

**Beschlussanträge der Weinheimer Liste
zur Gemeinderatssitzung
vom 09.12.2015**

Tagesordnungspunkte 2 bzw. 3, SD Nrn. 180/15, 154/15

Der Gemeinderat möge beschließen:

I.

Die Verwaltung wird angewiesen, zur weitmöglichen Deckung des sich bis 2017 ergebenden Unterbringungsbedarfs, alle leerstehenden und/oder freimachbaren Wohnflächen im städtischen Gebäudeeigentum soweit renovierungsbedürftig, durch eigene Bau- und Sanierungsmaßnahmen dauerhaft bewohnbar zu machen.

II.

Zur Deckung des, wie absehbar weiteren und durch die Sanierungsmaßnahmen gemäß oben Ziffer 1 nicht herzustellenden Unterbringungsbedarf, wird die Verwaltung zu folgendem beauftragt:

1. Prüfung und ggf. Ankauf von auf dem Weinheimer Wohnungsmarkt angebotenen Sanierungsobjekten (Häuser und Wohnungen);
2. Neubau an folgenden Standorten in der angeführten Reihenfolge:
 - a) Standort Händelstraße, Flurstück Nr. 11404, ca. 2.217 m² (45 Personen), (siehe Anlage 1);
 - b) Standort Oberflockenbach, städtisches Grundstück, Flurstück Nr. 52 und 53/3, Gesamtgröße ca. 2.178 m², Neuplanung Spielplatz ca. 400 m², Baugrundstück ca. 1.778 m² gemäß Vorschlag SPD Weinheim vom 02.12.2015 (siehe Anlage 2 a und b);
 - c) Standort Weinheim Kinderspielplatz Klausingstraße, Flurstück Nr. 13442, ca. 2.180 m² (60 Personen), (siehe Anlage 3);

- d) Standort Weinheim Parkplatz Hallenbad „HaWei“, Flurstück Nr. 10128/1, ca. 3.413 m² (120 Personen), (siehe Anlage 4)
Bebauung im vorderen Randbereich der Mannheimer Straße (3-4-geschossig mit Dach und ca. 14 Wohnungen);
- e) Standort Lützelsachsen, Freizeitgärten südlich des Sandloch Sportplatzes, Flurstück Nr. 289, ca. 5.000 m² (90 Personen), (siehe Anlage 5);
- f) Standort Hohensachsen, Am Steinbrunnen, Flurstück Nr. 2152, ca. 5.371 m² (90 Personen), (siehe Anlage 6)
Bebauung 1 bis 2 Wohngebäude à 8 Wohneinheiten

III.

Zur Schaffung weiteren, zeitgemäßen Anforderungen genügenden, aber günstigen Wohnraums im mittelfristig bis langfristigen Zeitrahmen, wird die Verwaltung beauftragt:

1. Standort Weinheim-West / Allmendäcker, Flurstück Nr. 107090/3, (11.991 m² bis 58.696 m²), (siehe Anlage 7)
Schaffung von Baurecht in städtebaulich verträglicher Weise = „Leichter Geschosswohnungsbau mit mehreren Mehrfamilienhäusern“;
2. Schaffung von Baurecht im Gewann „Hammelsbrunnen“ - Gebietscharakter allgemeines Wohngebiet;
3. Schaffung von Baurecht in Weinheim-Ofiling, Grundstücke Seeweg, Flurstücke Nrn. 13797, 13796, 13795/1, 13795 ff.
Gebietscharakter: reines Wohngebiet, (siehe Anlage 8)

IV.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Durchführung der oben unter Ziffer I. bis III. angeführten baulichen Maßnahmen, die Sinnhaftigkeit der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft – WBG = Weinheimer Baugesellschaft mbH – zu überprüfen und dem Gemeinderat bis längstens vor der Sommerpause 2016 eine Konzeption hierzu vorzulegen.

Begründung:

Die sich akut stellende Frage der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen darf nicht losgelöst von der (städte)baulichen Situation in Weinheim und dem Wohnbaubedarf in Weinheim gesehen werden. Die Notwendigkeit zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum bietet Weinheim die Chance, Defizite in der Vergangenheit, etwa eines Sanierungsstaus im eigenen Gebäudebestand zu beseitigen und so nachhaltig, nicht nur für die ausländischen Neubürger und Neubürgerinnen von Weinheim, sondern insgesamt den notwendigen sozialen Wohnungsmarkt in Weinheim nachhaltig / modernen Wohnbedürfnissen entsprechend wiederherzustellen.

Zu I.

