

## Antrag

# „Wohnraumperspektive“

Freitag, 4. Oktober 2024

Sehr geehrte Damen und Herren des Schwetzingen Gemeinderates,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Pörtl,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister und designierter Oberbürgermeister Steffan,

zurecht haben nahezu alle Parteien zur letzten Kommunalwahl mit „mehr Wohnraum“ oder „bezahlbarem Wohnraum“ geworben. Auf dem freien Wohnungsmarkt stiegen und steigen die Preise. Vor allem hochpreisige Angebote haben Konjunktur – auch in Schwetzingen. Im mittelpreisigen und noch mehr im unteren Segment bzw. beim geförderten Wohnraum gibt es immer weniger Angebote, obwohl auch gerade diese Menschen unsere Stadt ausmachen. Im Bereich des geförderten Wohnraums ist das Angebot der Stadt faktisch sogar zurückgegangen, ein Erhebung in diesem Bereich gibt es seitens der Verwaltung nicht.

Wir, die Fraktionen der Grünen und der SPD im Gemeinderat sind überzeugt, dass wir im gesamten Bereich „Wohnraum“ als Kommune aktiv werden müssen, um Entwicklungsmängel, die sich nicht im oder über den freien Markt beheben lassen, zu steuern. Dabei wissen wir, dass nicht „die eine Maßnahme“ zum Ziel führt, sondern es verschiedene Methoden gibt, um bezahlbaren Wohnraum zu generieren.

Wir beantragen daher die Behandlung des folgenden Beschlussvorschlags.

### Beschluss:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein **Bauland- resp. Baulückenkataster** sowie ein **Leerstandskataster** zu erstellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat folgende **Modelle zur Wohnraumschaffung vorzustellen** sowie die Voraussetzungen hinsichtlich einer kommunalen oder interkommunalen Umsetzung darzulegen:
  - Zwischenmietermodelle
  - „Wohnungstausch“-Modell
  - das Modell eines Baugebots nach den Erfahrungen des Difu (Deutsches Institut für Urbanistik, im Auftrag des Bundesinstituts f. Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung)

## **Begriffserläuterungen zu Beschlusspunkt 1.**

### **Baulandkataster**

dienen als Service für alle Interessierten, wie potentielle Bauinteressent\*innen, Architekt\*innen und Immobilienmakler\*innen, um die Auswahl geeigneter bebaubarer Grundstücke zu vereinfachen. Ein Baulandkataster kann auf freiwilliger Basis sowohl in der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) als auch in der informellen Stadtplanung (z. B. Entwicklungskonzepte) Anwendung finden und helfen Flächen zur Entwicklung durch die Schwetzingen Wohnbaugesellschaft (SWG) zu identifizieren.

Im Baulandkataster sollen neben Baulücken auch geringfügig bebaute Grundstücke sowie falsch oder unzureichend genutzte Flächen erfasst werden, die in absehbarer Zeit aus öffentlich-rechtlicher Sicht bebaubar sind. Die Flächen sollten dabei kartografisch dargestellt sein und um eine Liste der Flächen ergänzt werden.

Diese Liste soll in Anlehnung von Baulandkatastern in anderen Kommunen die Lage, die Grundstücksgröße und Angaben darüber, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt oder nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) in den Innenbereich fällt, enthalten. Darüber hinaus sollen Potentiale für Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen hinterlegt werden.

### **Leerstandskataster**

sollen in den Bereichen Wohnen und Gewerbe eine Übersicht über bestehenden Leerstand bei Gebäuden / Wohnungen darstellen.

## **Begriffserläuterungen zu Beschlusspunkt 2.**

*Die Information des Gemeinderats über Baugebot, Zwischenmietermodell und das Modell Wohnungstausch dient als **Diskussionsgrundlage** für weitere konkrete Maßnahmen zur Wohnraumschaffung und Leerstandsvermeidung.*

### **Zwischenmietermodell**

Das Modell leerstehende Wohn- und Gewerbeeinheiten einer Be- und Verwirtschaftung am Wohnungs- oder Gewerbe-Markt oder zur Zugriffsicherung durch die Stadt (v.a. Wohnungen) in einem Zwischenmietermodell („Fairmieten“, z.B. <https://www.schriesheim.de/fairmietet>) zuzuführen. In dem Zwischenmietermodell mietet die Stadt als „sicherer Mieter“ gegenüber dem Eigentümer (Garantien, Instandsetzung) und kann ihrerseits das Objekt entsprechend im Markt platzieren.

### **Wohnungstausch**

das Modell Wohnungstausch als interkommunaler Ansatz (z.B. Wohnungstauschbörse, vgl. <https://www.wohnungstausch.freiburg.de/>; gemeinsame digitale Orientierungsplattform für Wohnungssuchende; großflächiger Mietspiegel) um das Thema Wohnungsmangel innerhalb des Sprengels (SBKOPE + HoRAN?) zu bewältigen. Die Stadtverwaltung prüft, ob alle o.g. Themen z.B. in einem Dachzusammenschluss innerhalb eines interkommunalen Zweckverbands „Wohnen SBKOPEHoRAN“ (analog Gutachterausschuss) abgebildet werden kann.

### **Baugebot**

das Modell eines Baugebots nach den Erfahrungen des Difu (s. Anlage und Link), um über dieses Instrument vorliegende Baulücken zu schließen, baureife Grundstücke zu entwickeln und Wohnbau zu generieren. (<https://repository.difu.de/items/f01a1bcf-f1ca-4a88-874f-502743af49a5>)