



WOHNFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT BRUCHSAL 2025

**MAßNAHMENPLAN ZUR AKTIVIERUNG  
VON WOHNFLÄCHENPOTENTIALEN**

STAND 30.01.2019



Baden-Württemberg

gefördert durch

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

## VORWORT

Zur Umsetzung des vom Gemeinderat am 24.11.2015 beschlossenen Wohnflächenentwicklungskonzepts 2025 hat die Stadt für einen Projektzeitraum von 3 Jahren die Stelle des Flächenmanagers geschaffen. In den ersten beiden Jahren werden die Personalkosten im Rahmen des Landesprogramms „Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert.

Eine Aufgabe ist die Zusammenstellung eines konkreten Maßnahmenkonzepts zur Aktivierung der unterschiedlichen Wohnraumpotentiale.

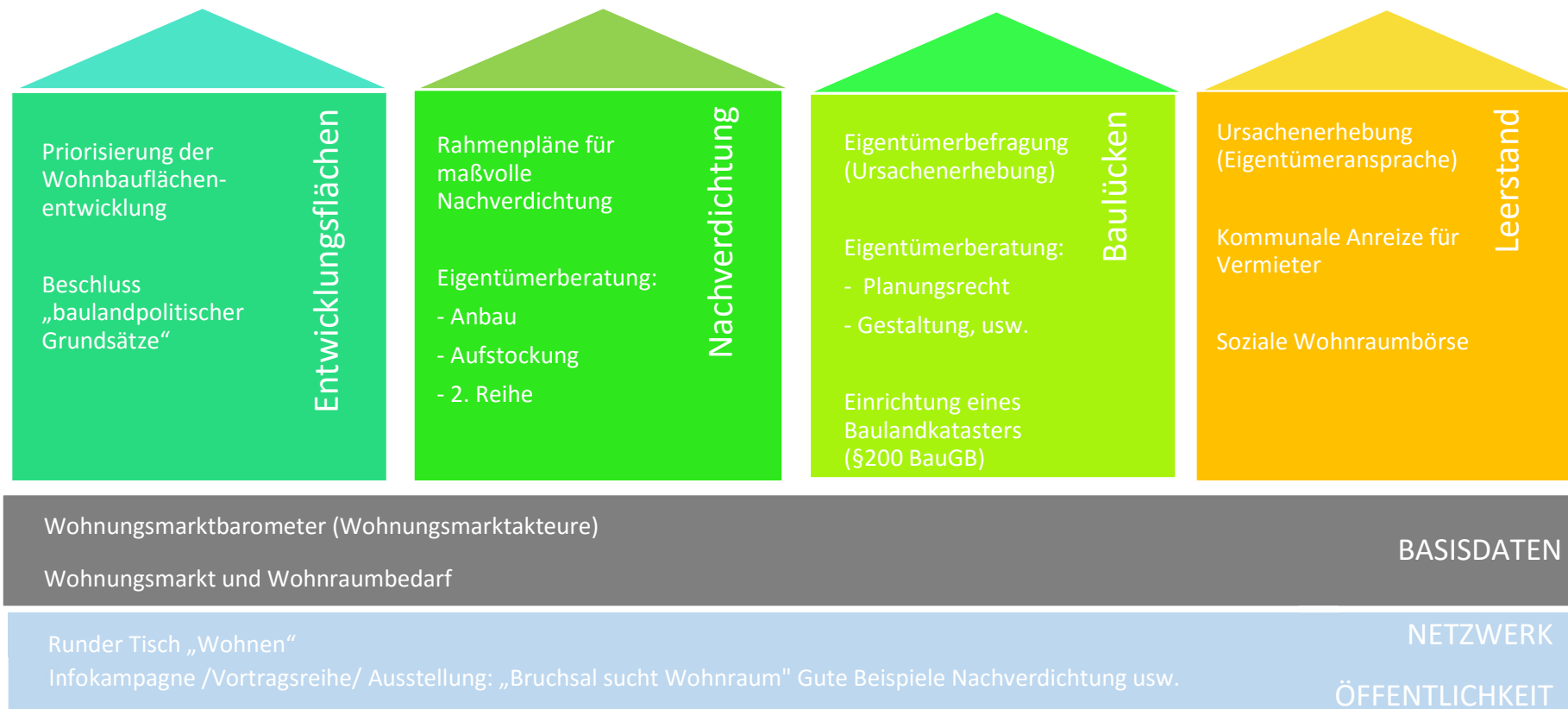
Kernziele der Aktivierungsmaßnahmen sind:

- Aktivierung von Wohnraumpotentialen im Stadtgebiet und in den Ortsteilen zur Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes
- Qualitätsvolle und differenzierte Weiterentwicklung des Wohnraumangebots auf städtischen und privaten Grundstücken
- Bereitstellung insbesondere preiswerten Wohnraums für Menschen, die sich selbst nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können
- Beseitigung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (ungeordnete Nachverdichtung) oder perforierter Siedlungsstrukturen (Baulücken/Leerstände)
- Bewusstseinsbildung und Stärkung der Zusammenarbeit zwischen lokalen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| 1. Entwicklungsflächen Wohnen (Innen- und Außenbereich) .....                                | 1  |
| 1.1 Priorisierung der Wohnbauflächenentwicklung .....  | 1  |
| 1.2 Strategiepapier preisgünstiger Wohnraum- Beschluss „baulandpolitischer Grundsätze“ ..... | 2  |
| 2. Nachverdichtung .....   | 3  |
| 2.1 Rahmenpläne (Masterpläne) für geordnete Nachverdichtung.....                             | 3  |
| 2.2 Aufhebung und Anpassung des Planungsrechts .....   | 3  |
| 2.3 Beratungsangebot .....   | 4  |
| 3. Baulücken .....   | 4  |
| 3.1 Eigentümerbefragung mittels Fragebogen .....   | 4  |
| 3.2. Beratungsangebot.....   | 4  |
| 3.3 Aufbau eines Baulandkatasters (§200BauGB).....   | 5  |
| 4. Leerstand .....   | 5  |
| 4.1 Ursachenerhebung .....   | 5  |
| 4.2 Kommunales Anreizprogramm: privater Wohnraum für Menschen ohne Zuhause .....             | 6  |
| 4.3 Soziale Wohnraumbörse .....  | 6  |
| 5. Netzwerke und Öffentlichkeit .....  | 8  |
| 5.1 Netzwerk „Runder Tisch Wohnen“ .....   | 8  |
| 5.2 Öffentlichkeitsarbeit.....   | 9  |
| 6. Daten .....   | 9  |
| 6.1 Wohnraumbericht (Wohnungsmarkt und Wohnraumbedarf) .....                                 | 9  |
| 6.2 Wohnungsmarktbarometer (Wohnungsmarktakteure).....                                       | 10 |

# Übersicht Maßnahmenplan: Mehr Wohnraum für Bruchsal



## 1. Entwicklungsflächen Wohnen (Innen- und Außenbereich)

Für die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten kommt der Entwicklung der im Wohnflächenentwicklungskonzept 2025 und im Rahmen von „Bruchsal wächst“ thematisierten Flächenpotentiale eine besondere Bedeutung zu. Sie bilden die Grundlage für die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen.

Die Projekte haben bisher unterschiedliche Verfahrensstände erreicht, einige sind noch in der Vorplanung, anderer stehen mitten im Verfahren oder befinden sich bereits in der Umsetzung. Die Verfahrensdauer und der Aufwand werden dabei von verschiedenen Faktoren bestimmt und sind insbesondere zu Beginn schwer abzuschätzen.

### 1.1 Priorisierung der Wohnbauflächenentwicklung

Um die große Anzahl von erforderlichen Wohnbauprojekten zu bewältigen, sollen durch eine gemeinsame Priorisierung und den regelmäßigen Austausch der beteiligten Fachbereiche zur Gesamtschau der Projekte, die verwaltungsinternen Abläufe optimiert werden.

Denn von der Planung bis zur Umsetzung einzelner Entwicklungsflächen sind viele Fachbereiche beteiligt, die die notwendigen Arbeitsschritte frühzeitig in ihr Arbeitsprogramm einplanen müssen, um Verzögerungen zu vermeiden. Alle Projekte gleichzeitig und mit gleicher Intensität zu bearbeiten führt nicht zum gesetzten Ziel, zeitnah dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können.

Für die zielgerichtete Umsetzung und eine bessere Abschätzung des erforderlichen Entwicklungsaufwands, sowie die vereinfachte interne und externe Kommunikation wurde ein Priorisierungsvorschlag erarbeitet, der einerseits Schwerpunkte auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und andererseits eine grobe Zeitschiene für die jeweilige Entwicklung aufzeigt.

Die Liste der Wohnbauprojekte die im Rahmen von „Bruchsal wächst“ auch der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, ist in drei unterschiedliche Kategorien unterteilt:

- A- vorrangig zu Bearbeiten
- B- weiter Bearbeiten
- C- bei gegebenem Anlass weiterbearbeiten

Als Kriterien wurden dabei Zugriffsmöglichkeiten bzw. Eigentumsverhältnisse, realisierbare Wohnformen, der Stand des Verfahrens und Abhängigkeiten von anderen Entwicklungen einbezogen.

Der konkrete Priorisierungsvorschlag wurde dem Gemeinderat bereits vorgelegt (vgl. Vorlage Nr. 0118/2018) und soll in regelmäßigen Abständen (jährlich) fortgeschrieben und aktualisiert werden. Darüber hinaus wird weiter an der Verbesserung der Schnittstellen gearbeitet, um diese weiter zu optimieren.

