

Aktennotiz vom 10.02.2016

Standortsuche/Bewertung für kurzfristig umsetzbare Unterkünfte:

1. Die Gemeinde Ilvesheim ist als kreisangehörige Gemeinde verpflichtet, entsprechend einem Verteilerschlüssel (nach Einwohnerzahl gestaffelt) Flüchtlinge im Rahmen der Anschlussunterbringung aufzunehmen. Die rechtliche Verpflichtung zur Aufnahme ergibt sich aus § 18 des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG).

In den vergangenen Jahren war dies in Ilvesheim kein Thema, da die damalige Anzahl von Flüchtlingen problemlos in den gemeindeeigenen Wohnungen untergebracht werden konnten. Aufgrund der vorliegenden Flüchtlingskrise hat sich die Situation aber grundlegend geändert, eine Unterbringung allein im gemeindeeigenen Wohnungsbestand ist daher nicht mehr möglich. Beim derzeitigen Vermietungsstand können bei maximaler Belegung (nicht zu empfehlen) noch ca. 50- 80 Flüchtlinge aufgenommen werden, wobei dies von mehreren Faktoren abhängt (z.B. Kinder/Kleinkinder, Religionszugehörigkeit, Geschlecht, etc...)

Für das Jahr 2016 sollen der Gemeinde insgesamt 47 weitere Personen zugeteilt werden, für das Jahr 2017 ca. 100 Personen. Aus den Vorjahren (vor 2016) sind bereits 13 Personen in Ilvesheim untergebracht, 2016 sind bisher 6 Personen zugewiesen worden (41 werden noch erwartet). Auch für die Jahre 2018 ff. ist mit der Aufnahme weitere Flüchtlinge zu rechnen, das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BaMF) rechnet auch in 2016 mit 500.000 ankommenden Flüchtlingen in Deutschland.

Die Ankündigung der zu erwartenden Anzahl an Flüchtlingen zur Anschlussunterbringung in Ilvesheim erging von Seiten des

Landratsamtes mit Schreiben vom 16. Februar 2016, welches auszugsweise nachfolgend dargestellt ist.



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Bürgermeisterämter des Rhein-Neckar-Kreises

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Ordnungsamt
Amtsleiter

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen 31.00 - 103.5303.1-Anschlussunterbringung

Bearbeiter Stefan Becker
Zimmer-Nr. 010
Telefon +49 6221 522-1405
Fax +49 6221 522-91405
E-Mail stefan.becker@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 16.02.2016

Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Jahr 2016 nach § 18 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2015 sind die Flüchtlingszahlen extrem stark angestiegen, die zu Beginn des Jahres prognostizierten Zahlen wurden weit überschritten. Für das laufende Jahr 2016 hat das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge noch keine Prognose herausgegeben. Allerdings nähren die aktuellen Zugangszahlen keine Hoffnung auf Entspannung.

Derzeit hat der Rhein-Neckar-Kreis etwa 6150 Flüchtlinge untergebracht, weitere Unterbringungskapazitäten werden geschaffen.

Die Zahl der Personen, die voraussichtlich zur Anschlussunterbringung den Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises zugeteilt werden, müssen wir für das Jahr 2016 auf 2000 Personen erhöhen. Davon läuft bei ca. 1150 Personen die maximale zweijährige Dauer der vorläufigen Unterbringung ab. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass bei bestimmten Personengruppen die Asylverfahren sehr schnell durchgeführt sein werden, so dass voraussichtlich auch viele Personen mit einer Aufenthaltsdauer von unter zwei Jahren auf die Gemeinden zu verteilen sein werden. Bei der Zuteilung in die Anschlussunterbringung im Jahr 2016 wird zu beachten sein, dass im Jahr 2014 der Schwerpunkt des Zugangs im 4. Quartal lag und somit sehr viele Flüchtlinge erst im 2. Halbjahr 2016 zur Anschlussunterbringung anstehen werden. Auch die oben angedeutete zügigere Durchführung der Asylverfahren kann derzeit noch nicht im geplanten Umfang realisiert werden. In der Folge kann es vorkommen, dass wir im 1. Halbjahr von den Gemeinden frei gemeldete Plätze möglicherweise nur mit etwas zeitlicher Verzögerung in Anspruch nehmen können. Darüber hinaus werden neben Familien auch zahlreiche Einzelpersonen – vorwiegend Männer – zur Verteilung an die Gemeinden anstehen. So verständlich der Wunsch nach der Aufnahme von Familien ist, bitten wir die Gemeinden auch für die Aufnahme männlicher Einzelpersonen offen zu sein.

Wir sind im Übrigen sehr dankbar, dass viele Gemeinden im Bewusstsein der auch im Bereich der kommunalen Anschlussunterbringung steigenden Flüchtlingszahlen bereits

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HOB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
OPNV-Haltestellen
Stadtbücherei, Stadtwerk, Römerstraße

zahlreiche neue Unterbringungskapazitäten erschlossen haben.

Wir weisen bei dieser Gelegenheit auch noch einmal daraufhin, dass die Versammlung der Bürgermeister der kreisangehörigen Gemeinden ab 2016 einen neuen Verteilungsschlüssel eingeführt hat. Der neue Verteilungsschlüssel berücksichtigt neben der Einwohnerzahl zusätzlich die am 01.01.2016 (Mietvertrag) in den Gemeinden vorhandenen vorläufigen Unterbringungskapazitäten des Rhein-Neckar-Kreises. In der Anlage erhalten Sie zunächst eine Abrechnung für das abgelaufene Jahr 2015, der den am Jahresende bestehenden Stand der Quotenerfüllung aufzeigt. Der zweiten Tabelle können Sie die Aufnahmeverpflichtung Ihrer Gemeinde für 2016 nach dem neuen Berechnungsmodell entnehmen.

