

## Öffentliche Sitzung

des Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschusses/Betriebsausschusses für Stadtentwässerung

am Mittwoch, den 21.06.2023

im großen Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 16:04 Uhr

Ende: 20:26 Uhr

### Anwesend:

#### Vorsitzender

Herr Oberbürgermeister Richard Arnold

#### stellv. Vorsitzender

Herr Erster Bürgermeister Christian Baron bis 19:07 Uhr.

#### CDU

Herr Stadtrat Martin Bläse

Herr Stadtrat Helmut Geiger

Herr Stadtrat Thomas Kaiser

Herr Stadtrat Christof Preiß

Frau Stadträtin Dr. Birgit Stahl

Frau Stadträtin Brigitte Weiß

#### Bündnis 90/Die Grünen

Frau Stadträtin Barbara Bijok

Frau Stadträtin Dr. Ina Neufeld

Herr Stadtrat Karl-Andreas Tickert ab 16:09 Uhr.

#### SPD

Herr Stadtrat Tim-Luka Schwab ab 16:10 Uhr.

Herr Stadtrat Johannes Zengerle

#### sozial.ökologisch.links.

Herr Stadtrat Dr. Andreas Benk

#### Freie Wähler Frauen Schwäbisch Gmünd

Frau Stadträtin Dr. Constance Schwarzkopf-

Streit

#### Die Bürgerliste Schwäbisch Gmünd

Herr Stadtrat Ullrich Lothar Dombrowski

#### FDP/FW

Herr Stadtrat Dr. Peter Vatheuer

#### Ortsvorsteher

Herr Ortsvorsteher Josef Heissenberger

Herr Ortsvorsteher Gerd Zischka

#### Schriftführerin

Frau Melanie Bihlmaier

#### Verwaltung

Herr Helmuth Caesar

Herr Jan Fischer

Frau Susanne Fried

Herr Gerhard Hackner

Herr Markus Herrmann

Frau Sibylle Klaus

Frau Chiara Kriz

Herr Jürgen Musch  
Herr Helmut Ott  
Herr Celestino Piazza  
Herr Jürgen Stemke  
Frau Anja Tamm  
Frau Debora Thie Nuru  
Frau Franka Zaneke

**Abwesend:**

**Bündnis 90/Die Grünen**  
Herr Stadtrat Karl Miller

## Tagesordnung

=====

- 1** Vorstellung des ersten Rad- und Fußwegekoordinators für Schwäbisch Gmünd
- 2** Vorstellung neuer Klimaschutzmanager
- 3** Kommunale Wärmeplanung Schwäbisch Gmünd –Zwischenbericht 2 (Maßnahme 2 - Maßnahmenkatalog „Gmünd für morgen“)
- 4** Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen", Gemarkung Bargau  
- Aufstellungsbeschluss
- 5** Bezahlbarer Wohnraum für Schwäbisch Gmünd  
hier: Ergänzung zum Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 Eckdaten und Rahmenbedingungen für preiswerten Wohnungsbau in Schwäbisch Gmünd
- 6** Wohnraumstrategie Innenbereich (Kernstadt und Ortsteile)
- 7** Bericht zum geförderten Wohnungsbestand in Schwäbisch Gmünd
- 8** Park am Sonnenhügel, 1. Bauabschnitt
- 9** Sanierungskonzept Freisportanlagen
- 10** Ausblick auf künftige Vorhaben
- 10.1** Verpackungssteuer
- 11** Bekanntgaben
- 12** Anfragen

Oberbürgermeister Arnold begrüßt die Mitglieder, die Presse und die Gäste recht herzlich zur öffentlichen Sitzung.

Er stellt die Beschlussfähigkeit und die ordnungsgemäße Ladung fest.

Es liegen keine Anmerkungen zur Tagesordnung vor.

**zu 1      Vorstellung des ersten Rad- und Fußwegekoordinators für Schwäbisch Gmünd**  
**Vorlage: 077/2023**

**Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold führt in den Sachverhalt ein.

Stadträtin Dr. Neufeld/Bündnis 90/Die Grünen erkundigt sich, wie sich die AG Rad zusammensetze.

Herr Stemke antwortet, dass es eine interfraktionelle Gruppe sei, an der jedoch auch externe Teilnehmer mitwirken würden.

Stadtrat Geiger/CDU erkundigt sich, wie es in den Stadtteilen bezüglich des Rad- und Fußverkehrs aussehe.

Herr Stemke antwortet, dass er sich mit dem gesamten Stadtgebiet beschäftige.

Stadträtin Dr. Schwarzkopf-Streit/Freie Wähler Frauen erkundigt sich nach der Verortung der Stelle.

Frau Zaneck antwortet, dass die Stelle Amt 11 und dort Frau Tamm zugeordnet sei.

Stadträtin Dr. Schwarzkopf-Streit/Freie Wähler Frauen erkundigt sich, ob auf der Stelle auch das Thema des Heckenrückschnitts verankert sei.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass hierfür das Ordnungsamt zuständig sei.

Stadtrat Preiß/CDU findet Herrn Stemke überqualifiziert für diese Stelle und geht davon aus, dass die Stelle nur ein Hobby sei.

Herr Stemke antwortet, dass es nicht verkehrt sei, die Berufung zum Beruf zu machen. Er sei Quereinsteiger, aber er könne sich sehr gut einarbeiten.

Oberbürgermeister Arnold führt aus, dass Herr Stemke fachlich qualifiziert sei. In der öffentlichen Verwaltung habe er bisher keine Erfahrung, daher habe er mit Herrn Stemke bereits ein Gespräch geführt, Herr Stemke könne auch entsprechende Weiterbildungsangebote in Anspruch nehmen.

