



21.05.2025

Für die Fraktion B'90/Die Grünen - Kathrin Vobis-Mink

Stellungnahme zu TOP 6
Wohnraumstrategische Ausrichtung der Stadt Schwetzingen 2030

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrter Frau Bürgermeisterin,
liebe Anwesende,

angesichts der dringenden Herausforderung des Mangels an finanziell tragbarem Wohnraum haben wir Grünen gemeinsam mit der SPD-Fraktion einen Antrag zur Wohnraumperspektive eingebracht, der darauf abzielt, in Schwetzingen durch konkrete Maßnahmen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieser Antrag forderte die Erstellung eines Bauland- und Baulückenkatasters sowie eines Leerstandskatasters. Darüber hinaus beantragten wir die Prüfung und Darlegung verschiedener Modelle zur Wohnraumbeschaffung hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit, darunter Zwischenmietmodelle, ein Wohnungstauschmodell und das Modell eines Baugebots nach den Erfahrungen des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu). Unser erklärtes Ziel war es, durch einen Mix verschiedener Ansätze mehr Wohnraum im unteren Preissegment für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu realisieren.

Die Verwaltung hat zunächst einen detaillierten Bericht zu unseren Anträgen vorgelegt, der die intensive Auseinandersetzung mit den verschiedenen Modellen erkennen ließ – dafür möchten wir uns bedanken.

Zu den einzelnen Antragspunkten:

Ein Bauland- und Baulückenkataster: Dieses Instrument soll das Potenzial für die Wohnraumbeschaffung im Rahmen der Innenverdichtung erfassen und durch die Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümern bestmöglich erschließen.

Was wurde daraus? Wir begrüßen die Absicht der Verwaltung, ein solches Kataster einzurichten und durch gezielte Ansprache der Eigentümer die Aktivierung von Brachflächen voranzutreiben. Die Erstellung wird heute, wenn auch nur zur internen Nutzung, beschlossen, dafür sofort in die Tat umgesetzt. Ein guter Schritt in die richtige Richtung. Dies ist eine erfolgreiche Umsetzung einer zentralen Forderung aus

21.05.2025

unserem Wahlprogramm. Wir bleiben an diesem Thema engagiert und werden die Ausführung auf ihre Zielgenauigkeit hin begleiten.

Nächster Antragspunkt:

Ein Leerstandskataster: im Bereich Wohnen und Gewerbe

Was wurde daraus? Bedauerlicherweise wird die Führung eines Leerstandskatasters mit Verweis auf fehlende Personalkapazitäten nicht umgesetzt. Auch bei der Einführung einer Zweckentfremdungssatzung, die nach sechs Monaten Leerstand zum Tragen käme, entstünden personelle Aufwendungen durch Überwachung und Sanktionierung. Im Bereich Gewerbeimmobilien ist die Wirtschaftsförderung bereits mit verschiedenen Methoden sehr aktiv und kontaktiert Eigentümer. Dies ist gut und positiv, um Fälle, wie den Leerstand Pfitzenmeier an einer stadtbildprägenden Stelle in Zukunft zu vermeiden.

Nächster Antragspunkt -verschiedene Modelle:

Ein Zwischenmietmodell: die Stadt mietet als „sicherer Mieter“ gegenüber Eigentümer*innen und vermittelt die Objekte weiter.

Was wurde daraus? Während in Schriesheim ein Modell namens „Fairmieten“ für Mietende in prekären Lebenssituationen realisiert wird, konnte ein Zwischenmietmodell in Schwetzingen aufgrund fehlender Personalkapazitäten nicht umgesetzt werden.

Ein Wohnungstausch-Modell: (auch interkommunal): Ein solches Modell wird beispielsweise in Freiburg erfolgreich angewendet.

Was wurde daraus? Auch hier sieht die Verwaltung in Schwetzingen keine Möglichkeit zur Umsetzung aufgrund fehlender Kapazitäten.

Ein Modell eines Baugebots: Dieses Instrument dient dazu, Baulücken zu schließen, baureife Grundstücke zu entwickeln und so Wohnraum im Einzelfall zu generieren.

Was wurde daraus? Die Verwaltung sieht von der Anwendung eines Baugebots ab, da der Aufwand im Verhältnis zur Anzahl der Baulücken als zu hoch eingeschätzt wird.

Die aus unserem Antrag resultierende Information der Verwaltung über die wohnraumstrategische Ausrichtung der Stadt haben wir zur Kenntnis genommen. Wir konnten

21.05.2025

bisher bei einigen Projekten grüne Schwerpunkte setzen und haben diese bei einer überzeugenden Ausrichtung in der Stadtentwicklung unterstützt.

Wir begrüßen bei der strategischen Entwicklung auch die Fokussierung auf die Innenentwicklung, bei der Außenflächenentwicklung, wenn auch nur an sekundärer Stelle genannt, werden wir lediglich im Einzelfall und dann sehr behutsam zustimmen.

Wir begrüßen die Prüfung einer Bewerbung der Stadtverwaltung für das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg, das die Einrichtung von Flächenmanagern für drei Jahre mit 50% der Kosten unterstützt. Allerdings fehlen uns einerseits die Flächen für eine Entwicklung im Einklang mit dem Flächennutzungsplan und andererseits die Mittel aus dem Haushalt. Auch dies nehmen wir mit Ernüchterung zur Kenntnis.

Die Schwetzingen Wohnbaugesellschaft war seit ihrer Gründung sehr aktiv und die Geschäftsführung hatte bereits Modelle zur Wohnraumbeschaffung in Erwägung gezogen. Hier wären diese auch organisatorisch verortet. Mit Bedauern stellen wir fest, dass diese auch hier nicht mit den derzeitigen Personalressourcen zu bewältigen sind. Wir freuen uns über die angekündigte Bewertung von Aufwand, Kosten und möglichen Effekten und werden diese Prüfung gerne unterstützend begleiten.

Unser Fazit: Um bezahlbaren Wohnraum im Innenbereich zu realisieren, regen wir an, dass die Verwaltung proaktiv den Kontakt zu anderen Kommunen sucht, die bereits innovative Wohnraummodelle erfolgreich umgesetzt haben. Wir gehen davon aus, dass auch diese Kommunen effiziente Wege gefunden haben, trotz begrenzter Personalressourcen. Wir wünschen uns dasselbe Engagement der Stadtverwaltung in unsere Wohnraummodelle wie in vorhabenbezogene Bebauungspläne. Wir sind weiterhin engagiert und davon überzeugt, dass eine intelligente Verteilung von Wohnraum sowohl kostengünstiger als auch nachhaltiger ist als öffentlicher Neubau. Wir, der Gemeinderat, sollte aktiv mitgestalten -statt verwalten.