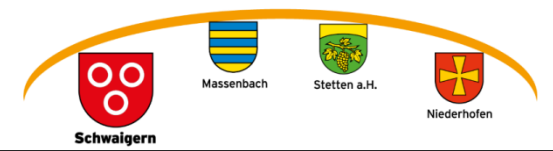


# Hoffnungshäuser in der Kernerstraße

Fraktionssitzungen



# Vorwort

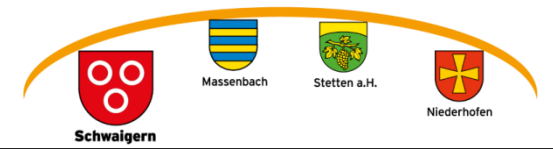
Herzlichen Dank, dass Sie Ihrer Informationspflicht nachgekommen, und die Bürger von Schwaigern informiert haben. Den Gesprächstermin mit den Fraktionen hätten wir uns gerne früher gewünscht, um unser zusammengetragenes Wissen mit ihnen zu teilen.

Wir verstehen, dass Sie die Pflicht haben, Wohnraum für ALLE in Schwaigern zu schaffen und wir sind uns sicher, dass das aktuelle Thema nicht einfach zu bewältigen ist. Für uns ist es wichtig, dass Sie nach unserem Gespräch heute, auch durch unsere Augen sehen können und Verständnis dafür entwickeln.

Bisher fühlen wir uns sehr in eine Ecke/Schublade gedrängt, die der Überschrift Ausländerfeindlichkeit oder Angst um den Wert meines Eigenheimes hat. Bitte geben Sie uns eine faire Chance gehört zu werden. Auch wir sind Bürger von Schwaigern und wollen auch in unseren Interessen vertreten werden. Gemeinsam lässt sich ein guter Weg für alle Beteiligte finden.

## Das Kernteam der Anwohner

*Antonio Bonomo, Sebastian Frank, Marianne Hagmann, Lothar Kulzer, Ralf Pacius, Dr. Helmut Schmid, Matthias Schmidt, Martin Söhner, Kurt Stein, Claus Walinski*

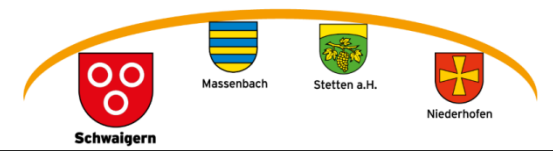


# Agenda

## 1. Anmerkungen & Fragen

- a. Aufteilung der Haushaltsgrößen in Schwaigern
- b. Aufteilung der Wohnungen durch 8-Achsen
- c. Ausschreibung und Bewertung
- d. Größe, Lageplan und Ausrichtung
- e. 5 + 6 Achsen die besseren Alternativen zu den 8 Achsen

## 2. Grundsteine für ein erfolgreiches Gelingen der Integration

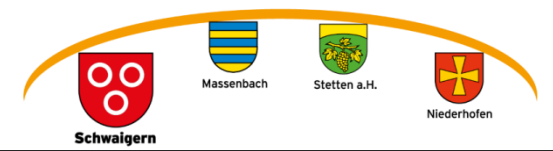


## a.) Verteilung Personen pro Haushalt in Schwaigern

Laut <https://www.statistik-bw.de> ergibt sich für Schwaigern folgendes Bild:

Private Wohnhaushaltsschätzung nach Haushaltsgröße 2017							
Stadt Schwaigern (Kreis Heilbronn)							
		Einpersonen-	Mehrpersonenhaushalte mit... Personen				Durchschnittliche
		haushalte	1	2	3	4	5 und mehr
							Personen/ Haushalt
2017	4.812	1.471	1.530	766	710	335	2,4
Prozentual	100%	31%	32%	16%	15%	7%	
5% geförderter Wohnraum		74	77	38	36	17	

- Basierend auf den Zielen von Heilbronn, den Anteil an gefördertem Wohnraum auf 5% anzuheben, wie im Bericht „Monitor Bauen und Wohnen der Stadt Heilbronn“ definiert, ergeben sich die in der unteren Spalte dargestellten Zielwerte für Schwaigern.
  - Die bereits vorhandenen geförderten Wohnungen in Schwaigern lassen sich Online leider nicht ermitteln, aber basierend auf den Zahlen oben und dem bereits vorhandenen Angebot kann man den für Schwaigern konkret benötigten Bedarf ermitteln.
- **Nur Anhand des konkret benötigten Bedarfes lässt sich der Umfang eines solchen Projektes objektiv bewerten.**