Stadtrat Dr. Benk/s.ö.l. erkundigt sich, ob weitere Personen in diesem Bereich geplant seien. Außerdem könne er sich ein 100-Tage-Konzept vorstellen. Er erkundigt sich,

ob es Dinge gebe, die man leicht ändern könne, beispielsweise im Bereich der Fischergasse.

Frau Zaneč antwortet, dass man nun einen richtigen und wichtigen Schritt in die richtige Richtung gemacht habe. Man habe nun eine Person, die sich ausschließlich um Radwege kümmere. Die Stelle werde gefördert, man sei finanziell auch auf die Förderungen angewiesen und habe es geschafft, diese zu nutzen. Man werde schauen, wie es sich entwickle. Der Haushalt sei sehr knapp, man werde bei Bedarf auf neue Fördermöglichkeiten zurückgreifen.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass man die Erstellung eines 100-Tage-Berichtes prüfen werde.

Herr Stemke führt aus, dass er bereits eine Liste mit Verbesserungsmöglichkeiten erstellt habe, weitere Anregungen greife er gerne auf. Man wolle beispielsweise Einbahnstraßen für den Radverkehr freigeben.

Stadtrat Dr. Vatheuer/FDP/FW erkundigt sich, ob die Neuschaffung dieser Stelle im Hinblick auf die Haushaltslage notwendig sei.

Frau Zaneč antwortet, dass der Haushalt nicht beeinträchtigt sei, da es eine Förderung gebe.

Stadtrat Bläse/CDU findet es wichtig, dass man alle Mobilitätsformen zusammenführe. Man sei mit einer Stelle nun gut aufgestellt, er wünscht alles Gute.

Ortsvorsteher Zischka findet, dass der Ausbau der Fahrradwege grundsätzlich etwas Gutes sei. Bei den Ortsdurchfahrten bittet er jedoch darum zu berücksichtigen, dass man auch eine Infrastruktur habe. Mit einem Schutzstreifen dürfe man nicht mehr parken oder halten, dies habe Einfluss auf die Infrastruktur. Man solle daher nicht das Gießkannenprinzip anwenden, sondern intensiv mit den Ortschaftsräten darüber sprechen.

Herr Stemke findet es wichtig, dass man alles anschau. Man wolle mit dem Radverkehr nichts kaputt machen, sondern es allgemein verbessern. Klar sei aber, dass es zu Veränderungen komme, wenn man verändere. Man werde es jedoch in Abstimmung machen.

Oberbürgermeister Arnold betont, dass man es gemeinsam mit Vor-Ort-Besuchen machen müsse.

Auszug  
zur weiteren Bearbeitung an Amt: 11  
nachrichtlich an Amt:

**zu 2** **Vorstellung neuer Klimaschutzmanager**  
**Vorlage: 076/2023**

**Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold führt in den Sachverhalt ein.

Herr Fischer stellt sich vor.

Stadtrat Dr. Benk/s.ö.l. erkundigt sich nach den konkreten Arbeitsbereichen, da die Energie- und Wärmewende sehr umfassend sei.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass es ein großer Bereich sei. Man habe daher extra ein Amt dafür geschaffen, damit man das Thema dort verorten könne.

Stadtrat Bläse/CDU erkundigt sich, ob es Berührungspunkte mit den Stadtwerken gebe und wie die Zusammenarbeit laufe.

Herr Fischer antwortet, dass die Arbeit hervorragend laufe. Man könne froh sein, dass man die Stadtwerke habe.

Stadtrat Schwab/SPD heißt Herrn Fischer herzlich willkommen.

Auszug

zur weiteren Bearbeitung an Amt:

nachrichtlich an Amt: 11

**zu 3** **Kommunale Wärmeplanung Schwäbisch Gmünd –Zwischenbericht 2 (Maß-**  
**nahme 2 - Maßnahmenkatalog „Gmünd für morgen“)**  
**Vorlage: 123/2023**

**Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold führt in den Sachverhalt ein. Man habe die Idee eines Klimaschutzfonds auf Landesebene vorgebracht über den Städtetag, dies sei bisher abgelehnt worden.

Herr Nothofer (Stadtwerke) stellt den Sachverhalt vor.

Stadtrat Bläse/CDU bedankt sich für den Zwischenbericht. Es sei eine tolle Geschichte, dass man so gut vorangekommen sei. Es könne sein, dass die Arbeit am Ende gar nicht die Früchte trage, die es verdiene. Man habe keine Zeit gewonnen, sondern Zeit verloren, da es auch eine hohe Unsicherheit in der Bevölkerung gebe. Man müsse die Pläne zur Ladeinfrastruktur und den PV-Anlagen übereinanderlegen, erst dann wisse man, was Sache sei und was man aufbauen müsse. Die Menschen würden fragen,

mit was man heizen solle. Wann könne das Wärmenetz und wie? Darüber könne man aktuell keine Aussage treffen. In Bettingen starte man mit einer Umfrage. Durch die große Verunsicherung in der Bevölkerung werde dies nicht leicht. Wenn der Bund die Wärmeplanung anerkenne und man Übergangszeiten verliere, die die anderen hätten, sei man im Nachteil. Bis Jahresende müsse klar sein, ob dies gelte oder nicht. Ansonsten müsse das Land dies aussetzen. Es ändere sich jeden Tag etwas, bspw. auch mit Biomasse. Man habe eine gute Arbeit geleistet, es komme durch die Rahmenbedingungen jedoch nicht zum Einsatz. Man brauche eine große Anschlussquote, sonst rechne es sich nicht. Die Frage sei auch, wer es baue? Die Stadt könne dies nicht leisten, auch die Stadtwerke nicht. Das Geld müsse irgendwo herkommen. Es gebe viel Theorie und gute Ideen, man müsse jedoch noch schauen wie man es umsetze.

