



Vorlage an

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauaus-
schuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Unterrichtung

- nicht öffentlich -

Wohnraumstrategie Innenbereich (Kernstadt und Ortsteile)

Anlagen:

Anlage 1: Flyer „Wohnen und Bauen in Schwäbisch Gmünd“

Anlage 2: Entwurf Fassadenbanner

Sachverhalt und geplantes Vorgehen:

Allgemein

**Wohnraumoffensive des Bundes und der Länder sowie Lage am Wohnungs-
markt**

Die aktuelle Bundesregierung hat die Wohnungspolitik zu einem prioritären Haupthandlungsfeld dieser Legislaturperiode gemacht. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes steht derzeit vor enormen Herausforderungen. Für die soziale Stabilität ist eine qualitätsvolle, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung von entscheidender Bedeutung.

Ein hoher Versorgungsgrad und hohe Qualitätsstandards prägen derzeit unsere Wohnungsmärkte. Gleichzeitig nimmt der Druck auf die Wohnungsmärkte in wirtschaftsstarke Regionen, Ballungszentren und zahlreichen Städten weiterhin stark zu. Gründe für diese angespannte Lage gibt es viele: die Zunahme der Flüchtlingszahlen und der Migration, inflationsbedingte Preissteigerungen bei Mieten, Preissteigerungen bei Renovierungs- oder Baumaßnahmen, hohe energetische Anforderungen bei Neubau und Sanierung sowie auch der Fachkräftemangel.



Erforderlich sind Rahmenbedingungen für gutes und bezahlbares Wohnen, die auch der Energiewende und dem Klimaschutz Rechnung tragen, sowie das altersgerechte Wohnen und Bauen voranbringen. Hierzu gibt es eine Vielzahl an Programmen und Offensiven sowohl des Bundes, als auch des Landes. Es wird durch strukturverändernde Maßnahmen, bspw. Gesetzesänderungen, aber auch durch direkte Förderungen, bspw. durch Erfolgsprämien bei der Aktivierung von Wohnraum oder Bezuschussung von Wohnbauvorhaben versucht, eine Entspannung der Situation zu bewirken.

Auch die Stadt Schwäbisch Gmünd geht immer wieder neue Wege, mehr und bezahlbaren Wohnraum zu finden und zu fördern.

Bereits ab 2017 hat die Stadt Schwäbisch Gmünd die „Gmünder Wohnraumoffensive“ ins Leben gerufen (Gmünder Wohnraumoffensive – GR-Drucksache Nr. 278/2017) und zudem am Landesprogramm „RAUMTEILER“ teilgenommen. Hier hat das Land Kommunen, kirchliche und ehrenamtliche Organisationen bei der Vermittlung von privatem Wohnraum unterstützt.

Für dieses städtische Förderprogramm „Gmünder Wohnraumoffensive“ stehen jährlich 100.000 EUR zur Verfügung. Auf die offensive Wohnraumakquise wurde mit Versand der Grundsteuerbescheide durch einen Informationsflyer aufmerksam gemacht und gebeten, der Kommune freistehenden Wohnraum anzumelden. Die direkte Involvierung der Kommune als Partner hat den Vorteil eines Vertrauensvorschlusses bei potentiellen Vermietern, ihren Wohnraum wieder dem Markt zur Verfügung zu stellen, da diese das Risiko einer Direktvermietung oft scheuen. Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss zur Verlängerung der Gmünder Wohnraumoffensive ab 2024 ein deutliches und positives Signal gesetzt. Mit Beschluss der GR-Drucksache Nr. 057/2023 vom 13.03.2023 wurden die entsprechenden Regelungen und Bedingungen für die künftigen Jahre festgelegt.

Folgende Angebote bietet die Stadt Schwäbisch Gmünd bei einer Meldung von freistehendem Wohnraum den Eigentümern bis heute an:

