

# Bauprojekt Neumühleweg 31/33

## Vorab-Fragenkatalog der Nachbarschaft für den Bürgerdialog am 13. April 2021 mit Antworten der Verwaltung

Unterzeichner:

[8 Haushalte; Namen aus Gründen des Datenschutzes gelöscht]

### Vorbemerkungen

Wir begrüßen die nun in die Wege geleiteten Bürgerbeteiligung. Eine aktive und nachhaltige Beteiligung der Anwohner ist unabdingbar, da es bisher in Urbach kein in Konzept und Dimension vergleichbares Projekt und Gebäude gibt. Die Einbeziehung der Anwohner ist auch deshalb essenziell, da es im Wohngebiet rund um den Neumühleweg, auch bei 2 ½ geschossiger Planung, kein vergleichbar großes Wohngebäude gibt.

- Die Fragen werden mit großem zeitlichen Vorlauf zur Verfügung gestellt. Wir erwarten daher konkrete und nachvollziehbare Antworten.
- Wir erwarten den klaren Schwerpunkt von Präsentation und Diskussion auf Betriebskonzept und Dimension des Bauprojekts Neumühleweg 31/33.
- Wir gehen, gemäß den bisherigen Stellungnahmen im Gemeinderat, von einer 2 bzw. max. 2 ½ stöckigen Planung aus.
- Die Ausführungen zum bereits im Gemeinderat am 12.2. vorgestellten und auf der Homepage der Gemeinde einsehbaren Integrationskonzept der Gemeinde sollten kurz und rein informativ gehalten werden, da es für den bisher genannten Nutzungszweck im Neumühleweg nur teilweise von Bedeutung ist.
- Wir haben uns als Anwohner bereits in und nach der GR-Sitzung am 12.2.2021 mit dem dort vorgestellten Integrationskonzept befasst und befürworten dieses ausdrücklich.
- Integration ist nur durch Bürgerbeteiligung möglich. Daher sollte diese (vor Ort) auch Teil des Betriebs-, Belegungs- und Begleitungskonzeptes für den Neubau sein.

## **Integration durch Bürgerbeteiligung**

Einige wissenschaftliche Studien\* beschäftigen sich damit, dass Integration nur mit und durch aktive Bürgerbeteiligung gelingen kann.

\*z. B. Prof. Dr. Peter M Wiedemann/Dr. Frank Claus (als Anlage anbei)

Die Bürgerinformation und –beteiligung erfolgt (u. a. mit dem nicht nachvollziehbaren Verweis auf die Pandemielage) zu einem Zeitpunkt, zu dem eine Beteiligung „auf Augenhöhe“ schwierig erscheint. Dies wurde auch in der GR Sitzungen sehr kritisch angemerkt - auch, dass am 1.12. erst der Vertreter der Kreisbau bezüglich des üblichen Zeitpunktes einer Bürgerbeteiligung gefragt werden musste.

### **Stellungnahme Gemeinde Urbach:**

*Die Präsentation der Machbarkeitsstudie „Neubau Neumühleweg 31/33“ in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 01.12.20 war die erste Präsentation der Machbarkeitsstudie mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und Aktivhaus im Gemeinderat.*

*Die Gemeindeverwaltung handelt gemäß §35 Gemeindeordnung transparent und setzt die Diskussionen öffentlich an. Es ist richtig, dass die Bevölkerung von Anfang an der demokratischen Meinungsfindung im Gemeinderat teilnehmen und bei der Argumentation der gewählten Vertreter\*innen zuhören kann. Es ist ebenso richtig, dass der Gemeinderat zuerst die Überlegungen sieht, bevor in einen Bürgerdialog eingestiegen wird. Dazu hat BMin Fehrlen bereits Ende November eine E-Mail an eine direkte Nachbarin geschrieben und genau diesen Weg aufgezeichnet.*

*Zitat aus E-Mail vom 30.11.20:*

*„Sehr geehrte XY, gerne nehmen wir Ihre Bedenken auf und besprechen sie mit den Architekten. Im Gemeinderat geht es morgen erstmal darum, das Projekt und die Projektpartner allen Gemeinderäten vorzustellen und ein generelles „Go“ für das Projekt zu bekommen. Details zur Ausgestaltung können noch in einem zweiten Schritt besprochen werden. Die Architekten werden aber nicht mehr Zeit in das Projekt investieren ohne dass eine Realisierung in Aussicht gestellt werden kann.*

*Die Gespräche mit den Nachbarn erfolgen nachdem der Gemeinderat über das Projekt informiert wurde und sein generelles Einverständnis für die Vorgehensweise gegeben hat. Dann gehen wir auch gerne die angesprochenen Punkte durch. Es kann nicht sein, dass Nachbarn vor Gemeinderäten wissen, was sich die Verwaltung vorstellen könnte.“*

*Es war zu diesem Zeitpunkt bereits klar, dass über den Winter coronabedingt kein Bürgerdialog stattfinden kann. Dies wurde durch BMin Fehrlen öffentlich auch am 01.12.20 in der Gemeinderatssitzung gesagt. Es handelt sich dabei nicht um „nicht nachvollziehbaren Verweis auf die Pandemie Lage“ oder eine an anderer Stelle unterstellte Verzögerungstaktik.*

*In diesem Zusammenhang wird verwiesen auf § 10 Absatz 5 der Corona Verordnung BW: „Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung auf Veranstaltungen, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Rechtspflege oder der Daseinsfürsorge oder -vorsorge zu dienen bestimmt sind, sowie auf Veranstaltungen und Sitzungen der Organe, Organteile und sonstigen Gremien der Legislative, Judikative und Exekutive sowie Einrichtungen der Selbstverwaltung einschließlich von Erörterungsterminen und mündlichen Verhandlungen im Zuge von Planfeststellungsverfahren.“ <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/aktuelle-infos-zu-corona/aktuelle-corona-verordnung-des-landes-baden-wuerttemberg/>*

*In der Gemeinderatssitzung am 01.12.20 wurde auf viele Fragen der Bevölkerung bereits ausführlich eingegangen. Auch ergaben sich über den Winter keine Änderung der Rahmenbedingungen oder der Beschlusslagen. Eine Gefährdung der „öffentlichen Sicherheit und Ordnung“ durch das Thema konnte ausgeschlossen werden. Daher gab es keine Rechtsgrundlage für eine derartige Veranstaltung während der Pandemie bzw. der Gültigkeit der Corona Verordnung des Landes Baden-Württemberg.*

*In diesem Zusammenhang erinnern wir daran, dass in Urbach allein im Dezember 2020 144 Personen behördlich in Quarantäne separiert werden mussten, davon 71 mit Corona infizierte Personen und in Folge 7 Todesfälle.*

*Die Corona Verordnung gilt weiterhin.*

1. Handelt es sich bei der Veranstaltung am 13. April 2021 um eine Bürgerinformation oder (den Beginn einer/) eine Bürgerbeteiligung?

*Das hängt von der Begriffsdefinition ab. Der Begriff Bürgerbeteiligung ist in der Definition nicht scharf abgegrenzt und wird für eine Vielzahl von unterschiedlichen Verfahren verwendet. Bürgerbeteiligung kann als Spektrum dargestellt werden mit verschiedenen Möglichkeiten der Einflussnahme der Bürgerschaft. Die Ebenen der Bürgerbeteiligung gehen vom Informieren über das Konsultieren bis hin zum Ermächtigen.*

*Die Entscheidung über das Projekt ob liegt dem Souverän, also dem Gemeinderat. Es handelt sich bei der Veranstaltung daher nicht um ein direkt-demokratisches Entscheidungsverfahren. Es handelt sich vielmehr um einen Dialog mit der Bevölkerung und den Einstieg in einen Prozess, der mehrere Dialogformate umfassen kann. In welcher Größenordnung und Aufführung diese Dialoge in einem konstruktiven Prozess umgesetzt werden, zeigt die Zeit. Die Verwaltung steht der Vorgehensweise von Anfang an offen und gesprächsbereit gegenüber.*

2. Was sind Grundlage und Ziel der Bürgerbeteiligung in diesem Fall?

*Ziel des Bürgerdialogs ist die Information und der Dialog mit der Bürgerschaft. Es wurde in vielen Briefen und Anfragen festgestellt, dass viele Begrifflichkeiten unklar sind und deswegen die direkte Beantwortung von Fragen sinnvoll ist. Dies geschieht am besten im persönlichen Bürgerdialog. Ziel ist es, dass die Rahmenbedingungen und die Umsetzung besser verstanden werden und dadurch Ängste abgebaut werden. Wünschenswert wäre auch, dass sich die Nachbarschaft stärker einbringt und sich ehrenamtlich engagiert im Bereich der Integration. Gerne werden konstruktive und finanzierbare Ideen zur Vorgehensweise und Umsetzung aufgenommen.*

3. Gibt es bereits erfolgreiche Projekte mit Bürgerbeteiligung in Urbach oder in anderen Gemeinden, an denen sich die Verwaltung orientiert?

*In der Gemeinde Urbach ist die Vorgehensweise über einen derartigen Bürgerdialog neu. In der Vergangenheit fand bei anderen Projekten, die in der öffentlichen Diskussion standen, kein öffentlicher Austausch mit Projektkritikern statt. Auch wurden in der Vergangenheit Projekte erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung präsentiert und diskutiert. Ziel der frühzeitigen öffentlichen Diskussion war von Anfang an die Transparenz bei der Projektentwicklung. Die Verwaltung steht im Austausch mit anderen Gemeinden bei der Diskussion der Vorgehensweise.*

## „Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft“ oder „Sozialwohnungen“?

Bei der ersten Vorstellung des Projekts in der GR-Sitzung am 01.12.2020 wurde das Gebäude als „Unterkunft von Flüchtlingen und Obdachlosen“ bezeichnet. Bei der Vorstellung am 12.02.2021 wurde das Projekt abweichend davon als „Sozialwohnungen“ bezeichnet. Damit ist unklar welcher Nutzungszweck und welche damit verbundenen gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Belegung des Gebäudes gelten sollen.

4. Handelt es sich bei dem Gebäude um eine „Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft“ für polizeirechtlich eingewiesene Bewohner oder um ein Gebäude des sozialen Wohnungsbaus, in dem Sozialwohnungen zur Vermietung angeboten werden?

*Bei der Präsentation im Gemeinderat wurde von Seiten der Verwaltung festgestellt, dass häufig die Begrifflichkeiten in diesem Zusammenhang nicht bekannt sind bzw. falsch verwendet werden. Man hat sich deswegen dazu entschieden, die Begrifflichkeit für das Wohngebäude in „Sozialwohnungen“ zu ändern. Dies wurde in den Sitzungen auch mehrfach kommuniziert.*

*Wenn in Deutschland von obdachlosen Personen gesprochen wird, werden damit Menschen assoziiert, die ohne Wohnung im öffentlichen Raum leben („ohnsitzlos“). Nur selten wird zwischen wohnungslosen und obdachlosen Personen korrekt unterschieden. Primärer Grund dafür ist, dass es in Deutschland keine administrativ einheitliche Definition von Wohnungs- und Obdachlosigkeit gibt.*

*Man unterscheidet die freiwillige von der unfreiwilligen Obdachlosigkeit. Die Gemeindeverwaltung betrifft nur die unfreiwillige Obdachlosigkeit, weil nur diese polizeirechtlich relevant ist. Die Definition lautet: „Unfreiwillige Obdachlosigkeit liegt in der Regel vor, wenn der Betroffene nicht über eine Unterkunft verfügt, die Schutz vor den Unbilden des Wetters bietet, Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse lässt, den Anforderungen an eine menschenwürdige Unterkunft genügt und er nicht aufgrund freiwilligen, selbstbestimmten Willensentschlusses ohne eine solche Unterkunft in Zukunft leben will.“*

*Die Definition bezieht auch Wohnungsnotfälle ein. Als Wohnungsnotfälle werden in der Regel Personen bezeichnet „die überwiegend momentan nicht in der Lage sind, ohne Hilfe ihre Wohnungsversorgung zu sichern. Sie sind gegeben, wenn Personen unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht oder aktuell von Obdachlosigkeit betroffen sind, oder aus sonstigen Gründen in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.“ (Deutscher Städtetag 1987 zit. nach MAIS 2011, S.2).*

*Obdachlos kann jeder werden – z.B. aufgrund von Brand, Häuslicher Gewalt oder Eigenbedarfskündigungen. Die Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung ist deswegen obdachlos, weil ihnen auf dem regulären Mietmarkt keine Wohnung vermietet wird. Damit gelten sie polizeirechtlich als obdachlos. Ziel ist die Unterbringung in reguläre Mietverhältnisse dezentral über den gesamten Ort verteilt. Auch die Unterbringung in reguläre Sozialwohnungen ist ein Ziel. Davon gibt es in Urbach (bisher) aber nur sehr wenige.*

5. Werden in dem geplanten Gebäude Personen untergebracht, die „Benutzungsgebühren“ bezahlen, oder bezahlen die Bewohner eine Miete für die von ihnen bewohnten Sozialwohnungen?

*Wie bereits gegenüber dem Gemeinderat kommuniziert, werden die Menschen dort in der Anfangszeit, so lange nicht genügend Sozialwohnungen in Urbach zur Verfügung stehen, eingewiesen. Sie zahlen daher Benutzungsgebühren die öffentlich-rechtlich angesetzt werden. Die Bewohner\*innen werden nicht privatrechtlich in ein Mietverhältnis übernommen. Hintergrund ist, dass die Gemeinde so Herrin des Verfahrens bleibt. Die Rechte von Mietern im privatrechtlichen Mietrecht sind so umfangreich, dass die Gemeinde dann keinen direkten Eingriff mehr und keine Veränderungsmöglichkeiten hat. Aus diesem Grund ist die öffentlich-rechtliche Einweisung vorgesehen. Dadurch kann der Nachbarschaft auch zugesichert werden, dass die Gemeinde einen direkten Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft des Gebäudes behält.*

*Diese Vorgehensweise kann in der mittel- bis langfristigen Planung geändert werden.*

6. Ist geplant, das Gebäude sowohl mit polizeirechtlich eingewiesenen Bewohnern als auch mit Mietern nach dem Sozialwohnungsrecht zu belegen?

*Zur nahen Zukunft siehe Beantwortung Frage 5.*

*Es ist durchaus möglich in der mittel- bis langfristigen Planung eine gemischte Zusammensetzung des Gebäudes aus eingewiesenen Personen und Mietern nach dem sozial Wohnungsrecht vorzunehmen. Es ist so, dass die Gemeinde Urbach dazu verpflichtet ist, zuerst der behördlichen Unterbringungspflicht für Obdachlose nachkommen. Wenn in Zukunft mehr Gebäude im gesamten Ort zur Verfügung stehen für eine derartige Belegung kann deutlich flexibler vorgegangen werden. Diese Flexibilität durch mehr Wohnraum für soziale Zwecke kommt der Belegungs- und Sozialstruktur in allen gemeindlichen Gebäuden und damit der gesamten Gemeinde zu Gute.*

7. Wo werden dann die aktuellen Härtefälle, die im Neumühleweg untergebracht sind, angesiedelt?

*Wie definieren Sie „Härtefälle“? Im Neumühleweg sind aus Sicht der Gemeindeverwaltung keine „Härtefälle“ angesiedelt. Die Integration von integrationsunwilligen Personen verläuft wissenschaftlich erwiesen besser, wenn diese nicht an einem Ort gemeinsam untergebracht werden, sondern in verschiedene Wohnhäuser einzeln „eingestreut“ werden und so einer besseren Sozialkontrolle unterliegen.*

### **Integrationskonzept und Quartiermanagement**

Das geplante Gebäude ist mit Abstand das größte seiner Art in Urbach. Es soll ausdrücklich nicht nur von Flüchtlingen, sondern auch von anderen bedürftigen Personen, wie Obdachlosen und sozial schwachen Mitbürgern, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben belegt werden.

Das Integrationskonzept der Gemeinde Urbach bezieht sich aber ausschließlich auf die Integration von Flüchtlingen. D.h. die anderen als Bewohner vorgesehenen Personenkreise profitieren nicht vom Integrationskonzept und den darin beschriebenen Unterstützungsmaßnahmen.

Ein übergreifendes Konzept für das Quartiermanagement liegt nicht vor.

8. Wie stellt die Gemeinde sicher, dass mögliche Konfliktpotentiale in dem sehr heterogenen Kreis der vorgesehenen Bewohner nicht dazu führen, dass das Gebäude und sein Umfeld sich zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt?

*Wie alle Wohngebäude der Gebäude, in denen Geflüchtete, Obdachlose und Wohnungslose untergebracht sind, wird auch der Standort Neumühleweg 31/33 weiterhin in der Obhut des Integrationsbüros stehen und zwar unabhängig davon, welche Klientel dort wohnt. Dies ist jetzt schon der Fall und wird auch so bleiben. Mindestens einmal pro Woche erfolgt ein Besuch durch Mitarbeiter des Integrationsbüros bzw. der Hausverwaltung, bei Bedarf auch öfter. Mögliche Anwohnerbeschwerden werden (schon immer) ernst genommen und ggf. für Abhilfe gesorgt. Sanktionsmöglichkeiten sind gegeben durch ein öffentlich-rechtliches Mietverhältnis (Einweisung).*

*Das heißt, wer sich dauerhaft nicht an elementare Regeln des Zusammenlebens hält, wird konsequent umgesetzt. Bisher sind solche Maßnahmen aufgrund mangelnden Wohnraums nur bedingt möglich gewesen. Dies ist auch der Grund, warum die Gemeindeverwaltung – wie zuvor bereits mehrfach erwähnt - zunächst noch keine privatrechtlichen Mietverhältnisse für die Wohnungen anstrebt. Dies könnte zu einem späteren Zeitpunkt bei entsprechender Bewährung aber durchaus erfolgen.*

*Diese Vorgehensweise funktioniert seit Einrichtung des Integrationsbüros sehr gut, wie man z.B. auch in der Unterkunft in der Wiesenstraße 3 sehen kann, wo derzeit immerhin 26 Einzelpersonen (mit Familienbelegung waren es auch schon mehr), friedlich untereinander und in Koexistenz mit der Nachbarschaft leben.*

9. Welche Ressourcen sind für ein qualifiziertes und wirkungsvolles Quartiermanagement von Seiten der Gemeinde vorgesehen?

*Die Gemeinde Urbach hat bisher keine „Quartiere“, bei denen ein „Management“ erforderlich wäre wie z.B. in Städten wie Schorndorf („Erlensiedlung“, „Wiesenstraße“) oder Großstädten wie Stuttgart („Hallschlag“) oder München („Hasenbergle“). Es handelt sich um ein einzelnes Gebäude und nicht um ein Quartier. Dabei darf nicht der Fehler begangen werden, „Äpfel mit Birnen“ zu vergleichen, indem (groß)städtische Verhältnisse auf eine relativ kleine Gemeinde wie Urbach 1:1 herunterbricht. Ein Gebäude, wie es am Neumühleweg entstehen soll, führt sicher für sich allein gesehen nicht zu einem „sozialen Brennpunkt“ wie von den Fragestellern befürchtet wird.*

*Dazu ist die soziale Kontrolle, die im Umfeld des Gebäudes, selbst wenn dieses von einigen problembehafteten Personen bewohnt würde (was ja eigentlich nicht sein sollte, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann), zu stark. Sollten hier Probleme an den Tag kommen, kann schnell und zielgerichtet gegengesteuert werden, und dies wird ggf. auch passieren.*

*Wie in allen Bereichen der öffentlichen Verwaltung ist die Gemeinde gefordert, öffentliche Mittel möglichst sparsam zu verwenden und dabei die Personalkosten im Auge zu behalten. Zusätzliche Mitarbeiter\*innen im Integrationsbüro wären zwar immer gern gesehen und wünschenswert, um Menschen in der Obhut der Gemeinde noch besser zu betreuen, zu begleiten und sie auf ein selbstständiges Leben vorzubereiten. Aber die Verwaltung glaubt, mit den bisherigen personellen Ressourcen „hinzukommen“, sollte sich der Anzahl der zu betreuenden Personen nicht wesentlich erhöhen. Schließlich erhöht sich die Zahl der zu betreuenden Personen nicht wesentlich.*

*Sollte sich wider Erwarten ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungspersonal ergeben, obliegt es dem Gemeinderat, die Mittel dafür bereitzustellen.*

*Es darf jedoch dabei auch nicht verkannt werden, dass die soziale Betreuung von hilfebedürftigen Menschen – egal ob Geflüchtete oder Einheimische – eigentlich keine Aufgabe von so genannten „kreisangehörigen Gemeinden“ ist, sondern vom Landrat samt bzw. dem Jobcenter. Diese sind jedoch beide personell nicht in der Lage, diese Aufgaben im ausreichenden Maße wahrzunehmen. Deshalb ist die Gemeindeverwaltung froh, überhaupt ein Integrationsbüro mit knapp 1,5 Stellen und einem FSJ-ler zu haben.*

*Ein weiterer Punkt bei der Betreuung der Menschen, die in dem Gebäude wohnen werden, ist die Begegnung mit der Nachbarschaft. Der Arbeitskreis Flüchtlingshilfe freut sich sicher über engagierte Menschen aus der Nachbarschaft, die helfen, die hauptamtliche Betreuung bei der Integration zu unterstützen. Dies kann in vielfältiger Form erfolgen. Der Fantasie sind dabei keine Grenzen gesetzt.*

10. Wie ist die Betreuung der Bewohner gewährleistet, auf die das Integrationskonzept der Gemeinde nicht zutrifft, bzw. angewendet werden kann.

*Die Gemeindeverwaltung unterscheidet grundsätzlich nicht bei der Betreuung von Geflüchteten und Einheimischen durch das Integrationsbüro. In allen Fällen wird versucht, diesen Menschen zu den elementaren Dingen für ein selbstständiges Leben in unserer Gesellschaft zu verhelfen, als da wären: Bildung, Arbeit, Wohnraum (die Reihenfolge ist beliebig).*

*Es darf soll jedoch an dieser Stelle nicht verhehlt werden, dass es Menschen gibt, die sich nicht „integrieren“ lassen und deren persönliche Lebensentwürfe sich nicht mit den Vorstellungen von Menschen aus einem „gutbürgerlichen Milieu“ vereinbaren lassen, was ein „geordnetes, normales Leben“ angeht.*

*Anders als ein privater Vermieter, kann sich aber die Gemeinde die Personen, die aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen unterzubringen hat, nicht aussuchen. Und auch der Alkoholiker, der seinen Lebensentwurf darin sieht, sich zu Tode zu trinken, hat ein Anrecht auf eine menschenwürdige Unterbringung und ein entsprechendes Wohnumfeld, selbst dann, wenn er es körperlich nicht mehr schafft, seine Exkremente einer ordentlichen Entsorgung zuzuführen.*

*Diesen Personenkreis wird die Gemeinde jedoch nicht dauerhaft in dem neuen Gebäude am Neumühleweg unterbringen – auch dies wurde in den vorangegangenen Gemeinderatssitzungen bereits mehrfach betont! Insofern wird sich die Belegung des neuen Gebäudes deutlich von dem unterscheiden, was in der Vergangenheit aus Mangel an alternativen Unterbringungsmöglichkeiten passiert ist und von den Anwohnern leider immer wieder an „Horrorszenarien“ an die Wand gemalt wird.*

11. Welche übergreifenden Strategien und Maßnahmen- Konzepte zur Konfliktbewältigung und -beilegung hat die Gemeinde Urbach für das geplante Gebäude vorgesehen.

*Die Betriebskonzeption und das Integrationskonzept wurden im Gemeinderat vorgestellt. Darüber hinaus gibt es derzeit keine konkreten „übergreifenden Strategien und Maßnahmenkonzepte zur Konfliktbewältigung“. Sollte es wider Erwarten zu Konflikten kommen, muss individuell entschieden werden, wie damit umgegangen wird. Letztendlich hängt es davon ab, welche Probleme auftreten und welche individuell höchst unterschiedlichen Menschen sie verursachen. Einen Plan für alle Eventualitäten aufzustellen, hält die Verwaltung schlicht für unmöglich.*

*Viel wichtiger ist es, das hat die langjährige Erfahrung gezeigt, schnell auf aufkommende Probleme zu reagieren und dabei pragmatische und individuelle Lösungen zu entwickeln, um diese Probleme aus der Welt zu schaffen. Dazu bedarf es eines guten Kontakts zu und eines respektvollen Umgangs mit den Hausbewohner\*innen. Dass die Gemeindeverwaltung mit ihrem Integrationsbüro und dem Ordnungsamt dazu in der Lage ist, hat sie in Vergangenheit oft genug bewiesen.*

### **Integrationskonzept und Quartiermanagement**

Lt. Frau Bürgermeisterin Fehlren sollen Bewohner sanierungsbedürftiger, gemeindeeigener Unterkünfte übergangsweise im Neumühleweg untergebracht werden. Dies wird teilweise auch als Begründung für die Dimension des Gebäudes herangezogen.

Das Integrationskonzept der Gemeinde sieht eine engmaschige Betreuung vor. Andere Kommunen (z. B. Schwäbisch Gmünd) gehen hier andere Wege.

Die dargestellte Belegungskonzeption mit Auswahlmöglichkeit durch die Verwaltung widerspricht der dargestellten Zwangslage bei der Unterbringung von Bürgern und Flüchtlingen in gemeindeeigenen Unterkünften.

12. Warum werden diese Berechtigten nicht während der Sanierungsphase in echten temporären Ausweichquartieren (Containern) untergebracht bevor sie ihre ursprüngliche Unterkunft wieder beziehen?

*Die Kosten für einen ordentlich ausgestatteten Container pro Quadratmeter Wohnfläche betrachtet gehen in Richtung eines herkömmlichen Baus. Es entspricht daher nicht dem effizienten Wirtschaften, Container zu errichten.*

*Für ein temporäres Container-Ausweichquartier fehlt ein geeignetes Baugrundstück. Selbst wenn ein Baugrundstück für ein Container-Ausweichquartier gefunden würde ist zu beachten, dass hierfür eine Baugenehmigung wie bei einem normalen Bauvorhaben benötigt würde.*

*Wenn ein Container länger als dauerhafte Unterkunft (länger 24 Monate) dienen soll, muss er sowohl den Vorgaben der Energieeinsparverordnung als auch des Erneuerbaren Wärmegesetzes entsprechen. Auch für gemietete oder gekaufte, beheizte Container sind eine Fundation, Erschließung, sowie Wasser- und Stromanschlüsse erforderlich.*

13. Gibt es einen Erfahrungsaustausch mit Kommunen, die bereits ein Integrationskonzept ein- und umsetzen?

*Der Integrationsbeauftragte steht im Austausch mit dem Landkreis und tauscht sich regelmäßig in Arbeitsgruppen mit seinen Kolleg\*innen aus anderen Gemeinden aus.*

*Es ist in der Größenklasse von Urbach bisher unüblich, ein Integrationskonzept zu haben. Dies liegt normalerweise nur bei Groß- oder Mittelstädten vor. Die Gemeinde Urbach hat erst seit März 2021 ein eigenes Integrationskonzept. Es gibt bisher keinen konkreten Erfahrungsaustausch mit Kommune unserer Größenklasse, die ein Integrationskonzept umsetzen.*

14. Gibt es Konzepte in Ableitung dieser Erfahrungen?

*Seit dem 01.09.2019 gibt es einen neuen Integrationsbeauftragten in Urbach. Die Stelle selber existiert schon deutlich länger mit unterschiedlichen Personen besetzt. Seit 01.09.2019 sind in den Bezug auf den Neumühleweg nur zwei Bewohnerbeschwerden registriert worden. Es handelte sich jeweils um eine Müllbeschwerde wegen Überfüllung der Tonne. Somit - immerhin schon 1,5 Jahre - gab es keine weiteren Anwohnerbeschwerden.*

*Das Integrationsbüro kann aufgrund der bisherigen Erfahrungen die vorgetragenen Behauptungen (Bordellbetrieb, BtM-Verstößen, regelmäßige Polizeieinsätze) nicht bestätigen.*

*Das Integrationsbüro hat auch diesbezüglich beim zuständigen Polizeirevier in Schorn-dorf/Plüderhausen nachgefragt. Die Recherche im polizeilichen Lagebild erfolgte für den Zeitraum 01.01.2015 bis 08.04.2021. Zu bekannt gewordenen Straftaten am / im o.g. Wohnquartier kann folgendes ausgeführt werden.*

*In den Jahren 2015 und 2016 (konkret 21.03.2015 bis 26.01.2016) wurden 15 Straftaten, vorrangig Hausfriedensbruch, erfasst. Es wurde nur eine Körperverletzung registriert.*

*In den Jahren 2017 bis 2021 sind keine Straftaten im Zusammenhang mit dem genannten Wohnquartier bekannt geworden.*

*Der Polizei sind keine Fälle bekannt, in denen man in den letzten 5 Jahren bei einer Beschwerde nicht zum Einsatzort erschienen sei. Auch die manuelle Recherche für den Zeitraum April 2020 bis April 2021 ergab, dass keine polizeilichen Einsatzlagen (auch keine Ruhestörung, Konfliktlagen ohne strafrechtliche Grundlage) an genannter Örtlichkeit erfasst sind. Demnach kann der Aussage widersprochen werden, dass es regelmäßig zu Einsatzlagen kam oder dass die Polizei gerufen wurde und nicht gekommen ist.*

*Aus polizeilicher Sicht wird die Lage um den Neumühleweg als relativ ruhig beschrieben.*

15. Wie legen Sie schlüssig dar, dass die dargestellte Belegungskonzeption nicht nur eine Wunschkonzeption ist?

*Die in der GR-Sitzung am 23.02.2021 vorgestellte und einstimmig verabschiedete Belegungskonzeption ist ein klarer Auftrag des Gemeinderats an die Verwaltung, die sich an die Konzeption zu halten hat. Und die Verwaltung ist an Recht und Gesetz gebunden. Sie kann nicht einfach sagen: „was kümmert mich mein Geschwätz von gestern“. Sollte es aus irgendwelchen, im Moment nicht absehbaren Gründen dazu kommen, dass die Gemeinde von der vorgesehenen Konzeption abweichen müsste, etwa wenn neue, unvorhersehbare Flüchtlingsströme über Deutschland hereinbrechen oder ein Katastrophenfall über Urbach hereinbrechen würde, müsste die Konzeption überdacht und erneut im Gemeinderat diskutiert und ggf. angepasst werden.*

16. Wie wollen Sie diesen offensichtlichen Widerspruch auflösen?

*Wir sehen keinen Widerspruch.*

### **Dezentrale Unterbringung**

Die Gemeinde steht unter hohem Unterbringungsdruck. Sie bekennt sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen im Rahmen des Integrationskonzeptes ausdrücklich zu einem dezentralen Unterbringungskonzept und gegen die Konzentration an einem Standort, da eine Konzentration die Gefahr der Bildung eines sozialen Brennpunkts fördert und für die Integration abträglich ist.

17. Warum wird entgegen dem ausdrücklichen Bekenntnis der Gemeinde zur dezentralen Unterbringung im Neumühleweg eine massive Zentralisierung der Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen betrieben, obwohl in der Gemeinde bereits heute weitere Grundstücke verfügbar sind, die für eine gleichzeitige Bebauung mit Wohnungen für Flüchtlinge und Obdachlose geeignet sind?

*Es ist keine Zentralisierung von Sozialwohnungsbau vorgesehen, sondern die schrittweise Ausweitung von Sozialwohnungsbau am gesamten Ort. Aufgrund der Finanzlage der Gemeinde können dabei aktuell aber nur Grundstücke betrachtet werden, die bereits im Besitz der Gemeinde sind. Die Gemeindeverwaltung bekennt sich ausdrücklich zur dezentralen Unterbringung.*

18. Wie viele Berechtigte mit Anspruch auf sozialen Wohnraum gibt es in Urbach?

*Einen Wohnberechtigungsschein erhält jeder Haushalt, der eine gewisse Einkommensgrenze nicht überschreitet und eine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung vorweisen kann. Bei einem Ein- und Zweipersonenhaushalt liegt die Einkommensgrenze aktuell bei 51.850 €, bei einem Dreipersonenhaushalt sind es 60.850 €, bei einem Vierpersonenhaushalt: 69.850 €, bei einem Fünfpersonenhaushalt: 78.850 €.*

*Eine Aussage, wie viele Haushalte einen Anspruch auf Wohnberechtigungsschein haben, ist nicht möglich.*

19. Wie groß war die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge, die in den Jahren 2018, 2019 und 2020 im sozialen Wohnungsbau der Gemeinde untergebracht wurden (ohne Erstaufnahme)?

*Im Jahre 2018 wurden 21, im Jahre 2019 wurden 4 und im Jahre 2020 wurden 19 neue Flüchtlinge zugewiesen.*

*Ergänzend zu erwähnen ist, dass im Jahre 2017 77 Flüchtlinge zugewiesen wurden und für das Jahr 2021 6 neue Flüchtlinge aufgenommen werden müssen. Weitere Anfragen des LRA für dieses Jahr zur Erfüllung der Quote mussten wir mangels Kapazität zurückweisen. Eine alleinerziehende Mutter mit minderjähriger Tochter von den im Jahr 2021 Aufgenommenen konnten die Gemeinde Urbach zuletzt zur Erfüllung der Quote nur deshalb aufnehmen, weil sich das Integrationsbüro mit dem Vermieter in Verbindung gesetzt hat. Es wurde bekannt, dass aus dessen Wohnung Geflüchtete ausziehen wollen. Diese Wohnung wurde mit erheblichen Aufwand an die beiden Personen, die das LRA der Gemeinde dann zugewiesen hat, vermietet. Das kann allerdings kein Zukunftsmodell sein.*

*Die meisten Anfragen, die das Integrationsbüro in der letzten Zeit hat, betreffen die Wohnungssituation.*

*Aktuell versucht ein Vater aus dem Neumühleweg Umgang zu seinem in einem anderen Bundesland lebenden Sohn zu führen. Dies wird ihm jedoch verwehrt werden, weil das dortige Jugendamt keinen Umgang in der Unterkunft Neumühleweg zulassen wird. Eine weiteren in Ausbildung befindliche Person wünscht sich die Möglichkeit ein Schreibtisch im seinem Zimmer zu platzieren, damit er sich besser auf die Ausbildung vorbereiten kann.*

*Eine weitere Person möchte in eine andere Unterkunft ausziehen, weil er dort aus medizinischen Gründen ärztlich attestiert nicht mehr wohnen soll.*

*Andere Personen/Familien suchen (seit ca. 2 Jahren) entsprechenden Wohnraum um einen Familien-/Ehegattennachzug durchführen zu können.*

20. Mit welcher Anzahl an Personen, die im sozialen Wohnungsbau 2021 bis 2023 untergebracht werden müssen, rechnet die Verwaltung?

*Dies ist kaum richtig einzuschätzen, weil dies abhängig ist von den Geschehnissen auf der Welt und dem Flüchtlingsstrom. Aktuell gehen wir davon aus, dass jährlich 20 neue Geflüchtete aufgenommen werden müssen. Da aber an den Grenzen zu Europa die Situation extrem ist, kann jederzeit ein neuer, hoher Flüchtlingsstrom austreten. Hierfür sollte die Gemeinde Urbach vorbereitet sein.*

*Es sind neben Geflüchteten auch Personen z.B. aufgrund von Eigenbedarfskündigungen, Schimmelbefall, Häuslicher Gewalt oder Wohnungsbränden unterzubringen.*

21. Durch wen erfolgt die Auswahl der Berechtigten, welche künftig im Neumühleweg wohnen?

*Die Auswahl erfolgt in enger Abstimmung zwischen Integrationsbüro, Obdachlosenbehörde (Ordnungsamt) den Vertreter\*innen des „Arbeitskreis Flüchtlinge“ und nicht zuletzt auch dem Liegenschaftsamt.*

*Der Verwaltungsausschuss des Gemeinderats erhält turnusgemäß mindestens jährlich einen Bericht über die Unterbringungen.*

22. Welche Grundstücke und Gebäude sieht die Gemeinde, außer dem Neumühleweg, für eine vergleichbare Nutzung vor?

*Über weitere in Frage kommende Grundstücke und Gebäude entscheidet der Gemeinderat als Souverän.*

*Das Integrationsbüro der Gemeindeverwaltung betreut derzeit Menschen in folgenden Einrichtungen, Wohnungen und Unterkünften (vgl. Sitzungsvorlage 23.02.21 im Gemeinderat)*

*1. gemeindeeigene Unterkünfte:*

- 1.1. Austr. 52 mit 18 Personen*
- 1.2. Kirchgasse 8 mit 5 Personen*
- 1.3. Kirchgasse 6 mit 8 Personen*
- 1.4. Neumühleweg 31 mit 6 Personen*
- 1.5. Neumühleweg 33 mit 6 Personen*
- 1.6. Kelterweg 42 mit 15 Personen*

*2. angemietete Unterkünfte:*

- 2.1 Ostlandstr. 5 mit 5 Personen*
  - 2.2 Silcherstr. 10 mit 8 Personen*
  - 2.3 Wiesenstr. 3 mit 25 Personen*
  - 2.4 Kirchplatz 5 mit 4 Personen*
  - 2.5 Schießgasse 23 mit 4 Personen*
  - 2.6 Wasenstraße 60 mit 6 Personen*
- Gesamt: 110 Personen*

23. Wie ist die konkrete Planung für die Grundstücke in der Urbacher Mitte II, die der Kreisbau für diese Zwecke zur Verfügung stehen? Gilt dort dasselbe Konzept wie im Neumühleweg?

*Die Objekte „Friedhofstraße“ und „Neumühleweg“ sind von ihrer Nutzung her nicht 1 : 1 zu vergleichen. In der Friedhofstraße werden 10 geförderte Wohnungen errichtet, welche nach dem Landeswohnraumförderprogramm über eine Laufzeit von 30 Jahren zu 33 % unter dem ortsüblichen Mietspiegel vermietet werden. Eigentümer, Investor und Vermieter ist die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. Der Gemeinde steht ein Belegungsrecht zu. Gemäß dem vorgenannten Landeswohnraumförderprogramm wird vom Land ein Förderzuschuss für das zu tätigende Invest ausgekehrt, um so die Mietpreisreduzierung wirtschaftlich tragfähiger zu gestalten.*

*Der „Neumühleweg“ soll von der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH in Erbpacht als Investor errichtet und der Gemeinde als Generalmieter für einen Zeitraum von 20*

*Jahren zur Nutzung überlassen werden. Die Vertragsdetails sind noch zu verhandeln. Belegung und Nutzungskonzept sind von der Gemeinde zu verantworten. Eine Förderung durch etwaige Landesmittel ist nicht möglich, somit ist das Gebäude freifinanziert.*

24. In welchen Details unterscheidet sich die mehrfach benannte „schlechtere“ Wohnlage im Neumühleweg von jener der Urbacher Mitte II?

*Der Bereich zwischen Altenbettweg und Urbach ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. In Gewerbegebieten gelten höhere Immissionsgrenzwerte, als in anderen Gebieten. Der Bodenrichtwert ist deutlich niedriger als in Wohn- oder Mischgebieten. Im Gewerbegebiet ist Wohnen nur für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen erlaubt. Reguläre Mietverhältnisse an Dritte sind im Gewerbegebiet unzulässig. Unterkünfte für Geflüchtete zulässig. Die aktuelle Unterbringung von Obdachlosen in den Gebäuden Neumühleweg 31 und 33 wurde seinerzeit von der Baurechtsbehörde im Wege der Befreiung vom Bebauungsplan genehmigt und genießt Bestandsschutz. Bei einem Abbruch und Neubau geht der Bestandsschutz verloren.*

*Auch in Hinblick auf den Anteil der vorhandenen Wohnnutzung in diesem Bereich soll im Zuge der Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet festgesetzt werden. Von einer Umwandlung vom Gewerbe- in ein Mischgebiet ist nicht nur das Gebäude Neumühleweg 31 / 33 betroffen.*

### **Ausschreibung und Betriebskosten**

Bisher wurde nur ein Konzept der Kreisbau zur Diskussion gestellt. Dieses Konzept ist gemäß den bisherigen Aussagen mit einem Quadratmeterpreis von 13,00 bis 14,00 Euro sehr teuer, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Grundstück von der Gemeinde in Erbpacht zur Verfügung gestellt wird, das Gebäude nicht unterkellert ist und keinen Aufzug hat und das Gebäude in Modulbauweise hergestellt werden soll. Aus Sicht der Bürger hat die Gemeinde auf Basis einer Ausschreibung nachvollziehbar darzulegen, welches Baukonzept das beste Preis-Leistungsverhältnis hat, um die laufenden finanziellen Belastungen der Gemeinde (und der Steuer-gelder) so gering wie möglich zu halten.

Der Mietspiegel geht bei vergleichbaren Einheiten (mittlere Lage, gute Ausstattung, 40 – 60 qm) von 8,35 bis 9,30 Euro/qm aus. Sozialer Wohnraum wird mit einem Abschlag von 30 % angesetzt. Dem entgegen steht die Aussage der Kreisbau (s. o.)

*Das Gebäude wird aktuell im KfW 55 Standard geplant, was bedeutet, dass ein Gebäude errichtet wird, das nur 55 % so viel Energie benötigt, wie ein vergleichbarer Neubau, der den maximal zulässigen Wert nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht.*

*Grundsätzlich soll das Grundstück nicht veräußert werden, sondern im Eigentum der Gemeinde Urbach verbleiben.*

*Als eine mögliche Vorgehensweise wurde das Thema Selbstbau in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten untersucht. Dafür wurden Aufwand und Abschreibung auf die nächsten 50 Jahre berechnet. Aufgrund der notwendigen Erwirtschaftung der Abschreibungen eines Gebäudes im Rahmen der Doppik (Haushaltsführung) und mit Blick auf Liquidität und Bilanz schlägt die Verwaltung vor, das Gebäude zu mieten und nicht selbst zu bauen.*

*Als alternative Vorgehensweise kommt die Verpachtung des Grundstücks in Erbpacht in Frage. Das Meinungsbild im Ältestenrat hat ergeben, dass grundsätzlich Erbpachtverträge für Wohnungs- oder gewerbliche Zwecke an private Bauherren nicht befürwortet werden. Ein vergleichbares Projekt in Erbpacht wurde bereits in der Wiesenstraße erfolgreich umgesetzt. Aufgrund den positiven Erfahrungen ist man wieder auf die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als möglichen Projektpartner für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zugegangen. Das Gebäude selber wäre im Eigentum der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. Die Gemeinde Urbach wäre Mieter für das gesamte Gebäude und hätte grundsätzlich die Möglichkeit, das Gebäude nach einem gewissen Zeitraum zu erwerben.*

*Das Thema wurde bisher noch nicht im Gemeinderat als Souverän beraten und endgültig beschlossen. Eine Verhandlung mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zu den Mietpreisen und anderen Vertragsbestandteilen hat bisher noch nicht stattgefunden. Die Festlegung auf die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als Projektpartner wurde bisher noch nicht vom Gemeinderat beschlossen. Bisher liegt nur die Machbarkeitsstudie vor. Als kreisangehörige Gemeinde ist die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als Teil der Kreisbaugruppe grundsätzlich unser erster Ansprechpartner für den Sozialen Wohnungsbau. Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen von öffentlicher Hand und privaten Geldgebern und agiert nicht gewinnorientiert. Aufsichtsratsvorsitzender ist Landrat Dr. Richard Sigel.*

25. Wurden, außer von der Kreisbau, noch weitere Machbarkeitsstudien von weiteren Bauträgern oder privaten Investoren vorgelegt, erstellt oder eingeholt?

*Nein, weil man noch ganz am Anfang des Verfahrens steht. Als kreisangehörige Gemeinde ist die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als Teil der Kreisbaugruppe unser erster Ansprechpartner für den Sozialen Wohnungsbau. Sie ist ein Gemeinschaftsunternehmen von öffentlicher Hand und privaten Geldgebern und agiert nicht gewinnorientiert. Aufsichtsratsvorsitzender ist Landrat Dr. Richard Sigel.*

*Ein vergleichbares Projekt in Erbpacht wurde bereits in der Wiesenstraße umgesetzt. Aufgrund den positiven Erfahrungen ist man wieder auf die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als möglichen Projektpartner für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zugegangen. Das Gebäude selber wäre im Eigentum der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. Die Gemeinde Urbach wäre Mieter für das gesamte Gebäude und hätte grundsätzlich die Möglichkeit, das Gebäude nach einem gewissen Zeitraum zu erwerben.*

*Das Thema wurde bisher noch nicht im Gemeinderat als Souverän beraten und endgültig beschlossen. Eine Verhandlung mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zu den Mietpreisen und anderen Vertragsbestandteilen hat bisher noch nicht stattgefunden. Die Festlegung auf die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH als Projektpartner wurde bisher noch nicht vom Gemeinderat beschlossen.*

26. Werden im Nachgang zur Machbarkeitsstudie weitere Konzepte gegeneinander abgewogen?

*Es liegt im Ermessen des Gemeinderats als Souverän, ob dies gewünscht ist. Siehe auch Beantwortung Frage Nr. 25.*

27. Gibt es ein bauliches Gesamtkonzept für den sozialen Wohnungsbau? Gibt es dazu Pläne, seit wann und wie ist der aktuelle Stand?

*Es gibt kein bauliches Gesamtkonzept für den sozialen Wohnungsbau für die gesamte Gemeinde Urbach. Aktuell geht es um die Schaffung von Ersatzwohnraum für abgängige und abgenutzte Gebäude. Es wird weiterhin an der dezentralen Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete, Obdachlose und Mieter\*innen der Gemeinde festhalten.*

28. Welcher Mietpreis wird pro qm beim Objekt Neumühleweg in 2 ½ geschossiger Bauweise berechnet bzw. zugrunde gelegt?

*Die Miete liegt nach aktuellen Erkenntnissen bzw. Berechnungen der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH a) 3-geschossige Variante = 12,75 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei b) 2 ½-geschossiger Variante = 13,25 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei den Nebenkosten können erfahrungsgemäß ca. 2,50 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt werden, wobei diese Angabe sehr stark vom Nutzerverhalten abhängig ist.*

*Diese Preise wurden bisher nicht verhandelt, da die Verwaltung für Verhandlungen mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH bisher kein Mandat erhalten hat (vgl. Sitzungsvorlagen und Protokolle der Gemeinderatssitzungen). Bisher liegt ausschließlich eine Machbarkeitsstudie vor.*

29. Wie erfolgt ein Abgleich der Aussagen zum Mietpreis der Kreisbau mit dem Mietspiegel sowie zu alternativen Angeboten? Wie beugt die Gemeinde hier Mehraufwendungen gegenüber alternativen Bauträgern oder privater Anbieter/Investoren vor?

*Bei der Miete wurden bisher erst Indikatoren durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH genannt. Detaillierte Vertragsdetails sind noch nicht verhandelt und werden zur gegebenen Zeit dem Gemeinderat als Souverän zur Entscheidung präsentiert. Alternative Angebote wurden bisher nicht untersucht, da es sich um eine sehr spezielle Nutzung handelt und bisher erst eine grundsätzliche Machbarkeitsstudie vorgelegt wurde.*

*Unabhängig davon steigt der m<sup>2</sup>-Preis bei geringer genutzter Fläche.*

*Ziel ist es, dass sich die Miete durch die Benutzungsgebühren der Nutzer trägt und somit kein finanzieller Aufwand für die Gemeinde entsteht.*

*Die Satzung für die Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung der Gemeinde Urbach wird noch dieses Jahr an die aktuellen Marktpreise angepasst und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.*

## Gebäudegröße und Bewohnerzahl

Die ursprüngliche Machbarkeitsstudie sah drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes 4. Stockwerk vor.

Die Fraktionen der Freien Wähler (in der Sitzung am 1.12.2020) und der CDU (am 23.3.2021) haben sich klar und unmissverständlich für ein Gebäudekonzept ausgesprochen, das zwei Vollgeschosse haben soll und eventuell einen zurückgesetzten 3. Stock zur Diskussion gestellt.

Dennoch geht die Verwaltung nun mit einem kaum reduzierten Ansatz von drei Vollgeschossen in die Bürgerinformation.

30. Warum wird nach den Diskussionen im Gemeinderat ein Gebäude mit drei Vollgeschossen vorgestellt, wenn dieses doch im GR im Grunde bereits abgelehnt wurde?

*Das Beschlussfassung der Gemeinderatssitzung vom 01.12.20 sah eine Reduktion von 4 auf 3 Geschosse vor. Dabei wurde nicht explizit ausgesprochen und verabschiedet, ob es sich um 3 Vollgeschosse oder um 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss handelt. Die anwesenden Mitglieder der Verwaltung, die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, Aktivhaus als Projektpartner und mehrere Fraktionen, die dies in der Sitzung am 23.03.21 auch nochmals bestätigt haben, sind von 3 Vollgeschossen ausgegangen. Zwei Fraktionen, die anzahlmäßig die Stimmenmehrheit im Gemeinderat bilden, sind von 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgegangen. Die unterschiedliche Interpretation ist erst in der Sitzung am 23.03.21 aufgefallen.*

*Die Beschlussfassung der Gemeinderatssitzung vom 23.03.21 sieht ganz klar die Vorstellung des Gebäudes im Bürgerdialog mit 3 Vollgeschossen vor.*

*Wenn die Gebäudehöhe als Maßstab für die „Größe“ genommen wird, ist festzustellen, dass sich die Machbarkeitsstudie mit 3 Vollgeschossen gut in die Umgebungsbebauung einfügt. Das gegenüberliegende Hotel zur Mühle hat eine auf den Gehweg bezogene Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und dem Dach) von 9,70 m und entspricht somit exakt dem, was auf dem Grundstück Neumühleweg 31 geplant ist. Das benachbarte Wohn- und Geschäftshaus hat eine Traufhöhe von ca. 8,80 m über Gelände.*

31. Welche Belegung plant die Verwaltung für das Gebäude im Normalfall/Durchschnitt?

*Es handelt sich bei 3 Vollgeschossen um 17 Wohnungen; 1-Zi-Wo \* 7; 2- Zi-Wo \* 2; 4- Zi-Wo \* 8  $\Sigma$  33 Schlafzimmer bei Belegung mit Einzelpersonen; Beispielbelegung bei gemischt mit Familien z.B.  $\Sigma$  47 Personen, davon 7 Single, 4 Paare, 8 Eltern, 20 Kinder*

*Die Anzahl der tatsächlich im Haus wohnenden Menschen hängt von der tatsächlichen Bedarfslage ab. Im Moment sind der größte Teil der unterzubringenden Menschen Einzelpersonen. Würde man also alle vorhandenen Schlafzimmer mit Einzelpersonen belegen, käme man auf eine Maximalbelegung von 33 Personen, da keinesfalls mehrere Einzelpersonen in einem Schlafzimmer untergebracht werden sol-*

len. Werden die größeren Zimmer mit Familien belegt, hängt die Anzahl der unterzubringenden Personen auch vom Alter der Kinder ab. Kleinere Kinder können auch mal zu zweit oder zu dritt in einem Zimmer schlafen, bei Schulkindern und Jugendlichen hingegen steigt der Platzbedarf.

Keineswegs soll es in dem Gebäude zu Bedingungen kommen, wie es aus Platzmangel noch in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts üblich war. Seinerzeit „wohnten“ Familien zu fünft oder sechst in zwei Zimmern, und die Kinder machten ihre Hausaufgaben auf dem Boden.

Für die Gemeindeverwaltung ist es nicht planbar, welche Personen letztlich untergebracht werden müssen. Weder ist es absehbar, wer – aus welchen Gründen auch immer - seine Wohnung verliert, noch ist absehbar, welche Personen der Landkreis der Gemeinde zur Anschlussunterbringung zuweist.

32. Welche maximal Bewohnerzahl kann die Gemeinde für eine 2 ½ geschossige Bauweise verbindlich nennen bzw. welche ist gesetzlich maximal möglich?

Eine 2 ½ geschossige Planung liegt nicht vor. Deswegen kann dazu keine Aussage getroffen werden.

### **Stellplätze**

Die Zahl von 13 Stellplätzen bei 17 Wohneinheiten entspricht nicht der Satzung der Gemeinde, die für sonstige Bauträger und –herren gilt. In ihr werden 1,5 Stellplätze bei Wohneinheiten über 50 qm verlangt. Dies wurde auch im GR kritisch angemerkt („für die Gemeinde sollten dieselben Regeln gelten wie für private Bauherren“). Im Gegensatz dazu steht die große Zahl von 65 Fahrradstellplätzen. Ursprünglich war für 21 Einheiten sogar von nur 12 Stellplätzen und 64 Fahrradstellplätzen die Rede.

33. Warum hält sich die Gemeinde nicht an ihre eigene Satzung für die Anzahl von Stellplätzen bei Neubauobjekten?

Die Gemeinde darf im Rahmen der Landesbauordnung durch Stellplatzsatzung die Stellplatzverpflichtungen nur für Wohnungen erhöhen. Von dieser Ermächtigung wurde durch die gemeindliche Stellplatzsatzung Gebrauch gemacht. Ermächtigung und Satzung gelten aber nicht für andere Nutzungen, wie Wohnheime (z.B. Altenheime, Behindertenwohnheime, Kinderwohnheime, Flüchtlingswohnheime, Studierendenwohnheim...). Hierfür gibt es eine Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die von der zuständigen Baurechtsbehörde (in unserem Fall im Landratsamt) angewandt wird. Bei einem gemischt genutzten Gebäude erfolgt eine Abstimmung zwischen Bauherr und Baurechtsamt um festzulegen, welcher Stellplatzschlüssel gilt. Im vorliegenden Fall wurde vom Baurechtsamt als genehmigende Behörde eine Mischkalkulation angesetzt. Vorgeschrieben wurden für die 3-geschossige Bauweise 9 Stellplätze. Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH plant in ihrer Machbarkeitsstudie 13 Stellplätze.

Die Erfahrung aus anderen vergleichbaren Gebäuden zeigt, dass die Mehrheit der Zielgruppe (Flüchtlinge, sozial schwache Personen) kein eigenes Auto besitzt, sondern insbesondere das Fahrrad als Fortbewegungsmittel genutzt wird.

*Darüber hinaus wird aufgrund der Umsetzung des Pariser Klimaabkommens, des „Green Deals“ der Europäischen Union und der bisher bekannten Rahmenbedingungen der Koalitionsverhandlungen der Fraktion Grünen im Landtag Baden-Württemberg davon ausgegangen, dass perspektivisch die Anzahl der Automobile pro Haushalt deutlich sinken wird, da u.a. die Unterhaltskosten deutlich steigen aufgrund von erheblichen Steuererhöhungen bzw. dem Emissionshandel für Brennstoffe „CO2-Preis“ (vgl. Benzinpreiserhöhung zum 01.01.2021).*

*Bei Modellprojekten im Rahmen der IBA `27 werden bereits heute deutlich niedrigere Stellplatzschlüssel angesetzt (vgl. Hangweide Kernen) und u.a. Sharing-Modelle angeboten.*

34. Aufgrund welcher Regelung wird davon ausgegangen, dass bei einem Gebäude des sozialen Wohnungsbaus – abweichend von der gesetzlichen Vorgabe pro Wohnung einen Stellplatz vorsehen zu müssen – bei dem vorgelegten Konzept eine Zahl von 13 Stellplätzen, die deutlich unter der Zahl der geplanten Wohnungen liegt genehmigungsfähig ist?

*Die Landesbauordnung und auch die Baunutzungsverordnung kennen den Begriff „sozialer Wohnungsbau“ nicht. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Nr. 33 verwiesen.*

35. Welche Nutzung des Gebäudes liegt konkret der Anfrage an das LRA in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze zugrunde? Ein Wohnheim für Flüchtlinge und Obdachlose (Stand 1.12.20) oder Sozialwohnungen (Stand 23.3.21)?

*Bei der Nutzung handelt es sich um öffentlich-rechtlich eingewiesene Personen, die in einzelnen Wohnungen in Wohngemeinschaften oder als Familie leben. Es handelt sich explizit nicht um ein Wohnheim mit gemeinsam genutzten Sanitärebereich und Küche. In der Zukunft ist es grundsätzlich möglich, die Betriebskonzeption auszuweiten auf privatwirtschaftliche Mietverhältnisse. Die Begrifflichkeiten und Unterschiede wurden im Fragekatalog an anderer Stelle ausführlich erläutert. Bzgl. der Stellplätze wird auf die Antwort zu Nr. 33 verwiesen.*

## **Sonstiges**

### **Kostenreduzierung durch Nutzung von Förderprogrammen**

36. Wird das Förderprogramm zum sozialen Wohnungsbau (2020) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW genutzt?

*Das Förderprogramm zum sozialen Wohnungsbau (2020) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW kann nicht genutzt werden, da es nicht einschlägig ist. An anderer Stelle wurde beschrieben, dass keine Mietverhältnisse begründet werden sollen, sondern öffentlich-rechtliche Einweisungen.*

*Rahmenbedingungen des Förderprogramms zum sozialen Wohnungsbau (2020):*

*Geförderte und sozialgebundene Mietwohnungen (Sozialmietwohnungen) dürfen ausschließlich wohnberechtigten Haushalten, die diese Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein nachzuweisen haben, überlassen werden.*

*Sozialmietwohnungen sind den wohnberechtigten Haushalten mietweise zur Nutzung als Wohnraum zu überlassen. Andere Formen der Unterbringung, wie zum Beispiel aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Einweisungsverfügung, sind ausgeschlossen.*

*Vermieter und Mieter haben über die sozial gebundene Wohnung einen Mietvertrag abzuschließen, in dem neben dem allgemeinen Wohnraummietrecht vor allem das Sondermietrecht des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) Beachtung findet. Das Sondermietrecht verpflichtet über die soziale Mietbindung zur Einhaltung der Sozialmiete.*

Link zur Verwaltungsvorschrift: [VwV-Wohnungsbau BW 2020 - 2021.pdf \(baden-wuerttemberg.de\)](#)

### **Vorschlag:**

### **Einrichtung eines Beirats**

Um die Akzeptanz und das Vertrauen der Anwohner zu stärken und unter dem Konzept der „Integration“ auch den Wunsch der betroffenen Bürger nach einem konfliktfreien und harmonischen Zusammenleben im Neumühleweg ernst zu nehmen, wird vorgeschlagen, das Betriebskonzept für das Gebäude um die Einrichtung eines Beirats zu ergänzen.

Diesem Beirat sollte neben dem Ordnungsamtsleiter, dem Integrationsbaufragten/-manager und einem Vertreter des Arbeitskreises Flüchtlinge auch zwei Bürger angehören, die diese Beiratsfunktion ehrenamtlich ausüben.

Grundlegende Aufgabe des Beirats sollte es sein, eine Plattform zum regelmäßigen Dialog zwischen der Gemeinde und den Bürgern zu bilden zu Fragen und Themen, die sich aus dem laufenden Betrieb des Gebäudes ergeben. Dies können z.B. Fragen der Belegung, der Konfliktbeilegung, des Betreuungsbedarfs, der Einbindung des Gebäudes in die sozialen Strukturen des Wohnquartiers etc. sein.

Der Beirat soll auch dazu dienen, im Konsens der Beteiligten Handlungsempfehlungen für die Gemeinde und den Gemeinderat zu formulieren, die zu einer einvernehmlichen Strategie für den nachhaltigen Betrieb des Gebäudes beitragen.

### **Stellungnahme der Gemeinde Urbach:**

*Es gibt diesen „Beirat“ unter einem anderen Namen bereits: den Arbeitskreis Flüchtlingshilfe. Dieser ist für ehrenamtliches Engagement in Sachen Integration eingerichtet worden und kooperiert sehr vielen Jahren sehr eng und vertrauensvoll mit der Verwaltung. Mind. 1x pro Monat trifft man sich im Rathaus und bespricht personenscharf, was zu machen ist und wie vorgegangen werden soll. Bei Bedarf werden auch kurzfristige Besprechungen angesetzt. Es steht der Nachbarschaft vom Neumühleweg offen, sich im Arbeitskreis ehrenamtlich zu engagieren.*

*Wir schlagen vor, den Arbeitskreis thematisch zu erweitern auf Arbeitskreis Flüchtlingshilfe und Soziales. Wir würden auch das Integrationsbüro namentlich erweitern auf Integrations- und Sozialbüro um klar zu machen, dass es nicht nur um das Thema Flüchtlinge geht. Es geht um Personen, die einen besonderen Unterstützungsbedarf*

*haben, um sogenannte sozial schwache Personen. So war auch die Stellenausschreibung für die Besetzung der Stelle des Integrationsbeauftragten.*

*Wir haben als Gemeindeverwaltung aus dem Brand in der Beckengasse dazu gelernt und wissen, dass es in allen Nationalitäten Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf gibt.*

*Die Berichterstattung für die Arbeit des Integrationsbeauftragten und des Arbeitskreises Flüchtlingshilfe erfolgt regulär mind. 1x pro Jahr im Verwaltungsausschuss; bei Bedarf häufiger. In besonderen Fällen ist auch eine Berichterstattung im Gemeinderat möglich.*