

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	24.10.2022	öffentlich

Bezahlbarer Wohnraum in Laupheim in sozial gemischt genutzten Quartieren - Erstellung eines Quartierskonzeptes auf städtischen Grundstücken an der Ulmer Straße

Kurzfassung:

Der Gemeinderat berät und entscheidet über die Entwicklung eines Quartierskonzeptes für sozial gemischt genutzten, bezahlbaren Wohnraum auf den städtischen Grundstücken an der Ulmer Straße.

Beschlussvorschlag:

1. Das Gremium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt zu in der Ulmer Straße 48 mit den städtischen Flurstücken 2538/7, 2538/4, 2539/6, 2534/21 und 2539/8 ein Konzept zur Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum in einem sozial gemischten Quartier zu entwickeln bzw. entwickeln zu lassen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Haushaltsmittel und Personalstellen mittelfristig einzuplanen und weitere planerische Schritte vorzubereiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zeitnah ein Konzept zu erstellen, das bezahlbaren Wohnraum im Quartier ermöglicht. Weitere Bauprojekte sollen ebenfalls zeitnah zur Abstimmung gebracht werden.

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Johannes Lang	14.10.2022	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Eva-Britta Wind	13.10.2022	Zustimmung			
Ingo Bergmann	13.10.2022	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

1. Die Herausforderung – Hintergrund zur Beschlussvorlage

Die Gesellschaft unseres Landes steht in Mitten der größten Herausforderung seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges. Nicht nur hat der demographische Wandel das Land altern lassen, mit der Fluchtwelle der Jahre 2015/16 und in Folge des Ukraine-Krieges sehen wir uns vor der Generationenaufgabe Hunderttausende Menschen in unsere Gesellschaft zu integrieren. Dies alles in einer Zeit in der unser soziales Gefüge durch fast drei Jahre der Corona-Pandemie an die Grenzen der Belastbarkeit geführt wurde. Die sozialen Auswirkungen des Gasmangels und der Inflation sind am Ende des Jahres 2022 zwar noch nicht vorhersehbar, aber es steht zu befürchten, dass viele Menschen in finanzielle Not geraten werden. Es ist zu befürchten, dass mehr und mehr Bürgerinnen und Bürger Schwierigkeiten haben werden, ihr Zuhause beheizen, ja behalten können.

Menschen sorgen sich um Frieden und Freiheit, um ihren Arbeitsplatz und darum, Heizung, Miete, Strom, Benzin, Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs nicht mehr zahlen zu können. Die Inflation steigt ständig. Mit Rettungspaketen, Gas – und Strompreisdeckeln, 9 – Euro Tickets, Energiepauschale versuchen Bund und Länder, Bürgerinnen und Bürger, Betriebe und Dienstleister zu entlasten. Bei vielen Menschen bleibt die Angst nicht nur vor dem kommenden Winter, sondern vor der Zukunft.

Wir, die Stadt Laupheim, sind gewillt diese Herausforderung anzunehmen. Mit dem vorliegenden Beschluss wollen wir einen wichtigen Schritt gehen, um im elementarsten Bedürfnis der Menschen, dem sicheren und gesunden Zuhause, eine spürbare Unterstützung zu schaffen. In den kommenden Jahren soll gezielt in den gesamtgesellschaftlichen und bezahlbaren Wohnraum investiert werden.

Das bedeutet, dass die Stadt einen Laupheimer Weg einschlägt und versuchen wird niemanden zurückzulassen. Unter gesamtgesellschaftlichen bezahlbaren Wohnraum verstehen wir einen ganzheitlichen Ansatz, der keine Bevölkerungsgruppe singulär betrachtet. Stattdessen sollen Quartierslösungen erarbeitet werden, in denen verschiedene Anforderungen verknüpft werden. Zielgruppen sind diejenigen, die sich auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Wohnung leisten können oder aufgrund gesetzlicher Regelungen Anspruch auf Unterbringung haben.

Das zu erarbeitende Konzept soll der Ghettoisierung und Stigmatisierung der Bewohnerinnen und Bewohnern vorbeugen und je nach temporärer Anforderung flexibel genutzt werden. Durch einen dezentralen Ansatz soll sowohl die Integrationskraft gestärkt und das soziale Gefüge in den einzelnen Wohnvierteln bewahrt werden. Die Herausforderung kann von der Verwaltung nicht alleine gestemmt werden. Daher werden auch Gespräche mit Investoren, der GWO und weiteren Akteuren geführt werden, um eine gemeinsame Antwort auf diese wichtige Frage unserer Zeit zu finden.

