



Schwäbisch Gmünd, 20.03.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 057/2019

Vorlage an

Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020 der Stadt Schwäbisch Gmünd-
(WoRaFö Gmünd 2020)**

Anlage:

- Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem beigefügten Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020 der Stadt Schwäbisch Gmünd zu.
2. Für die Umsetzung des Wohnraumförderprogramms Gmünd 2020 werden ab 2019 insgesamt jährlich 500.000 € zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Im Rahmen des Strukturprozesses Gmünd 2020 – Agenda für eine nachhaltige Stadtentwicklung – wurde die Erstellung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms als ein bedeutender Baustein definiert. Dieses liegt nun im beiliegenden Entwurf vor.



Erstmals sind bestehende und neue Förderbereiche, mit der gemeinsamen Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, in einem gemeinsamen Programm zusammengefasst.

Das neue Förderprogramm sieht dabei folgende Förderbereiche vor:

1. Jung kauft Alt

Bei der Stadtentwicklung wird ein verstärkter Fokus auf die Innenentwicklung immer wichtiger. Durch die Aktivierung von Flächenpotentialen und Baulandreserven wird der Flächenverbrauch in den Außenbereichen gemindert. Zudem werden Leerstände reduziert und Ortskerne belebt.

Aufgrund von zunehmenden Altersstrukturen in den Wohngebieten werden in den nächsten zehn Jahren vermehrt Bestandsimmobilien dem Wohnungsmarkt zugeführt. Die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Struktur in den Innenbereichen soll deshalb durch den neuen Förderbereich „Jung kauft Alt“ gestärkt werden. Hierbei sind Gebäude, die älter sind als 60 Jahre und in zusammenhängenden Ortsteilen liegen, förderfähig.

2. Baukindergeld

Um die hohe Nachfrage an Bauland in Schwäbisch Gmünd bedienen zu können, ist die Stadt bestrebt, neue Baugebiete zu erschließen. Familien die einen Wohnbauplatz von der Stadt erwerben, erhalten eine Familienförderung in der Form des kommunalen Baukindergeldes.

3. Raumteiler – die Gmünder Wohnraumoffensive

Ein weiterer wichtiger Bereich ist die Aktivierung von Mietwohnraum. Ziel ist, die substanziellen, längerfristigen Leerstände und deren Hintergründe herauszufinden, um so diesen Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Die Gmünder Wohnraumoffensive unterstützt die Hauseigentümer bei der Vermietung.

4. Plusenergiehaus

Zudem wird der Bau von besonders energiesparenden Gebäuden gefördert. Dieses Qualitätsmerkmal ist mit höheren Baukosten verbunden, weshalb Bauherren von der Stadt Schwäbisch Gmünd einen Zuschuss erhalten können.

5. Stadtbildgestaltung

Die Lebensverhältnisse in Innenbereichen soll durch die Beseitigung struktureller und baulicher Mängel verbessert werden, um sie vor den Auswirkungen des wirtschaftskulturellen und demographischen Wandels zu schützen. Hier greift das neue Stadtbildgestaltungsprogramm, welches vom GR am 30.01.2019 (GR-DRS 136/2018) beschlossen und verabschiedet wurde.

6. Entwicklung von Innen

Ein weiterer Baustein der Stadt Schwäbisch Gmünd im Bereich der nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung, ist die „Entwicklung von Innen“. In diesem Förderbereich wird der Umbau bzw. der Rückbau von nicht erhaltenswerten Gebäuden gefördert, wenn an gleicher Stelle neuer Wohnraum entsteht.

7. Ortsentwicklung

Für die Stärkung der Ortsentwicklung in den ländlichen Ortsteilen von Schwäbisch Gmünd unterstützt die Stadtverwaltung die Bürgerschaft bei der Erstellung von Kon-



zepten für eine nachhaltige Entwicklung. Mit Hilfe von ELR-Fördergeldern des Landes werden Projekte unterstützt.

8. Stadtsanierung und Denkmalschutz

Diese beiden Bausteine dienen u.a. der Bewahrung des Stadtbildes sowie dem Erhalt von bau- und kulturhistorisch wertvollen Gebäuden. Im Rahmen der Städtebauförderung weist die Stadtverwaltung Sanierungsgebiete aus, in denen gemeinschaftlich mit den Grundstückseigentümern Projekte umgesetzt werden.

9. Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg

Das Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020 wird mit einem Verweis auf das Landeswohnraumförderprogramm BW abgerundet. Dieses Landesförderprogramm dient der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Je nach Förderschwerpunkt erhalten Private, Wohnungsunternehmen oder Anstalten des öffentlichen Rechts, zinsvergünstigte Darlehen oder Zuschüsse.

Durchführung und Grundsätze der Förderung

Die Beurteilung einer Förderfähigkeit von entsprechenden Projekten in den jeweiligen Förderbereichen erfolgt durch das Amt für Stadtentwicklung bzw. durch das Amt für Familie und Soziales der Stadt Schwäbisch Gmünd. Als Handlungsgrundlage dient die **Richtlinie zum Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020**.

Das Förderprogramm ist eine **freiwillige Leistung der Stadt Schwäbisch Gmünd**.

Auf die dargestellten Förderungen besteht **kein Rechtsanspruch**. Fördermittel können nur gewährt werden, wenn im jeweiligen Haushaltsjahr entsprechende finanzielle Mittel für das Programm bereitstehen. Falls die Anzahl der gestellten Anträge das zur Verfügung stehende Finanzvolumen übersteigt, behält sich die Stadt vor, eine Auswahl unter den Antragstellern zu treffen. Es können räumliche und sachliche Förderschwerpunkte gesetzt werden

Eine Förderung im Rahmen des Wohnraumförderprogramms Gmünd 2020 kommt für solche Maßnahmen nicht in Betracht, für die bereits von anderen Stellen eine Bezuschussung erfolgt.

Finanzierung

Die Haushaltsmittel der vorgenannten Förderprogramme werden wie folgt zur Verfügung gestellt:

Förderbereich	Ziffer	Haushaltsstelle	Betrag €	etatisiert
Baukindergeld	2.	02.6200 102.9800	150.000	VmH 2019
Gmünder Wohnraumoffensive	3.	01.4982.5301	100.000	VwH 2019
Stadtbildpflege (GR-DRS 136/2018 Beschluss 30.01.2019)	5.	02.6200 100.9800	30.000	VmH 2019
		02.6100 102.9870	<u>70.000</u>	HAR 2018
			100.000	



Summe			350.000	

Die zusätzlichen Förderbereiche **Plusenergiehaus, Jung kauft Alt** und **Entwicklung von Innen** werden über den Strukturbeitrag (derzeit 8 €/m²), welcher durch den Verkauf von städtischen Wohnbauplätzen eingenommen wird, finanziert. Auf Basis der prognostizierten Verkäufe dürften hier jährlich rd. 150.000 € für eine Förderung zur Verfügung stehen.

Förderbereich	Ziffer	Haushaltsstelle	Betrag €	
Jung kauft Alt	1.			Strukturbeitrag durch Verkauf von Wohnbauplätzen
Plusenergiehaus	4.	02.61001102.98	150.000	
Entwicklung von Innen	6.	70		

Insgesamt stehen damit im Jahr 2019 für das Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020 **500.000 €** zur Verfügung.

Die Höhe der Fördersumme soll in den Folgejahren auf Grundlage der eingehenden Förderanträge überprüft werden und ggf. in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel angepasst werden.

Fazit

Das Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020 wird einen wichtigen Beitrag für die nachhaltige Stadtentwicklung in Schwäbisch Gmünd leisten. Das bedeutet, dass neuer Wohnraum entsteht, Familien beim Wohnungsbau unterstützt werden und das Stadtbild aufgewertet wird.

Die unterschiedlichen Förderbereiche des Wohnraumförderprogramms Gmünd 2020 zielen insbesondere auf eine Stärkung der Innenentwicklung und eine Erweiterung des Angebots auf dem städtischen Wohnungsmarkt ab. Mit einem Fokus auf die städtebauliche Innenentwicklung werden Themen wie die Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren sowie eine Flächenaktivierung von Potentialflächen in der Form von Revitalisierungsmaßnahmen bzw. Entwicklungs- und Umnutzungsmaßnahmen immer wichtiger. Das Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020 ist auf dieses Aufgabengebiet abgestimmt und leistet beispielsweise mit dem Förderbereich „Jung kauft Alt“ und dem Bereich „Entwicklung von Innen“ einen wichtigen Anreiz für die Erfüllung dieser Zielsetzung.

Die „Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler“ besteht als Förderinstrument bereits seit 2018 und leistet einen wichtigen Beitrag für die Reduzierung der Wohnungsleerstände. Auch zukünftig wird mit diesem Instrument Wohnraum bereitgestellt und Wohnquartiere erhalten eine Belebung. Dieses Förderprogramm eignet sich zudem besonders, um bezahlbaren Wohnraum dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Die ländlichen Ortsteile in Schwäbisch Gmünd erhalten in Kombination mit Fördergeldern des Landes, im Rahmen der ELR-Förderung, neue städtebauliche Qualitäten. Hierdurch steigert sich beispielsweise die Aufenthaltsqualität von Ortsmitten und die Attraktivität des einzelnen Wohnstandortes.



Die Stadtverwaltung unterstützt proaktiv sowohl Aufstockungen und Anbauten in den Bestandsquartieren als auch Umstrukturierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Dieses Vorgehen setzt allerdings voraus, dass dies stets im Einklang mit den gesunden Ansprüchen an Wohn- und Lebensverhältnisse erfolgt und dabei auch Grünflächen erhalten bleiben.

Um Zustimmung wird gebeten.