

TOP:

Viernheim, den 9. März 2022

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	600-00
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-35-2022/XIX
Anlagen:	2
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	dto., ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	21.03.2022	
Stadtverordnetenversammlung	08.04.2022	

Beschlussvorlage

Baustrategie sozialer Wohnraum; mittel -und langfristig mögliche Vorhaben

Beschlussvorschlag:

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung soll

- a) ein Investor zur Bebauung des Grundstücks am Heinrich-Lanz-Ring gesucht und
- b) ein städtebauliches Konzept zu einer verträglichen Verdichtung der Bebauung der städt. Grundstücke Peter-Minnig-Straße 23-43 entwickelt werden.
- c) langfristig eine Bedarfsermittlung für eine mögliche weitere Bebauung innerhalb des Gebietes NW II erfolgen

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Stadt Viernheim benötigt dringend weiteren Wohnraum ohne Einschränkung in den Belegungsrechten. Die Flüchtlingskrise 2015 wirkt noch immer nach, indem in der letzten Zeit wieder Familiennachzüge zunehmen. Außerdem hat der Kreis Bergstraße der Stadt Viernheim zuletzt 20 Personen aus den Flüchtlingsunterkünften zugewiesen, die eine Bleibeberechtigung besitzen und dadurch nicht mehr berechtigt sind in der Unterkunft zu wohnen. Diese Menschen müssen nun auf dem freien Wohnungsmarkt nach einer Bleibe suchen oder in städtischen Wohnungen unterkommen. Es ist nicht auszuschließen, dass der Kreis Bergstraße auch in Zukunft weitere Bleibeberechtigte an die Stadt übergeben wird. Die Situation kann sich also jederzeit weiter zuspitzen. Der aktuelle Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Flüchtlingswelle verschärft die Problematik zusätzlich. Aktuell hat die Stadt Viernheim keine eigenen Wohnungen außerhalb der Obdachlosenunterkunft mehr frei, weshalb die Stadt auch über Pressemitteilungen darauf aufmerksam gemacht hat, dass Wohnraum dringend gesucht wird. Auch über die Aktion

„Vermiete doch an die Stadt“ lässt sich aktuell nur sehr schwer zusätzlicher Wohnraum generieren. Mit aktuell 70 Wohnungen, die über dieses Programm gewonnen werden konnten, wird es für die Stadtverwaltung immer schwieriger zusätzliche Wohnungen zu akquirieren. Der aktuelle und absehbare weitere Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor als hoch einzuschätzen. Daher schlägt die Verwaltung eine Baustrategie für sozialen Wohnraum vor, die mittelfristig den Druck des städtischen Wohnungsmarkts mindert und die Stadt Viernheim auf die Übergabe von weiteren Bleibeberechtigten und deren Familiennachzüge besser aufstellt.

Bereits in der Vergangenheit haben sich die Gremien der Stadt mit möglichen baulichen Nutzungen der städt. Grundstücke im Heinrich-Lanz-Ring (Bebauung in Verbindung mit der Schaffung von Räume für eine Kindertagesstätte im Erdgeschoß) sowie der Peter-Minnig-Straße (Bau einer zweiten Reihe) befasst. Aus verschiedenen Gründen wurden die damaligen Vorschläge nicht weiterverfolgt.

Um neuen sozialen Wohnraum zu schaffen, wären folgende Handlungsmöglichkeiten gegeben:

a) Heinrich-Lanz-Ring

Nach vorliegender Einschätzung des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung könnte auf dem städt. Gelände (Anlage 1) ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rd. 1.260 qm (Baukörper 48 m x 10 m x 3,5 Geschosse, hiervon ca. 75 % als reine Wohnfläche) realisiert werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 qm wären somit 18 WE möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, das Vorhaben unter folgenden Rahmenbedingungen durch einen privaten Investor realisieren zu lassen:

1. Auf der Grundlage eines Angebots errichtet der private Investor nach vorherigem Erwerb des Grundstücks von der Stadt das Wohngebäude entsprechend dem vereinbarten Wohnungsschlüssel.
2. Die Stadt mietet das Wohngebäude langfristig zur Untervermietung an Wohnungssuchende entsprechend der vereinbarten Kostenmiete an. Denkbar wäre eine Mietdauer von anfänglich 20 Jahre mit Verlängerungsoptionen.
3. Die Stadt ist in der Belegung keinerlei Beschränkungen unterworfen.

b) Peter-Minnig-Straße 23-43

Die Wohnhäuser (tlw. sog. Feidnerbauten) wurden Mitte der 1950er Jahre errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 1.200 qm (16 WE je 2 ZKB mit 45 qm, 2 WE mit je 2 ZKB mit 40 qm, 4 WE mit 2 ZKB mit 44 qm, 4 WE mit 3 ZKB mit 54 qm). Mitte der 1980er Jahre wurden die 16 Wohnungen in den Wohnhäusern Peter-Minnig-Straße 23-37 modernisiert (Einbau einer Heizung, neue Fenster, Badezimmer). Die 10 Wohnungen in den Häusern Peter-Minnig-Straße 39-43 entsprechen baulich noch der ursprünglichen Ausführung. Lediglich die Fenster wurden erneuert. Die Wohnungen und die Bäder werden mit Einzelöfen beheizt.

Während die „modernisierten“ Wohnungen ohne größere Probleme genutzt werden können, kommt es bei den unbeheizten Wohnungen vermehrt zu Problemen durch Schimmelbildung. Permanente Instandsetzungen sind erforderlich. Teilweise sind die Wohnungen nicht mehr vermietbar. Die Probleme gehen nach Auffassung der Verwaltung auf ein falsches Heiz-/Lüftungsverhalten zurück. Belehrungen helfen bei den Mietern jedoch nur sehr eingeschränkt, so dass fortlaufend Instandsetzungsmaßnahmen notwendig werden.

Der Bau einer „zweiten“ Reihe wäre nach Einschätzung des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung ohne ein vorheriges Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Die Beeinträchtigungen der umliegenden Eigentümer wären erheblich.

Wie aus der beigefügten Planskizze (Anlage 2) ersichtlich ist, könnten die Grundstücke im Falle einer Neubebauung wesentlich besser ausgenutzt werden. Denkbar wäre es, auf den vorhandenen Grundstücken rd. 50 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 qm zu realisieren. Dazu wäre ein Abriss der vorhandenen Bausubstanz erforderlich. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Neubebauung müssten im Vorfeld diskutiert und festgelegt werden.

Weiteres Vorgehen:

Die Baugenossenschaft sowie die Firma Pfenning decken als Träger des sozialen Wohnungsbaus den Bedarf an Wohnungen für Wohnungssuchende überwiegend ab. Allerdings gelingt es immer weniger, Wohnungssuchende entsprechend zu versorgen. Dafür können verschiedenste Gründe die Ursache sein. Für die Stadt ist es allerdings unerlässlich, auf einen Bestand an eigenen Wohnungen für die Personen, die von den Trägern des sozialen Wohnungsbaus nicht versorgt werden, allerdings auch nicht in einer Notwohnung untergebracht werden sollen, vorzuhalten. Um eine bauliche Nutzung der städt. Grundstücke in der Peter-Minnig-Straße realisieren zu können, müssten zunächst den Bewohnern dieser Wohnhäuser Ersatzwohnungen angeboten werden. Hierfür könnte der Neubau im Heinrich-Lanz-Ring Verwendung finden.

c) Weitere Bedarfsermittlung im Zuge der Umlegung von NW II

Im Falle der Baulandumlegung der Nordweststadt II wird die Verwaltung eine Bedarfsermittlung und eine Überlegung mit welchen Möglichkeiten (Investoren, Wohnungsquoten, o.ä.) weiterer sozialer Wohnraum mit direktem Zugriffsrecht geschaffen werden kann, erarbeiten.