Stadträtin Bijok/Bündnis 90/Die Grünen bedankt sich für den Vortrag. Man hoffe, dass man es umsetzen könne. Die Ausweisung von kalter Nahwärme in Neubaugebieten sei eine gute Lösung. Diese sei in letzter Zeit aufgrund der hohen Kosten in Kritik geraten. Sie erkundigt sich, ab welcher Größe eines Neubaugebietes bzw. ab wie vielen Anschlusssteilnehmern sich so ein Netz lohne.

Herr Nothofer antwortet, dass die Frage nicht so einfach beantwortet werden könne, da es auch davon abhängt, wie nah die Gebäude beieinander seien. Bei manchen Gebäuden lohne es sich ab 15, bei manchen sei es bei 40 oder 50 nicht wirtschaftlich.

Stadtrat Schwab/SPD bedankt sich ebenfalls für die Arbeit. Die Stadtwerke würden eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Wärmewende in Schwäbisch Gmünd spielen, er widerspreche daher der Auffassung von Stadtrat Bläse. Die Finanzierung werde schwierig, hier müsse man nach Lösungen suchen und nicht gleich die Probleme oder Hindernisse in den Weg stellen. Die SPD-Fraktion denke, dass die Wärmeplanung für die Wärmewende sehr wichtig sei, es gehe um die klimaneutrale Wärmeversorgung der Bürger. Man hoffe, sich da, wo es wirtschaftlich sinnvoll sei, viele Bürger für den Anschluss entscheiden würden. Man finde es toll, dass man in Bettingen schon mal loslegen wolle. Die Bürger seien verunsichert, aber man müsse sich auch die Frage stellen, warum das so sei. Wenn man sich das Handeln der Oppositionsparteien im Bund anschau, dann sei das Gesetz nicht sachlich und neutral behandelt, sondern populistisch. Es sei eine Art des politischen Umfangs, die so nicht akzeptabel sei. Er hoffe, dass mehr Rationalität in die Debatte einkehre. Die Debatte habe gezeigt, dass der Klimaschutz einschränke und die soziale Frage wieder präsent sei. Bei der Wärmeplanung habe man gesehen, dass die Einfamilienhäuser überwiegend nicht mit Wärmenetze versorgt werden können. Dies müsse man mitnehmen und in Ausweisung von Baugebieten beachten. Darüber müsse man sprechen, da die Verwaltung heute die gleichen Fehler der Vergangenheit wieder vorschlage.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass er den Beitrag von Stadtrat Bläse so verstanden habe, dass die Stadtwerke eine zentrale Rolle bei der Wärmewende spielen würden. An der Stelle müsse man sagen, dass der flächendeckende Ausbau von Wärmenetzen mit den Finanzen stehe und falle. Daher habe man es nochmals eingebracht. Man habe einen Antrag beim Land gestellt, dieser sei abgelehnt worden, man hoffe auf eine Lösung beim Bund. Man hoffe, dass die Kommunen nach der Einwohnerzahl und der CO<sub>2</sub>-Einsparung finanzielle Mittel abrufen können. Darauf gebe es

bisher keine Antwort. Nur wenn dies geklärt sei, dann sei die Arbeit auch relevant. Man werde nicht um die Diskussion des Themas Gemeinschaftsaufgaben herumkommen, insbesondere um Artikel 91a des Grundgesetzes.

Stadtrat Dr. Benk/s.ö.l. findet das Anliegen von Oberbürgermeister Arnold wichtig, er solle dies weiter vorantreiben. Der Gemeinderat solle sich hingegen auf die Möglichkeiten, die er habe, konzentrieren. Herr Ernst habe gesagt, dass die Wärmenetze mit Holz eingespeist werden würden. Die Bebauungspläne habe man in der Hand, diese könne man so gestalten, dass sich auch 15 Wohneinheiten lohnen, die Einfamilienhäuser hätten dann einen schlechten Stand.

Herr Nothofer antwortet, dass Holz nicht die einzige Lösung sein dürfe, es gebe auch industrielle Faktoren oder Großwärmepumpen. Auch Öl werde für Wärmenetze herangezogen, auch den Wasserstoff müsse man berücksichtigen. Die Ideallösung für ein Wärmenetz gebe es nicht.

Stadträtin Dr. Schwarzkopf-Streit/Freie Wähler Frauen stimmt grundsätzlich den Ausführungen von Oberbürgermeister Arnold zu. Man sei sich einig, dass man es wolle, es gehe nur um den Weg. Als Endverbraucher sei man sehr verunsichert. Sie sei froh, dass es die Stadtwerke gebe. Sie erkundigt sich nach den Nachtspeicheröfen.

Herr Nothofer antwortet, dass es sich um eine klimafreundliche Lösung handle, wenn der Strom aus erneuerbaren Energien gewonnen werde.

Stadträtin Dr. Schwarzkopf-Streit/Freie Wähler Frauen erkundigt sich, welcher Sektor am größten sei. Zum Jahresende wünscht sie sich eine neue Übersicht, da viele neue Gas- und Ölheizungen in letzter Zeit eingebaut worden seien.

Herr Nothofer antwortet, dass man es auf ein Basisjahr beziehen müsse. Man habe 2019 und 2020 genommen, da man hierfür alle Daten vorliegen habe. Wenn man den Stand 2023 heranziehen wolle, müsse man die Wärmeplanung nochmal komplett von vorne machen. Die Beschaffung der Daten sei eine Herausforderung gewesen.

Stadtrat Dombrowski/Die Bürgerliste bedankt sich für den interessanten Bericht. Nachdenklich stimme ihn, wie man die Bevölkerung mitnehmen wolle, wenn man den Bericht vorstelle. Er habe das Gefühl, dass man ein Auto am Bildschirm konfigurieren im Bewusstsein, dass man das Geld gar nicht zusammenbekomme, um das Auto zu kaufen. Wenn man mit dem Bericht am Ende des Jahres/Anfang des nächsten Jahres in die Bevölkerung gehe, könne man keine Fakten bieten bzgl. Kosten und wie sich die Leute mit bestehenden Heizungen anschließen. Von fachlicher Seite sei die Arbeit hervorragend, aber was sei Ergebnis für die Endverbraucher? Man habe keine Kosten und keine Materialien, die eingesetzt werden. Es sei daher sehr abstrakt. Die Bevölkerung werde verunsichert, man müsse die Bevölkerung mitnehmen. Er regt an, erst in die Gespräche einzusteigen, wenn man Konkretes wisse, ansonsten stoße man auf Ablehnung.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass man zur Erstellung der kommunalen Wärmeplanung verpflichtet sei. Man müsse dies nun in den Kontext stellen, was auf den übergeordneten staatlichen Ebenen laufe, damit man es in Einklang bringe. Dies



passiere aktuell nicht. Auch finanzielle, personelle Ressourcen müsse man dafür bereitstellen, auch hier sei man blank. Daher stimme die Schlussfolgerung, solange die übergeordneten Fragen nicht geklärt seien, bleibe es theoretisch. Dies werde man den Bürgern auch so kommunizieren. Er hoffe, dass die Diskussion weitergehe und es vorangehe, v.a. auch die Frage der Finanzierung geklärt werde. Der Hype der Wärmepumpen sei nicht zu Ende gedacht. Je mehr Wärmepumpen, desto weniger Kunden hätten die Stadtwerke.

Frau Zaneck äußert, dass die Zielsetzung, den Bürgern mehr Planungssicherheit zu geben, auch das Ziel der kommunalen Wärmeplanung sei. Man habe bereits Quartiere definiert, die sich für Wärmenetze eignen und nicht eignen. Bei Letzterem würden die Bürger wissen, dass man über andere Angebote nachdenken müsse. Wenn Wirtschaftlichkeit gegeben sei, dann plane man die Umsetzung des Wärmenetzes und nehme die Bürger mit. Es bleibe daher nicht abstrakt, sondern konkret. In Bettringen gebe es bald die Konkretisierung von den Stadtwerken.

Herr Nothofer führt aus, dass man die Frage der Kosten erst beantworten könne, wenn man konkreter plane. Der konkrete Bedarf müsse erst abgefragt werden.

Stadtrat Dr. Vatheuer/FDP/FW erkundigt sich, woher Herr Nothofer wisse, dass die Klimaneutralität im Wärmesektor bis 2040 möglich sei. Man habe keine Glaskugel und es beruhe auf dem Stand der aktuellen Technik. Außerdem müsse man die Kosten kennen. Er gibt außerdem Stadtrat Bläse recht, dass die Querelen innerhalb der Ampel-Koalition für das Ansehen der Politik nicht förderlich gewesen seien, dank der FDP bekomme man nun ein gutes Heizungsgesetz.

Herr Nothofer antwortet, dass es technisch möglich sei. Die Kosten könne man aktuell nicht sagen, man müsse ein konkretes Projekt beleuchten.

Stadtrat Preiß/CDU ist der Auffassung, dass die Erhebungen später nützlich sein werden. Man brauche ein Nahwärmenetz. Es gebe Beispiele, was es koste. Was mache man in der Innenstadt mit den Gasheizungen? Er sei gespannt, wie man das löse. Er könne außerdem nicht nachvollziehen, warum man funktionierende Ölheizungen wegwerfen solle. Wenn es konkret werde, werde man sich sehr schwer tun. Die Stadtwerke würden vom Stromverkauf leben. Es werden darüber hinaus weitere Probleme auftreten, beispielsweise verursache eine Luftwärmepumpe Geräusche, von denen sich manche gestört fühlen.

Stadtrat Geiger/CDU kann es nicht nachvollziehen. Man gebe viel Geld für wenige Bewohner eines Stadtgebietes aus. Er sei sprachlos über die Gesetzgebung.

Stadtrat Bläse/CDU führt aus, dass man vorangehen müsse, aber man dürfe sich nicht vorstellen, dass die Stadtwerke dies genauso umsetzen. Man dürfe die Stadtwerke nicht überfordern. Beim Ausbau des Stromnetzes müsse auch von anderer Stelle etwas kommen. Dies habe er betonen wollen. Er wolle nicht pessimistisch sein, man müsse aber die Realität betrachten.

Stadträtin Dr. Neufeld/Bündnis 90/Die Grünen sieht das Ganze nicht so pessimistisch. Sie sei froh, dass es gezeigt worden sei. Man müsse sich noch lange mit dem Thema beschäftigen und auch die Wirtschaftlichkeit betrachten. Wenn man zurückdenke, so

habe es auch eine dezentrale Abwasserversorgung gegeben und man habe den Weg geschafft. Wärmenetze seien an anderer Stelle schon gang und gebe, es sei nichts komplett Neues, das man erfinde. Für die Klimaneutralität sei es eine sehr gute Sache, dass man die vorhandene Wärme nutze und es zentral verteile. Es seien die ersten Planungsschritte, sie sei dankbar, dass man es begonnen habe.

Oberbürgermeister Arnold führt abschließend aus, dass man den Menschen nicht sagen könne, wie sie es finanzieren können, man werde von den übergeordneten Ebenen im Stich gelassen. Das große Thema der Daseinsvorsorge müsse zusammen gedacht und umgesetzt werden, so sei es jedoch nicht gelaufen.

Auszug

zur weiteren Bearbeitung an Amt: 11, Stadtwerke  
nachrichtlich an Amt:

**zu 4      Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen", Gemarkung Bargau**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: 113/2023**

**Protokoll:**

Herr Hackner erläutert den Sachverhalt (siehe Anlage).

