



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/135/2019/3	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.07.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
28.09.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
14.12.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 4 Schaffung bezahlbarer Wohnraum durch die Stiftung Hoffnungsträger</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg befindet sich in einem erheblichen Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Nach Daten der kommunalen Landesverbände in Baden-Württemberg wuchs zwischen 2014 und 2015 die Nachfrage nach Wohnungen um 4,6 % (215.000 Wohnhaushalte), während des Angebot um 2,5 % (128.000 Wohnungen) anwuchs. Die Folge ist eine „aufgelaufene Baulücke“ von 88.000 fehlenden Wohnungen. Zwischenzeitlich ist die Bevölkerung von Baden-Württemberg nochmals deutlich gewachsen und liegt erstmals bei über 11 Mio. Menschen – Tendenz weiter steigend. Dies bedeutet, dass bis 2025 in Baden-Württemberg 410.000 – 485.000 Wohnungen gebaut werden müssen.</p> <p>Die Region Oberschwaben ist aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation und ihrer landschaftlichen reizvollen Lage eine Zuzugsregion. Dies hat Vorteile, macht sich aber auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben geht von einem prognostizierten Bedarfswert bis 2035 für Wohnen in der Region Bodensee-Oberschwaben davon aus, dass in den Landkreisen Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen 32.000 Wohnungen erstellt werden müssen mit einem Wohnbauflächenbedarf von 1.100 Hektar. Für den Landkreis Ravensburg werden 17.000 Wohnungen und ein Flächenbedarf von 600 Hektar prognostiziert.</p> <p>Auch der Wohnungsmarkt in Aulendorf ist äußerst angespannt und bezahlbarer Wohnraum ist auch in Aulendorf sehr schwer zu finden.</p> <p>Gründe für die Entwicklung und den Wohnungsmangel sind u.a., dass der Wohnungsneubau durch Wegfall von Subventionen (Wegfall Eigenheimzulage) auf 245.325 Einheiten in 2014 geschrumpft ist und das die Anzahl der Wohnungen mit Belegungsbindung (Belegung ausschließlich mit einem Wohnberechtigungsschein) von 2,6 Mio. in 2002 auf 1,4 Mio. in 2014 zurückgegangen ist.</p> <p>In den vergangenen Jahren hat die Verwaltung immer wieder Anläufe unternommen um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Aulendorf zu ermöglichen. Mit verschiedenen Investoren und Interessenten wurden Gespräche geführt, ob auf den gemeindeeigenen Grundstücken Kornhausstraße 4/Zollenreuter Straße 8 und entlang der Saulgauer Straße bezahlbarer Wohnraum bzw. ein sozialer Wohnungsbau realisiert werden kann. Eine Umsetzung war insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen für die Investoren nicht möglich.</p> <p>Im Jahr 2019 fanden erstmals mit der Stiftung Hoffnungsträger Gespräche über eine Bebauung des Areals Kornhausstraße/Zollenreuter Straße 8 statt. Die Stiftung Hoffnungsträger wäre bereit gewesen das Areal mit zwei Gebäuden zu überplanen und zu überbauen. Die modulare Bauweise der Stiftung Hoffnungsträger sieht eine Flachdachbebauung vor, die an dieser Stelle nicht umgesetzt werden konnte. Aus städtebaulichen Gründen konnte dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Die Stiftung Hoffnungsträger ist eine international tätige Stiftung in den Bereichen Patenschaft, Hoffnungshäuser und Resozialisierung und Versöhnung.</p>			

Mit den Hoffnungshäusern hat die Stiftung ein innovatives Konzept für die Integration von Flüchtlingen entwickelt, das inzwischen bundesweit auf großes Interesse gestoßen ist und als Grundlage für integrative Vorhaben anderer dient. Die Hoffnungshäuser wurden zwischenzeitlich u. a. in den Städten Leonberg, Esslingen, Schwäbisch Gmünd, Bad Liebenzell und Sinsheim erstellt. Im Bau befindet sich ein Projekt in Konstanz, Planungen gibt es u. a. für Meersburg, Maulbronn und Bodman-Ludwigshafen.

Gegründet wurde die Stiftung von der Familie Merkle (Ratiopharm). Durch eine modulare Holzbauweise ist es der Stiftung möglich, die Hoffnungshäuser sehr günstig zu errichten. Die Wohnungen werden grundsätzlich nach den Vorgaben des SGB II ausgerichtet (sozialer Wohnungsbau). Die Wohnungen können nur mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden. Für den Bau der Häuser wird eine Förderung bei der KfW-Bank beantragt. Die Miete muss somit rd. 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die derzeitige ortsübliche Miete für Neubauwohnungen in Aulendorf beträgt 8,49 €/m². Der festzusetzende Mietzins wäre somit 5,69 €/m².

Nach dem Erwerb eines Grundstücks im Riedweg hat die Verwaltung erneut bei der Stiftung Hoffnungsträger angefragt, ob die Stiftung bereit wäre auf diesem Grundstück einen sozialen Wohnungsbau umzusetzen. Die Stiftung ist grundsätzlich bereit in Aulendorf ein Projekt hinsichtlich sozialem Wohnungsbau zu realisieren. Hervorzuheben ist, dass die Bewohner der Häuser einen Ansprechpartner der Stiftung vor Ort haben werden und auch eine soziale Betreuung stattfinden wird.

Von der Stiftung Hoffnungsträger wurde eine erste Entwurfsplanung für die Überplanung/Bebauung des Grundstücks im Riedweg erarbeitet. Es ist vorgesehen auf dem Grundstück drei sogenannte „Hoffnungshäuser“ und vier Doppelhäuser mit acht Doppelhaushälften zu errichten.

Die „Hoffnungshäuser“ sollen dreigeschossig mit Flachdach errichtet werden. Die Gebäude weisen eine Länge von 24,80 m, eine Breite von 13,10 m und eine Höhe von 9,40 m auf. In einem Gebäude entstehen acht Wohneinheiten, somit insgesamt 24 Wohneinheiten. Zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen kleinere Spielplätze.

Die Doppelhäuser werden als zweigeschossige Häuser mit Dachgeschoss und Satteldach geplant. Die Firsthöhe beträgt 11,00 m.

Insgesamt können auf dem Areal somit 32 Wohneinheiten (24 Wohnungen und acht Doppelhaushälften) entstehen.

Die Nutzung der Gebäude (Wohnungen und Doppelhaushälften) erfolgt nach den Regeln des sozialen Wohnungsbaus.

Nach Auffassung der Verwaltung ergibt sich durch die Zusammenarbeit mit der Stiftung Hoffnungsträger für die Stadt Aulendorf eine wohl einmalige Gelegenheit auch in Aulendorf sozialen Wohnungsbau entstehen zu lassen und der Aulendorfer Bevölkerung dieses Mietsegment in adäquater Quantität anbieten zu können.

Von der Verwaltung wird eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Hoffnungsträger ausdrücklich unterstützt.

Herr Lieb von der Stiftung Hoffnungsträger wird in der Sitzung anwesend sein und das Projekt vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Zusammenarbeit zwischen der Stiftung Hoffnungsträger und der Stadt Aulendorf zu mit dem Ziel in der Stadt Aulendorf sozialen Wohnungsbau zu realisieren.

2. Die Stadt Aulendorf verkauft das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 1393/2, Riedweg an die Stiftung Hoffnungsträger unter der Voraussetzung, dass auf dem Grundstück drei Hoffnungshäuser und vier Doppelhäuser (acht Doppelhaushälften) einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden und das die Nutzung der Gebäude nach den Regeln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt.

Anlagen:

Präsentation Stiftung Hoffnungsträger

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 08.12.2020