

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2020/069**

**Dezernat 2**

Federführung: Riemer, Günter  
Telefon: +49 7021 502-202

AZ:  
Datum: 15.05.2020

**Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**  
**- Vorstellung der Stiftung Hoffnungsträger**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	17.06.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.06.2020

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Artikel zu den Hoffnungshäusern (ö)  
Anlage 2 - Planungsstand Schafhof IV b (ö)

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
Mitzeichnung von: 120, 220, 230, 240, 340, BM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel 3:

- 1: Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.
- 3: Es gibt in der Stadt ausreichend Wohnraum für Menschen in prekärer Situation.

### Maßnahme :

- 1.27: Bauplanungsrecht schaffen und Grundstücksverkauf nach Konzept - Schafhof IV b
- 3.03: Schaffung von mindestens 68 geeigneten Wohnungen bis 2020 für Menschen in prekärer Situation.
- 3.04: Es gibt eine Konzeptvergabe bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken und Wohneinheiten (u.a. Steingauquartier, Güterbahnhof).

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Da es sich zunächst um eine Vorstellung handelt, werden mit den Anträgen keine direkten, finanziellen Auswirkungen ausgelöst.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

### Ausführungen:

Bei Weiterverfolgung werden finanzielle Auswirkungen in der Folge entstehen (Veräußerung Grundstück).

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme von der Arbeit und der Struktur der Stiftung Hoffnungsträger.
2. Auftrag an die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Stiftung Hoffnungsträger im Bereich Schafhof IV b, bis zu drei Gebäude zu konzipieren, die insbesondere Menschen in prekären Verhältnissen sowie zur Anschlussunterbringung dienen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Im Rahmen des Handlungsfelds Wohnen hat die Verwaltung die herausragende Aufgabenstellung Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Ganz besonders trifft dies Menschen in prekären Verhältnissen, Menschen die obdachlos bzw. von Obdachlosigkeit bedroht sind, sowie Geflüchtete im Rahmen der Anschlussunterbringung.

Diese Aufgabe kann mit den üblichen Mitteln des freien Marktes nicht gewährleistet werden. Neben dem Bereitstellen von Wohnraum aus städtischem Eigentum und in städtischer Trägerschaft, bieten sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch weitere Partner an. Die Verwaltung hat mit der Stiftung Hoffnungsträger Gespräche geführt und schlägt dem Gemeinderat eine Kooperation mit dieser Stiftung vor.

Im Gebiet Schafhof IV b können nach dem bisherigen Stand der Verhandlungen bis zu drei Gebäude mit rund 50 Wohneinheiten erstellt werden. Nach den Prinzipien der Stiftung Hoffnungsträger handelt es sich bei den entstehenden Wohnungsgemeinschaften um begleitete sozialorientierte und integrative Projekte. Die Stadtverwaltung schlägt dem Gemeinderat daher die Zusammenarbeit mit der Stiftung vor und würde nach Beschlusslage des Gemeinderates die weitere Projektentwicklung in Angriff nehmen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

In den vergangenen Jahren ist der Druck auf dem Kirchheimer Wohnungsmarkt enorm angestiegen. Trotz der derzeit positiven Entwicklung bei der Zahl der Neubauten (über 1.000 bis 2022) kann eine ausreichende Versorgung von Menschen in prekären Verhältnissen, von Menschen die obdachlos sind oder von Obdachlosigkeit bedroht sind sowie in der städtischen Verpflichtung zur Unterbringung von Geflüchteten im Rahmen der Anschlussunterbringung nicht ausreichend gewährleistet werden. Die Zahl derjenigen, die bei der Stadtverwaltung dringend nach Wohnraum nachfragen, beziehungsweise für diejenigen, für die es eine gesetzliche Verpflichtung zur Wohnraumversorgung gibt, steigt.

Die Gründe für das Entstehen von Obdachlosigkeit sind vielfältig:

- Eigenbedarfskündigungen
- Mietrückstände
- Sanierung
- Miete nicht mehr bezahlbar
- Platzverweis wegen häuslicher Gewalt
- Auszug Frauenhaus
- Abriss für Neubebauung
- Entlassung aus Psychiatrie
- Persönliche Probleme

Zum Stand 28.02.2020 sind 96 Personen von Obdachlosigkeit bedroht. Davon 37 Personen aus 2019 und 59 Personen aus 2020.

