



Schwäbisch Gmünd, 22.03.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 062/2019

Vorlage an

Verwaltungsausschuss

zur Unterrichtung

- öffentlich -

Zwischenbericht zum Thema bezahlbarer Wohnraum in Schwäbisch Gmünd

1. Vorbemerkung und Ziele:

Die Nähe zur Landeshauptstadt und Region Stuttgart hat die Attraktivität unserer Region und der Stadt Schwäbisch Gmünd als Arbeits- und Wohnstandort enorm gesteigert und führt dazu, dass das Wohnungsangebot vor allem im mittleren und niedrigeren Preissegment knapp geworden ist. Das betrifft nicht nur finanzschwache Haushalte, die auf günstige Mieten angewiesen sind, sondern besonders auch Haushalte an der Schwelle zum Eigentum. Die Stadt Schwäbisch Gmünd möchte dieser Entwicklung mit einer zielgerichteten Wohnbaupolitik verstärkt entgegenwirken.

Mit geeigneten Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass in Schwäbisch Gmünd in den nächsten Jahren ein entsprechendes Wohnungsangebot geschaffen wird. Planungsgewinne aufgrund wertsteigernder Planungsrechtsänderungen sollen künftig vom Investor auch für die Finanzierung günstigen Wohnraums eingesetzt werden. Die Stadt wird geeignete städtische Wohnbaugrundstücke bereitstellen, wenn darauf Vorhaben entsprechend ihrer wohnungsbaupolitischen Vorgaben errichtet werden. Mit diesen Maßnahmen soll mehr günstiger Wohnraum entstehen.

Von den Problemen des zu geringen Angebots auf dem Wohnungsmarkt sind viele Städte in Baden-Württemberg betroffen, weshalb es auch unterschiedliche Ansätze dafür gibt, wie der Wohnungsmarkt „entspannt“ werden kann. Die bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd eingerichtete Task-Force „Bezahlbarer Wohnraum“ orientiert sich an aktuellen Strategien anderer Städte mit vergleichbarer Größe.



2. Sachstand:

Bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd wurde zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“ eine Task-Force eingerichtet, die erstmals am 18. Februar 2019 zusammentraf. Die Federführung hat das Amt für Stadtentwicklung – weitere Teilnehmer sind das Amt für Familie und Soziales, die Stadtkämmerei sowie unser städtisches Wohnungsbaun-ternehmen VGW.

Die ersten strategischen Ansätze zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Schwäbisch Gmünd könnten sich, sofern der Gemeinderat dies möchte, sich vorerst auf zwei Handlungsmaßnahmen konzentrieren.

- Wertsteigernde Änderungen von Planungsrecht durch neue Bebauungspläne – **Maßnahme 1**
- Verkauf städtischer Grundstücke – **Maßnahme 2**

Maßnahme 1: Entwicklung von Wohnraum auf privaten Grundstücken

A) Planungsrecht (Bebauungsplan) liegt bereits für das geplante Bauvorhaben vor.

*In diesem Fall hat die Stadt Schwäbisch Gmünd **keine** Steuerungsmöglichkeiten zur Schaffung von preiswertem Wohnraum.*

B) Bisheriges Planungsrecht wird durch neuen Bebauungsplan wertsteigernd geändert.

*Für diesen Fall könnte die Stadt **künftig eine Quote** für „bezahlbaren Wohnraum“ einführen, die der Investor bei seinen Vorhaben zu berücksichtigen hat.*

Maßnahme 2: Entwicklung von Wohnraum auf städtischen Grundstücken

A) Städtische Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser werden wie bisher mit einer vertraglichen Bauverpflichtung im Kaufvertrag vermarktet.

B) Für alle anderen städtischen Wohnbaugrundstücke (insbesondere Geschosswohnungsbau) könnte die Stadt künftig eine Quote für bezahlbaren Wohnraum einführen. Diese Quote muss vom Investor bei seinem Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Die Bereitstellung der Baugrundstücke kann mittels Erbbaurecht oder zu begünstigtem Baulandpreis erfolgen.

Wichtig bei der Schaffung von Wohnraum ist, dass ein Mix der Wohneinheiten angeboten wird. Z.B. in Form von bezahlbarem Wohneigentum, bezahlbaren Mietwohnungen sowie öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Zielgruppen zur Wohnraumversorgung der Stadt Schwäbisch Gmünd:

Im Grundsatz zielt die Gmünder Wohnbaupolitik darauf ab, für alle Nachfragen entsprechende Angebote bereitzustellen. Insbesondere soll in Zukunft denjenigen Zielgruppen,



die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können, die Möglichkeit gegeben werden sich auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Definition zu den einzelnen Zielgruppen (Senioren, Familien, 1-2 Personenhaushalte etc.) und den Einkommensgrenzen muss noch konkret erarbeitet werden.

3. Erstes Fazit:

Die Wohnraumentwicklung auf städtischen Grundstücken bietet die höchste Steuerungsmöglichkeit Wohnraum, für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Hier besteht vollumfänglicher Handlungsspielraum im Rahmen von Kaufverträgen. Ein wichtiger Partner für die Umsetzung der angesetzten Ziele wird die VGW sein. Allerdings kann die Stadt als Planungs- und Baurechtsbehörde auch mit privaten Investoren durch geeignete Maßnahmen auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum hinwirken.

4. Weiteres Vorgehen:

In der zweiten Jahreshälfte 2019 soll das Wohnraumversorgungskonzept „bezahlbarer Wohnraum“ für Schwäbisch Gmünd mit seinen Eckdaten und Rahmenbedingungen beraten und beschlossen werden.