## 1.2 Strategiepapier preisgünstiger Wohnraum- Beschluss „baulandpolitischer Grundsätze“

Aufgrund der aktuellen Marktlage ist die Stadt gefordert sich stärker für die Schaffung von sozialgebundenem und preiswertem Wohnraum einzusetzen. Die Fördermittel, die bisher im Rahmen der Landeswohnraumförderung bereitgestellt werden, reichen aufgrund der aktuellen Lage auf dem Kapitalmarkt als Anreiz nicht aus.

Sie müssen durch kommunale Zielsetzungen und Vorgaben unterstützt werden:

- Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungssichten insbesondere mit Mietwohnungen
- Unterstützung breiter Bevölkerungsschichten insbesondere junger Familien bei der Wohneigentumsbildung

Im Falle des Verkaufs städtischer Grundstücke für eine Wohnbebauung oder im Fall der Schaffung von Baurechten durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen auf privaten Grundstücken sollten zukünftig allgemeingültige „baulandpolitische Grundsätze“ gelten, die dafür sorgen, dass ab einer bestimmten Projektgröße auch ein Anteil Sozialwohnungen bzw. preiswerter Wohnraum geschaffen wird.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt Südstadterweiterung einen detaillierten Vorschlag „baulandpolitischer Grundsätze“ für Bruchsal und legt diesen dem Gemeinderat zur Beratung und Beschluss vor.

Der Vorschlag soll beinhalten:

- 1.) Quotenmodell für städtebauliche Wohnentwicklungsprojekte
  - Anteil an gefördertem Wohnungsbau (Sozialwohnungen)
  - Anteil an gefördertem Wohneigentum
  - Anteil an freifinanziertem Wohnraum
- 2.) Vergaberichtlinie städtischer Wohnbaugrundstücke (Einzelbauplatz)
  - Kriterienkatalog
  - Preisgestaltung
  - Bauverpflichtung
- 3.) Konzeptvergabe städtischer Wohnbaugrundstücke (Mehrfamilienhäuser)
  - Bauverpflichtung, Wiederkaufsrechte
  - Kostenübernahme (Planungs- und Folgekosten)
  - Gestaltungsanforderungen
- 4.) 100%-Modell
  - Bebauungspläne für Wohnflächen im Außenbereich werden zukünftig nur in Bereichen entwickelt, an denen die Stadt zuvor 100%-Eigentum erwerben konnte.

## 2. Nachverdichtung

Neben der Schaffung neuer Baumöglichkeiten liegt in der besseren Ausnutzung bestehender Grundstücke mit Bestandsbebauung ein großes nachhaltiges Potential. An einigen Stellen kann die Visualisierung städtebaulicher Optionen Entwicklungen anstoßen. An anderen Stellen verhindern „in die Jahre gekommene“ Festsetzungen in Bebauungsplänen eine angemessene Ausnutzung von bereits bebauten Grundstücken und bieten den Eigentümern keine, oder nur sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten.

Dabei kommen sowohl Anbauten und Aufstockung an Bestandsgebäuden als auch Ergänzungsbebauung in 2. Reihe zur Nachverdichtung in Betracht. Dadurch können einerseits bestehender Wohnraum modernen Bedürfnissen angepasst, als auch neue Wohneinheiten geschaffen werden.

### 2.1 Rahmenpläne (Masterpläne) für geordnete Nachverdichtung

Durch die Erarbeitung von Rahmenplänen kann verdeutlicht werden, welche Nachverdichtungsmöglichkeiten für ganze Quartiere, Blockinnenbereiche o.ä. bestehen. Aus der Darstellung von Gestaltungs- und Erschließungsmöglichkeiten kann abgeleitet werden, welche Voraussetzungen für ihre Umsetzung geschaffen werden müssen, um eine geordnete Nachverdichtung zu erreichen.

Ziel ist es Potentiale aufzuzeigen und durch weniger Einzelfallentscheidungen den Steuerungsaufwand innerhalb der Verwaltung zu reduzieren. Zudem kann durch die Visualisierung und die Bereitstellung abgestimmter Informationen ein Anreiz für Eigentümer entstehen ihr Grundstück besser auszunutzen.

Aktuelle Rahmenpläne für eine potentielle Nachverdichtung:

- *Karl-Berberich-Straße/ Bauwiesenstraße*
- *Wittumäcker*
- *Tunnelstraße*

### 2.2 Aufhebung und Anpassung des Planungsrechts

Neben der Erstellung von Rahmenplänen kann auch durch die Anpassung des geltenden Planungsrechts eine stärkere Nachverdichtung in Bestandsgebieten erreicht werden (größere Baufenster, eine höhere Ausnutzung durch eine höhere GRZ oder zusätzliche Geschosse oder aber auch die Aufhebung alter Bebauungspläne, die sehr enge Regelungen treffen).

