

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/048

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Pohl, Gernot
Telefon: +49 7021 502-439

AZ:
Datum: 08.03.2023

Schaffung von weiterem Wohnraum für Geflüchtete **- Standorte zur Wohnraumversorgung**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - Übersicht städtische Standorte und Stufen (ö)
- Anlage 02 - geeignete Baulücken Wohnen für Geflüchtete (nö)
- Anlage 03 - geeignete Baulücken Unterbringung für Geflüchtete (nö)

BEZUG

„Bereitstellung von Wohnraum zur Anschlussunterbringung von Asylbewerbern und Obdachlosen“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.10.2015 (§ 99 ö, Sitzungsvorlage 125/15/GR)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: BMin, EBM, SWK

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

Jede Bautätigkeit sorgt für Versiegelung und damit eine negative Klimabilanz. Bei Standorten für Geflüchtete handelt es sich jedoch um eine Pflichtaufgabe. Hierfür werden im Rahmen dieser Sitzungsvorlage lediglich Standorte vorgeschlagen, die sich im Siedlungszusammenhang befinden. Insofern werden die Auswirkungen minimiert.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete.
2. Auftrag an die Verwaltung, vorrangig die bekannten Gebrauchtimmobilien zu erwerben und für eine Bewohnbarkeit zu sorgen.
3. Auftrag an die Verwaltung, weitere in der Darstellung genannte Standorte zu entwickeln.

ZUSAMMENFASSUNG

Die aktuelle Not an günstigem Wohnraum veranlasst die Verwaltung, sich wieder mit Standorten für die Unterbringung von Geflüchteten zu befassen. Dabei werden Standorte nach unterschiedlichen Kriterien, wie Planungssicherheit, Zulässigkeit, Wirtschaftlichkeit und mögliche Nachnutzung von bereits bebauten Standorten geprüft.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Gemeinderat hat sich bereits während des Zustroms von Geflüchteten 2015/2016 intensiv mit neuen Standorten zur Unterbringung und zum dauerhaften Wohnen für fürsorgebedürftige Gruppen befasst. Infolge dessen wurden neben anderen Standorten drei Bereiche bauleitplanerisch neu entwickelt, die in der Folge jedoch bisher nicht vollständig ausgenutzt wurden.

Ausgelöst vor allem durch den Krieg in der Ukraine und die Ankunft der von dort, aber auch aus sonstigen Herkunftsländern Geflüchteten wird der Mangel an günstigem Wohnraum aktuell besonders deutlich. Ausgehend von der Erkenntnis, dass es in Deutschland bei der derzeitigen und prognostizierten Situation eines Zustromes von Menschen aufgrund von Kriegen, Klimaveränderungen und wirtschaftlicher Not bleiben wird, geht die Verwaltung von einer dauerhaften Aufgabe aus. Es werden daher mit differenzierter Betrachtung Möglichkeiten zur Bereitstellung von Wohnraum für geflüchtete Menschen gesucht.

Planungs- und baurechtliche Betrachtung

Es können gemäß § 246 BauGB Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Geflüchtete oder Asylbegehrende im Wege der Befreiung in nahezu allen Gebietstypen zugelassen werden. Hierbei handelt es sich jedoch grundsätzlich nur um eine bis Ende 2027 befristete „Unterbringung“ – und nicht um eine „Wohnnutzung“ (in Gewerbegebieten ist eine Wohnnutzung grundsätzlich unzulässig und nur für den privilegierten Personenkreis von Betriebseigentümern oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als Ausnahme zulässig). Insbesondere der Landkreis kann diese Regelungen für seine Aufgabe der so genannten vorläufigen Unterbringung nutzen. In der Frage weiterer Standorte spielt dieser Faktor für die Stadt Kirchheim unter Teck in der aktuellen knappen Flächenverfügbarkeit allerdings auch eine Rolle.

Bei den bisher errichteten städtischen Gebäuden fand diese Regelung noch keine Anwendung, weil es sich um dauerhafte Gebäude mit langfristiger Belegung auch für andere Zielgruppen handelt. Daher sind eigens Bebauungspläne aufgestellt worden. Dies wäre auch weiterhin möglich.

Standorte

Nach Gründung der Städtischen Wohnbaugesellschaft wird die bauliche Entwicklung an den beiden Standorten Schafhof IVb und Veilchenweg vorangetrieben. Zusätzlich bemüht sich die SWK derzeit um den Erwerb oder die Anmietung eines ehemaligen Hotels.

An folgenden städtischen Standorten können im Ergebnis sowohl Wohngebäude entstehen als auch dauerhaft Container aufgestellt werden (1):

- Klosterwiese (WA)
- Alter Sportplatz Jesingen (WA)
- Dreschplatz Lindorf (WA)
- Bauplatz neben Rathaus Ötlingen (MI)
- Güterbahnhof Kirchheim (§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich)

An folgenden städtischen Standorten könnten heute bereits Container bis Ende 2027 genehmigt, betrieben und durch Bauleitplanverfahren **dauerhaft** ermöglicht werden (2):

- Parkplatz Uracher Straße (derzeit öffentliche Verkehrs- und Grünfläche)
- Lange Morgen/Galgenberg

An diesen städtischen Standorten könnten Container **nur bis Ende 2027 genehmigt / betrieben** werden (3):