2. Laupheim

Die drängendsten Fragen der hilfeschuchenden Menschen drehen sich um Unterstützungsangebote, Beratung und die Frage nach bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere auch um diese Personenkreise müssen wir uns kümmern. Einige Stichpunkte hierzu:

- Etwa zehn Prozent aller Laupheimerinnen und Laupheimer sind auf soziale Hilfen angewiesen
- 25 Prozent aller Rentnerinnen und Rentner beziehen eine monatliche Bruttorente zwischen 400,- und 900,- Euro, 65 Prozent zwischen 900,- und 1.500,- Euro.
- Die Zahl der geflüchteten Menschen, auch durch den Krieg in der Ukraine, ist dramatisch angestiegen; mittlerweile leben rund 500 Flüchtlinge in Laupheim.

3. Beratung, Unterstützung und Wohnen

Mit den eingeleiteten und durchgeführten Maßnahmen will die Stadt Laupheim Hilfe und Unterstützung bei den drängendsten Anliegen geben wie folgt:

- a) Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat die Stadt Laupheim auf dem Grundstück im Fichtenweg ein Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, dies wird durch die GWO derzeit baulich umgesetzt. Auf diesem Areal entstehen 40 Wohnungen, 22 Wohnungen davon werden gefördert und unterliegen damit einer Mietpreisbindung.
- b) Die bestehende Kindertagesstätte Pustblume soll aufgestockt werden. Hier entstehen mit Baubeginn 2023 insgesamt 22 Ein – bis Vier Zimmer Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.300 qm. Die Stadt Laupheim setzt dies als Bauherrin selbst um und wird diesen Wohnraum ebenfalls als bezahlbaren/mietpreisgebundenen Wohnraum vermieten.
- c) Mit dem Sozialprojekt Fahrradpool, Martinusladen und Begegnungscafé wurde ein Haus der Begegnung realisiert, das zum einen Beratung und Unterstützung, aber auch direkte Hilfe den Bedürftigen zukommen lässt.
 - Der Fahrradpool gibt kostengünstig verkehrstauglich gemachte Fahrräder ab
 - Im Martinusladen am neu geschaffenen Standort kaufen über 200 Menschen vergünstigt und barrierefrei ihre Grundnahrungsmittel ein.
 - Im Begegnungscafé sind mittlerweile 68 sozial tätige Vereine, Organisationen und Gruppen angesiedelt, die Beratung, Austausch und Unterstützung anbieten.

4. Amtliche Hilfen

Durch die Einführung des Bürgergeldes und der Wohngeldreform zum 1.1.2023 wird vermutlich der Kreis der Anspruchsberechtigten deutlich ansteigen. Die Stadtverwaltung wird hier durch personelle Verstärkung der Beratungsdienste reagieren müssen.

Schnell und unbürokratisch konnten innerhalb kürzester Zeit die in Laupheim angekommenen ukrainischen Flüchtlinge aufgenommen, registriert und in soziale Hilfen gebracht werden. Hier gilt aber auch und insbesondere der Dank an die Laupheimer Bevölkerung und die Bürgerstiftung, welche diese Hilfsaktionen erst ermöglicht haben.

5. Aufnahmequote

Anhand der vom Landkreis festgesetzten Quote, anhand der Einwohnerzahl von Kreis und Stadt, hat Laupheim 11 Prozent der dem Landkreis zugewiesenen Flüchtlinge aufzunehmen. Aufgrund der gestiegenen und immer noch steigenden Flüchtlingszahlen wurde die jährliche Zuweisung im März von bisher 21 auf 39 Personen erhöht. Die mit Datum 09.08.22 neu übersandten Quoten zur Aufnahme von geflüchteten Menschen aus der Ukraine besagen, dass der Landkreis 79 Personen aufnehmen muss, hiervon wiederum 11 Prozent nach Laupheim, also rund 9 Personen, so dass die Stadtverwaltung mit einer jährlichen Aufnahme von rund 50 Menschen rechnet. Die Quoten können je nach Lage weiter angepasst werden. Diese Aufnahmeregelung im Rahmen der kommunalen Anschlussunterbringung stellt eine Pflichtaufgabe der Gemeinden und Städte dar und den Status Quo dar.

Noch nie, auch nicht in den Anfangsjahren der Flüchtlingskrise 2015/2016, wurden bundes- und landesweit so viele asylsuchende Menschen aufgenommen wie in diesem Jahr. Und das liegt nicht nur an den Geflüchteten aus der Ukraine, sondern weltweit. Allein 2022 sind deutlich mehr Menschen nach Baden-Württemberg geflüchtet als in den Jahren 2017 bis 2021 insgesamt.

