

TOP:

Viernheim, den 25.07.2017

Federführendes Amt

Bürgermeister / 1. Stadtrat

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	
Drucksache:	VL-87-2017/XVIII
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Bürgermeister, 1. Stadtrat, Sozialamt, ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	21.08.2017	vorberatend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.08.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	beschließend

Beschlussvorlage

Suche nach Wohnraum

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten-Versammlung ist mit der dargelegten Vorgehensweise einverstanden. Ungenutzter Wohnraum soll mittels der Aktion „Vermiete doch an die Stadt“ dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die beabsichtigte Erhöhung der Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrecht wird begrüßt.

Für neue städtische Wohnungen werden die Standorte Peter-Minnig-Straße und Friedrich-Ebert-Straße 31 priorisiert und die Verwaltung mit den weiteren Vorarbeiten beauftragt.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Bürgermeister Matthias Baaß, 1. Stadtrat Jens Bolze und mehrere Ämter der Stadtverwaltung sind weiterhin auf der Suche nach Wohnraum.

Vor einem Jahr startete die Aktion „Vermiete doch an die Stadt!“. Mit einer Mietzahlungsgarantie sollte im Stadtgebiet ungenutzter Wohnraum an den Markt gebracht werden. Nachdem die Aktion schleppend anlief sind mittlerweile 16 Mietverträge für Wohnungen abgeschlossen. So konnten gegenwärtig 60 Personen mit Wohnraum versorgt werden. Weitere Gespräche mit Eigentümern, die sich gemeldet haben, finden derzeit statt.

Der aktuelle und absehbare weitere Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor als hoch einzuschätzen.

Bei der Nachfrage sowohl von Bürgern, die in Viernheim aufgewachsen sind als auch von Bürgern, die zugewandert sind, geht es vor allem um kostengünstigen Wohnraum.

Überhaupt eine Wohnung zu haben bzw. eine, die zur Familiengröße und zum Einkommen wenigstens einigermaßen passt, ist Voraussetzung für ein Leben, in dem man die sich stellenden Herausforderungen bewältigen kann: Ort zum Lernen für Beruf oder Schule, Ort des Familienlebens, Treffpunkt auch für Spielkameraden. Ohne diesen zentralen Ort gerät vieles „ins Rutschen“.

Aktuell herausgefordert wird dieser Bereich des Wohnungsmarktes auch durch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Teilen der Europäischen Union und der Welt insgesamt:

Der Landkreis Bergstraße hat mitgeteilt, dass alle Städte und Gemeinden mit weiterem Zuzug von Flüchtlingen durch **Familienzusammenführung** rechnen müssen. Der Umfang sei zwar nur schwer einzuschätzen, es wird aber angenommen, dass dies bei jeder fünften derzeit in Viernheim untergebrachten Person der Fall sein kann. Wenn man weiterhin davon ausgeht, dass jeweils vier Personen nachziehen, dann würde dies bedeuten, dass weitere **160 Personen** unterzubringen wären. Diese Personen können nicht mehr in Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises wohnen, sondern müssen – weil sie ansonsten durch Obdachlosigkeit bedroht wären – von den betroffenen Kommunen versorgt werden.

Weitere **110 Personen** leben derzeit als anerkannte Asylbewerber in einer Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises in Viernheim, **müssten dort aber eigentlich ausziehen**, was vom Kreis jederzeit verlangt werden kann.

Anfang Juni 2017 hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass Syrer in der Regel als Flüchtlinge anzuerkennen und frühere ablehnende Bescheide zu ändern sind. Gegen das Urteil kann Beschwerde eingelegt werden. Bleibt es beim Urteil kann dies erhebliche Folgen insbesondere im Bereich des **Familiennachzuges** haben.

Mit weiteren **Zuweisungen des Landkreises** an die Stadt Viernheim ist zu rechnen. Im Mai 2017 wurde eine unterdurchschnittliche Verteilungsquote für Viernheim mitgeteilt, somit wären noch **154 Personen** aufzunehmen.

Mit Ende 2018 läuft die vorübergehende Nutzungsmöglichkeit der Gebäude der BG in der Franz-Schubert-Straße aus. Zu diesem Zeitpunkt müssen für die dortigen bisherigen **53 Bewohner** Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Um dem Bedarf Rechnung zu tragen und wirtschaftlich effizient zu handeln, wird an folgenden Sachverhalten gearbeitet:

- Fortsetzung der Aktion „Vermiete doch an die Stadt!“
- Ankauf von Belegungsrechten bei bestehendem Wohnraum
- Prüfung von stadteigenen Grundstücken, ob diese ohne durchzuführende Bodenordnungsmaßnahmen und ohne umfangreiche Bauleitplanung zur Verfügung stehen, um auf diesen zusätzliche städtische Wohnungen zu errichten. Damit soll einmal investiertes Geld dauerhaft einen Nutzen erbringen und u.a., aber ganz bewusst nicht ausschließlich, auch jenen Personengruppen zu einer Wohnung verholfen werden, die keinen Zugang in eine bestehende Sozialwohnung haben. Es geht dabei nicht um Obdachlosenunterkünfte, sondern um Mietwohnungsbau.