Wir bitten Sie, Ihre Kapazitäten zu überprüfen und ggfs. rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu deren Erhöhung einzuleiten, damit Sie die neuen Quoten erfüllen können. Prioritär sollten zunächst auch die rückständigen Zuteilungen ausgeglichen werden. Bereits heute weisen wir daraufhin, dass sich die Zahl der Zuweisungen in die kommunale Anschlussunterbringung im Jahr 2017 in Anbetracht des Zugangs von über 5000 Personen im vergangenen Jahr noch einmal verdoppeln könnte.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Stefan Becker

Gemeinde	Einwohner 30.06.2015	Anteil in Prozent	Zuteilung ohne Berücksichtigung GU-Plätze	Zuteilung ohne Berücksichtigung GU-Plätze - gerundet	GU-Plätze jeweils 1.1.	Verhältnis GU-Plätze/ Zuteilung ohne Berück. GU-Plätze	Staffelung	Abzug Einwohner gem. Staffelung	Korrektur Einwohner 30.06.2015	Anteil in Prozent neu	Zuteilung 2016 neu	Zuteilung 2016 neu gerundet	Übertrag aus 2015	Summe Zuteilung 2016	Zuteilung 2016 tatsächlich	Rest 2016
Ilvesheim	9.084	1,69%	33,84274	34		0,00		0	9.084	2,13%	42,53280	43	4	47		47

Berücksichtigt man die derzeitigen Kapazitäten der Gemeinde, so kann der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für das Jahr 2016 noch in gemeindeeigenen Mietwohnungen erbracht werden, (siehe hierzu auch nochmals die nachfolgende Liste der entsprechenden Liegenschaften). Das bedeutet aber auch, dass die deutlich höhere Zuteilung, die ab dem Jahr 2017 (und eventuell den Folgejahren) erwartet wird, nicht mehr über den Bestand realisiert werden kann. Der derzeit zu verzeichnende Rückgang des Flüchtlingszustroms hat bei den zuvor genannten Zuteilungsraten noch keine Auswirkungen, er ist lediglich interessant für die darauf folgenden Jahre.

Obdachlosen- und Asylunterkünfte						
Adresse	Stockwerk	qm	Belegung	Personenanzahl aktuell	Maximale Personenanzahl	Zimmeraufteilung
Am Freibad 2	OG	62	leer stehend	0	8	2+3+3
Mühlenweg 24	EG links	56	leer stehend	0	6	3+3
Mühlenweg 24	EG rechts	56	leer stehend	0	6	3+3
Neue Schulstr. 66	DG	36	Jahn; Gutzeit; Metzger	3	4	1+3
Neue Schulstr. 66	OG	51	Ahmad; Ahmad; Mateen; Mubashir; Zikrea	5	6	3+3
Neue Schulstr. 66	EG	48	Frau Reinelt (Miete)	(1)	(5)	2+3
Neue Schulstr. 68	DG	36	leer stehend	0	4	1+3
Neue Schulstr. 68	OG	51	Hussaini (2E+4K)	6	6	3+3
Neue Schulstr. 68	EG	48	Kanwal (1E+1K), Greku (1E+2K)	5	5	2+3
Kallstadter Straße 42**	DG	35	leer stehend	0	6	2+2+2
Kallstadter Straße 42**	OG	40	leer stehend	0	4	2+2
Kallstadter Straße 42**	EG	39	leer stehend	0	6	2+2+2
Königsbacherstr. 25	DG	68	leer stehend	0	8	4+3+1
Königsbacherstr. 25	EG rechts	28	Morina (2E+1K)	3	4	4 (2E+2K)
				22	73	
				MAX. FREI:	49	

Die theoretische Unterbringung mit einem Schlüssel von 10 m²/Person, bei der es überwiegend um Wohngemeinschaften geht, da die Personen sich Wohnungen gemeinsam teilen müssen, kann aber nur für eine begrenzte Dauer funktionieren. Wenn die Personen als Flüchtling anerkannt sind und dadurch ein dauerhaftes Bleiberecht in Deutschland ermöglicht wird, wird der aktuelle Wohnungsmarkt zusätzlich belastet, da damit zu rechnen ist, dass die Personen das Ziel verfolgen, aus den gemeinsam

genutzten Unterkünften in eigene Wohnungen umzuziehen. Es ist daher zu erwarten, dass künftig gerade kleinere bzw. günstige Wohneinheiten öfter nachgefragt werden.

In Ilvesheim gibt es diesen Wohnraum nur begrenzt, das aktuelle Mietangebot z.B. auf entsprechenden Internetportalen zeigt dies ganz deutlich. Ilvesheim hat einen hohen Eigentumsbestand und damit viele 1 – 2 Familienhäuser. Der klassische Geschosswohnungsbau ist in Ilvesheim nur wenig vertreten und selbst dort oft auch in Form von Eigentumswohnungen vorhanden, die wiederum nur begrenztes Potential für günstigen Wohnraum anbieten.

Die Frage ist nun, **wie** kann die Gemeinde **wo** für ausreichenden Wohnungsbestand sorgen und wie sieht hierzu der **zeitliche Horizont** aus. Die Vorlage soll hierzu als Diskussionsgrundlage dienen, weswegen das zur Verfügung stehende Entwicklungspotential möglichst breit gefächert aufgezeigt werden soll. Dabei werden mitunter auch sensible Alternativen erörtert werden müssen. Da man sich letztendlich zu bestimmten Lösungen entschließen muss und der Weg dorthin gerade auch wegen der öffentlichen Wirkung entsprechend dokumentiert sein sollte, ist es wichtig, dass man sich mit möglichst vielen Standort- und Unterbringungsvarianten auseinandergesetzt hat. Egal für welchen Standort oder welche Lösung man sich letztendlich entscheidet, es wird für jede Alternative auch mit Widerstand aus der Bevölkerung zu rechnen sein. Dies zeigen die Erfahrungen, die bereits bei anderen Gemeiden gemacht wurde. Selbstverständlich hat eine Standortdiskussion mitunter auch finanzielle Auswirkung auf bestimmte Personengruppen, es kann sowohl Gewinner als auch Verlierer geben, manche Betroffene werden ihre Bedenken gegebenenfalls auch juristisch vorbringen.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren ihr Entwicklungspotential aufgrund der damaligen Nachfragesituation überwiegend auf familienfreundliche Wohnbebauung ausgelegt, lediglich in dem Baugebiet Staarenhöhe wurde auch der klassische Geschosswohnungsbau in den letzten 20 Jahren bewusst mit aufgenommen. Ansonsten war die Gemeinde bemüht, den Ausbau von barrierefreiem Wohnraum - gerade Baulücken betreffend - voranzutreiben, was erfreulicherweise mehrmals gelungen ist, jedoch handelt es sich hierbei meist auch um Eigentumswohnungen und aufgrund der Bauweise (max. 5-6 WE) um keinen günstigen Wohnraum. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum war in den letzten Jahren in Ilvesheim nicht wirklich vakant, die Zinslage bietet zudem noch Anreiz, Eigentum zu erwerben oder selbst zu bauen, die Immobilienpreise sind dadurch auch deutlich angestiegen.

