer Brennpunkt entstehen wird.
- Forderung des Ortschaftsrates, ErlebEs Gelände in den Bebauungsplan Blautalstraße aufzunehmen wurde nicht erfüllt, dort wäre bessere soziale Kontrolle, OR forderte an dieser Stelle sozialen Wohnungsbau mit gemischter Nutzung.
- Im Bebauungsplan Blautalstraße soll auf den Wunsch des Ortschaftsrates ein Gebäude für sozialen Wohnungsbau mit aufgenommen werden, hier ist noch keine Planung, bzw. Lösung in Sicht.
- Das Argument, dass die Container in der Lix abgebaut werden müssen wegen fehlender Energiestandards ist für den Ortschaftsrat nicht nachvollziehbar
- Der Park + Ride Ride Parkplatz fällt komplett weg. Beschlossen und genehmigt war schon im Haushaltsplan ein zusätzlicher Park + Ride Parkplatz westlich des Bahnhofes, incl. E-Lade-Station. Dieser wurde von der Verwaltung ohne Alternative gestrichen. Für einen zukünftigen funktionierenden S-Bahn Verkehr ist ein solcher Pendlerparkplatz unbedingt notwendig.

- Sollte bis November kein Standort gefunden sein, Asylbewerber aber aufgenommen werden müssen, sollte bei der von der Verwaltung angekündigten Unterbringung in den Gemeindehallen darauf geachtet werden, dass diese proportional zur Einwohnergröße des Ortsteils steht.