Weiter sind bei der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit 130 Personen gelistet, die in prekären Wohnsituationen leben.

Prekäre Wohnsituationen sind beispielhaft beengter, maroder, unpassender (z.B. nicht barrierefrei bei Behinderung) oder zu teurer Wohnraum oder Trennungssituationen. Die Stadtverwaltung hat den städtischen Immobilienbestand in den letzten Jahren durch Neubauten, Anmietungen und Gebäudekäufe zwar gesteigert, doch reicht dieses nicht aus um den Wohnungsbedarf entsprechend zu decken.

Neben der Aufgabenerfüllung in städtischer Regie können auch weitere Anbieter am Markt diese Aufgabe wahrnehmen. Gerade in Fragen der Wohnraumversorgung für geflüchtete Menschen oder Menschen die obdachlos sind, wird dieses allerdings nicht ausreichend gewährleistet. Die Verwaltung bemüht sich daher neben der Eigenrealisierung ständig um weitere Partner.

In ersten Gesprächen mit der Stiftung Hoffnungsträger hat diese, an mehreren Orten in Baden-Württemberg tätige Stiftung, großes Interesse am Standort Kirchheim unter Teck gezeigt. In ersten Abstimmungsgesprächen wurde die Möglichkeit entwickelt, im Gebiet Schafhof IV b, mit der Erstellung von drei innovativen und nachhaltigen Gebäuden, rund 50 Wohnungen bereit zu stellen. Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass es sich bei der Stiftung Hoffnungsträger um einen verlässlichen Partner der Kommunen handelt, daher empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, in zielgerichtete Verhandlungen zur Realisierung der Gebäude im Bereich Schafhof IV b einzutreten.

### **Architektonische Konzeption**

Am Beispiel des Hoffnungshauses in der Flandernstraße 48, Esslingen am Neckar, wird eine Beschreibung der architektonischen Konzeption gegeben.

Das Gebäude ist als Zweispänner mit innenliegendem Treppenhaus organisiert. Zentrales Element jeder Wohnung ist eine großzügige Wohnküche. Verkehrsflächen wurden zugunsten nutzbarer Wohnfläche minimiert. Eine Minimierung tragender Innenwände ermöglicht eine einfache Modifikation des Grundrisses im Lebenszyklus für wechselnde Nutzergruppen. Den effektiv geplanten Flächen des Innenraums stehen großzügige Balkone, z.B. über die komplette Längsseite des Gebäudes gegenüber. Diese sind Fortführung der Wohnküchen in den privaten Außenraum und schaffen eine vielfältig nutzbare Übergangszone zwischen privatem und öffentlichem Raum.

Die Konstruktion der Hoffnungshäuser zeichnet sich durch eine Holzelementbauweise aus und erreicht dadurch einen hohen Vorfertigungsgrad und kürzere Bauzeiten.

Die Fassade wird durch vertikale Holzleisten mit unterschiedlichen Leistenabständen in horizontale Bänder strukturiert, welche Gebäude und Balkone kontinuierlich umspielen. Die geschwungene Kontur der Balkone verleiht der Fassade zusätzlichen Charme. Der Einsatz von Brettsperrholz (BSP)-Massivdecken ermöglicht eine kostengünstige Konstruktion der großzügigen Balkone als statische Kragarme. Zementgebundene Spanplatten bekleiden die Balkonfassade und das Treppenhaus und erfüllen damit die Brandschutzanforderung.

Innen erzeugen konstruktive Oberflächen ohne zusätzliche Ausbauschritte ein angenehm warmes Raumgefühl bei gleichzeitiger Kosteneinsparung: die Untersichten der BSP-Massivdecken und OSB-Oberflächen der Holzständerwände bleiben sichtbar, der Estrich ist lediglich klar versiegelt. Die verwendeten Holzwerkstoffe sind nachhaltig und durch den minimalistischen Innenausbau reduzieren sich die Baukosten. Realisiert wurden außerdem Holzfenster, eine Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und geflieste Bäder.