Aufgrund der Flüchtlingskrise, der Bevölkerungspyramide und den daraus resultierenden Folgen (z.B. Altersarmut) wird sich in naher Zukunft vermutlich aber ein anderer Bedarf ergeben.

Zu der Frage, **wie** der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten gedeckt werden soll, gibt es folgende grundsätzliche Abwägungen. Soll der zusätzliche Wohnraumbedarf über **provisorische Einrichtungen** erreicht werden, besteht die Möglichkeit, dies über **Container** abzuwickeln oder aber einer **interimsmäßigen Umnutzung** verschiedener, derzeit anders genutzter Gebäude. Dies bedeutet jedoch, dass in einem weiteren Schritt- eben nach der kurz- bis mittelfristigen Unterbringung eine Langzeitlösung geschaffen werden muss.

Containerstandorte sind relativ leicht und schnell zu entwickeln, da keine besonders hohen Anforderungen daran angeknüpft sind (weder baurechtlich noch bautechnisch, sofern

Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser, Abwasser gegeben sind). Die Vorteile der Container beschränken sich auf die kurzfristige Realisierungsmöglichkeit sowie die niedrigen Standortansprüche. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass sich die Standorte oftmals in nicht integrierten Lagen befinden, was eine dauerhafte Integration der Flüchtlinge nicht erleichtert. Ebenso ist die Qualität der Unterbringung nicht unbedingt hochwertig anzusehen und im Verhältnis dazu sind die Kosten für die Containerlösung relativ hoch. Die Betreiber/Anbieter versuchen in der Regel, über Mietpreise die Kosten innerhalb von 3 Jahren zu erwirtschaften, oftmals wird die Anmietung aber im Nachhinein für einen längeren Zeitraum erforderlich, so dass die Maßnahme dann als überteuert anzusehen wäre. Daher entscheiden sich immer mehr Nutzer, die Container zu erwerben und diese dann nach der Nutzung wieder zu verkaufen.

Die interimsmäßige Nutzungsänderung stellt eine andere provisorische Möglichkeit dar. So könnte z.B. das Hallenbad durch Umbaumaßnahmen (Boden, Stellwände) zu einer großen Sammelunterkunft umgebaut werden. Sanitäre Einrichtungen sowie Koch- und Aufenthaltsmöglichkeiten sind dort durch die vorhandene Infrastruktur gegeben. Die Qualität der Unterbringung bleibt aber weiterhin fraglich, da große Sammelunterkünfte viele - und vor allem zwischenmenschliche - Probleme mit sich bringen.

Ebenso könnten Einrichtungen wie das Gebäude des JUZ oder das Bürgerhaus Hirsch durch entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen zur Unterbringung bereit gestellt werden, auch die Neckarhalle oder teilweise die Mehrzweckhalle würde diese Möglichkeiten bieten. Die meisten dieser provisorischen Lösungen haben den Nachteil, dass sie keine endgültige Unterbringungsmöglichkeit darstellen und daher die Gemeinde spätestens in 2 – 3 Jahren wieder gefragt sein wird. Sie sollten daher nur als eine Notlösung in Frage kommen und vor allem auch nur zur Überbrückung für

Zeitphasen, die entweder gesichert absehbar sind oder dazu dienen, dass andere Maßnahmen, die nicht kurzfristig umsetzbar waren, abgeschlossen werden können (Interimsnutzung). In solchen Fällen wären gegebenenfalls die Nachteile auch abwägbar. Ein Sonderfall – der intensiver betrachtet werden sollte – stellt aus Sicht der Verwaltung das Gebäude des JUZ dar.

Dauerhafte Unterbringungsmöglichkeiten wären **Wohngebäude** oder **zu Wohnzwecken umgenutzte Gebäude**, die entweder von vornherein schon mit „normalen“ Wohnungsgrundrissen ausgestattet sind oder aber bei einer Abnahme der Aufnahmekapazität durch kleinere Umbaumaßnahmen zu normalen Wohnungen umgebaut werden können. Diese Gebäude könnten gebaut werden oder sich schon im Bestand der Gemeinde befinden bzw. durch die Gemeinde erworben oder angemietet werden.

Derzeit sind die aktuell in Ilvesheim zugewiesenen Flüchtlinge in gemeindeeigenen Wohnungen untergebracht, wobei hier überwiegend nur „zimmerweise“ belegt wurde, so dass es sich dann um Wohngemeinschaften handelt. Der Vorteil liegt ganz klar in der integrierten Lage, da sich die Wohnungen (Ausnahme Am Freibad) überwiegend in allgemeinen Wohngebieten befinden. Die Umbaumaßnahmen (z.B. Sicherheitsvorkehrungen Strom/Küche, etc.) halten sich auch im Rahmen, so dass diese Variante bisher die beste und preisgünstigste Alternative darstellt.

Leider sind wie bereits aufgeführt hier die Kapazitäten überschaubar und auf dem Immobilienmarkt ist gerade in Ilvesheim kaum noch Potential vorhanden. Durch der Erwerb des Hauses in der Kallstadter Straße (Erbfall **Duda**) konnte das Angebot der Gemeinde etwas erweitert werden, wenn sich die Zuteilung aber tatsächlich so darstellt wie vom Kreis angemeldet, werden die Kapazitäten Ende diesen Jahres erschöpft sein. Das Gleiche, was

den Kauf von Immobilien angeht, trifft auch auf die Anmietung von Wohnraum durch die Gemeinde zu. Demnach sind komplette Gebäude, die für die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen angemietet werden können, derzeit auf dem aktuellen Immobilienmarkt nicht vorhanden. Die Gemeinde hat diesbezüglich schon verschiedene Anläufe unternommen hat (z.B. **Feudenheimer Straße 2, 4, 4a**). Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich der private Wohnungsmarkt in Ilvesheim für diese Situation öffnen wird. Dennoch sollte hier nochmals mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit dafür geworben werden, der Gemeiden privaten Wohnraum zu vermieten, so dass nur ein Mietverhältnis mit der Gemeinde besteht, die dann auf der Grundlage der neuen Satzung in diese Wohnungen entsprechend einweisen kann.

Wenn der Bedarf nicht durch den Bestand erfüllt werden kann bleibt noch die Möglichkeit, **neuen bzw. zusätzlichen Wohnraum zu schaffen**. Hier kann die Gemeinde zum einen selbst bauen oder einen Neubau anmieten.

In der Vergangenheit hat sich die Gemeinde bewusst von Wohngebäuden getrennt und nur noch Gebäude im Bestand gehalten, die entweder für die Aufgabenerfüllung notwendig waren (z.B. Obdachlosenunterkünfte) oder aufgrund der Lage in Verbindung mit anderen kommunalen Gebäuden z.B. als Hausmeisterwohnung geeignet sind.

Der Grund hierfür lag in erster Linie darin, dass die Gebäude durch die Gemeinde nicht wirtschaftlich betrieben werden konnten, sie waren defizitär und damit durch allgemeine Steuermittel bezuschusst, ohne dass es sich offiziell um sozialen Wohnungsbau gehandelt hat. Diese Mittel könnten durch die Gemeinde zielgerichteter eingesetzt werden. **Auch ist es nicht die Aufgabe der Kommune, auf dem privaten Wohnungsmarkt in Konkurrenz mit privaten Anbietern zu treten.**

Die Flüchtlingsunterbringung wäre für die Gemeinde aber genauso kritisch, wenn sie einen höheren Wohnungsbestand gehabt hätte, weil in der Gemeinde dieser Wohnraum nicht zur Verfügung gestellt hätte, da aufgrund der aktuellen Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt diese Wohnungen alle belegt gewesen wären. Die Gemeinde müsste also auch dann zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Bei der Frage, wo neuer Wohnraum geschaffen werden kann sind mehrere Bebauungsmöglichkeiten zu überprüfen. So wäre es beispielsweise möglich, auf gemeindeeigenen Flächen entweder selbst oder durch einen Dritten bauen zu lassen.

Die Gemeinde verfügt jedoch derzeit über keine eigenen Bauplätze mehr, vielmehr müssten Flächen erst noch entwickelt werden. Dies könnte beispielsweise durch Bebauungsplanänderungen erfolgen. Hierfür werden nachfolgend anhand von Luftbildausschnitten vereinzelte Standorte wie Spielplätze und Parkanlagen exemplarisch dargestellt.

Für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen fehlt der Gemeinde derzeit Entwicklungsfläche, da sie mit dem Baugebiet Mahrgrund ihre letzte verbleibende Wohnbaufläche überplant hat. Es ist zwar zu erwarten, dass mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wieder Entwicklungsfläche zukommt, das Wann und Wo ist aber noch offen, auch ist nicht geklärt, ob die Überplanung der Flächen an weitere Bedingungen gebunden ist bzw. wie hierbei die Zeitschiene aussieht. Da der Wohnraum aber schon viel früher zur Verfügung stehen muss, stellen neu Bauleitpläne derzeit keine sinnvolle Alternative dar.

Verbleiben noch Bestandsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Auch hier gibt es verschiedene Möglichkeiten. Eine dieser Möglichkeiten ist derzeit schon am Laufen. Es handelt sich hierbei um das Gewerbegebiet Nord/Feudenheimer Straße, welches im südlichen Bereich die Möglichkeit einer Bebauung bieten könnte, ohne dass das eigentliche Planungsziel (Sicherung Nahversorgung, Entwicklungspotential für Bestandsgewerbe, etc) gefährdet wird, da lediglich 20 % der Flächen im Plangebiet betroffen wären. Da der Bebauungsplan soziale Zwecke nicht ausgeschlossen hat, kann nach § 23 der BauNVO zunächst eine Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen ausnahmsweise errichtet werden. Berücksichtigt man die Genehmigungsdauer sowie die Bauzeit ist es schon jetzt sehr ambitioniert, die für 2017 angekündigte Zuteilung dort fristgerecht einzuweisen.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, hierzu den Bauantrag vorzeitig einzureichen, so dass die Phase der Genehmigung genutzt werden kann, andere wichtige Details wie Kostentragung/Miethöhe etc. klären zu können.

Der große Vorteil für eine mögliche Nachnutzung bei diesem Standort ist die Lage des Objektes, welches trotz der Randlage im Gewerbegebiet einen hohen Wohnwert (Lage am Kanal) hat, gute fußläufige Einkaufsmöglichkeiten sowie Nähe zu Ärzten/Apotheke bietet, und über eine optimale Anbindung an den ÖPNV verfügt. Zudem wäre der Bauherr auch Eigentümer. Damit sich das Investment aber trägt muss mittelfristig sichergestellt sein, dass nach der sozialen Verwendungszweck eine Wohnnutzung möglich sein wird, dafür wäre dann eine Änderung des Bebauungsplanes in Teilabschnitten erforderlich, welche mindestens ein Mischgebiet ausweist.

Weitere nichtkommunale Flächen könnten auch beispielsweise gegenüber **dem Friedhof Nord** ausgewiesen werden. Hier liegt der Vorteil darin, dass lediglich ein Eigentümer (wie bei dem Beispiel zuvor auch) Verhandlungspartner wäre, in diesem Fall **das Land Baden Württemberg**.

Von Seiten der Verwaltung ist man bereits mit dem Eigentümer in Kontakt getreten, zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung es gab aber noch keine konkreten Gespräch bzw. Verhandlungen. Dennoch unterscheidet sich die Möglichkeit entschieden von der zuvor genannten Variante, da noch kein Bauherr feststeht. Sollte dies die Gemeinde sein, hat sie das Vorhaben zu finanzieren und auszuschreiben. Hierfür sind zunächst die Rahmenbedingungen zu schaffen (Haushaltsmittel). Aufgrund der derzeitigen Projektlage (Neubau Schule, Festplatz, alla-Hopp!, Kombibad, Umstellung NKHR,...) wird die Verwaltung kaum in der Lage sein, noch parallel hierzu einen Geschosswohnungsbau kurzfristig umzusetzen.

Die nachfolgenden Standorte sind wurden einer genaueren Betrachtung und Bewertung unterzogen.

Spielplätze Lange Morgen:

Eigentümer: Kommune

FLNP: Wohngebiet, daher kein Konflikt

Zeitliche Umsetzbarkeit: Änderung Bplan (6 Monate, Verkauf und Planung 1 Jahr (parallel möglich), Bauzeit mind. 1 Jahr

Nutzungsmöglichkeit: Geschosswohnungsbau zur Nachverdichtung, aufgrund der hochwertigen Lage nur bedingt geeignet für sozialen Wohnungsbau, sehr wohl aber als Mietwohnungsbau/barrierefrei denkbar

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staarenhöhe, südöstlicher teil/Lange Morgen“ sind 2 Spielplätze (ca. 1.490 m² bzw. 700 m²) vorhanden. Diese könnten durch eine Änderung des Bebauungsplanes gegebenenfalls zu Bauflächen umgewidmet werden. Gerade der größere Spielplatz entlang des Neckardamms würde für einen Geschosswohnungsbau ausreichend Flächen liefern.

Durch die Errichtung der alla-Hopp!-Anlage würde die Gemeinde auch weiterhin in zumutbarer Entfernung über ausreichend Spielflächen verfügen. Dauer des Verfahrens (wenn es ohne Widerstände durchgeführt werden könnte) ca. 1 Jahr bis Baurecht. Je nach Ausgangssituation, ob die Gemeinde selbst baut oder verkauft ist dann nochmals mindestens mit 6 Monaten Genehmigungsphase nach mindestens 6 Monaten Planungsphase zu rechnen. Zusätzlich ist noch der Zeitaufwand für Ausschreibungen bzw. Verkauf der Fläche an Investoren einzukalkulieren. Die Fläche weist unstrittig Potential für die künftige Entwicklung auf, kann aber nicht für die bis 2017 erforderlichen Unterbringungsmöglichkeiten herangezogen werden.



Jugendzentrum:

Eigentümer: Kommune

FLNP: Wohngebiet, daher kein Konflikt, kein Bebauungsplan, § 34 BauGB

Zeitliche Umsetzbarkeit: Bauantrag wegen Umnutzung einschließlich Planung ca. 6 Monate, Bauzeit abhängig von geplänkter Änderung, mindestens 3 Monate

Nutzungsmöglichkeit: Flüchtlingsunterbringung.

Das Jugendzentrum wäre als kommunale Liegenschaft relativ schnell für die Unterbringung von Flüchtlingen ertüchtigt, der Standort hat aufgrund der Nähe zum Discounter eine gute Versorgungssituation und es handelt sich um eine integrierte Lage. Allerdings reicht die Kapazität nicht aus und das bisherige Angebot der Jugendarbeit müsste entweder umstrukturiert oder verlagert werden. Das Gesamtareal Jugendtreff inklusive Gelände Bauhof 2

hat eine Fläche von ca. 1.601 m², die Nutzfläche des JUZ beträgt ca. 262 m².

Der Kanzelbachspielplatz bzw. die dortige Parkanlage:

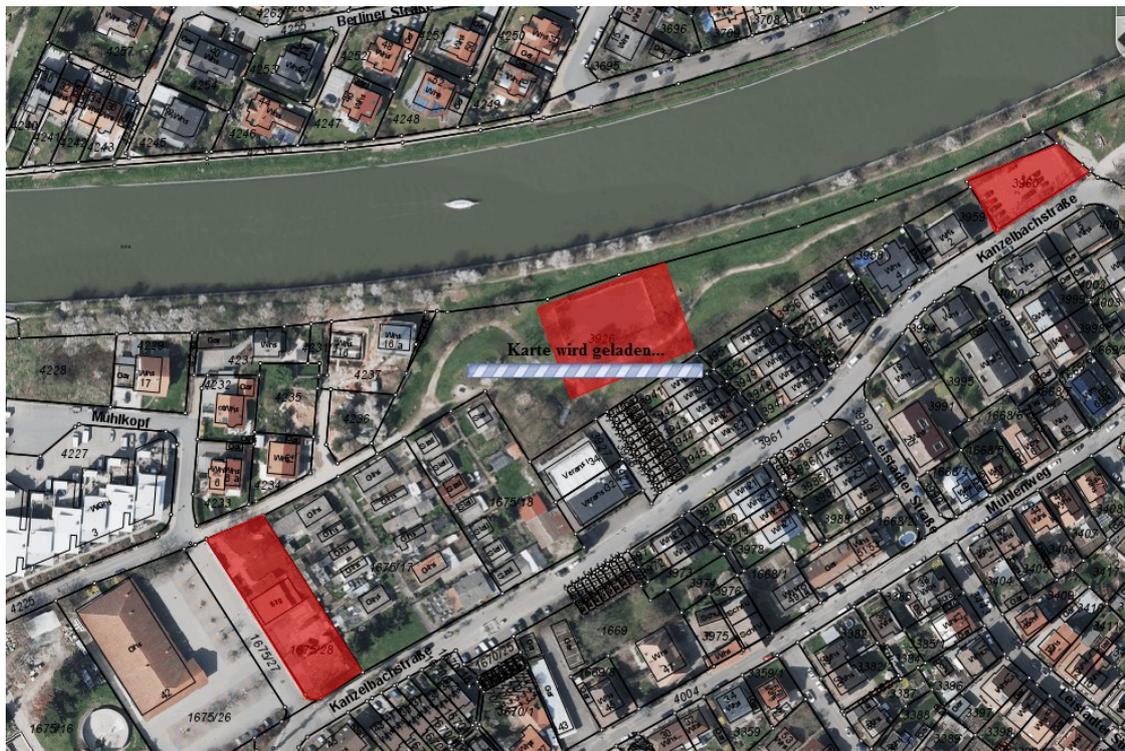
Eigentümer: Kommune

FLNP: Wohngebiet, daher kein Konflikt, Bebauungsplan vorhanden

Zeitliche Umsetzbarkeit: Änderung Bplan (6 Monate, Verkauf und Planung 1 Jahr (parallel möglich), Bauzeit mind. 1 Jahr

Nutzungsmöglichkeit: Geschosswohnungsbau zur Nachverdichtung, sozialer Wohnungsbau, Flüchtlingsunterbringung.

Der Kanzelbachspielplatz bzw. die dortige Parkanlage (ca. 1.500 m²) bietet nach einer Bebauungsplanänderung ebenfalls wie unter dem Punkt Spielplatz Lange Morgen aufgeführt entsprechendes Entwicklungspotential. Gleiches gilt für den **Parkplatz** (705 m²), der ebenfalls der Gemeinde gehört. Der Stellplatznachweis für die MZH/Schule/Kindertagesstätten ließe sich gegebenenfalls auch auf dem Parkplatz Neckarhalle/Hallenbad nachweisen. Die Fläche bietet aber nur wenig Baufläche, wenn der künftig für den Wohnstandort erforderliche Stellplatznachweis auch an Ort und Stelle nachgewiesen werden soll.



Spielplatz Lessingstraße:

Eigentümer: Kommune

FLNP: Wohngebiet, daher kein Konflikt, kein Bebauungsplan, § 34 BauGB

Zeitliche Umsetzbarkeit: ohne Bebauungsplanaufstellung 18 Monate (Bauantrag und Bauzeit) ab Verkauf an Investor bzw. beauftragung Planer, mit Bplan zusätzlich ca. 6 Monate

Nutzungsmöglichkeit: Geschosswohnungsbau zur Nachverdichtung, sozialer Wohnungsbau, Flüchtlingsunterkunft.

Der in die Jahre gekommene Spielplatz in der Lessingstraße befindet sich im unbeplanten Innenbereich, eine Bebauungsplanänderung wäre daher nicht erforderlich, wenn sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einführt. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.560 m² liegt auch im Sanierungsgebiet. Aufgrund des Zustands des Spielplatzes ist er zur Sanierung angemeldet. Ein Rückbau des Spielplatzes würde

geeignete Flächen bereitstellen. Der in unmittelbarer Nähe gelegene Spielplatz bei der Mozartstraße wurde gerade aufwendig saniert und bietet zumindest für kleinere Kinder eine geeignete Ausweichmöglichkeit.

Da aber eine Planung nach dem Einfügungsgebot nur wenig Wohnfläche generiert wäre der Nachverdichtungseffekt nicht effizient. Über einen Bebauungsplan und beispielsweise einen Investorenwettbewerb könnte hier eine nachhaltige Nachverdichtung erfolgen. Der Bebauungsplan könnte auch die Problematik des dort ansässigen Gewerbes (Busunternehmen) aufgreifen, dieser stellt einen städtebaulichen Missstand im Gebiet dar und sollte mittelfristig ausgelagert werden.



Spielplatz Mosbacher Straße:

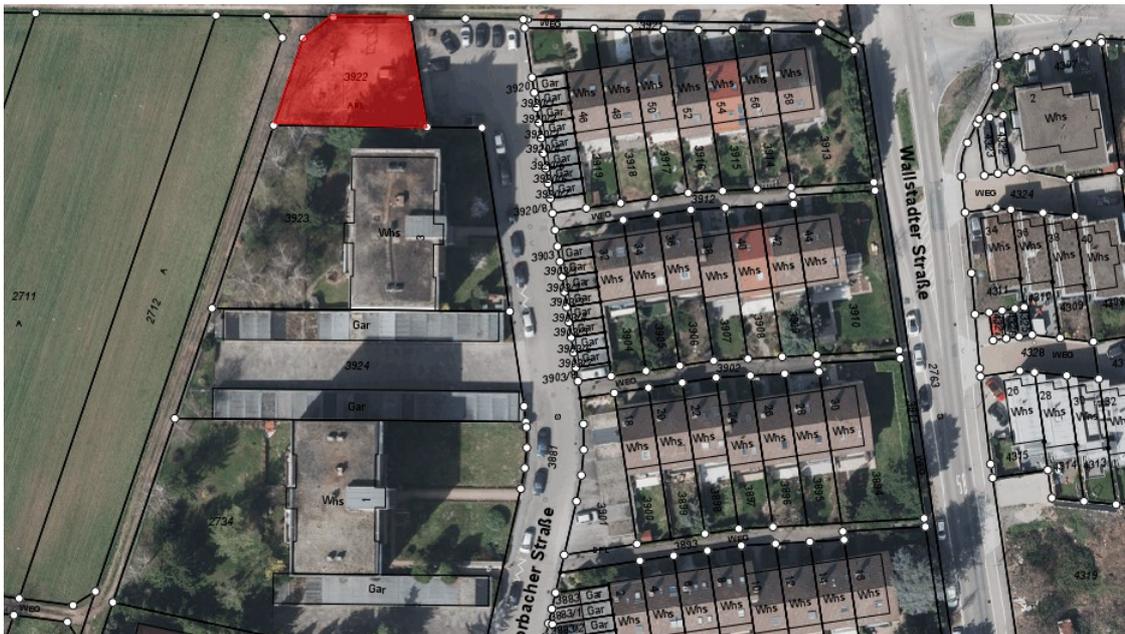
Eigentümer: Kommune

FLNP: Wohngebiet, daher kein Konflikt

Zeitliche Umsetzbarkeit: Änderung Bplan (6 Monate, Verkauf und Planung 1 Jahr (parallel möglich), Bauzeit mind. 1 Jahr

Nutzungsmöglichkeit: geringe Ausbaumöglichkeiten aufgrund zu kleiner Grundfläche

Eine weitere gemeindeeigene Entwicklungsfläche könnte rein theoretisch auch der Spielplatz in der Mosbacher Straße darstellen, der jedoch mit einer Größe von nur 420 m² eher eine untergeordnete Rolle spielt.