- Kostenlose fachmännische Besichtigung und Beratung:
 - Der angebotene Wohnraum wird durch städtische Fachleute auf Zustand und Eignung für eine Vermietung geprüft – kostenlos.
 - Der Eigentümer erhält ein kostenloses Exposé. Anhand der Prüfung entscheidet die Stadt über die Vergabe eines konkreten Sanierungszuschusses und/oder Mietgarantien mit Belegungsrechten.
- Befristete Mietgarantien als Ausfallbürgschaft für Miete und Nebenkosten:
 - Mietgarantie mit Belegungsrecht für die Dauer der Mietgarantie (i. d. R. bis zu zwei, maximal bis fünf Jahre).
 - Bei Räumungsklage/-urteil oder bevorstehender Zwangsräumung des Mieters: Begleichung der Mietschulden bzw. Ratenzahlungsvereinbarung unter Fortsetzung des gekündigten Mietvertrags.
- Sanierungszuschuss und Wiedervermietungsprämie:
 - Bei Bedarf, Wohnraum bewohnbar zu machen, einmaliger Sanierungszuschuss bis zu max. 10.000 EUR.
 - Oder Wiedervermietungsprämien bei bisher leerstehendem Wohnraum bis zu 2.000 EUR
 - Je 1.000 EUR Zuschuss wird ein Jahr Belegungsrecht eingeräumt.



- Unterstützung der Vermieter:
 - Unterstützung bei allen Formalitäten im Zuge der Neuvermietung (z. B. Mietvertrag, Beantragung von Sozialleistungen der Mieter, Abklärung direkter Mietzahlung)

Durch den Strukturprozess Gmünd 2020 – Agenda für eine nachhaltige Stadtentwicklung, wurde die Erstellung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms als bedeutender Baustein definiert (Wohnraumförderprogramm „Gmünd 2020“ – Beschluss 2019)

Im Jahr 2019 wurden erstmals bereits bestehende Förderbereiche sowie neue Förderbereiche in einem gemeinsamen Förderkatalog zusammengefasst.

Folgende 10 Wohn-Förderbausteine bietet die Stadt Schwäbisch Gmünd an:

- Jung kauft Alt
- Baukindergeld
- Raumteiler – Gmünder Wohnraumoffensive (siehe oben)
- Plusenergiehaus
- Stadtbildgestaltung
- Entwicklung von Innen
- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes
- Wohnraumförderung des Landes

Mit Rückblick auf die vergangen zwölf Monate hat sich die Einführung der Gmünder Wohnraumoffensive als vorausschauend und krisentauglich erwiesen, da z.B. die Unterbringung vieler ukrainischer Flüchtlinge so erheblich erleichtert wurde.

Im Zusammenwirken mit den präventiven Angeboten der Wohnungsnotfallhilfe konnten bisher Gemeinschafts- oder Containerunterkünfte für Obdachlose und Flüchtlinge, oder die Belegung von Turnhallen o.ä. vermieden werden. Durch die dezentrale Wohnungsunterbringung im gesamten Stadtgebiet und den Teilorten wird so ebenfalls eine Segregation vermieden.

Weiteres Vorgehen

Innenstadt und Ortszentren als Wohnungsorte

Da die Situation auf dem Wohnungsmarkt auf Grund der sich bisher nicht entspannenden Herausforderungen weiter schwierig bleibt, werden zusätzliche Wohnungspotentiale insbesondere in der Innenstadt und den Ortszentren gesehen. Die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd bietet mit ihrem großen Altstadtkern ein besonderes Potential für ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Hierauf soll ein Schwerpunkt der Arbeit liegen. Hierzu können beste Wohnadressen, aber auch einfacher, bezahlbarer Wohnraum gehören. Beides gilt es zu stärken. Hierzu sind weitergehende Strategien erforderlich, um diese Potentiale zu aktivieren.



Arbeitsgruppe Innenentwicklung

Um die bestehenden Fördermöglichkeiten stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken, zu stärken und in eine neue Strategie einzubinden, sieht die Verwaltung daher vor, die über viele Jahre bewährte Arbeitsgruppe Innenstadt (AGI) als Arbeitsgruppe Innenentwicklung beim Amt für Stadtentwicklung wieder einzurichten. Hier sollen alle kommunal entscheidenden Akteure zum Thema Wohnen und Wohnraum zusammenkommen, um aktiv aktuelle Gegebenheiten zu gestalten, auf Veränderungen reagieren zu können, mit Angeboten zu fördern und Situationen neu zu entwickeln. Die Agenda der Arbeitsgruppe sind die Häuser und Liegenschaftskomplexe, die über einen längeren Zeitraum – oftmals Jahre – einer dauerhaften Begleitung und stetiger vielfältiger Impulse bedürfen, um ihr Potential zu entfalten. Oft liegt es an der Eigentümersituation oder unterschiedlichen Randbedingungen. Nur durch zähe Nachverfolgung können Ansatzpunkte herausgearbeitet werden, um zum richtigen Zeitpunkt Bewegung in die Sache bringen zu können. Ein eindruckliches Beispiel ist der WOHA-Komplex am Marktplatz.

Die Arbeitsgruppe Innenentwicklung soll sich insbesondere mit folgenden Handlungsfeldern befassen:

- Laufende Anfragen und Projekte koordinieren und zielgerichtet entwickeln;
- Anlaufstelle im W-Punkt mit konkretem Ansprechpartner (Berater) einrichten;
- vorhandene städtische Förderbausteine des Förderkatalogs „Wohnraumförderprogramm Gmünd 2020“ unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen und Gegebenheiten überprüfen und überarbeiten;
- neue Förderbausteine entwickeln; Öffentlichkeitsarbeit verstärken, z. B. durch Erstellung aktueller Infolyer, neuer Werbebanner sowie Werbeanzeigen in Presse sowie Social Media (Beispiele siehe Anlage 1 und 2);
- weitere Strategien zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich entwickeln, z. B. durch:
 - Persönliche Ansprache von Eigentümern offensichtlich leerstehenden Wohnraumes;
 - Perspektive des Immobilienmarkts integrieren;
 - geeignete Adressen für „Innenstadt-Rückkehrer“ identifizieren;
 - ruhige Innenhöfe in der Innenstadt identifizieren und fördern;
 - Möglichkeiten aufzeigen für Balkone und Loggien in der Innenstadt, um Wohnqualität zu steigern;

 - Synergieeffekte mit Maßnahmen der „Grünen Urbanität“ koordinieren (mehr grüne Aufenthaltsbereiche für Wohnraum ohne Garten oder Balkon);
 - Nachverdichtungsmöglichkeiten, Neubaumöglichkeiten prüfen;
 - alte Bebauungsplänen auf Nachverdichtungspotentiale überprüfen;
 - verkehrliche Erschließung/Belastung unterschiedlicher Nutzungen koordinieren, ggf. Neuordnungen prüfen;
 - Beratungsprämie vom Land offensiv angehen durch aktive Ansprache der Eigentümer.

Die Arbeitsgruppe soll sich regelmäßig austauschen. Die Leitung der Arbeitsgruppe liegt beim Sachgebiet Flächenmanagement im Amt für Stadtentwicklung.



Folgende Akteure gehören der Arbeitsgruppe an:

- Baudezernat
- Stadtplanung
- Stadtsanierung
- Baurecht
- Liegenschaften
- Wohnungsnotfallhilfe
- Wirtschaftsförderung/Leerstandsmanagement
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft
- Ortsvorsteher (anlassbezogen)

Gegebenenfalls werden weitere Experten hinzugezogen.

Masterplan Innenstadt

Die in der Arbeitsgruppe Innenentwicklung erarbeiteten Stärken, Schwächen, Potentiale, Herausforderungen und Chancen der Schwäbisch Gmünder Innenstadt sollen begleitend in einem Masterplan Innenstadt zusammengetragen, einer integrierten Betrachtung zugeführt und fortgeschrieben werden. Hierfür wird ein Planungsbüro beauftragt, das auch entsprechende Analyse- und Konzeptbeiträge liefert und einarbeitet und den Prozess kommunikativ begleitet.

Die vom Gemeinderat immer wieder zitierte Acocella-Planung kann als Ausgangspunkt dafür dienen. Die Planung soll insbesondere die Aufgabe haben, über ein kommunikatives Leitbild die Innenstadt als attraktiven Wohnstandort zu positionieren. Schwerpunkt- und Schlüsselprojekte wie WOHA-Areal, Hasenareal, Bereich Altes Stadtbad, Schwanen oder Stadtmauerbebauung sollen in ihrer städtebaulichen Bedeutung herausgestellt und aktiviert werden.

Weiter sollen aktuelle Fachplanungen und sektorale Maßnahmen wie die Grüne Urbanität öffentlicher Raum Innenstadt Schwäbisch Gmünd mit ihren 13 Fokusbereichen, die Kommunale Wärmeplanung sowie das Solarkataster für denkmalgeschützte Gesamtanlagen, aber auch die Maßnahmen der Förderinitiative des Bundesprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren („Gmünd für morgen“, hier besonders das Leerstandsmanagement und die Mobilitätsplanung) eingearbeitet und integriert betrachtet werden.

Der Masterplanung kommt auch die Funktion zu, das in wenigen Jahren anstehende Sanierungsgebiet Schmiedgassen im Sinn einer städtebaulichen Rahmenplanung vorzubereiten. Darin können auch die Erfahrungen der experimentellen Quartiersinitiative „Lebenswerte Altstadt. Projekt Schmiedgassen“ einfließen.