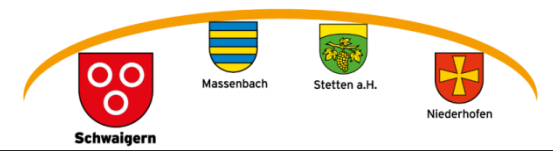
## b.) Anzahl und Größe der Wohnungen in 8-Achsgebäuden!

Anzahl	Wohnfläche	Zimmer	Annahme Kaltmiete	Anzahl Personen
9	31m <sup>2</sup>	1,5 Zi. Whg	184,50€	1
8	89m <sup>2</sup>	3,5 Zi. Whg	530€	4
8	110m <sup>2</sup>	4,5 Zi. Whg	654€	5-6

### • Grundlage der obigen Übersicht:

- **Anzahl / Wohnfläche / Zimmer:** Infoveranstaltung vom 16.09.2019 in Schwaigern
- **Kaltmiete:** Derzeit im Schnitt 8,50 €/qm<sup>2</sup>, im Hoffnungshaus würde dieser laut Aussage Herr Witzke vom 16.09.2019 bei -30% weniger liegen somit bei knapp 6€/qm<sup>2</sup>
  - Quelle: <https://www.miete-aktuell.de>
- **Anzahl Personen:** Mit Wohnberechtigungsschein stehen einem Einpersonenhaushalt 45 m<sup>2</sup> zu. Bei zwei Personen liegt die Wohnungsgröße bei 60 m<sup>2</sup> und darf sich maximal auf 2 Zimmer verteilen. Einem Dreipersonenhaushalt stehen 3 Zimmer mit 75 m<sup>2</sup> zu, während ein Vierpersonenhaushalt eine Vierzimmerwohnung mit 90 m<sup>2</sup> bewohnen darf. Bei 5 Personen kann eine Fünfzimmerwohnung mit 105 m<sup>2</sup> angemietet werden und ein Sechspersonenhaushalt hat Anspruch auf eine Sechszimmerwohnung mit 120 m<sup>2</sup>.
- Die Stadt Schwaigern selber weist leider keinen offiziellen Mietspiegel aus!
- Dadurch, dass pro Stockwerk nur max. 3 Wohnungen bestehen können, ergibt sich bei 8-Achsern auch keine Möglichkeit die insgesamt 230m<sup>2</sup> Wohnfläche anders zu verteilen.

**Dies widerspricht unserer Ansicht nach der Zielsetzung lt. GR083/2019 vorwiegend 2,5 Zimmer Wohnungen anbieten zu wollen, vorwiegend für Alleinerziehende oder Familien mit Kindern.**

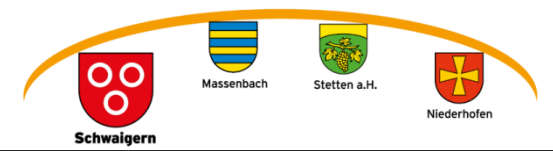


## b.) Anzahl und Größe der Wohnungen in 8-Achsgebäuden!

### Fazit:

- Es wird weiterhin kein Angebot für 2-3 Personenhaushalte geschaffen, Alleinerziehende mit 1-2 Kinder oder Familien mit einem Kind werden in der Kernerstraße keinen geeigneten Wohnraum finden.
- 9 Wohnungen für Einzelpersonen, sowie weitere Einzelpersonen müssen in einer 4er bzw. 5er WG untergebracht werden. Dies entspricht nicht den Aussagen von Frau Rotermund und den Hoffnungsträgern vom 16.09.2019 zur potentiellen Mieterschaft!
- Ist ein so hoher Bedarf an 3,5 bzw. 4,5 Zimmer Wohnungen in der Preisklasse wirklich vorhanden oder wird dies zwangsläufig aufgrund der fehlenden Nachfrage dann schlussendlich als WG an Einzelpersonen vergeben?
- Eine umfängliche Nutzung der Gebäude auch für ältere Bürger ist nicht möglich, denn Barrierefreiheit wird nur im UG gewährleistet.
- In Ihrer Grundkonzeption, keine Wohnzimmer und extrem kleine Bäder entsprechen diese Häuser nicht dem gängigen Wohnstandard, deshalb sprechen ja selbst die Hoffnungsträger von einem wohnen auf Zeit. Diese Häuser sind „Durchgangsquartiere“ und keine Lösung der Wohnraumprobleme für sozial schwächere Mitbürger.

**Bitte überdenken Sie das 8-Achssystem der Hoffnungshäuser! Es wird zwangsläufig dazu führen, dass hauptsächlich WGs und Einzelpersonen diese nutzen werden, da eine Nutzbarkeit für Familien sehr eingeschränkt möglich ist.**

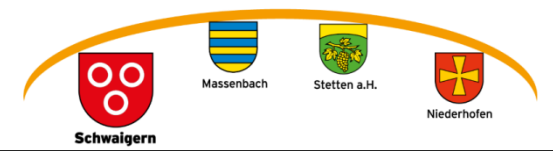


## c.) Ausschreibung und Bewertung

### Referenzen:

**Die gewünschte Ausführung dieses Projektes ist noch in keinem der anderen bereits bestehenden Standorten erprobt. Hier wird ein Versuchsprojekt in Schwaigern gestartet, mit der maximal möglichen Größe (verglichen zur Größe Schwaigerns), was in unseren Augen ein sehr hohes Risiko birgt und in die Bewertung miteinfließen muss!**

- Esslingen ist aufgrund des Eigentümerverhältnisses nicht vergleichbar (4 Häuser sind auf 3 Standorte in der Stadt verteilt).
- Leonberg ist aufgrund der Bausubstanz und Größe (lt. Webseite Hoffnungsträger 36 Bewohner, laut Aussage Frau Röhm 16 Wohnungen, vermutlich wurde stufenweise aufgestockt) nicht vergleichbar.
- Sinsheim hat nur 11 Wohnungen und ist gerade bezugsfertig geworden.
- Bad Liebenzell ist wesentlich kleiner und hat studentischen Hintergrund.
- Schwäbisch Gmünd ist noch nicht fertig gestellt – und verfolgt ein anderes Konzept zzgl. Senioren und Resozialisierungswohnkonzert.



## c.) Ausschreibung und Bewertung

### **Bonitätsauskunft:**

Mag monetär gesehen positiv sein, allerdings gibt es die Stiftung erst seit 6 Jahren. Seit 3 Jahren wird gebaut – somit kann hier nicht von einem erfahrenen Partner gesprochen werden (da helfen auch keine Integrationspreise oder Design-Awards, um diesen Punkt zu beschönigen).

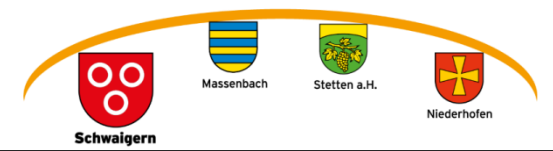
**Energetisches Konzept:** Basierend auf den minimalen Anforderungen „die gesetzlichen Regelungen einzuhalten und einen Anschluss an das örtliche Fernwärmenetzwerk zu ermöglichen“ ist eine Gewichtung von 15% nicht nachvollziehbar. Um diese Gewichtung zu rechtfertigen, müssten die Anforderungen erhöht werden, wie z.B. Passivhaus oder eine Erweiterung um ökologische Aspekte wie minimale Flächenversiegelung.

### **Nutzungskonzept:** *(Nur als Beispiel zum Nachdenken)*

Wenn ich als Kommune einen guten, qualitativ hochwertigen Schokoladenhersteller mit einem guten Produkt ansiedeln will und dann eine Ausschreibung verfasse, in der die Bewertungskriterien quadratisch, praktisch, gut lauten, ist klar, dass sich nur ein einziger Hersteller melden wird. Tatsächlich zielführend und unabhängig wäre hier eine Ausschreibung in der ich nur definiere was ich konkret suche, also einen qualitativ hochwertigen Schokoladehersteller mit einem guten Konzept!