Die Wohnungen sollen allen Menschen zur Verfügung stehen, die in Viernheim nicht auf anderem Wege Wohnungen finden.

Die Stadt Viernheim soll den direkten Zugriff auf die Wohnungen haben, was nicht ausschließt, dass die Gebäude von Dritten erstellt werden.

Vor diesem Hintergrund hatte das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt im Auftrag der Verwaltungsspitze eine Liste von Grundstücken angefertigt, auf denen die Stadt Viernheim möglicherweise Wohnungen für bedürftige Personen errichten könnte. Dabei handelte es sich nur um Grundstücke innerhalb des bebauten Bereiches.

Diese Liste von Grundstücken wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung geprüft. Es wurden die rechtlichen Schritte zur Bebauung dargestellt und überschlägig die Zahl der maximal vorstellbaren Wohnungen ermittelt (Anlage 1).

Es wurden sechs Standorte betrachtet, bei denen die Stadt Eigentümer des Geländes ist. Ein Standort, der Bolzplatz an der August-Bebel-Straße, befindet sich im Eigentum der Kirche.

Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat bei der Prüfung keine abschließende Bewertung vorgenommen, weil die Diskussion von Pro und Contra im Einzelfall stark davon abhängig sein wird, wie sich die Wohnraumknappheit in Viernheim zuspitzen wird. Es wird auch keine Aussage darüber gemacht, in wie weit es sich bei den zu erstellenden Wohneinheiten um temporäres Wohnen in Form von Containerlösungen oder um dauerhaftes Wohnen handeln wird. Trotzdem wird für die weitere Bearbeitung eine Priorisierung und Reihung der Grundstücke vorgeschlagen:

- An den sieben Standortbetrachtungen für die Errichtung neuer städtischer Wohngebäude werden die Standorte Peter-Minnig-Straße und Friedrich-Ebert-Straße 31 zur sofortigen Weiterverfolgung empfohlen.
- Die Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübemann-Gelände sollte zurück- gestellt werden, weil aufgrund der Lärmprobleme und des Tiefgaragenbaus Mehr- kosten entstehen. Darüber hinaus handelt es sich um einen Grünzug, der aus Sicht der Stadtplanung erhebliche Bedeutung hat.
- Die Fläche südlich des neuen Friedhofs gehört zu den wertvollsten Flächen der Stadt. Als einzige schnell verfügbare Fläche mit sehr guter Qualität sollte die Fläche als potentielle Verhandlungsmasse gegenüber Dritten zurückge- stellt werden.
- Die Fläche am T.i.B. wird zugunsten der Vereine zurückgestellt, die das Ge- bäude heute nutzen.
- Der Bolzplatz August-Bebel-Straße gehört nicht der Stadt. Die Option wird daher nur weiterverfolgt, wenn der kirchliche Eigentümer Zustimmung signa- lisieren sollte.

Für den Standort Peter-Minnig-Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforder- lich, um die rückwärtigen Grundstücksteile bebauen zu können. Ein Aufstellungsbeschluss wurde der Stadtverordnetenversammlung bereits zugeleitet. Für den Standort zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübemann-Gelände (ehemalige Bahntrasse) wurde zunächst eine Lärmuntersuchung beauftragt. Das Ergebnis liegt mittlerweile vor. Danach ist der zu erwartende Gewerbelärm durch den Baustoffhandel kein Ausschlussgrund für eine Wohn- bebauung. Vielmehr stellt die Friedrich-Ebert-Straße selbst die stärkste Lärmquelle dar. Der Verkehrslärm ist jedoch im Rahmen der Abwägung leichter zu überwinden als der

Gewerbelärm. Auch an diesem Standort müsste der Weg für einen Bebauungsplan durch einen Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung freigemacht werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Stadt nur wenige eigene Grundstücke besitzt die für eine schnelle Bebauung mit Wohnungen geeignet sind. Aber auch außerhalb des städtischen Eigentums sind in Viernheim aufgrund der außergewöhnlich kompakten Siedlungsform wenige entwickelbare Grundstücke erkennbar.

- Im Einzelfall wird geprüft, ob befristet auch leerstehende Büroflächen in soziale Unterkünfte umgewandelt werden können.

Mit all diesen Maßnahmen sollen teure Aufwendungen an anderer Stelle (Anmietung von Zimmern in Pensionen und Hotels) vermieden werden.

Mit in die Überlegungen einbezogen sind auch die Potentiale, die sich in den angestrebten Neubaugebieten Bannholzgraben II und NW-Stadt II ergeben. Mit deren Realisierung ist aber erst zu einem späten Zeitpunkt 2020/23 zu rechnen, so dass dort in den Bebauungsplänen entsprechende Festlegungen getroffen werden sollten, eine Wirkung für den akuten Bedarf aber nicht besteht.