Der Einsatz städtischer Mittel in den städtischen Wohnungsmarkt hilft allen Weinheimer Bürgern und trägt einer Sanierungsnotwendigkeit Rechnung, die seit Jahren ansteht und angesichts des städtischen Haushalts auf den Sankt-Nimmerleinstag verschoben schien.

Zu II. Ziff. 1.

Eingriffe in den privaten Wohnungsmarkt sollten nach Auffassung der Weinheimer Liste vorsichtig bzw. zurückhaltend geschehen. Der vorgeschlagene Zugriff nur auf Sanierungsobjekte trägt neben allem Anderen zur Verschönerung des Stadtbildes bei; ist also grundsätzlich städtebaulich sinnvoll und betrifft nur solche Objekte, die mit ggf. bereits langen Leerständen einer leichten Vermarktung ohnehin nicht zugänglich waren.

Zu II. Ziff. 2.

Bei den Standortvorschlägen der Weinheimer Liste werden die, in breiter Diskussion aus der Bürgerschaft kommenden, Einwendungen genauso berücksichtigt, wie das Diskussionsergebnis in der Standortfindungskommission. Mit der vorgeschlagenen Reihenfolge werden die unterschiedlichen Eignungen der Standorte und Belastungen für die Umgebung aufgenommen.

Zu III.

Mittel- und langfristig kann, auch für nicht besser verdienende Bevölkerungsschichten, günstiger Wohnraum nur durch bauplanerische Schaffung neuer Baugebiete hergestellt werden. Zur Vermeidung von Neiddiskussionen über der bloßen Schaffung von neuem Wohnraum für ausländische Neubürger, muss in solchem mittelfristigen / langfristigen Rahmen, Wohnraum für Bürger geschaffen werden, die gesetzlichen Anspruch auf günstigen / sozialen Wohnraum haben. Dem trägt, bezogen auf den Standort Oberflockenbach Flurstück Nr. 52 und 53/3, Vorschlag der SPD Fraktion besondere Rechnung.

Zu IV.

Die anstehenden Bauaufgaben werden die Personalressourcen der städtischen Verwaltung überfordern. Auch bei – von der Weinheimer Liste erwünschten und erwarteten – besonderen Engagement für die anstehenden Aufgaben, ist die Mehrfachbelastung durch Sanierung des städtischen Wohnungsbestands, Schaffung neuer Einzelstandorte und Schaffung neuen Bauplanungsrechts für die Neuausweisung von Baugebieten nicht zu leisten. Es ist deshalb nicht nur sinnhaft, sondern zwingend notwendig, diese Aufgaben unter städtischer Kontrolle in eine städtische Wohnungsbaugesellschaft auszulagern. Diese wird auf Grundlage einer zu erstellenden durchdachten Konzeption und unter Einbezug privater Investoren und Vorhabenträgern jedenfalls außerhalb eines Verlustbereiches arbeiten können.

Die Weinheimer Liste hat dabei die Vorstellung, dass mit Gründung einer solchen eigenen Weinheimer Baugesellschaft zukünftig das gesamte städtische Immobilieneigentum, gerade auch zur Entlastung der Verwaltung, in eine solche Gesellschaft eingebracht und dort verwaltet werden kann.

Weinheimer Liste
Postfach 10 12 12
69452 Weinheim



Die Neugründung einer solchen Gesellschaft steht nicht in Konkurrenz oder gar einem Verdrängungswettbewerb zur Baugenossenschaft Weinheim die sich im Rahmen einer sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung vorrangig nur ihren Mitgliedern verpflichtet sehen kann.

Weinheim, den 08.12.2015

Weinheimer Liste

Simon Pflästerer,
Stadtrat Weinheimer Liste

Karl Bär
Stadtrat Weinheimer Liste

Dr. Michael Lehner
Stadtrat Weinheimer Liste

13

Händelstraße

Flst. 11404 – 2.217 m² (davon ca. 800 m² durch Vordergebäude belegt)

Geeignet



Entfernung (Fußwegedistanz) zu:

Bäcker	200 m
Grundschule/ weiterführende Schule	1.200 m 1.600 m
Lebensmittel	200 m
Flüchtlingsunterkünfte	550 m (Unterkunft Viernheimer Straße) 700 m (Unterkunft Heppenheimer Straße, im Bau)

Derzeitige Nutzung:

Wohngebäude

Bebaubarkeit:

Bei Abbruch des Hintergebäudes ist die Neubebauung mit einem Muster-Gebäudetypen möglich. Ebenes Gelände. Erschließung über die Händelstraße möglich.

Keine Altlasten, keine Naturdenkmale, keine Schutzgebiete.

Planungs-/Baurecht:

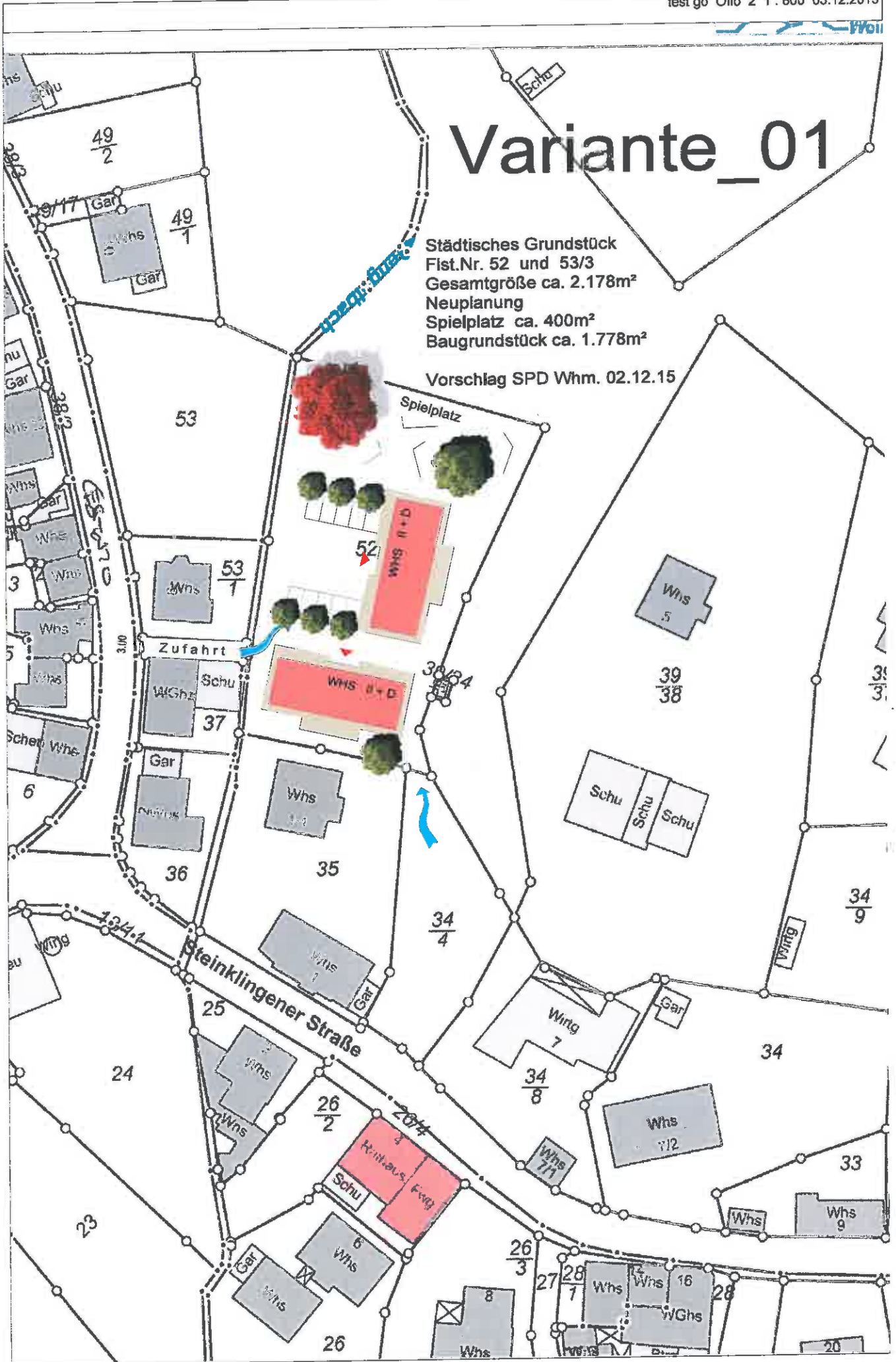
Innenbereich (§ 34 BauGB).



Variante_01

Städtisches Grundstück
Flst.Nr. 52 und 53/3
Gesamtgröße ca. 2.178m²
Neuplanung
Spielplatz ca. 400m²
Baugrundstück ca. 1.778m²