6. Zurverfügungstellung von Wohnräumen

Eine der größten, tagtäglichen Herausforderungen ist die Bereitstellung von Wohnraum für alle Bedürftigen. Sie ist eine Pflichtaufgabe im Rahmen der kommunalen Anschlussunterbringung. In Vereinbarung mit dem Gemeinderat hat die Stadtverwaltung bisher erfolgreich auf ein Drei-Stufen-Modell gesetzt mit

- Gewinnung von privatem Wohnraum

- Optimierung der Belegung von städtischem Wohnraum
- Ertüchtigung von städtischen Liegenschaften

Dieses Modell kann in den nächsten drei Jahren bei einer Aufnahmequote von jährlich ca. 50 Personen so weitergefahren werden und hierfür hat die Verwaltung ein Konzept erarbeitet. Einige Stichpunkte hierzu:

- Neuanmietungen in der Kantstraße, Marktplatz, Biberacher Straße, Richard-Wagner-Straße, Untersulmetingen usw. (in der Umsetzung)
- Optimierung der Belegung in allen vorhandenen zur Unterbringung genutzten Liegenschaften (in der Umsetzung)
- Umbau und Sanierung der Obergeschosse der städtischen Liegenschaft Mittelstraße 49+49/1 (in der Umsetzung) sowie gegebenenfalls Kapellenstraße Nr. 17 und eventuell in der Schranne
- Entmietung, Umbau und Belegung Weldenstraße 12 (in der Umsetzung).
- Ankauf von auf dem Markt zum Verkauf stehenden Wohngebäuden.
- mittelfristig teilweise Wohnungen in der Aufstockung Pustebume.

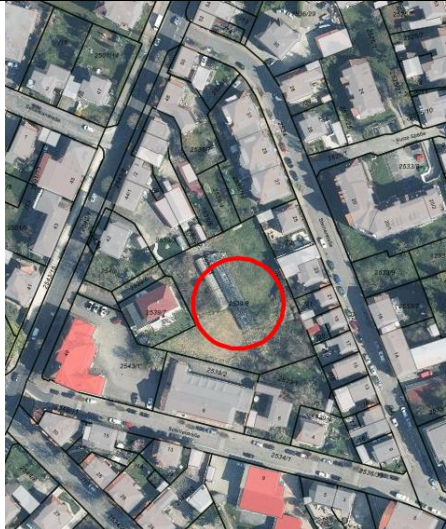
Der Mietvertrag mit der GWO Laupheim über die Anmietung von Wohnungen in der Richard-Wagner-Straße wurde nach guten und konstruktiven Gesprächen mit dem Vermieter bereits zwei Mal verlängert. Der gegenwärtige Mietvertrag läuft bis zum 31.12.2025 und bis dahin werden in diesen Wohnungen voraussichtlich 104 geflüchtete Menschen wohnen.

7. Konzeptentwicklung Quartier Ulmer Straße

In mehreren Sitzungen hat sich der Gemeinderat mit dem Thema Wohnen, bezahlbarem Wohnungsbau, auch im Kontext zur Unterbringung geflüchteter Menschen beraten. 500 geflüchtete Menschen in einem sozial verträglichen Umfeld unterzubringen, wird eine der Zukunftsaufgaben auch der Städte und Landkreise sein, da der Zustrom Geflüchteter aus aller Welt dramatisch zugenommen hat und weiter zunimmt. Auch die Menschen, welche ihre Wohnung verlieren, Miete nicht mehr bezahlen können und Obdachlosigkeit droht, müssen in diese Überlegungen mit einbezogen werden.

Gemeinderat und Verwaltung haben zunächst verschiedene Standortoptionen geprüft und sich darauf verständigt, dass als nächster Schritt des bezahlbaren Wohnungsbaus im Quartier Ulmer Straße 48 mit den Flurstücken 2538/7, 2538/4, 2539/6, 2534/21 und 2539/8 mietpreisgebundenen und bezahlbare Wohnungen entstehen sollen. Hierbei soll eine sozial ausgewogene Mischung aus günstigen Mietwohnungen und Wohnraum für Geflüchtete entstehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesen städtischen Grundstücksflächen ein Quartierskonzept zu entwickeln, welches anschließend beraten und in den nächsten 2-3 Jahren baulich umgesetzt werden soll.