Somit ist auch die Bewertung und Gewichtung des Punktes Nutzungskonzept ein hohes Risiko, da die Ausschreibung unserer Meinung nach speziell nur auf einen Anbieter zugeschnitten worden ist und somit kein realistisches Marktbild abbildet.

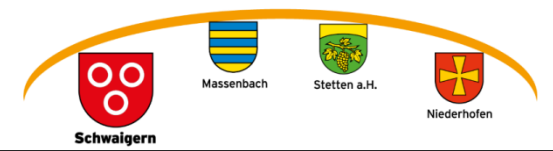




## d.) Größe, Lageplan und Ausrichtung

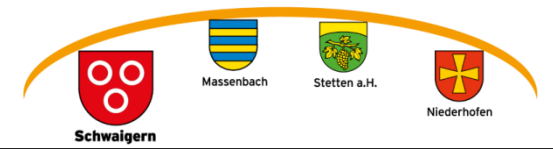
### Die Anzahl der Bewohner steht nach unserer Auffassung in keinem Verhältnis zu...

- a. der nicht vorhandenen Bedarfsplanung der Stadt Schwaigern. (Zitat Frau Rotermund: „es gibt keine Statistik“)
- b. den statistisch zugewiesenen Asylbewerbern, die bei der Informationsveranstaltung mit derzeit 4 (Fehlbelegsabgabe) Personen benannt wurden zzgl. 12 Flüchtlingen pro Jahr, die Schwaigern aufnehmen muss.
- c. zur Größe Schwaigerns, verglichen mit den bisherigen Städten oder zukünftig geplanten Gemeinden wie Bönningheim, Straubenhardt und Kraichtal (die derzeit alle über maximal 2 Häuser sprechen).
- d. Anzahl der direkten Anwohner, die in der Lage wären Integrationsarbeit zu leisten (dies aber ja ein wichtiger Bestandteil zum Erfolg des Konzeptes ist).
- e. EINER Standortleitung! Hier gibt es derzeit keinerlei langfristige bis mittelfristige Erfahrungswerte, ob diese Masse an Menschen für eine Familie zumutbar ist. (Frau Röhm hat zu Beginn nur 8 Wohnungen betreut, erst später kamen weitere 8 dazu.)



## d.) Größe, Lageplan und Ausrichtung

- Architektonisch findet hier, wie auch in der Informationsveranstaltung vorgebracht, keine Integration in das umliegende Wohngebiet statt. Die Bauweise der Hoffnungshäuser steht im deutlichen Kontrast zur umliegenden Bebauung und wird daher bereits auf den ersten Blick als nicht dazugehörig und unpassend empfunden. Aufgrund dieses Empfindens vieler Bürger von Schwaigern, ist unsere Sorge, dass sich dies, zwar unbeabsichtigt aber dauerhaft, auch auf die Bewohner der Einrichtung überträgt.
- Wieso erfolgt die Zufahrt nicht ausschließlich über die Kernerstraße, sondern über die Ratgebstraße, die als Spielstraße gekennzeichnet ist?
- Die Hoffnungshäuser mögen einen gewissen Charme haben, jedoch nur von EINER Seite. Nämlich die mit den geschwungenen Balkonen. Alle anderen Seiten sind optisch nicht ansprechend und werden den Stadtteil immens entwerten. (Vor allem die Häuserrückseite zur Kernerstraße wirkt wie eine massive hohe Wand, das Gleiche gilt für alle anderen drei Seiten).
- Die Häuserrückseite zeigt lt. aktueller Planung ebenfalls auf die Kernerstraße, was architektonisch, wie in der Informationsveranstaltung auch von einem Mitbürger angemerkt, nicht angebracht ist.