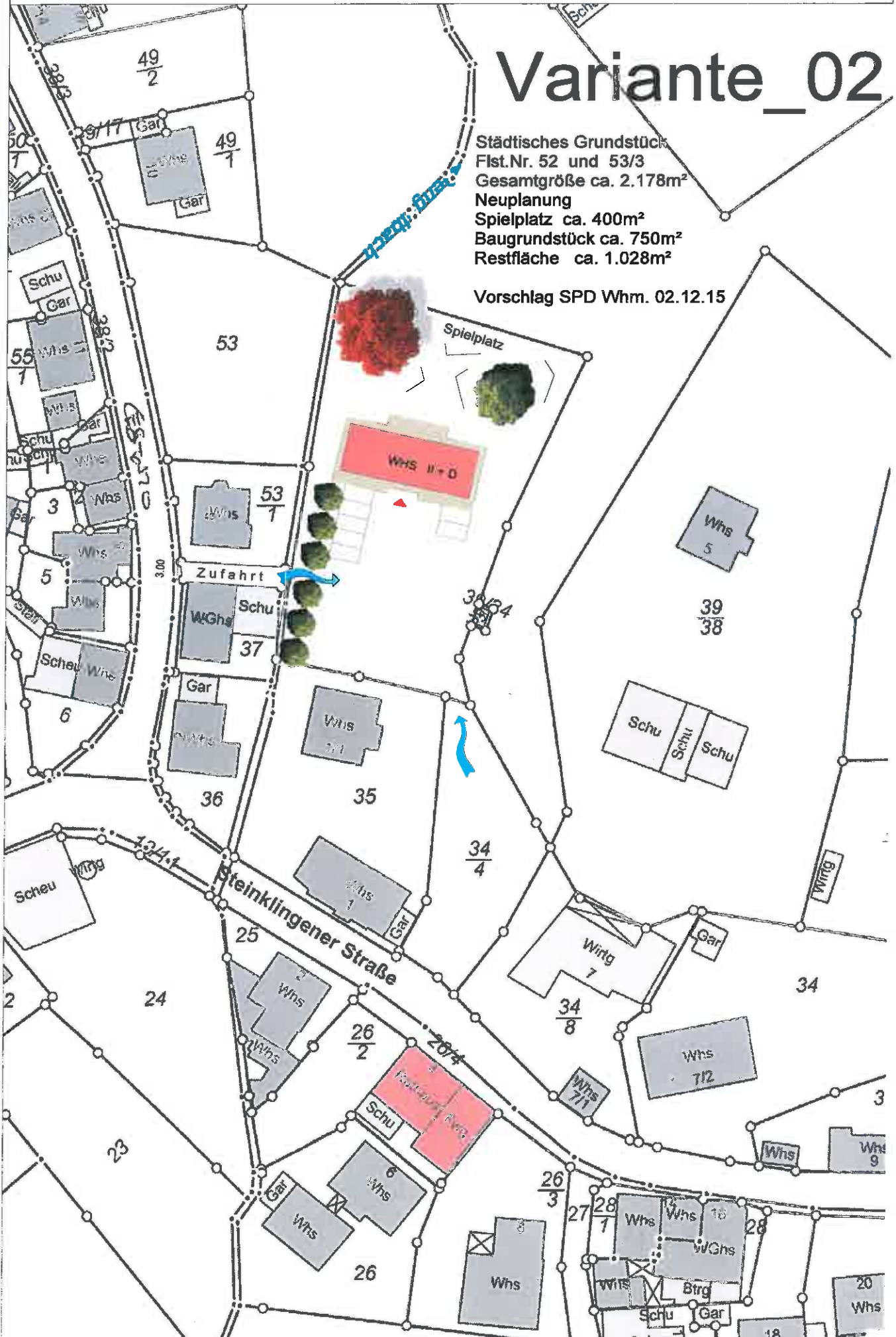
Vorschlag SPD Whm. 02.12.15



Variante_02

Städtisches Grundstück
Flst.Nr. 52 und 53/3
Gesamtgröße ca. 2.178m²
Neuplanung
Spielplatz ca. 400m²
Baugrundstück ca. 750m²
Restfläche ca. 1.028m²