Das Hoffnungshaus in der Flandernstraße 48 in Esslingen am Neckar wurde von der Architektenkammer Baden-Württemberg im Rahmen des Beispielhaften Bauens, Auszeichnungsverfahren Esslingen 2012-2018, ausgezeichnet.

### **Städtebauliche Situation**

Das Wohnquartier Schafhof ist Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre entstanden. Die Erschließungsstruktur sieht eine organische Form vor. Die Bebauungsstruktur ist von einem Zentrum mit Kita, großzügigem Spielplatz, Gemeindezentrum, Außenstelle der Grundschule, nicht mehr intaktem Versorger geprägt, um das sich größere Mehrfamilienhäuser gliedern. Zu den äußeren Rändern nimmt die bauliche Dichte stark ab und geht in Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser über.

Der Standort für die Realisierung der „Hoffnungshäuser“ liegt im Kurvenbereich der Aufstiegsstraße „Zu den Schafhofäckern“. Ursprünglicher Leitgedanke des städtebaulichen Entwurfes basierend auf dem Gebäudetyp der Anschlussunterbringung war es, die Topographie dahingehend auszunutzen, dass unter den Gebäuden die Parkierung erfolgen soll.

Im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung soll ein Entwässerungskonzept erstellt werden, welches in einem Regenrückhaltebecken in der nordöstlichen Ecke mündet.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und der Gebäudetypologie der Hoffnungs Häuser ist der städtebauliche Entwurf zu modifizieren. Die nunmehr 3 Gebäude nach ihrem Typ sollen sich um einen gemeinsamen Hof gliedern und von dort auch erschlossen werden. So kann der Hof einerseits als Freibereich, andererseits auch als Kontaktfläche genutzt werden. Die Topographie soll weiterhin dahingehend ausgenutzt werden, dass entweder unter den Gebäuden parkiert werden kann oder die Fläche für Nebenräume, Technik, Müll oder Fahrradabstellplätze genutzt werden kann. Ggf. kann auch eine offene Parkierung entlang der inneren Erschließung erfolgen. Aus freiraumplanerischer Sicht ist es wichtig, dass gegenüber der Straße „Zu den Schafhofäckern“ die vorhandenen Bäume so gut es geht erhalten bleiben bzw. nachgepflanzt werden und sich der Platz nach Südosten öffnet.

Das Bebauungsplanverfahren für den Bereich Schafhof IV b wurde am 20.07.2016 auf dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf vom Gemeinderat aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 08.08. bis zum 09.09.2016 statt. Anschließend gab es keine weiteren Beteiligungsschritte.

### **Grundstückseigentum**

Beim geplanten Projekt Schafhof IV b handelt es sich um eine Gesamtfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> für den Wohnungsbau und ca. 1.100 m<sup>2</sup> für die Entwässerungsfläche. Das Grundstück ist noch nicht vermessen. Hierzu müssen nach fortgeschrittener Planung dann noch die entsprechenden Teilflächen von den städtischen Flurstücken 6651 und 2336 weggemessen werden. Diese Grundstücke sind derzeit verpachtet und werden als Wiesen genutzt.

Bei der Veräußerung von Vermögen muss die Stadt § 92 Gemeindeordnung (GemO) beachten. Sie darf gemäß § 92 Abs. 1 GemO nur zum vollen Wert verkaufen. Daher wird vor einem Verkauf ein Verkehrswertgutachten von einem unabhängigen Sachverständigen eingeholt. Für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus wäre ein Abschlag möglich (20 - 30 % vom Verkehrswert). Dies bedarf jedoch nach § 92 Abs. 3 GemO der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde. Als derzeit grober Richtwert kann der vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 08.10.2019 festgelegte Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für Zone 1016 W (Schafhof, Laubersberg, mittlere bis gute Wohnlage) in Höhe von 550 Euro/m<sup>2</sup> herangezogen werden.

### **Belegungs- und Betriebskonzeption**

Herr Witzke, Vorstand der Stiftung Hoffnungsträger, wird in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt teilnehmen und die Stiftung, die architektonische und organisatorische Struktur der Hoffnungshäuser vorstellen.

Weitere Informationen zur Stiftung Hoffnungsträger gibt es auch auf deren Internetseite [www.hoffnungstraeger.de](http://www.hoffnungstraeger.de)