

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 21.05.2025

- öffentlich -

(Vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.05.2025)

Wohnraumstrategische Ausrichtung der Stadt Schwetzingen 2030

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Verwaltung informiert über die aktuelle Situation und die weitere strategische Ausrichtung zur Wohnraumbeschaffung Schwetzingens bis 2030, sowohl durch die Stadtverwaltung selbst, die Schwetzingener Wohnungsbaugesellschaft (SWG) und mit Hilfe privater Investoren, wobei die wohnraumstrategische Ausrichtung der Stadt dargestellt wird.
2. Der Gemeinderat beschließt die Erstellung eines Baulücken- und Baulandkataster durch die Verwaltung.

Erläuterungen:

1. Wohnraumstrategische Ausrichtung der Stadt Schwetzingen

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Aufgabengebiet kommunalen Handelns. Die Stadt Schwetzingen möchte auch in Zukunft aktiv Wohnraum schaffen.

Strategisch erfolgt dies durch stadtplanerische Gestaltung mithilfe der Ausübung der kommunalen Planungshoheit und die damit korrespondierende Schaffung von Baurecht, durch die Umsetzung weiterer Projekte der Schwetzingener Wohnungsbaugesellschaft und durch die Begleitung privater Projektentwicklungen. Hierbei steht die Innenentwicklung durch Nachverdichtung und die Konversion von Industrie- und Bahnbrachen im Vordergrund. Sekundär soll auf eine Außenflächenentwicklung zurückgegriffen werden, um weitere Potentialflächen nutzbar zu machen. Außerdem wird die Stadt Schwetzingen mit Hilfe eines Bauland- und Baulückenkatasters Bauland mobilisieren.

Des Weiteren kauft die Stadt private Grundstücke gezielt auf, um eine Innenentwicklung zu forcieren. Diese können dann im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung an private Investoren weiterveräußert werden. Hiervon unabhängig, unterstützt die Stadt Schwetzingen private Projekte bei der Entwicklung von Flächen.

Die Stadt Schwetzingen selbst wird zudem mit Hilfe der Schwetzingener Wohnungsbaugesellschaft tätig, welche die ehemals städtischen Wohnungen verwaltet und deren Ziel die Schaffung weiteren Wohnraums ist.

Im Folgenden wird der derzeitige Sachstand seit 2020 zum Thema Wohnraumbeschaffung in Schwetzingen beleuchtet und die zukünftige strategische Ausrichtung Schwetzingens formuliert:

a) Stadt Schwetzingen

Die Verwaltung der Stadt Schwetzingen ist mit einer Vielzahl von Werkzeugen aktiv, um die Schaffung von Wohnraum aktiv voranzubringen:

Ausübung ihrer Planungshoheit

Die Verwaltung hat stadtplanerisch Projekte durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht. Hierbei erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich, Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum sowie die Konversion einer Industriebrache:

- Bebauungsplan Quartier XXXIII – Schaffung von 19 Wohneinheiten durch Nachverdichtung im Innenbereich der Augustastraße
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Postareal – Schaffung von ca. 35 Wohneinheiten durch Um- und Anbau des Postareals sowie Nachverdichtung in 2. Reihe hinter dem Postgebäude
- Bebauungsplan Quartier XXIV – Festsetzung weiterer Baufenster bei der Blockrandbebauung und im Innenbereich. Hier wurden bisher zwei Bauvorhaben realisiert, durch welche insgesamt 24 Wohneinheiten geschaffen werden konnten.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Yagmur – Schaffung 25 Wohneinheiten
- Bebauungsplans der Schwetzinger Höfe – Schaffung von weiteren 705 weiterer Wohneinheiten
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Leopoldstraße/Lindenstraße – Schaffung 15 Wohneinheiten

Von diesem Werkzeug wird auch zukünftig intensiv Gebrauch gemacht werden. Auch zukünftig kontinuierlich mögliche Flächen ermittelt und die Weiterentwicklung, gerade im Wohnungsbau, erforscht. Derzeit sind im Stadtgebiet im Innenbereich zwei möglich Flächen in der intensiven Prüfung sowie eine Außenbereichsfläche, welche als Potentialfläche näher betrachtet werden soll:

- Die Innenentwicklung der Bereiche Alter Messplatz/Quartier Dreikönig
- Konversion der Bahnbrache AW Süd
- Außenentwicklung des Areals an der Friedrichsfelder Landstraße

Darüber hinaus sind im Gemarkungsgebiet der Stadt Schwetzingen keine weiteren, verfügbaren Flächen in einem mittelfristigen Zeitraum für eine Entwicklung im Einklang mit dem Flächennutzungsplan vorhanden. Daher ist eine Bewerbung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für die Förderung eines Flächenmanagers durch das Land Baden-Württemberg, das lediglich 50 % der Kosten für einen begrenzten Zeitraum von drei Jahren abdeckt, aus Kosten-Nutzen-Sicht nicht sinnvoll und wird daher nicht weiterverfolgt.

Mit der Hilfe privater Investoren

Die Stadt Schwetzingen hat durch gezielte Grundstückszukäufe bereits Innenentwicklung gesteuert und Wohnraum mit Hilfe privater Investoren geschaffen. Aktuelles Beispiel hierfür ist die Entwicklung beim Capitol: Die Stadt hatte die Flächen Heidelberger Straße 10 sowie Herzogstraße 24, 27 und 28 erworben und an den Projektentwickler weiterveräußert, welcher dort nun 23 Wohneinheiten schafft.

Um diesen Prozess voranzutreiben ist der Verkauf weiterer stadteigener Grundstücke anvisiert, um auch dort weiter Wohnraum zu schaffen:

- Herzogstraße 33
- Bruchhäuser Straße 54 – Altes Wasserwerk

b) Schwetzingener Wohnungsbaugesellschaft

Die Schwetzingener Wohnungsbaugesellschaft (SWG) hat im Januar 2020 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Sie wurde als strategischer Dienstleister der Stadt zur Schaffung von Wohnraum gegründet. Das Thema ist daher aktuell in der Stadtverwaltung organisatorisch nicht verortet. Die SWG verfügt derzeit über 11 Mitarbeitende.

Ihr Ziel ist, es bezahlbaren Wohnraum anzubieten und u.a. Grundstücks für eine kommunale Entwicklung zu erwerben. Für einen erfolgreichen Start hatte die Stadt einen Wohnungsbestand von 60 Einheiten sowie verschiedene Grundstücke an die SWG übertragen. Der Wohnungsbestand wurde konsequent ausgebaut und umfasst mittlerweile 371 Wohnungen.

In den Schwetzingener Höfen wurden 20 und in der Berliner Straße 5 9 Wohneinheiten erworben. Weitere 6 Wohneinheiten wurden in der Lindenstraße 56 errichtet und werden für 9 EUR pro Quadratmeter vermietet, deutlich unter dem Marktpreisniveau für Neubau-Mietwohnungen. Diese sind barrierearm, die Erdgeschosswohnungen erreichen R-Standard. Aktuelles soziales Neubau-Projekt ist ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten am Alten Messplatz in der Invalidengasse, welches derzeit jedoch aufgrund der Kostenentwicklung pausiert.

Insgesamt wurden seit 2020 zudem 25 Wohnungen saniert und aufgewertet wobei die SWH zwischen 600.000 EUR und 900.000 EUR jährlich investiert, um langfristig Qualität, maximale Energieeffizienz und höchstmöglichen Wohnwert zu sichern.

Der Bau von sozial geförderten Wohnungen oder der Bau von privaten Finanzierungsmodellen für die Schaffung von Wohnraum, z.B. Genossenschaftswohnungen, waren nicht Gegenstand der Betrachtung.

Die in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.03.2025 ebenfalls vorgestellten Modelle zur Wohnraumbeschaffung, welche für eine weitere Akquise von Wohnraum unerlässlich wären, wären organisatorisch bei der SWG angegliedert. Diese sind mit den derzeitigen personellen Ressourcen nicht selbst zu bewältigen sind, wäre zu prüfen ob und ggf. wie eine Umsetzung erfolgen könnte. Insbesondere ist eine Bewertung des Verhältnisses von Aufwand, Kosten und möglicher Effekten erforderlich.

c) Sonstige Projekte in der Stadt von privaten Investoren

In der Stadt Schwetzingen haben in den letzten Jahren mit Unterstützung der Stadtverwaltung eine Vielzahl von Investoren Wohnraum geschaffen. Insgesamt 434 Wohneinheiten konnten seit 2020 realisiert werden:

- Walther-Rathenau-Straße – 55 WE
- Goethestraße – 13 WE
- Pfaudlerstraße – 145 WE
- Bismarckstraße/Marstallstraße – 14 WE
- Mannheimer Straße – 9 WE
- Schubertstraße 3-5 – 11 WE
- Heidelberger Str. 38 – 7 WE

Weitere Wohnbauprojekte befinden sich in Bau oder Planung:

- Friedrichstraße 1a – 13 WE
- Fritz-Schweiger-Straße 5-9 – Umnutzung einer Gewerbeimmobilie in Wohnen – 27 WE
- August-Neuhaus-Straße – 94 WE

d) Fazit:

Die Akteure in Schwetzingen haben seit 2020 1.414 Wohneinheiten im Stadtgebiet realisiert und projiziert. Trotz dieses Erfolgs wird Wohnen heute und auch in Zukunft eine Herausforderung bleiben, nicht nur in Großstädten, sondern auch in Schwetzingen. Es ist wichtig, gemeinsam mit der SWG und privaten Investoren den Wohnungsmix zu erweitern, um sicherzustellen, dass Wohnen für alle noch eine Realität bleibt, damit Familien nicht ins Umland wegziehen müssen. Angesichts der Baupreisentwicklung bleibt die Schaffung von günstigem Wohnraum auch angesichts der geringen wirtschaftlichen Spielräume der Stadt eine besondere Herausforderung.

Die Stadt Schwetzingen möchte auch in Zukunft aktiv Wohnraum schaffen. Dazu nutzt sie strategisch die dargestellten Möglichkeiten: Umsetzung von Projekten über die SWG, Begleitung von privaten Projektentwicklungen, Konversionsentwicklung, Innenentwicklungen und Aktivierung von städtischen Gebäuden und Liegenschaften sowie von Bauland (Bauland- und Baulückenkataster).

2. Erstellung eines Baulücken- und Baulandkatasters

Bei der Vorstellung der Wohnraumstrategische Ausrichtung der Stadt Schwetzingen 2030 im Technischen Ausschuss am 06.05.2025 äußerte das Gremium den Wunsch, über die Erstellung eines Baulücken- und Baulandkatasters Beschluss zu fassen.

Hierbei handelt es sich um ein Werkzeug der Baulandmobilisierung. Dieses war durch die Wirtschaftsförderung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.03.2025 vorgestellt worden, in welcher der Bearbeitungsstand des Antrags der Fraktionen Grüne und SPD zur „Wohnraumperspektive“ vom 20.11.2024 berichtet wurde.

Die Stadt Schwetzingen ist Partner der Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN), und hat Zugriff auf das regionale Siedlungsmanagement-Tool „RAUM + Monitor Rhein-Neckar“. Nach einer Aktualisierung der Daten Mitte 2025 werden dort die Potentialflächen ermittelt und ein Bauland- und Baulückenkataster angelegt. Durch gezieltes Anschreiben von Grundstückseigentümern wird dann durch die Verwaltung eine Aktivierung der Brachflächen forciert.

Aufgrund des organisatorischen Aufwandes, der datenschutzrechtlichen Hindernisse sowie der Abhängigkeit von der Bereitschaft der betroffenen Eigentümer für eine Mitarbeit, hat sich die Stadt entschieden, das Baulücken- und Baulandkataster nur für den internen Dienstgebrauch zu erstellen. Auch aus diesem Grund wurde von einer Bewerbung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für die Förderung eines Flächenmanagers Abstand genommen.

Dies ist mit den personellen Ressourcen im Amt für Stadtentwicklung zu bewältigen, so dass keine externe Hilfe in Anspruch genommen werden muss. Hierdurch werden im Wesentlichen die Forderungen des Antrags der Fraktionen Grüne und SPD zur „Wohnraumperspektive“ vom 20.11.2024 aufgegriffen.

Die Verwaltung wird im Technischen Ausschuss regelmäßig über die Ergebnisse berichten.

Finanzielles:

Aus dieser Beschlussvorlage heraus gibt es direkt keine finanziellen Auswirkungen.
Die genannten Werkzeuge zur Wohnraumbeschaffung können mit Kosten verbunden sein, welche dann konkret darzustellen und zu erörtern wären.

Anlagen:

1. Antrag der Grünen und der SPD „Wohnraumperspektive“ vom 20.11.2024
2. Power Point Präsentation der inhaltlichen Aufarbeitung des Antrags vom 19.03.2025

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: