



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/21

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Köllner, Martina
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
23.09.2021

1. Betreff: Projekt "Hoffnungshaus" der Stiftung "Hoffnungsträger"

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Ausschuss für Familie und Jugend	20.10.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	22.11.2021	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☒ in voller Höhe ☐ teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto)	250.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.	0 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)	250.000 €

2. Folgekosten

Personalkosten	_____ €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der Durchführung der Maßnahme	_____ €
Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.	_____ €
Jährliche Belastungen	_____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Köllner, Martina
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
23.09.2021

Betreff: Projekt "Hoffnungshaus" der Stiftung "Hoffnungsträger"

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Ausschuss für Familie und Jugend empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Informationen über die Stiftung „Hoffnungsträger“ und das Projekt „Hoffnungshaus“ werden vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zusammen mit der Stiftung das Konzept „Hoffnungshaus“ für die Stadt Offenburg weiter zu entwickeln.
2. Im Zuge der Schaffung von öffentlich gefördertem und bezahlbarem Wohnraum stimmt der Gemeinderat grundsätzlich dem Verkauf eines städtischen Grundstücks an die Hoffnungsträgerstiftung in der hierfür notwendigen Größe zum derzeitigen Bodenrichtwert zu. Ein konkreter Verkaufsbeschluss erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, sobald die genaue Grundstücksfläche feststeht.
3. Die Stadt Offenburg unterstützt das Projekt finanziell in Höhe von 250.000,- € im Rahmen des Förderprogramms KOWO (Kommunales Wohnraumförderprogramm zur Schaffung öffentlich geförderter Mietwohnungen durch private Bauherren).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Köllner, Martina
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
23.09.2021

Betreff: Projekt "Hoffnungshaus" der Stiftung "Hoffnungsträger"

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Im Februar 2019 fand eine erste Besprechung zwischen der Verwaltung und der Bereichsleitung Nationale Programme der so genannten Hoffnungsträgerstiftung, welche auf der Suche nach Standorten für Hoffnungshäuser war. Hoffnungshäuser sind „lebendige Zentren“, die nachhaltiges, integratives Wohnen mit Begegnung in Gemeinschaftsräumlichkeiten, Sozialarbeit, Sprachbildung, Ausbildung und Arbeit, geistliches Leben und Toleranz sowie gesellschaftliches Engagement vereinen.

Gebaut werden Hoffnungshäuser von der „Hoffnungsträger Stiftung“ in Zusammenarbeit mit interessierten Kommunen. Diese Stiftung ist eine Stiftung bürgerlichen Rechts mit Sitz in Leonberg, die im Jahr 2013 von Tobias Merckle, Sohn des Unternehmers und Ratiopharm-Gründers Adolf Merckle, gegründet wurde. Tobias Merckle ist Vorsitzender des Stiftungsrates. Schwerpunkt der Stiftung unter dem Motto „...damit Menschen zu Hoffnungsträgern werden...“ ist Hilfe für Kinder von Straffgefangenen, Flüchtlingen und jungen Menschen in sozialen Brennpunkten. Das Motto der Stiftung soll über Patenschaften, integrative Wohnprojekte und der finanziellen Förderung von sozialen Projekten erreicht werden. Der Aktionsraum der Stiftung erstreckt sich von Deutschland über Sambia, Kolumbien nach Kambodscha und in weitere Länder. (vgl. www.hoffnungstraeger.de)

Inzwischen wurden an folgenden Standorten in Deutschland bereits Hoffnungshäuser errichtet: Bad Liebenzell, Calw, Esslingen, Konstanz, Leonberg, Schwäbisch Gmünd, Sinsheim und Straubenhardt. Alle Häuser wurden in einer speziell entworfenen Architektur geplant und gebaut. Es handelt sich dabei um Holzhäuser mit in sich abgeschlossenen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen, sodass persönlicher Rückzug ebenso möglich ist, wie gemeinsames soziales Interagieren. Der Rohstoff Holz soll einerseits für eine warme und lebendige Atmosphäre sorgen und andererseits ermöglicht er solides und gleichzeitig kostengünstiges Bauen. Die Stiftung hat für die Architektur der Hoffnungshäuser bereits mehrere Auszeichnungen erhalten. Charakteristisch für die Bauweise sind unter anderem abgerundete Ecken und geschwungene Balkone, die Kommunikation auch über mehrere Etagen hinweg ermöglichen soll.

Die Stiftung plant nun ein Hoffnungshaus auf den städtischen Flächen im neuen Baugebiet „Albersbösch Burdastraße-Nord“ bzw. dem ehemaligen Burda-Sportclub-Gelände (kurz: BSC-Gelände) und angrenzenden städtischen Flächen zu errichten (s. Lageplan – Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Köllner, Martina
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
23.09.2021

Betreff: Projekt "Hoffnungshaus" der Stiftung "Hoffnungsträger"

Die Gebietsentwicklung dieser großen zusammenhängenden Innenentwicklungspotentialfläche erfolgt im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells der Stadt Offenburg als Maßnahme zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum im Innenbereich.

Anfang 2019 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße – Nord“ gefasst und die Stadtverwaltung mit der Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Baugebiet beauftragt (siehe Drucksache Nr. 162/18). Vergangenes Jahr 2020 erfolgte die Wettbewerbsauslobung und -durchführung durch die Stadt, um einen städtebaulichen Rahmenplan für besagtes Plangebiet zu erhalten, der dann die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden soll. In diesem Zuge war bereits eine mögliche Realisierung eines integrativen Wohnkonzeptes der Hoffnungsträger-Stiftung auf einer Teilfläche der städtischen Grundstücke in der Aufgabenstellung zum Wettbewerb vorgesehen (siehe DS-Nr. 115/19).

Um im Rahmen der Gebietsentwicklung unterschiedliche Wohnformen entwickeln zu können, wurde von der Stadt Offenburg festgelegt, dass hauptsächlich Mehrfamilienhäuser, aber auch mindestens 20 % Reihen- oder Doppelhäuser im Plangebiet realisiert werden sollen. Weiter sollen 20 % des gesamten Wohnraumangebots auf dieser Fläche als preisgünstige geförderte Mietwohnungen errichtet werden.

Da die Stiftung überwiegend im preisgünstigen Wohnraumsegment und in Standardmodulbauweise baut, ist es vorstellbar, den Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus auf den städtischen Flächen für diese Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Hoffnungsträger-Stiftung hat bereits in verschiedenen Städten Baden-Württembergs unterschiedliche städtebauliche Konzepte verwirklicht, auch hinsichtlich der Gebäudegrößen und -höhen (drei- bis viergeschossig). **Seitens der Stiftung wird eine Mindestbebauung mit drei Baukörpern angestrebt, die in räumlicher Nähe zueinander liegen sollen. Dabei ist die Schaffung von ca. 24 Wohneinheiten (+/-) wovon ca. ¾ öffentlich geförderter Wohnraum mit Mietpreisbindung (1/3 unter örtlichem Mietniveau) darstellen sollen.** Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurden auf dem städtischen Grundstück Vorschläge für eine Integration eines Gebäudeclusters für die Hoffnungsträger-Stiftung entwickelt (s. Anlage 1). Das vorliegende Wettbewerbsergebnis des Büros MoRe aus Freiburg i.Br. wird derzeit überarbeitet und ist hinsichtlich der Positionierung, Ausrichtung und Dimensionierung der vorgeschlagenen Baukörper für die Hoffnungsträger-Stiftung weiter zu konkretisieren und auszuformulieren.

In der Ausschusssitzung wird die Bereichsleitung Nationale Programme der Hoffnungsträgerstiftung persönlich anwesend sein, das Projekt Hoffnungshaus vorstellen und die Fragen der Gemeinderäte beantworten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Köllner, Martina
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
23.09.2021

Betreff: Projekt "Hoffnungshaus" der Stiftung "Hoffnungsträger"

2. Eckpunkte zum Konzept „Hoffnungshaus“

Folgende Aspekte bilden die Eckpfeiler des Konzeptes:

a. **Gemeinsames Wohnen**

die Hausgemeinschaft teilt ihren Alltag miteinander; sie besteht meist zu gleichen Teilen aus einheimischen und geflüchteten Bewohnern. Die Art des Zusammenlebens im Hoffnungshaus soll gegenseitige Unterstützung und gemeinsame Aktivitäten fördern.

b. **Sozialarbeit und Sprachbildung**

Bewohner*innen bekommen durch Sozialarbeitende vor Ort im Hoffnungshaus Einzelfallhilfe, Unterstützung bei behördlichen Angelegenheiten oder Arztbesuchen, Verfahrensbegleitung, Vermittlung von externen Sprachkursen und können durch das gemeinsame Wohnen mit Einheimischen schnell Kontakte knüpfen, die Integration fördern sollen.

c. **Gesellschaft und Ehrenamt**

Auch Ehrenamtliche werden in das Gesamtprojekt „Hoffnungshaus“ eingebunden. Offene Bildungs- und Begegnungsformate sowie Mitarbeit in Arbeitskreisen im Hoffnungshaus schaffen zusätzliche Kontaktmöglichkeiten.

d. **Ausbildung und Arbeit**

Unterstützung bei der Arbeits- und Ausbildungssuche von arbeitssuchenden Mitbewohner*innen gehört als fester Programmpunkt zum Konzept des Hoffnungshauses.

e. **Geistliches Leben**

Die Stiftung fördert Begegnung auf Augenhöhe aller im Hoffnungshaus vertretenden Kulturen und Religionszugehörigkeiten. Interreligiöse Begegnungsformate sollen ermöglicht werden. Mit kirchlichen/religiösen Gemeinden vor Ort wird kooperiert.

Für die integrative Arbeit mit geflüchteten Menschen wurde die Hoffnungsträger Stiftung am 21. Mai 2019 beim Integrationspreis des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet; sie erreichte den 3. Platz in der Kategorie „Zivilgesellschaft“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Köllner, Martina
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
23.09.2021

Betreff: Projekt "Hoffnungshaus" der Stiftung "Hoffnungsträger"

3. Belegung eines Hoffnungshauses

Hoffnungshäuser zeichnen sich durch eine Mischbelegung aus: laut Informationen der Stiftung sollen 60 % der Bewohner*innen der „breiten Masse“ angehören, 20 % der Bewohner*innen der Wunschgruppe der jeweiligen Kommune (zum Beispiel Wohnungslose oder Geflüchtete...) und 20 % der Bewohner*innen sollen Menschen sein, die durch multiple Problemlagen bisher Schwierigkeiten hatten, Wohnraum zu finden. Dabei gilt das Prinzip der Freiwilligkeit – Bewohner*innen erklären freiwillig, dass sie in das Hoffnungshaus einziehen möchten. Vor Ort lebt und arbeitet ein*e so genannte*r Hausleiter*in, welche*r dort selbst seinen/ihren Wohnsitz hat und von der Stiftung finanziert im Hoffnungshaus dafür sorgt, dass das Konzept umgesetzt wird und die gesetzten Ziele erreicht werden können. Er/sie ist Ansprechpartner*in für alle Bewohner*innen.

Das Konzept der Stiftung wurde der Stadtverwaltung dezernatsübergreifend (Sozial- und Stadtplanung) vorgestellt und als sehr gut zu den städtischen Zielen für die soziale Stadt Offenburg und die allgemeine Stadtentwicklung passend angesehen.

Eine Kooperation mit der Stadt ist seitens der Stiftung ausdrücklich gewünscht. Hoffnungshäuser sollen gut in den jeweiligen Stadtteil eingebunden werden und eng mit dem dortigen Stadtteil- und Familienzentrum kooperieren. Die Stiftung wünscht sich auch von Seiten des Gemeinderats eine positive Rückmeldung zum Konzept und zum Grundstücksverkauf, damit die weiteren Planungen vorangetrieben werden können,

4. Finanzierung

Die Stiftung Hoffnungshaus finanziert sowohl die Baukosten als auch den späteren Betrieb der Häuser vollumfänglich. Das Grundstück würde regulär zum Bodenrichtwert der Stadt abgekauft. 70 bis 80 % der Wohneinheiten im Hoffnungshaus sollen als öffentlich geförderter Wohnraum ausgebildet werden.

Die Investitionen der Stiftung sollen sich mit Hilfe der öffentlichen Förderung für Mietwohnungsbau und die geplanten Mieten grundsätzlich tragen. Um die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Stiftung zu stützen wird von Seiten der Stadt jedoch eine Unterstützung mit einem Volumen von 250.000,- € erwartet. In Offenburg bietet sich hierfür das Kommunale Wohnraumförderprogramm KOWO an, mit dem die Stadt explizit die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen durch private Bauherren unterstützen möchte – entsprechende Haushaltsmittel stehen noch zur Verfügung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Familien,
Schulen und Soziales

Bearbeitet von:
Köllner, Martina
Rizzo, Stefanie

Tel. Nr.:
82-2463

Datum:
23.09.2021

Betreff: Projekt "Hoffnungshaus" der Stiftung "Hoffnungsträger"

5. Weiteres Vorgehen

Mit der Errichtung eines Hoffnungshauses in der Stadt Offenburg entstanden neue, bezahlbare Mietwohnungen, die noch dazu durch ein Konzept (soziale) Integration von Personen mit multiplen Schwierigkeiten ermöglichen sollen.

Eine enge Zusammenarbeit des Kontaktbüros Wohnen im Fachbereich Familien, Schulen und Soziales, welches das Projekt „Bündnis für Wohnen“ betreut, ist angedacht. Dieses wird von der Stiftung in die Belegung des Hoffnungshauses mit einbezogen.

Das Stadtteil – und Familienzentrum Albersbösch sowie das Kontaktbüro werden daher die Stiftung bei der Anpassung und Umsetzung des Konzeptes eng begleiten. Das Konzept wird parallel zur Beratung in den städtischen Gremien in der Stadtteilkonferenz vorgestellt, weitere Beteiligungsschritte folgen.

Das derzeit noch zu überarbeitende städtebauliche Konzept soll als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs dienen und wird zur gegebenen Zeit nach einer Vorberatung im Planungsausschuss dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Darauf aufbauend werden die konkreten Grundstücksflächen für das Hoffnungshaus-Projekt ermittelt und dem Gemeinderat ein Beschlussvorschlag zum Verkauf des entsprechenden Grundstücksteils an die Hoffnungsträgerstiftung zum derzeit aktuellen Bodenrichtwert vorgelegt.