## d.) Größe, Lageplan und Ausrichtung

- Der Innenraum, der durch die 3 Häuser entsteht, bietet Chance und Risiko zugleich. Er kann ein Ort der Begegnung sein – es kann aber auch ins Gegenteil führen. Auch hier gibt es keinerlei Erfahrungen auf die die Stadt zurück greifen könnte. Um einen schönen Innenhof zu generieren, werden 3 Seiten eines bestehenden Wohnviertels optisch entwertet. Dieses Problem gäbe es bei 1-2 Häusern gar nicht!
- Größe und Ausdehnung der Ratgebstraße in den bisher gezeigten Plänen entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, trotz der bestätigten Inspektion des Areals seitens des Architektenbüros vor Ort. Stimmen hier die Pläne nicht, oder ist geplant diese Straße zu verbreitern und zu verlängern? Ist klar, dass es sich hier um eine schmale Spielstraße handelt?
- Aktuell müssen 3 Bäume für dieses Projekt gefällt werden, als auch ein Großteil der Fläche versiegelt werden aufgrund Häuserbau und Parkplätze. Hier würde eine Bebauung analog der Lohmühlstraße mit Tiefgarage zu einer ökologischeren und nachhaltigeren Bebauung führen. Dass neben Einzelstellplätzen auch andere Varianten seitens der Hoffnungsträgerstiftung möglich sind zeigt z.B. Bönningheim. Also warum nicht auch hier eine Tiefgarage?



## d.) Größe, Lageplan und Ausrichtung

Flächenverbrauch;

- Bei 24 Stellplätzen, 90° angeordnet zur Straße, wird dafür eine Fläche von  $24 \times 5\text{m} \times 2,3\text{m} = 276\text{m}^2$  benötigt.
- Bei 48 Fahrradabstellplätzen wird hier mit Zufahrt ca. eine Fläche von  $48 \times 2\text{m}^2 = 96\text{m}^2$  benötigt.
- Hochgerechnet auf die gesamte Fläche, unter der Annahme einer ähnlich verdichteten Bebauung, führt dies zu einer benötigten und versiegelten Fläche von  $744\text{m}^2$ .

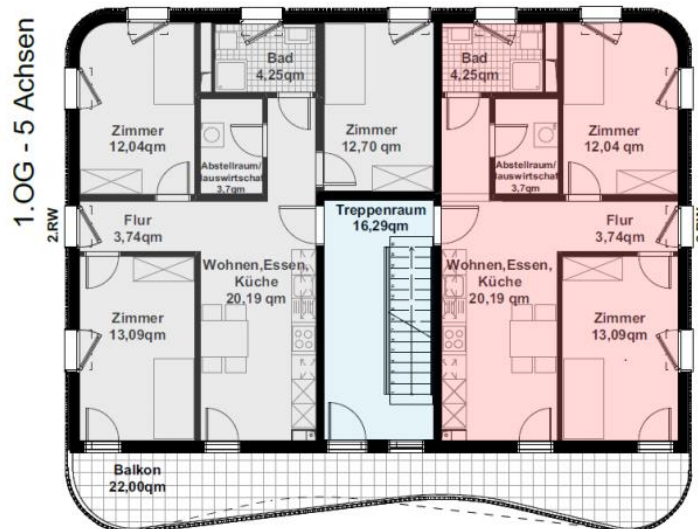
→ **Hier kann durch eine Tiefgarage/Parkhaus eine wesentlich bessere Flächenausnutzung im Sinne der angestrebten Nachverdichtung erreicht werden. Dazu müsste lediglich ein Gesamtkonzept für das Areal erstellt werden. Dass solch ein Konzept von der Hoffnungsträgerstiftung ebenfalls realisierbar ist, zeigen die aktuellen Planungen in Bönningheim.**



## e.) 5 + 6 Achsen die besseren Alternativen zu den 8 Achsen

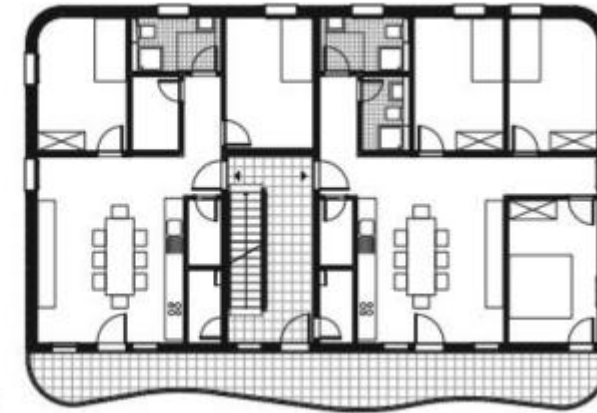
→ Bei genauer Betrachtung der 8 Achsen, wird der Widerspruch der Zielsetzung lt. GR083/2019 vorwiegend 2,5 Zimmer Wohnungen anzubieten ersichtlich. Wie auf der Internetseite vom Architektenbüro ersichtlich, können im 8 Achsen Haus keine 2,5 Zimmer Wohnungen dargestellt werden!

### 2 kleine Wohnungen pro Etage

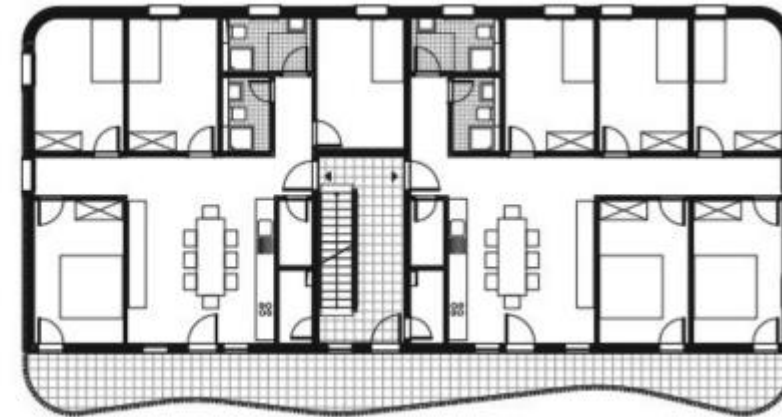


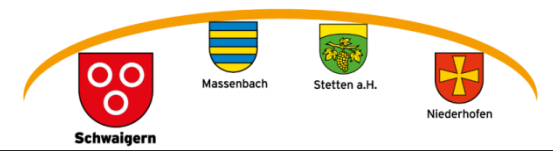
Wohnung 3: 75,51 m<sup>2</sup>    1 x Wohnen + 3x Schlafen  
Wohnung 4: 62,21 m<sup>2</sup>    1 x Wohnen + 2x Schlafen

6 Felder  
2 Wohnungen  
2 + 3 oder 1 + 4 Schlafräume



8 Felder  
2 Wohnungen  
4 + 5 oder 3 + 6 Schlafräume





## 2. Grundsteine für ein erfolgreiches Gelingen der Integration

**Konkrete Lage, Anzahl und Ausrichtung sowohl der Hoffnungshäuser, als auch Zufahrten und Parkplätze müssen im Vorfeld einer Vergabe klar geregelt sein und dürfen erst dann zur Abstimmung in der Gemeinderatssitzung vorgebracht werden.**

1. Die Aussage, dass solche „Details“ erst im Nachhinein geregelt werden können, sind für uns völlig unverständlich. (Wenn ein privater Bauherr eine Baugenehmigung beantragen will, kann er auch nicht damit argumentieren, dass er jetzt erstmal eine Genehmigung will, die Details werden dann im Nachgang geregelt).
2. Die Anzahl der Häuser sollte unbedingt reduziert **oder** innerhalb Schwaigerns verteilt werden. Sie führen hier einen sehr risikoreichen Feldversuch auf Kosten der Bewohner, Anwohner und der Reputation der Stadt und Hoffnungshäuser durch – am Ende haben wir alle dasselbe Ziel: ein erfolgreiches GELINGEN und INTEGRIEREN.
3. Inhalt und Umfang des Kooperationsvertrags müssen im Vorfeld der Abstimmung im Gemeinderat festgelegt und definiert sein, da dieser eine Erfüllung des gewünschten Konzeptes der Stadt Schwaigern, wie in der Ausschreibung gefordert, erst garantiert.



## 2. Grundsteine für ein erfolgreiches Gelingen der Integration

4. Ohne einen vorliegenden Kooperationsvertrag erfüllt das Angebot der Hoffnungsträgerstiftung nicht die Anforderungen der Stadt.
5. Überdenken sie die 8-Achser und setzen sie hier eher auf 5- bzw 6-Achser, die langfristig gesehen dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.

**Wir möchten Sie bitten, diese Punkte und unser Anliegen ernst zu nehmen und die Entscheidung noch nicht am 26.09.2019 zu treffen.**

**Es sind noch nicht sämtliche Fragen der Einwohnerschaft, wie in der Beschlussvorlage vom 19.09.2019 abgedruckt, beantwortet.**

***- Bitte nehmen Sie die Sorgen und Bedenken der Einwohner ernst! -***