- Parkplatz Freibad / Schlossgymnasium (derzeit öffentliche Grünfläche/Parkplatz. Hinweis: dieser Standort könnte grundsätzlich zu einem dauerhaften Standort entwickelt werden, wobei hier die Lärmbelastung kritisch gesehen wird. Der Standort sollte jedoch freigehalten werden, um ggf. künftig ein größeres Bauprojekt (z.B. Sporthalle) und eine Verkehrslösung B 297 / Jesinger Straße zu ermöglichen.)
- Tannenbergstraße / ehemals Implenia (derzeit Außenbereich, künftig Gewerbegebiet)
- Alte Kirchheimer Straße Nabern (Außenbereich, Vogelschutzgebiet)

Um weitere mögliche Standorte zu generieren hat sich die Verwaltung mit den Baulücken in der Stadt befasst. Eine Baulücke stellt ein unbebautes Grundstück dar, welches bereits mit Bauplanungsrecht versehen und erschlossen ist – also direkt bebaubar ist. Es wurden zwei Suchprozesse angelegt – einmal für Wohnen und der andere für Unterbringungsmöglichkeiten.

1. Wohnen

Hierbei wurde der bereits realisierte Gebäudetyp (u.a. Klosterwiese) als Flächenlayout für ein Wohngebäude angesetzt und alle Baulücken schrittweise mit den Kriterien Grundstücksgröße der Baulücke, der Eignung als Wohn- oder Mischgebiet (nur hier darf gewohnt werden), den bauplanungsrechtlichen Vorgaben der Grundflächenzahl (GRZ), der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der Dachform als Flachdach geprüft.

Von den 222 Baulücken in der Stadt eignen sich für diesen Gebäudetyp lediglich fünf Flächen. Zwei der Flächen sind bereits städtisch und tauchen in der Kategorie 1 auf (Klosterwiese und Alter Sportplatz Jesingen); die drei weiteren ausgefilterten Flächen sind in privater Hand. Eine der Flächen kann schon seit längerem Bestreben nicht aktiviert werden, die andere wird aktuell mit einer Parkierungsanlage anderweitig genutzt und die dritte Fläche wird gerade bauleitplanerisch in ein Gewerbegrundstück umgewandelt.

2. Unterbringung

Für die Unterbringung wurde als Orientierungswert ein Flächenlayout von 30 Meter auf 21 Meter angesetzt (schematisch: zwei Reihen mit je 10 Containern (8 Meter auf 3 Meter) und einer Mittlerschließung von 5 Meter). Auch hier wurde die Prüfung anhand Kriterien (Flächenlayout, Einhaltung GRZ, Baufenster, Dachform) durchgeführt und auf Gewerbegrundstücke ausgeweitet.

Als Ergebnis kommen hier 33 Baulücken in Frage. Diese Grundstücke liegen (bis auf Klosterwiese und Alter Sportplatz Jesingen) folglich alle in Gewerbegebieten. Diese Gewerbegrundstücke sind zum überwiegenden Teil in privater Hand und werden durch zwei städtische Grundstücke im Kruichling und eines im Hegelesberg (Filetgrundstück) ergänzt.

Fazit:

Weitergehende Prüfungen wie die Einhaltung aller Festsetzungen der Bebauungspläne, verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Außenanlagen, etc. wurden nicht durchgeführt und müssen für jedes Baugrundstück noch separat betrachtet werden.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Suche über die Baulücken aus Sicht der Verwaltung nur wenig erfolgsversprechend ist. Viele der Baulücken eignen sich nicht für ein größeres Gebäude, es besteht keine Bereitschaft beim Eigentümer oder die Flächen werden anderweitig (beispielsweise als Hausgärten oder gewerbliche Parkierung) genutzt.

Bei gewerblichen Flächen für die Unterbringung u.a. in Gewerbegebieten gibt es auf den ersten Blick mehr geeignete Flächen. Die Verwaltung sieht hier jedoch die Schwierigkeit, bei einer nur befristeten Aufstelldauer Erfolge zu erzielen. Weiterhin unklar ist, ob es sich um einen Ankauf oder eine Pacht handeln soll und zu welchen Konditionen mit den Eigentümern verhandelt werden soll.

Weiteres Vorgehen:

Derzeit verhandelt die Verwaltung an zwei Stellen in der Stadt mit verkaufsbereiten Immobilieneigentümern. Zum einen handelt es sich um ein ehemaliges Hotel, zum anderen um ein Gewerbegebäude, das in einer Umgebung steht, welche wohnbaulich strukturiert ist

Beide Standorte haben den Vorteil, dass mittels Umbauten und Sanierungen bei vorhandener Immobilienstruktur schnell Wohnraum/Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Ein Erwerb würde die aktuelle Situation entspannen und die Wohnraumversorgung je nach Belegung bis ins Jahr 2024 hinein sichern.

Dadurch kann die Entwicklung länger beobachtet werden und der möglicherweise notwendige Kauf von Containern zurückgestellt werden.

Außerdem steht zu erwarten, dass der Erwerb von Gebrauchtimmobilien wie dargestellt auf wichtigen und lagemäßig attraktiven Grundstücken langfristig für die Stadt werthaltiger ist als die Entwicklung von „Containerstandorten“.

Schließlich ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf eine geringere Lebensdauer/Nutzbarkeit Container eine teurere Lösung sind als feste Gebäude.

Trotzdem sind weitere Flächen zu entwickeln. Entsprechend den oben genannten Möglichkeiten bittet die Verwaltung um Festlegung des weiteren Vorgehens.