	Luftbild	Vorteile	Nachteile
Ulmer Str. 48 mit dahinter liegender Freifläche → Vorschlag der Verwaltung, sofort bebaubar, integrierte Lage		- Grundstück in städtischem Eigentum - Baurecht vorhanden (§34 BauGB) - Entwicklungsmöglichkeit mit altem Martinusladen - Integrierte Lage - Nahversorgung gesichert (Aldi, E-Center, Kaufland) - Grundstück geeignet für gemischte Nutzung - Soziale Integration - Sofortige Realisierung möglich	- Grundstück könnte auch gewinnbringend entwickelt werden

8. Kostensituation - investiv - laufend - Zuschüsse

a) Investitionen

Bei einem bzw. mehreren Neubauten für rund 50 Personen rechnet der Hochbau nach ersten vorsichtigen Schätzungen mit einem Investitionsvolumen von rund 4,6 Mio. €. Ein Förderantrag in Höhe von bis zu 950.000 € ist bereits eingereicht worden.

Diese Summe soll wie folgt in den nächsten Haushaltsjahren abgebildet werden:

2023 (Auswahlverfahren und Vorarbeiten)	FinHH 50 T€,	ErgHH 65 T€
2024 (SZ Auswahlverfahren / Abbruch, Voruntersuchungen, Rodung, Herrichten, Honoraranteil)	FinHH 300 T€;	ErgHH 50 T€, Zuschuss -50 T€
2025 (Durchführung)	FinHH 1.800 T€,	Zuschuss -400 T€
2026 (Durchführung)	FinHH 1.800 T€,	Zuschuss -400 T€
2027 FinHH 400 T€ (Abrechnungen),		ErgHH 125 T€, Zuschuss -100 T€

Ziel sollte sein, die Planung im Jahre 2023 zu erarbeiten, so dass in den Jahren 2024 und 2025 die Baudurchführung erfolgen kann mit der Maßgabe der Fertigstellung zu Ende des Mietvertrages 31.12.2025.

b) Zuschüsse

Entgegen der Anfangsjahre (bis 2016) war es bisher nicht möglich, für investive Maßnahmen, wie Neubau für Flüchtlingsunterkünfte an Fördermittel zu gelangen. Mitte September hat das Land Baden-Württemberg ein Zuschussprogramm für Erwerb, Neubau und Umbau von Wohnraum für Geflüchtete mit einem Volumen von 80 Mio. € auf den Weg gebracht.

Pro geschaffenem Quadratmeter soll eine Zuschusssumme von bis zu 1.000,- € fließen. Soweit könnte bei erfolgreicher Antragsstellung eine Fördersumme in einer Größenordnung von bis zu ca. 950.000 € generiert werden, wobei schon jetzt davon ausgegangen wird, dass dieses Förderprogramm landesweit nicht ausreicht.

Je nach energetischem Ausbaustandard können sich weitere Fördermöglichkeiten eröffnen. Dieser Bereich ist momentan stark im Wandel. Momentan könnten unter Umständen (bei Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitssiegel) Fördermittel von rund 850.000-950.000 Euro möglich sein. Inwiefern diese Förderprogramme kombiniert werden könnten, ist im Detail zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

c) Laufende Kosten / laufende Einnahmen:

Rechnet man sämtliche Mietaufwendungen aller seitens der Stadt Laupheim für Flüchtlinge angemieteten Räumlichkeiten zusammen, erhöht sich der jährliche Betrag von derzeit ca. 390.000,- € auf ca. 450.000,- € im nächsten Jahr. Für diese Mietaufwendungen erhält die Stadt Kostenersätze in etwa derselben Höhe. Wenn die Stadt Laupheim investiv tätig ist, sprich eigenen Wohnraum schafft, so kann sie einen Gutteil der Miete einsparen und kann diese Kostenersätze in die Finanzierung der eigenen Investitionen einbringen. Die investiven Kosten sind in der Gebührenkalkulation durch die Abschreibungen zu berücksichtigen.

d) Personalbedarf

Auf die ausführlichen Ausführungen in den jeweiligen Stellenanmeldungen der Ämter wird verwiesen. Der starke und fortlaufende Anstieg der Aufgaben kann längst nicht mehr angemessen bearbeitet werden. Durch den stetigen Anstieg der Sozialhilfe-Bedürftigen und Flüchtlingszahlen werden auch mittel- und langfristig fortlaufend weitere Personalaufstockungen notwendig sein. Es ist anzumerken, dass auch diese Personalkosten in die Gebührenkalkulation einfließen und zum größten Teil durch Kostenersätze refinanziert werden.

Selbst eine Bearbeitung der Hochbaumaßnahme an sich ist in Anbetracht der Fülle der anstehenden Aufgaben schwierig zu bewältigen.

Anlagen:

-keine-