Stadtrat Bläse/CDU bedankt sich für die Vorstellung. Es sei gut vorangeschritten. Er erkundigt sich, wo die Einfamilienhäuser hinkommen würden, man solle die Kaltluftströme beachten.

Stadträtin Bijok/Bündnis 90/Die Grünen äußert, dass man sich die Argumente schönreden könne, es sei eine grundsätzliche Frage bezüglich des Flaschenverbrauchs. Man werde daher noch darüber beraten.

Stadtrat Schwab/SPD äußert, dass sich die SPD-Fraktion beim Flächennutzungsplan in Teilen sehr kritisch geäußert habe. An dieser Stelle sehe man jedoch keine so großen Bedenken. In Schwäbisch Gmünd wachse die Bevölkerung, es müsse Wohnraum geschaffen werden. Er müsse daher dafür werben, dass die Kaltluft bedacht werde. Man solle mehr Mehrfamilienhäuser einplanen, v.a. im südlichen Bereich.

Stadtrat Dr. Benk/s.ö.l. äußert, dass eine Verunsicherung über die Klimakrise herrschen solle, die unausweichlich sei. Man rase darauf zu und es passiere fast nichts. Wenn man verbrauche, solle man sparsam verbrauchen, zum Beispiel solle man möglichst dicht bauen. Einfamilienhäuser könne er daher nicht befürworten, man solle auf neue Einfamilienhäuser verzichten. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan sei es landwirtschaftliche Fläche, dies hätte in der Vorlage auch so stehen sollen.

Stadträtin Dr. Schwarzkopf-Streit/Freie Wähler Frauen erkundigt sich, wie hoch die

Bebauung im Mischgebiet sein dürfe, man könne gerne ein bis zwei Stockwerke höher gehen.

Herr Hackner antwortet, dass es maximal drei Geschosse seien, es müsse sich an die Umgebung anpassen. Unten könnten die Häuser höher sein, oben flacher. Man werde es aufarbeiten. In Lindach habe man eine gute Lösung hinbekommen.

Oberbürgermeister Arnold äußert, dass man gewählte Vertreter im Bargauer Ortschaftsrat habe, diese seien am dichtesten an Bargau dran. Man habe die Wünsche des Ortschaftsrates eingearbeitet. Wenn man nun Änderungen vornehme, müsse man diese rückkoppeln. Es müsse in den Ort passen. Der Gemeinderat sei nicht das Organ, das alles besser wisse.

Stadträtin Dr. Schwarzkopf-Streit/Freie Wähler Frauen bittet darum sich zu öffnen, sodass Eltern auch in den eigenen Garten bauen könnten. Dies würde viele Probleme lösen.

Stadtrat Dombrowski/Die Bürgerliste führt aus, dass man einen ausgewogenen Plan vorliegen habe, der nach Bargau passe. Dies sei ein wesentlicher Gesichtspunkt. Das Einfügen sei gut gelungen. Man lehne es ab, vom Einfamilienhausbau wegzugehen. Zum einen, weil man es den nachfolgenden Generationen zur Verfügung stellen könne, zum anderen weil seien Generation auch ohne Einschränkungen bauen haben könne. Im Nachhinein sei es problematisch, dass man der nachwachsenden Generation Vorschriften mache, wie man wohne. Der, der im Einfamilienhaus wohne, solle keine Vorschriften machen. Dies solle man bei den Planungen berücksichtigen.

Stadtrat Dr. Vatheuer/FDP/FW signalisiert Zustimmung. Es sei eine Planung mit Vorbildcharakter. Sollte Stadtrat Dr. Benk in einem Einfamilienhaus leben, sei es nicht überzeugend, wenn man es künftigen Generationen abspreche. Dies sei wie Wasser predigen und Wein trinken.

Stadtrat Dr. Benk/s.ö.l. führt aus, dass die Einsicht gewachsen sei, dass das, was sich seine Generation geleistet habe, künftig nicht mehr leistbar sei. Man könne so nicht weitermachen. Er habe vor 22 Jahren ein Einfamilienhaus gekauft und zu einer Arztpraxis sowie einem Wohnraum für sechs Personen ausgebaut. Genauso solle man vorgehen. Er wehre sich jedoch dagegen, Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese zu bauen.

Stadtrat Preiß/CDU findet es eine ausgewogene Planung, da es wenig Einfamilienhäuser seien. Die Diskussion habe man schon oft geführt.

Stadtrat Bläse/CDU führt aus, dass immer der Eindruck entstehe, dass man alles so mache wie vor 50 Jahren. Bei der CDU sei man der Meinung, dass man noch ein Neubaugebiet erstellen könne. Es stelle sich die Frage, woher die Häuser für diejenigen kommen sollen, die von Bargau seien und dort bleiben wollen. Man entwickle sich weiter und es sei ja nicht so, dass die Welt morgen untergehe. Man habe die Möglichkeit, alles noch zu schaffen. Man könne es nicht alleine schaffen, da es noch große Rahmenbedingungen gebe. Man dürfe auch nicht so tun als sei man autark. Wenn die Häuser nicht in Bargau gebaut werden, dann würden sie in Mögglingen oder Heubach gebaut, für das Klima sei dies nicht besser. Man müsse die Menschen

mitnehmen. Dadurch, dass das Bauen teurer werde, werde in diesem Bereich nicht viel passieren.

Stadtrat Schwab/SPD findet es unanständig, auf die persönlichen Verhältnisse einzelner Gemeinderäte abzustellen. So einen Umgang solle man nicht pflegen. Es sei ideal, wenn sich Menschen aus einem Einfamilienhaus dafür entscheiden, in andere Wohnungen umzuziehen. Die Statistik zeige jedoch, dass dies nicht der Fall sei. Man müsse attraktive Angebote für diese Menschen schaffen.

Oberbürgermeister Arnold äußert, dass man diese Angebote mit der VGW schaffen wolle.

Stadträtin Dr. Neufeld/Bündnis 90/Die Grünen äußert, dass sie sich für die Kreislaufnutzung und die Sanierung ausspreche, nicht für den Neubau. Es sei sicherlich sinnvoll, dass man Einfamilienhäuser für die Kinder zur Verfügung stelle. Jedoch würden beispielsweise in Lindach ein oder zwei Personen in einem großen Haus wohnen. Für den Hausverkauf würden die Menschen eine kleine Wohnung erhalten. Es stelle sich die Frage, warum die Menschen dies dann tun sollten. Es müsse hier attraktivere Angebote geben.

Auszug

zur weiteren Bearbeitung an Amt: 60

nachrichtlich an Amt:

zu 5

### **Bezahlbarer Wohnraum für Schwäbisch Gmünd**

**hier: Ergänzung zum Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 Eckdaten und Rahmenbedingungen für preiswerten Wohnungsbau in Schwäbisch Gmünd  
Vorlage: 115/2023**

#### **Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold führt in den Sachverhalt ein. Im Jahr 2023 habe man bisher acht Bauanträge für Einfamilienhäuser erhalten, letztes Jahr seien es im gleichen Zeitraum 30 gewesen. Bei den Mehrfamilienhäusern habe man letztes Jahr doppelt so viele gehabt. Es entstehe weniger Wohnraum und es kämen mehr Menschen. Umbauten hätten Konjunktur.

Herr Piazza präsentiert den Sachverhalt (siehe Anlage).

Erster Bürgermeister Baron freut sich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd einen Preis für die Wohnraumoffensive gewonnen habe. Man genieße das Vertrauen der Mieter. Er spricht ein Lob insbesondere für die Mitarbeiter in der Wohnraumoffensive aus.

Stadtrat Bläse/CDU beglückwünscht zum Erfolg. Man sei stolz, dass es mit der Wohnraumoffensive so gut geklappt habe. Er bedankt sich für die Vorstellung des bezahlbaren Wohnraums. Es sei ein großes Thema und er sei bereits beim Workshop dabei

gewesen. Die Rahmenbedingungen hätten sich seit dem Beschluss geändert, man würde keinen Investor finden. Es sei richtig, dass man an das Thema herangehe, denn es bringe nichts, wenn nichts neu gebaut werde. Ohne neue Wohnungen würden die Mietpreise steigen. Es gebe weniger Neubauten in nächster Zeit, daher würden diese Leute auf den Mietwohnungsmarkt zugreifen. Für diejenigen, die nicht so viel Geld hätten, sei die Auswahl dann geringer. Es koste Geld und irgendjemand müsse die Differenz bezahlen. Es sei das Minimum, was man denjenigen, die bauen wollen, anbieten müsse, damit überhaupt was gemacht werde. Man solle in zwei Jahren nochmal drüber schauen, sollte sich zwischenzeitlich etwas ändern, müsse man früher nochmals ändern. Die Rahmenbedingungen beim Bauen hätten sich in kürzester Zeit verändert, Zinsen und Baukosten. Die Förderungen seien zum Teil weggebrochen, wenn es eine Förderung gebe, dann nur mit hohen Anforderungen. Man müsse schauen, was für Anforderungen man stelle, beispielsweise ob es immer KfW40 sein müsse oder ob auch KfW55 ausreiche. Wenn man für die Gebäude 1.200 Forderungen einhalten müsse, müsse man sich nicht wundern, wenn es teuer sei. Der Gemeinderat müsse schauen, dass man die Baukosten nicht in die Höhe treibe. Man müsse energetisch und klimagerecht in die Zukunft gehen, man dürfe den Bogen aber nicht überspannen, sonst habe man gar nichts gewonnen. Die CDU-Fraktion würde so mitgehen.

Stadträtin Dr. Neufeld/Bündnis 90/Die Grünen bedankt sich für den Vortrag. Der Markt sei sehr angespannt. Unterbezahlte oder Alleinerziehende hätten auf dem Wohnungsmarkt keine Chance, man habe in Schwäbisch Gmünd eine gute Ausgangslage. Der bezahlbare Wohnraum müsse erhalten bleiben und ausgebaut werden. Man stehe hinter der Wohnungsraumoffensive. Dass man Fördermittel vererbe ohne energetische Mindeststandards solle nicht sein. KfW55 müsse weiterhin sein. Sie zweifle, ob die Maßnahmen ausreichend seien oder ob man sich noch weiter damit beschäftigen müsste und weitere Instrumente brauche, z.B. Wohnungstauschbörsen, ein Vorkaufsrecht für Kommunen, Erbbau sowie ein tragfähiges Konzept gegen Zweckentfremdung.

Herr Piazza äußert, dass er keine Subvention bekommen, sondern er Landesbaufördermittel in Anspruch nehme. Es bekomme niemand eine Subvention. KfW55 sei inzwischen sowieso Standard. Für den Bestand gehe es nicht, aber diejenigen würden auch nichts bekommen. Es fließe kein Geld, sondern derjenige werde belastet. Erbbau sei bei der Finanzierung schwierig, die Banken würden nicht mitmachen. Man müsse es dann über das Eigenkapital finanzieren. Der Grundstücksanteil spare nicht so viel ein. Er nennt das Beispiel der Gamundia-Häuser, die man nach 10 Jahren Miete auch kaufen könne.

Oberbürgermeister Arnold führt aus, dass das Vorkaufsrecht nicht so einfach umzusetzen sei.

Herr Hackner äußert, dass man eine Vorkaufsrechtssatzung nur verabschieden könne, wenn man ein entsprechendes Gebiet definiere. Hier müsse die Begründung stimmen, da das Eigentum einen sehr hohen Stellenwert habe.

Stadtrat Schwab/SPD äußert, dass es toll sei und man weitermachen müsse. Man sehe jedoch noch viel Potenzial. Er erkundigt sich, wie hoch bei der VGW der Anteil des geförderten Wohnraums bei der VGW am jährlich erstellten Wohnraum sei. Man

habe beim bezahlbaren Wohnraum lange diskutiert und sich auf einen Kompromiss geeinigt. Es schmerze, den Kompromiss ein Stück weit aufzugeben. Die SPD-Fraktion habe keinen Fonds einrichten wollen, wo sich der Investor freikaufen könne oder es in Bestandswohnungen umsetze, da man eine Durchmischung wollte. Aber man sehe die Baukosten und Zinsen, die gestiegen seien. Man werde es sehr intensiv diskutieren, man sei aber der Meinung, dass man es praktisch anschauen müsse, um Wohnraum zu erstellen, der bezahlbar sei. Er denke, dass man dem Kompromiss zustimmen könne. Er erkundigt sich, ob bei der Wohnraumoffensive auch Sanierungszuschüsse für leerstehenden Wohnraum enthalten seien.

Herr Hackner antwortet, dass wenn eine Wohnung leer stehe, diese länger leer stehen müsse. Man begutachte die Wohnung, ob sie vermietbar sei. Wenn Sanierungsbedarf bestehe, dann erhalte man maximal 10.000 Euro, pro 1.000 Euro bestehe ein Jahr Bindung.

Herr Piazza führt aus, dass man 10 bis 15 Prozent Mieter mit Wohnberechtigungsscheinen habe, teilweise würden die Verträge über 20 bis 30 Jahre laufen. Bei den Gamundia-Häusern sei die Quote ebenfalls so. Wichtig sei, dass man mit den Mieten in einem angemessenen Bereich bleibe.

Stadtrat Schwab/SPD möchte den Anteil der Wohnungen je Jahr wissen, die für Menschen mit Wohnberechtigungsschein erstellt werden.

Herr Piazza antwortet, dass der springende Punkt sei, dass die VGW 2.500 Wohnung für sechs Euro Miete anbiete.

Stadtrat Dr. Benk/s.ö.l. äußert, dass sechs bis acht Euro Miete im Laufe des Lebens auch sehr viel Geld seien. Das, was die VGW mache, müsse sich gesamtgesellschaftlich durchsetzen. Die Förderkulisse sei ungerecht. Aalen habe entgegen der Ausführungen von Herrn Piazza den prozentualen Anteil des bezahlbaren Wohnraums erhöht und 30 Prozent der neu errichteten Wohneinheiten wären bezahlbarer Wohnraum.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass man immer schauen müsse, was am Ende konkret umgesetzt werde.

Stadtrat Dr. Benk/s.ö.l. ist der Auffassung, dass das, was am Ende herauskomme, mehr sein müsse. Die Berechnung der Ausgleichszahlung sei für den Investor ein Schnäppchen. Man müsse statt der Vergleichsmiete die Miete nehmen, die der Investor, beispielsweise Herr Feig, für das Gebäude erwarte. Außerdem solle man beim Fonds, wenn man diesen einführe, von 10 auf 15 Jahre gehen.

Herr Piazza antwortet, dass man sich an die Vorgaben des Landesbauförderprogramms anlehne.

Stadtrat Dombrowski/Die Bürgerliste weist daraufhin, dass man nicht öffentlich über die Situation eines Investors sprechen könne.

Stadträtin Dr. Schwarzkopf-Streit/Freie Wähler Frauen äußert, dass die froh sei, dass man Firmen habe, die einen Profit machen, weswegen die Firma bestehen würde.

Gleiches gelte für Investoren, die aufgrund des Profits Häuser bauen würden. Sie sei auch froh, dass man Investoren habe, die sich diesem Beschluss beugen und Ausgleichszahlungen leisten. Es sei eine Verleumdung, wenn man von freikaufen rede. Ein Investor, der eine Ausgleichzahlung zahle, habe die Möglichkeit geschaffen, dass ein anderer solche Wohnungen baue. Man habe eine Durchmischung bei der VGW, da man schaue, dass die VGW Bauplätze in den Baugebieten bekomme und sie damit durchmische. Man habe die Leute 30 bis 50 Jahre in den Wohnungen bei der VGW. Wenn man das Konstrukt weitertrage, dann brauche man keinen neuen Beschluss. Man müsse nicht jedes Mal über dieselben Aspekte sprechen.

Stadtrat Dombrowski/Die Bürgerliste bedankt sich für den inhaltvollen Vortrag, im Ergebnis sei dieser jedoch frustrierend. Die Berechnung bedeute, dass sich die private Wohnungsindustrie in weiten Teilen zurückziehe, da keine Rendite mehr erwirtschaftet werden könne. Vor dem Hintergrund steuere man auf eine Wohnungsverknappung zu. Dieses sei das Makabre an den Ausgleichszahlungen, da es zur Verteuerung führe. Was könne man von der Stadt aus tun? Die Wohnraumoffensive sei ein hervorragender Ansatz. Außerdem müsse man, wenn private Investoren da seien, alles tun, um die Baukosten nicht noch weiter zu erhöhen. Hierzu gehören die Ansprüche des Gemeinderats, die nicht überzogen sein sollen, zum anderen müsse man die Beschlüsse schneller fassen. Die Familien müssten deutlich mehr für die Miete aufwenden, dies führe zu einer wirtschaftlichen Verschlechterung der Gesamtsituation. Die Ausgleichszahlung sei eine gewisse Umverteilung. Diejenigen, die mehr Geld hätten, sollten es zahlen. Man müsse überlegen, ob es auf Dauer dem Wohnungsmarkt helfe oder ob Unternehmen wie die VGW eine der einzigen seien, die normale Mieten anbieten könnten. Dann müsse man sich fragen, ob es die Aufgabe der Stadt sei, die Entwicklung weiterzutreiben oder ob man sagen müsse, dass es ein gesamtgesellschaftliches Problem sei, das beim Bund angesiedelt werden müsse. Man werde dem Beschlussantrag zustimmen. Zu den Ausführungen von Stadtrat Dr. Benk äußert er, dass die Berechnung rechnerisch richtig sei. Man werde dadurch aber nicht erreichen, was man wolle, sondern es führe dazu, dass der Investor das Projekt nicht umsetze. Dies führe zu einer Wohnungsverknappung und aufgrund von Nachfrage und Angebot würden die Mieten somit steigen.

Herr Piazza führt aus, dass der Wohnberechtigungsschein nicht das Heilmittel sei. Ihm sei wichtiger, dass die Leute, die minimal über der Grenze liegen, trotzdem eine Wohnung bekommen würden.

Stadtrat Dr. Vatheuer/FDP/FW führt aus, dass die Maßnahmen notwendig seien, um den bezahlbaren Wohnraum lebendig zu halten. Man müsse Rahmenbedingungen schaffen, damit die Investoren nach Schwäbisch Gmünd kommen würden. Gut sei, dass man es in zwei Jahren erneut anschau und ggf. nachjustieren könne. Eine regional angepasste Förderkulisse sei ebenfalls sehr wichtig, Herr Piazza solle dranbleiben. Herr Piazza sei ein Segen für die VGW und für GD.

Stadtrat Preiß/CDU fragt sich, wie jemand, der Gewinn erwirtschaften müsse, derzeit bauen solle, wenn selbst der Bauverein, der keinen Gewinn erwirtschaftete, momentan nicht baue.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass auch der Kreisbau und andere den Bau eingestellt hätten. Die Mieten würden dadurch steigen.

Stadtrat Kaiser/CDU findet, dass die Wohnraumoffensive sehr wertvoll sei. Der Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen sei jedoch gesunken, dies hänge mit den guten Lohnabschlüssen zusammen. Die VGW sei der bester Garant für eine Mietpreisbremse, weil man die Vergleichsmiete dadurch auf einem beständigen Niveau halte. Man solle das Thema im Sozialausschuss beraten, weil es auch mit dem Wohngeld zusammenhänge. Es sei moralisch und gesellschaftlich nicht machbar, jemanden aufgrund des Wohnberechtigungsscheins eine Wohnung zu geben und ihm die Wohnung zu kündigen, wenn es ihm finanziell bessergehe.

Stadtrat Schwab/SPD äußert, dass laut statistischem Bundesamt aktuell durchschnittlich 28 Prozent des Einkommens für die Miete aufgewendet werden müsse und der Wert gestiegen und nicht gesunken sei.

Auszug  
zur weiteren Bearbeitung an Amt: 60  
nachrichtlich an Amt:

**zu 6      Wohnraumstrategie Innenbereich (Kernstadt und Ortsteile)**  
**Vorlage: 117/2023**

**Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold führt in den Sachverhalt ein.

Auszug  
zur weiteren Bearbeitung an Amt: 60  
nachrichtlich an Amt:

**zu 7      Bericht zum geförderten Wohnungsbestand in Schwäbisch Gmünd**  
**Vorlage: 118/2023**

**Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold weist auf den Bericht hin.

Auszug  
zur weiteren Bearbeitung an Amt: 60  
nachrichtlich an Amt:



**zu 8**      **Park am Sonnenhügel, 1. Bauabschnitt**  
**Vorlage: 122/2023**

**Protokoll:**

Herr Musch erläutert den Sachverhalt.

Auszug  
zur weiteren Bearbeitung an Amt: 66  
nachrichtlich an Amt:

**zu 9**      **Sanierungskonzept Freisportanlagen**

**Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold führt in den Sachverhalt ein.

Frau Klaus präsentiert den Sachverhalt (siehe Anlage).

Stadtrat Bläse/CDU erkundigt sich, ob für die Flutlichtanlagen bei nichtstädtischen Anlagen die Vereine zuständig seien.

Frau Klaus bestätigt dies. Wenn die Stadt Bauherr wäre, würde man den Zuschuss nicht erhalten. Daher müssten die Vereine Bauherr sein.

Auszug  
zur weiteren Bearbeitung an Amt: 67  
nachrichtlich an Amt:

**zu 10**      **Ausblick auf künftige Vorhaben**

**zu 10.1**    **Verpackungssteuer**

**Protokoll:**

Oberbürgermeister Arnold erläutert, dass ihn verschiedene Meinungen zum Thema Verpackungssteuer erreicht hätten, außerdem liege ein Antrag der Fraktion s.ö.l. vor.

Frau Fried erläutert den Sachverhalt (siehe Anlage).

Oberbürgermeister Arnold fasst zusammen, dass man Anreize für Mehrwegverpackungen schaffen werde. Die Verpackungssteuer einzuführen halte man aus den genannten Gründen nicht für sinnvoll, da es noch keine erprobten Instrumente hierfür gebe.

Auszug  
zur weiteren Bearbeitung an Amt: 20  
nachrichtlich an Amt:

**zu 11      Bekanntgaben**

**Protokoll:**

Keine.

**zu 12      Anfragen**

**Protokoll:**

Nachdem keine Anfragen vorliegen, schließt Oberbürgermeister Arnold die Sitzung.

Für die Richtigkeit!

Den .....  
Oberbürgermeister:

Den .....  
Stadtrat:

Den .....  
Schriftführer:

Den .....  
Stadtrat: