

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke
Datum:	04.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	11.11.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2024	Hinzuladen des Sozial-, Bildungs- und Kulturausschuss
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2024	

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf der Fläche Industriestraße 40

Beschlussvorschlag:

Die STVV beauftragt die Verwaltung entsprechende Schritte für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem Gelände Industriestraße 40 einzuleiten. Es erfolgt zunächst die Klärung, welche liegenschaftspolitischen Instrumente (z.B. Konzeptvergabe, Investorenauswahlverfahren usw.) Anwendung finden Über die Ergebnisse berichtet die Verwaltung zeitnah.

Sachdarstellung:

Mit der Vorlage 2022/54 hat die Verwaltung eine ganzheitliche Konzeption für den eigenen Wohnungsbestand aufgezeigt.

1. Wohnungspolitische Herausforderungen

Folgende Herausforderungen wurden für den Wohnungsmarkt in Lampertheim erkannt:

1. Wohnungspolitische Herausforderungen für die Stadt Lampertheim



- Langfristig bezahlbarer (Miet-)Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Enormer Sanierungsstau im städtischen Gebäudebestand (siehe Portfoliobericht)
- Demographischer Wandel, z.B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum und Integration
- Gute soziale Mischung, Integration und Inklusion
- Beteiligung der Bürger

2. Wissenschaftliche Grundlagen

Die Beratungsgesellschaft Empirica hat für verschiedene Städte die Wohnungsmärkte untersucht und kommt zu folgenden wichtigen Erkenntnissen:

Die Zugangsmöglichkeiten zum Wohnungsmarkt unterscheiden sich je nach Zielgruppe. Ein wesentlicher Grund sind unterschiedliche Wohnraumschwinglichkeiten, die sich aus den jeweiligen Einkommen ergeben. So sind insbesondere Alleinerziehende und ältere Singlehaushalte im unteren Einkommensdrittel stärker unterversorgt und der Grad der Unterversorgung bei Fa-

milien ist angestiegen. Frauen sind hiervon im besonderen Maße betroffen, da sie einen Großteil der Alleinerziehenden ausmachen und im stärkeren Maße von Altersarmut betroffen sind. Der Zugang zum Wohnungsmarkt kann den unterversorgten Gruppen über die Bereitstellung preisgünstiger und nachfragegerechter Wohnungen erleichtert werden. Aspekte sind hierbei ausreichend große Wohnungen und eine ausreichende Zimmerzahl (Familien) sowie Barrierefreiheit/-armut. Die Barrierefreiheit ist zudem für Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarfen beim Zugang zum Wohnungsmarkt von Bedeutung. Die Bedarfe dieser Gruppe differenzieren sich darüber hinaus aufgrund der Heterogenität der Gruppe weiter aus.

Neben einkommensbedingten Zugangsschwierigkeiten spielen auch andere Gründe eine Rolle. Davon betroffen sind etwa Menschen mit Migrationshintergrund, wenn sie bei der Wohnungssuche auf unsichtbare Hürden bzw. unbegründete Vorbehalte auf der Vermieterseite stoßen und erst gar nicht die Möglichkeit erhalten, einen Mietvertrag zu unterschreiben.

Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist zudem vor allem für Menschen wichtig, die ungewollt keine Wohnung haben und auf der Straße leben oder in Obdachlosenunterkünften leben und keine Wohnung finden oder Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Grundvoraussetzung, den genannten Gruppen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu gewähren, ist auf der einen Seite, dass nachfragegerechte Wohnungen auf dem Markt vorhanden sind. Auf der anderen Seite darf Diskriminierung den Zugang zu diesen Angeboten nicht verhindern. Die Integration dieser Gruppen und auch von Menschen mit Migrationsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt ist ein wesentlicher Aspekt beim Thema Zugang zum Wohnungsmarkt.

Aus diesen Erkenntnissen und Befunden ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Wohnbedarfe der Gruppen berücksichtigen
 - Vor allem preisgünstiger Wohnraum
 - Barrierearmer/-freier Wohnraum
 - Spezielle Ansprüche an Ausstattung der Wohnungen (z. B. bei Sinnesbehinderung/en)
- Spezielle Wohnformen/Konzepte (z. B. gemeinschaftliche Wohnformen)
- Zugang/Integration auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten

3. Aktuelle Situation in Lampertheim

Die Situation hat sich nun für die Stadt Lampertheim nochmals deutlich verschärft. Der Kreis löst sukzessive die Gemeinschaftsunterkünfte auf. Für diese Bleibeberechtigten ist dann die Stadt Lampertheim verantwortlich. Diese Personen sind im Moment in eigentlich als Flüchtlingsunterkünfte vorgesehenen Flächen untergebracht. Falls diese Personen keine Unterkünfte auf dem freien Markt finden, sind diese im schlimmsten Fall Obdachlos und die Stadt Lampertheim steht in der Verantwortung eine Unterkunft anzubieten.

Das Gelände Industriestraße 40 wird im Moment in Teilen als Fläche für die Container der Flüchtlinge genutzt. Die Anmietung läuft noch 2,5 Jahre. Dieser Zeitraum soll nun genutzt werden, dass nicht belegte Gelände an dieser Adresse für bezahlbares Wohnen auszuweisen. Dafür sind noch folgende Schritte anzugehen:

- Für das ehemalige der Energieried Industriestraße 40 ist der Bebauungsplan zu ändern. (Veranlassung durch die politische Entscheidung)
- Vorschlag welches liegenschaftspolitische Instrument (z.B. Konzeptvergabe, Investorenauswahlverfahren usw.) Anwendung finden soll

4. Maßnahmenempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt deshalb folgende Maßnahmen:

- B-Plananpassung
- Ausschreibung einer Begleitungsunternehmung

- Vorlage eines Konzeptes zur Ausschreibung
- Durchführung der Ausschreibung

erstellt:	gesehen:	freigegeben:
Lidke Fachbereichsleitung 65	Name	Störmer Bürgermeister

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

--

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel	EUR EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel () Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen. () Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR EUR
3.	Investitionsmaßnahmen () Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar. () Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.	Folgekosten () Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren () Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus Personalaufwendungen Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen Finanzierungsaufwendungen Sonstige Aufwendungen	EUR EUR EUR EUR
5.	() Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		