

SPD – Stadtratsfraktion Schwabach

SPD-Stadtratsfraktion · Adalbert-Stifter-Weg 6 · 91126 SC

An Herrn OB
Matthias Thürauf
Königsplatz
91126 Schwabach

Schwabach, den 25.06.2018



Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Thürauf,

die SPD-Fraktion stellt folgenden

Antrag zur

Förderung und Vorfahrt des verdichteten und geförderten Wohnungsbaus in Schwabach

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Stadt Schwabach und hier maßgeblich das Stadtplanungsamt wird Planungen, insbesondere für bereits angedachte Vorhaben, im verdichteten Wohnungsbau (beispielsweise Geschosswohnungsbau) priorisiert vorantreiben.

Städtische Liegenschaften sind nur noch dann für Wohnungsbauvorhaben zu veräußern, wenn sich der Erwerber verpflichtet, in Abstimmung mit der Stadt eine dem jeweiligen Vorhaben angemessene Quote von (je nach Eigenart des Vorhabens) mindestens 20-30% der Geschossfläche einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen vorzusehen.

Im Rahmen neuer Bebauungspläne mit bzw. für Wohnungsbauvorhaben, für die ein Durchführungsvertrag (o.Ä.) mit dem Investor geschlossen wird, hat die Stadt Schwabach für den Investor stets eine dem jeweiligen Vorhaben angemessene Quote von mindestens 20-30% (je nach Eigenart des Vorhabens) gefördertem Mietwohnungsbau, gerechnet auf die Geschossfläche des Gesamtvorhabens, vorzugeben. Dies gilt nicht für Vorhaben, bei denen weniger als 1.000 m² Geschossfläche entwickelt werden.

Eine Reduzierung obenstehender Quoten kann erfolgen, soweit dies aus städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen zwingend erforderlich ist.

Die Stadt Schwabach setzt sich (beispielsweise im Städtetag) dafür ein, dass Wohnungsbautätigkeit durch Wohnungsbaugenossenschaften wieder in die Gemeinnützigkeit aufgenommen wird. Die Bemühungen hierzu werden dem Stadtrat gesondert vorgestellt.

Vorsitzender

Werner Sittauer
Adalbert-Stifter-Weg 6
91126 Schwabach
Tel. (09122) 7 80 55
E-Mail
werner.sittauer@t-online.de

Stellvertreter

Gerda Braun
Dr. Gerhard Brunner

Beisitzer

Evi Grau-Karg
Thomas Mantarlis

Saskia Bergmann

Jürgen Lemke
Dr. Rezarta Reimann
Peter Reiß

Martin Sauer
Helga Schmitt-Bussinger, MdL

Internet

www.spd-schwabach.de

(Begründung s. nächste Seite)

Begründung:

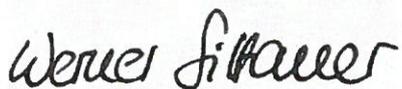
Der Anteil geförderter Wohnungen innerhalb des gesamten Wohnungsmarktes ist in der Bundesrepublik wie in der Stadt Schwabach in den vergangenen Jahrzehnten rapide gesunken, weil Bundes- bzw. Landesmittel zuletzt nicht mehr zur Verfügung standen. Erst in den vergangenen Jahren wurde, unter dem Eindruck der massiv steigenden Wohnungsnot gerade in Ballungsräumen, eine Wohnungsbauförderung mit öffentlichen Mitteln wieder nennenswert aufgelegt. Parallel hierzu wurden bei den (Wohnungsbau-)Planungen der Stadt Schwabach in der jüngeren Vergangenheit überwiegend Bebauungspläne im Bereich von wenig verdichteten Wohnformen, insbesondere im Einfamilienhausbau oder im (häufig selbstgenutzten) Eigentumswohnungsbau, umgesetzt. Dementsprechend ist der städtische Wohnungsmarkt über geraume Zeit mit zu wenig Wohnungen im klassischen Mietwohnungsbau versorgt worden. Die Folge ist, auch in Schwabach, eine Unterversorgung im Mietwohnungsmarkt. Sogenannte Luxussanierungen günstiger Wohnungen haben vereinzelt den Bestand günstiger Wohnungen zusätzlich verknappt.

Diese Auswirkungen spüren wir in Schwabach - und das nicht nur aufgrund der räumlichen Nähe zu Nürnberg bzw. der Lage in der Metropolregion, sondern gerade auch aufgrund der vom Flächennutzungsplan ausgehenden städtischen Aktivitäten zur Steigerung der Schwabacher Einwohnerzahl. Eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern in unserer Stadt leben in zu kleinen Wohnungen oder können sich in ihrer Wohnungssituation nicht oder nur ungenügend an veränderte Lebenslagen (Kinder, Zusammenzug, Trennung) anpassen. Zuzug von außerhalb, gerade auch gut qualifizierter Zuzug in jungen Berufsjahren oder der (erstmalige) Auszug junger Menschen aus dem Elternhaus und der Verbleib in Schwabach wird hierdurch enorm erschwert. Gleichzeitig passen die Bestände von geförderten Mietwohnungen aus vergangenen Dekaden nicht mehr in jedem Fall zu heutigen Wohnbedürfnissen.

All diese Probleme sind durch eine Priorisierung der Planung bzw. Entwicklung von verdichteteren Wohnformen (z.B. Geschosswohnungsbau), auch in der städtischen Flächenentwicklungspolitik, sowie durch eine stärkere Einbindung von Wohnungsbauförderung in Schwabach zu entschärfen. Hierdurch soll die durchaus überhitzte Wohnungsmarktsituation durch Wohnraumschaffungen im bezahlbaren Bereich, insbesondere auch für Familien, entspannt werden. Aufgrund der endlichen Flächensituation – insbesondere aber auch den endlichen personellen Kapazitäten im Stadtplanungsamt – muss ein Ziel sein, im Rahmen der städtischen Planungskapazitäten dem verdichteten Wohnungsbau Vorrang gegenüber anderen Entwicklungen einzuräumen, ohne hierbei andere wichtige Vorhaben pauschal unmöglich zu machen. Begleitet werden müssen diese Planungen dadurch, dass Planungsrechtsschaffung im Interesse von Investoren ab einem gewissen Volumen die gesamtgesellschaftliche Pflicht begründet, geförderte Mietwohnungen begleitend zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind die obigen Maßnahmen angezeigt.

Auch Wohnungsbaugenossenschaften können einen erheblichen Anteil zur Wohnungsmarktentspannung beitragen. Deshalb gilt es ergänzend Wohnungsbaugenossenschaften, die im klassischen Sinne im Nutzen der Bevölkerung der Stadt und der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum agieren, wieder in den Kanon der Gemeinnützigkeit aufzunehmen. Dies kann die Stadt Schwabach nicht allein leisten – gleichwohl sind entsprechende Überlegungen zur Entlastung des Wohnungsmarktes, die in der jüngeren Vergangenheit wieder diskutiert wurden, auch in Schwabach wünschenswert und zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Sittauer, Fraktionsvorsitzender

gez. Peter Reiß, Stadtrat