Ehemaliger Cleanservice, Siemenstraße 4:

Eigentümer: Kommune

FLNP: Gewerbegebiet, daher Konflikt, Bebauungsplan vorhanden

Zeitliche Umsetzbarkeit: Änderung Bplan (6 Monate, Verkauf und Planung 1 Jahr (parallel möglich), Bauzeit mind. 1 Jahr

Nutzungsmöglichkeit: reine Flüchtlingsunterkunft

Das Grundstück (1.680 m²) ist eine Problemliegenschaft der Gemeinde, da es ehemals ein Sanierungsfall darstellte und die schwierigen Eigentumsverhältnisse aufgrund des Erbpachtvertrages eine Überplanung bisher nicht ermöglichten. Grundsätzlich wäre hier eine gewerbliche Entwicklung zu begrüßen (mit einer begleitenden Wohnbebauung). Der zum Wohnen etwas abseits gelegene Standort ist noch als intergrationsfähig anzusehen. Auch hier stellt sich die Frage, bis wann man hier eine Planungssicherheit hat, aufgrund der bisherigen Erfahrungen geht die Verwaltung nicht davon aus, dass bis 2017 dort Unterkünfte angeboten werden können. Gegenüber dem Anwesen Küchenfuchs steht noch der Erwerb eines als Hausgarten genutzten Ackers mit ca. 2.000 m² an, diese Fläche allein reicht aber aufgrund der geringen Breite für eine Bebauung nicht aus und befindet sich im Außenbereich, wäre also auch nur als Containerlösung denkbar.



Hallenbad, Neckarhalle und Standort ehemaliger

Tennisplatz:

Eigentümer: Kommune

FLNP: Wohngebiet, daher kein Konflikt, kein Bebauungsplan, § 34 BauGB

Zeitliche Umsetzbarkeit: Verkauf und Planung 1 Jahr (parallel möglich), Bauzeit mind. 1 Jahr

Nutzungsmöglichkeit: Geschosswohnungsbau zur Nachverdichtung, Flüchtlingsunterkunft

Die Umnutzung der dort befindlichen Bauten wären theoretisch denkbar, würde aber deutliche Einschnitte im Freizeit- und gegebenenfalls auch Betreuungsbereich nach sich ziehen und letztendlich nicht die Problematik lösen, dass später neben der Unterbringung auch Wohnraum benötigt wird.

Das Wohngebäude Heddesheimer Straße 33 ist noch ein klassisches Hausmeistergebäude, wobei die Mischnutzung äußerst schwierig sein wird und auch von der Mitwirkungsbereitschaft des dort wohnenden Personals abhängig sein wird. Neben der Umnutzung der Container der Krippe der Kinderkiste könnte die Fläche (insgesamt bis zu 4.000 m² Grundstücksanteil) auch neu überbaut werden. Auch die großzügigen Außenbereichsflächen bei diesen Einrichtungen (Rasenfläche neben und hinter dem Hallenbad, Spielwiese Kinderkiste, Freifläche im Bereich der Tennisanlage, ca. 1700 m²) bieten sowohl für Neubauten als auch für provisorische Einrichtungen ausreichend Flächen an.



Vereinsgelände Kanzelbachstraße:

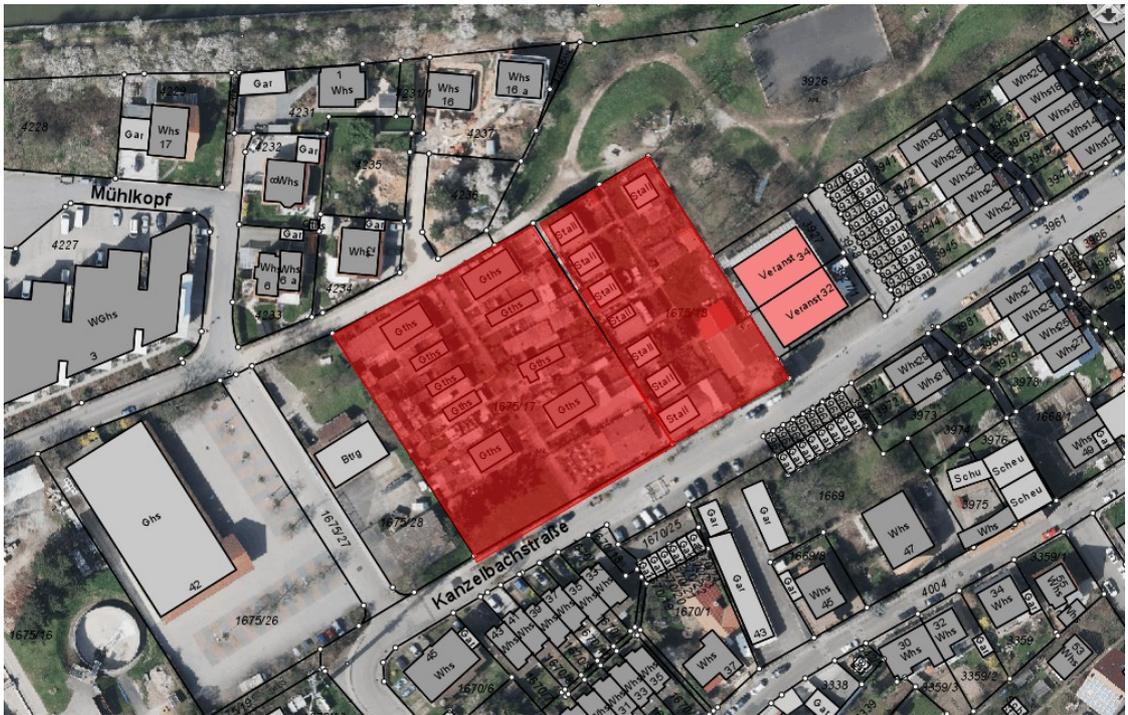
Eigentümer: Kommune, in Erbpacht vergeben, Laufzeit noch ca. 15 Jahre

FLNP: Wohngebiet, daher kein Konflikt, Bebauungsplanänderung erforderlich

Zeitliche Umsetzbarkeit: Änderung Bplan (6 Monate, Verkauf und Planung 1 Jahr (parallel möglich), Bauzeit mind. 1 Jahr

Nutzungsmöglichkeit: Geschosswohnungsbau zur Nachverdichtung, sozialer Wohnungsbau,

Die in Erbpacht vergebenen Flächen (zusammen ca. 6.500 m²) können entweder nach Ablauf oder durch Auflösung der Verträge auch früher durch entsprechende Bebauungsplanänderung Entwicklungspotential darstellen. Auch hier wird die Zeitschiene leider entgegenstehen, wobei man auch mittelfristige Alternativen gerade auch aus städtebaulicher Sicht einer ernsthaften Überprüfung unterziehen sollte.



Teilfläche aus Flst.Nr. 2736 (Fläche Land BW gegenüber Friedhof):

Eigentümer: Land BW

FLNP: Außenbereich, daher Konflikt

Zeitliche Umsetzbarkeit: Containerlösung innerhalb 1 Jahres möglich

Nutzungsmöglichkeit: derzeit nur als provisorische Unterbringung (z.B. Coantainer)

Diese Fläche mit mindestens 11.000 m² ist grundsätzlich für die Ortsentwicklung nicht uninteressant, weil sie die bestehende Bebauung abrundet und aufgrund der Lage für verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten Potential hat (von der Nahversorgung bis hin zur Wohnbebauung). Wie bereits im Sachverhalt dargestellt hat die Gemeinde bereits einen ersten Kontakt **zum Land** hergestellt, allerdings noch ohne konkrete Zielrichtung. Dieser Standort wäre auch sehr gut für eine provisorische Lösung denkbar. Derzeit ist das Grundstück für andere wie provisorische Lösungen

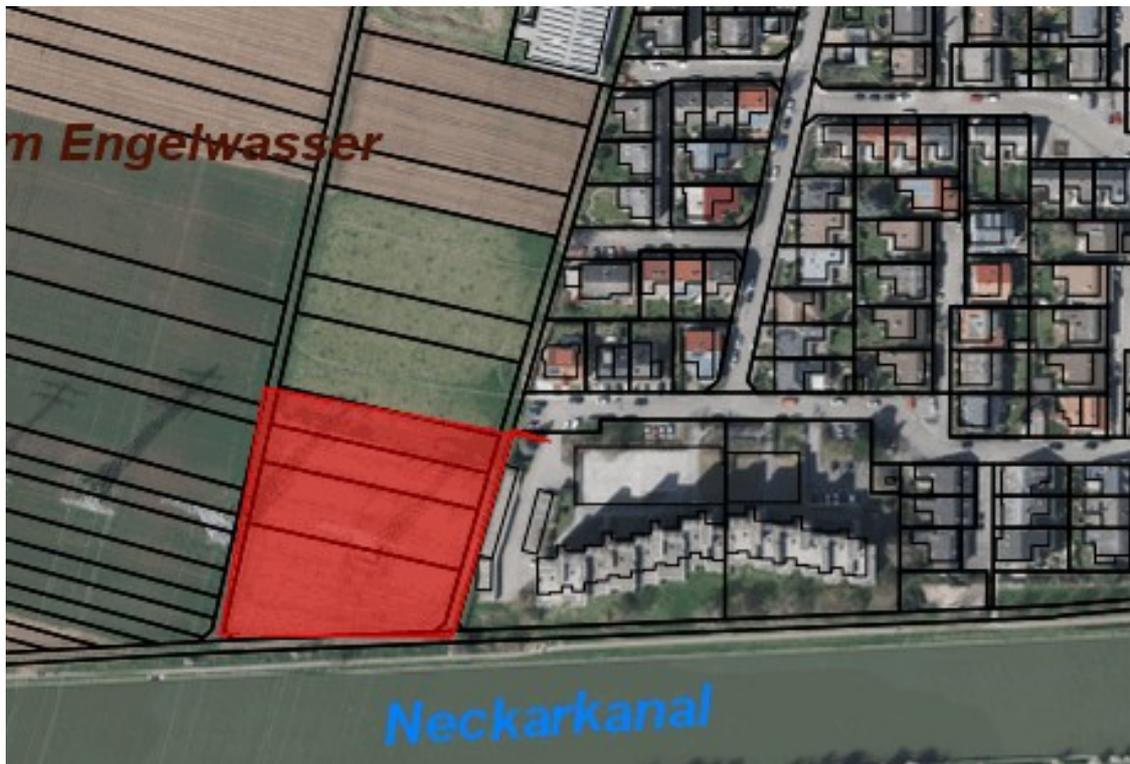
Eigentümer: Privat

FLNP: Gewerbegebiet, daher teilw. Konflikt

Zeitliche Umsetzbarkeit: Änderung Bplan (6 Monate, Verkauf und Planung 1 Jahr (parallel möglich), Bauzeit mind. 1 Jahr alternativ reine Flüchtlingsunterkunft als soziale Einrichtung, Bau und genehmigung 18 Monate

Nutzungsmöglichkeit: Geschosswohnungsbau zur Nachverdichtung und sozialer Wohnungsbau (bei Anpassung Bplan), ansonsten nur als Flüchtlingsunterkunft, auch langfristig

Dieser Standort ist bereits ausführlich vorgestellt worden und stellt derzeit die einzige kurzfristig umsetzbare Möglichkeit dar, ohne Container eine Unterbringungsmöglichkeit anzubieten, die später für eine normale Wohnnutzung zur Verfügung steht. Die Gemeinde wäre zunächst lediglich Mieter, wobei die künftige Überlassung noch nicht verhandelt ist. Vielleicht bestehen hier auch andere Beteiligungsmöglichkeiten (Erbpacht, Kauf, Mietkauf etc.). Der Bauträger ist gerade dabei, den Aufwand und die daraus resultierenden Kosten zu ermitteln.



2. Nach Rü mit Bürgermeister Metz Aufarbeiten als Vorlage für
GR nö
z.V.
Th