Vorschlag SPD Whm. 02.12.15

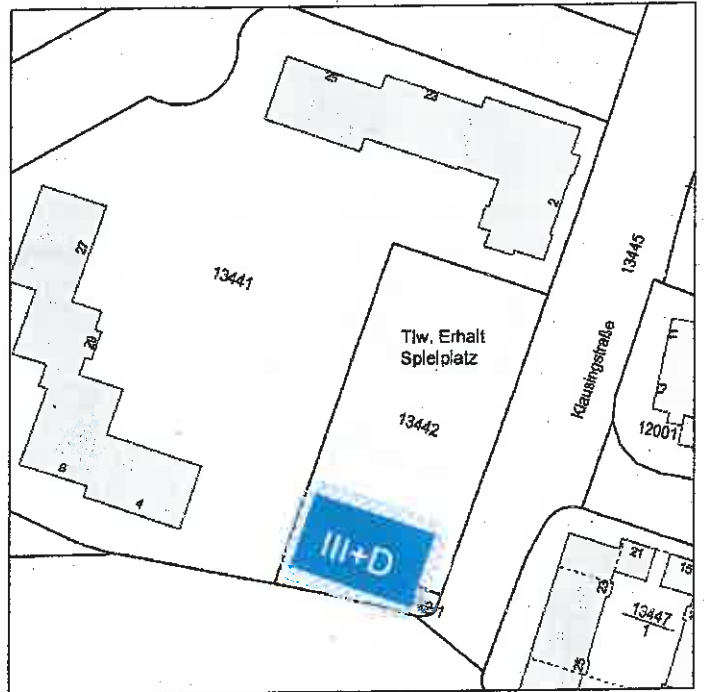


6

Weinheim: Kinderspielplatz Klausingstraße

Flst. 13442 – 2.180 m²

Geeignet



Entfernung (Fußwegedistanz) zu:

Bäcker	300 m
Grundschule/ weiterführende Schule	900 m
Lebensmittel	300 m
Flüchtlingsunterkünfte	1.000 m (Unterkunft Viernheimer Straße)

Derzeitige Nutzung:

Kinderspielplatz

Bebaubarkeit:

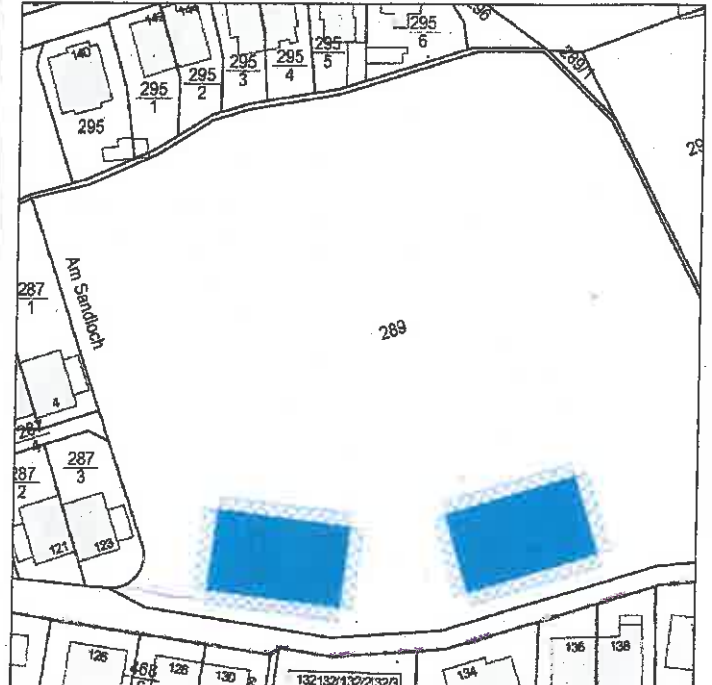
Grundstückszuschnitt und -größe ermöglichen eine Bebauung ohne nennenswerte Restriktionen. Erschließung über Klausingstraße möglich. Ebenes Gelände. Keine Altlasten, keine Naturdenkmale, keine Schutzgebiete.

Planungs-/Baurecht:

Bebauungsplan 065 „Mult“ Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche. Befreiung wäre zu prüfen.

Geeignet

15

Lützelsachsen: Freizeitgärten südlich des SandlochsportplatzesFlst. 289 – ca. 5.000 m²**Entfernung (Fußwegedistanz) zu:**

Bäcker	1.200 m
Grundschule/ weiterführende Schule	600 m 3.500 m
Lebensmittel	650 m
Flüchtlingsunterkünfte	2,2 km (Unterkunft Eisleber Straße)

Derzeitige Nutzung:

Gärten, Wiese

Bebaubarkeit:

Grundstückszuschnitt und –größe lassen die Errichtung von zwei Modell-Gebäudetypen zu.

Topografische Anpassungen unter Umständen erforderlich, aber voraussichtlich machbar. Erschließung über Wintergasse voraussichtlich unproblematisch.

Keine Altlasten, keine Naturdenkmale, keine Schutzgebiete.

Planungs-/Baurecht:

B-Plan 220: Baurecht für zwei Modell-Gebäudetypen gegeben (südlich des Sportplatzes).

11

Hohensachsen: Am Steinbrunnen

Flst. 2152 – 5.371 m²

Geeignet



Entfernung (Fußwegedistanz) zu:

Bäcker	750 m
Grundschule/ weiterführende Schule	1.000 m 3.200 m
Lebensmittel	1.200 m
Flüchtlingsunterkünfte	1.400 m (Unterkunft Eisleber Straße)

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche (Rebanlagen)

Bebaubarkeit:

Grundstückszuschnitt und -größe lassen die Errichtung von mindestens zwei Modell-Gebäudetypen zu. Das Gelände ist in diesem Bereich hängig. Erschließung über "Am Steinbrunnen" voraussichtlich möglich.

Keine Altlasten, keine Naturdenkmale, keine Schutzgebiete..

Planungs-/Baurecht:

§ 35 BauGB. FNP: Landwirtschaftliche Fläche. Derzeit kein Zusammenhang zum Siedlungsbereich, nach Entwicklung des Baugebiets „Östlich Am Steinbrunnen Ost“ besteht eine Verbindung zum Siedlungskörper. Zulassung auf Grundlage von § 246 BauGB dann denkbar.

Nr. 5**Weinheim-West: Allmendäcker**Flst. 10790/3, 11991 – 58.696 m²**Entfernung (Fußwegedistanz) zu:**

Bäcker	600 m
Grundschule/ weiterführende Schule	1.200 m 1.600 m
Lebensmittel	600 m
Flüchtlingsunterkünfte	Max. 350 m (Geplante Unterkunft Stettiner Straße)

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftliche Fläche.

Bebaubarkeit:

Grundstückszuschnitt und –größe ermöglichen eine Bebauung ohne nennenswerte Restriktionen. Es sind mindestens zwei Modell-Gebäudetypen realisierbar..

Das Gelände ist eben und eine Erschließung über die Theodor-Heuss-Straße oder die Stettiner Straße möglich, ggf. müsste eine Verlängerung bzw. ein Umbau der bestehenden Erschließungsstraßen erfolgen.

Keine Altlasten, keine Naturdenkmale, keine Schutzgebiete.

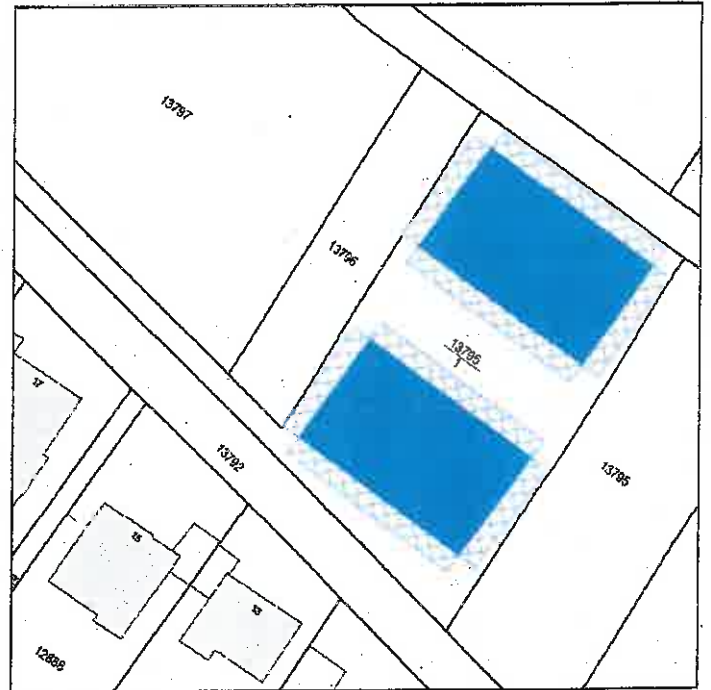
Planungs-/Baurecht:

§ 35 BauGB (Außenbereich), FNP: Landwirtschaftliche Fläche. Zulassung einer Flüchtlingsunterkunft auf Grundlage von § 35 BauGB denkbar (§ 246 Abs. 9 BauGB). Ansonsten Bebauungsplanverfahren erforderlich.

14

Weinheim – Ofling: Seeweg
Flst. 13795/1 – 1.926 m²

Geeignet



Entfernung (Fußwegedistanz) zu:

Bäcker	1.100 m
Grundschule/ weiterführende Schule	2.000 m
Lebensmittel	2.000 m
Flüchtlingsunterkünfte	650 m (Unterkunft Eisleber Straße)

Derzeitige Nutzung:

Acker

Bebaubarkeit:

Grundstückszuschnitt und -größe lassen die Errichtung von zwei Modell-Gebäudetypen zu. Das Gelände ist eben, eine Erschließung über den Seeweg ist voraussichtlich unproblematisch.

Keine Altlasten, keine Naturdenkmale, keine Schutzgebiete.

Planungs-/Baurecht:

§ 35 BauGB (Außenbereich), FNP: Wohnbaufläche. Zulassung einer Flüchtlingsunterkunft auf Grundlage von § 35 BauGB denkbar (§ 246 Abs. 9 BauGB).

Positionspapier zur Anschlussunterbringung

Das Thema *Anschlussunterbringung* ist ein Thema, welches kein einfaches ist. In diesem sensiblen Bereich gilt es, sehr genau das Pro und Contra für jeden Standort abzuwägen und Einwendungen der Bürger ernst zu nehmen, um hiernach eine Entscheidung treffen zu können. Dass Zeitdruck besteht, ist uns bewusst - dennoch wollen wir uns nicht als von der Entwicklung Getriebene betrachten, sondern das Heft des Handelns aktiv in die Hand nehmen - wozu auch die intensive Betrachtung der Haushaltslage und des Zeitablaufs der Durchführung gehören!

Daher haben wir ein 3-stufiges Konzept namens "DREI-STUFEN-PLUS" entwickelt, das wir nun mit entsprechenden Vorüberlegungen vorstellen möchten:

Vorüberlegungen:

Wohnungsbau zur Integration und Unterbringung von Bleibeberechtigten wird nur Akzeptanz in der Bevölkerung finden, wenn diese Vorhaben begleitet werden von sozialen Baumaßnahmen, die ebenfalls der Allgemeinheit zu Gute kommen.

Daher sind wird der Meinung, dass beides nur auf einem Konzept basieren kann. Dieses Konzept muss sowohl die ausgewogene Standortverteilung, als auch die Machbarkeit und eine zukunftsfähige Entwicklung verfolgen.

Wir schlagen daher das nachfolgende Konzept der DREI-STUFEN-PLUS vor. Diese Stufen geben uns flexibel die Möglichkeit, auf aktuelle Entwicklungen einstellen zu können.

Letztlich sind wir aber auch der Auffassung, dass ein solches umfassendes Wohnungsbauprogramm, mit dem eine der größten Investitionen der letzten 20 Jahre einhergehen, nicht finanziert werden kann, ohne dass bei anderen Projekten Abstriche gemacht werden müssen. Dies der Bevölkerung zu verschweigen, halten wir für unbillig und vertreten hier klar die Meinung der Finanzierungstransparenz und sind gegen das Schaffen falscher Hoffnungen!

Wir fordern aber auch die Landes- und Bundespolitik auf, die Kommunen hierbei nicht alleine zu lassen, sondern den Kommunen durch Geldzuwendungen bei der Bewältigung dieser Aufgabe zur Seite zu stehen.

Wir hegen nicht die Hoffnung, dass es bei einer Förderquote von 25 % bleiben wird, sondern rechnen in der Realität mit geringer bis keiner Unterstützung.

Konzept der "DREI-STUFEN-STUFE"

Stufe I (Beginn noch in 2015):

Schnelle Herstellung von Wohnraum im Bestand bis Frühjahr Sommer 2016

Renovierung aller Wohnungen im Besitz der Stadt

Kosten: ca. 1.200.000 Euro

Platz ca. 90 Personen akut und dann jede Wohnung, die frei wird.

Bemerkung:

Soziale Wohnungsbau und Wohnungsbesitz in Weinheim wurden - auch weil von den legitimierten Vertretern willentlich in den letzten 20 Jahren nicht konsequent verfolgt, bzw. durch die Haushaltlage der Stadt Weinheim geschuldet - zurückgestellt.

Jetzt bietet sich die Gelegenheit und Chance für unsere Stadt, zunächst diejenigen Wohnungen zu sanieren und zu renovieren, die in der letzten Vorlage bereits benannt wurden.

Dezentraler können die Personen, die ein Bleiberecht in der Bundesrepublik Deutschland erhalten, nicht mehr untergebracht werden und auch durch die Lage der Wohnungen, in der bestehenden Bebauung, wird eine bestmögliche und zügige Integration im Alltag erfolgen.

Zur Zeit sprechen wir hier von etwa 30 Wohnungen, die nach einer Anschlussunterbringung auch als Sozialwohnungen genutzt werden können.

Flankiert werden muss diese Maßnahme dadurch, dass auch im Jahr 2016 jede frei werdende Wohnung, die zur Sanierung ansteht, direkt saniert wird und dann an zugewiesene Personen vermietet werden kann.

Stufe II (Beginn Januar 2016):

Um weiter kurzfristig im Jahr 2016 die Zuweisungsquoten erfüllen zu können, erscheint es auch hier geboten, den Zwang Wohnraum zur Verfügung stellen zu müssen, mit dem Nützlichen zu verbinden. So sollten bereits jetzt Verhandlungen aufgenommen werden, um gezielt verschiedene **Immobilien im Stadtgebiet zu kaufen**, die im **Bestand renoviert und kurzfristig umgebaut** werden können, um dann Sozial- und Integrationswohnungen zu schaffen.

Diese Vorgehensweise hat unserer Meinung nach den Vorteil, dass die Stadt sich hiermit die Möglichkeit sichert, städtebaulich zukünftig hieraus Kapital schlagen zu können. Nicht nur mancher Leerstand und damit Bauruine würden verschwinden, sondern für die Zukunft der Stadt würden Immobilien zur Verfügung stehen, durch die aktiv ein Nutzen erzielt würde.

Wir denken dabei z.B.:

1. Gunser: 8 Wohnungen 30-40 Personen, Preis: geschätzt: KP 300.000 Euro + Umbau 300.000 Euro (vielleicht durch einen Bauträger zu stemmen).
2. Bergstraße, ehemals Schreinerei Eberwein
3. Untere Hauptstraße, Apfelsaft Weber
4. Birkenauer Talstraße 10, Kinscherf'sche Mühle (Eigentümer Fam. Stadler))
5. Weitere Angebote sind zu prüfen.

Um den weiteren erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, kommen auch wir nicht umhin, die Notwendigkeiten von Neubauten anzuerkennen.

Aber hierbei gilt ganz klar für uns das Ziel:

Nachverdichtung und Bauen im Bestand vor Neuausweisung von Baugebieten.

Wir erachten daher folgende Baumaßnahmen im Bestand, welche Grundstücke sogar im Besitz der Stadt stehen, für vorzugswürdig vorzusehen:

1. Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Gelände der ehemaligen Reinigung Wilfert.
2. Ggf. Neubau auf dem Areal der Kinscherf'schen Mühle
3. Neubau auf dem Grundstück des verlängerten Multringes. Ein Durchstoß auf die Bundesstraße 3 ist seit 30 Jahren angedacht und wird sicherlich in 30 Jahren auch noch nicht erfolgt sein, sodass dieses Grundstück als aller Erstes vermarktet und einer Nutzung zugeführt werden sollte. Bahnlärm und die Nähe zur Naturin kann hier auch nicht angeführt werden, da in direkter Nachbarschaft bereits eine Wohnbebauung besteht und die Firma Naturin auf dieser Seite des Werkgeländes keine Produktion etc. mehr verfolgt.

Eine solche Vorgehensweise belastet den städtischen Haushalt nicht in der Art und Weise, wie dies Neubauten tun würden und gibt uns für 2016 den nötigen Puffer, um uns geordnete Gedanken für die dritte Ausbaustufe zu machen, welche dann ab Ende 2016, bzw. 2017 in Angriff genommen werden kann und eventuell muss.

Stufe III (Ende 2016 – 2018):

Wenn der Bestand bereits aktiviert ist, zur Sicherung des sozialen Friedens und der Verträglichkeit von Integration und bereits bestehender Nachfrage nach geförderten Wohnungen, sind auch wir der Meinung, dass wir am **Neubau von sozialen Wohnungen** nicht vorbeikommen werden.

Diese Wohnungsbauprojekte sind unserer Meinung nach nicht in einer dezentralen Vorgehensweise zu errichten, sondern da es sich hierbei um massive Bauten handelt, die auch nachhaltig errichtet werden sollen, ist hier eine Vorgehensweise in gemäßiger **Geschosswohnungsbauweise in Wohnungseinheiten** vorzugehen.

Hierfür bieten sich insbesondere die Grundstücke hinter der ehemaligen Zulassungsstelle entlang der **Kolpingstraße** an. Hier besteht bereits im Bestand eine konzentrierte Wohnbebauung, die durch eine solche Maßnahme auf der gegenüberliegenden Seite einen gewissen Abschluss und Arrondierungswirkung zukommen könnte.

Diese Neubaupläne sind nicht durch die Stadt zu schultern.

Eine solche Vorgehensweise bedarf eines zeitlichen Vorlaufes. Diese Zeitmaßgabe erhalten wir, indem wir im Jahr 2016 kurzfristig mit dezentralen kleinen Projekten die Vorgaben erfüllen und gleichzeitig in eine mittelfristige Planung einsteigen können.

(Stufe IV plus: Ende 2018-2020)

Letzte Ausbaustufe des sozialen und integrativen Wohnungsbauprogramms kann und sollte sein, Wohnanlagen durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft -Weinheimer Baugesellschaft mbH – zu errichten. Hierfür bieten sich insbesondere die Gewanne Allmendäcker und Hammelsbrunnen an.

Diese Planung soll zunächst als „Fall-Back“-Ebene in Betracht gezogen werden. Eine intensive Beschäftigung hiermit ist erst im Jahr 2017 angezeigt.