Da auch die Bebauungsplanänderung ein umfängliches Verfahren erforderlich macht, sollte dies insbesondere an den Stellen erfolgen in denen konkrete Nachverdichtungsinteressen der Eigentümer bereits bestehen:

- *Südstadt (Aufhebung Bebauungsplan Hartfeld-Waldsiedlung)*

Bisherige Beratungen zu Einzelvorhaben zeigen, dass oft auch städtebaulich vertretbare Nachverdichtung aufgrund anderslautender Festsetzungen in Bebauungsplänen die Aufstellung von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erforderlich machen.

## 2.3 Regelmäßiges Beratungsangebot

Um den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, sich über die Nachverdichtungsmöglichkeiten ihres Grundstücks zu informieren sollen ab April 2019 regelmäßige Beratungstermine angeboten werden.

### Einzelberatung:

Als allgemeines Angebot wird eine regelmäßige Bürgersprechstunde eingerichtet, in der in Einzelgesprächen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten informiert werden kann. Insbesondere die Voraussetzungen und Möglichkeiten von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen können dabei erläutert werden.

### Nachbarschaftsinformation:

In Bereichen in denen es Rahmenpläne für eine Nachverdichtung gibt, bieten sich beispielsweise Nachbarschaftsabende an, um die Möglichkeiten, aber auch Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung zu erörtern. Dadurch kann ein gleicher Informationsstand bei den betroffenen Eigentümern erreicht und die Akzeptanz erhöht werden.

## 3. Baulücken

Ein großes und schwierig zu aktivierendes Wohnbauflächenpotential liegt in der klassischen privaten Baulücke, also in unbebauten erschlossenen Grundstücken mit Planungsrecht. Beim Stadtscan 2015 wurden 560 Baulücken erhoben. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich eine kommunale Strategie zur Aktivierung insbesondere dieser Baulücken und Leerstände (siehe Anregungen und Wünsche aus den Bürgerwerkstätten).

Der erste Schritt zu einer gezielten Strategie ist die Erfassung der Ursachen und der Erstkontakt mit den Eigentümern.

### 3.1 Eigentümerbefragung mittels Fragebogen

Mittels eines persönlichen Anschreibens und eines standardisierten Fragebogens sollen die Eigentümer von unbebauten Grundstücken gebeten werden, über die Gründe der bisher fehlenden Nutzung ihres Grundstücks, Veräußerungsabsichten und mittelfristige Nutzungsinteressen Auskunft zu geben.

Sollten die Eigentümer Interesse an einer Verwertung ihres Grundstücks haben, erhalten sie zeitnah einen persönlichen Beratungstermin, in dem weitere Schritte und Unterstützungsmöglichkeiten durch die Stadt thematisiert werden können.

Im Fall einer fehlenden Rückmeldung erhalten die Eigentümer eine Erinnerung. Sollte darauf keine Reaktion folgen, erfolgt nach frühestens einem Jahr eine erneute Anfrage. Damit soll vermieden werden, dass Eigentümer sich bedrängt fühlen.

Um eine größere Aufmerksamkeit für die Befragung und damit den Rücklauf zu erhöhen wird die Aktion durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit begleitet.

### 3.2. Beratungsangebot:

Wie auch bei den Nachverdichtungspotentialen soll ein städtisches Beratungsangebot eingerichtet werden in dem Eigentümer sich aktuelles Planungsrecht informieren können. Dadurch erhalten Eigentümer eine verlässliche Grundlage für ihre weiteren Entscheidungen. Zudem können Kontakte vermittelt werden z.B.



- Interessentendatenbank- potentielle Käufer
- Bauträgerliste
- Ansprechpartner für weitere Förderung KFW-Förderung, Energieberatung, usw.

### 3.3 Aufbau eines Baulandkatasters nach §200BauGB

Um das Thema Baulücken einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen und allen Interessierten (potentiellen Bauherren, Architekten, Immobilienfirmen etc.) die Suche nach geeigneten Baugrundstücken zu erleichtern kann ein gis-gestütztes Baulückenkataster bereitgestellt werden. Es bietet eine aktuelle Übersicht der Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungspotentiale und entsprechende Informationen zu Größe, Nutzungsmöglichkeit usw. (keine Eigentümerdaten!).

Rechtliche Grundlage bietet § 200 Abs. 3 BauGB:

#### **Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster**

*(3) Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.*

## 4. Leerstand

Die Aktivierung von leerstehenden Wohnungen stellt die kurzfristigste Möglichkeit zur Bereitstellung zusätzlicher Wohneinheiten dar. Die Vorteile liegen vor allem in den niedrigeren Mieten in Bestandsimmobilien im Vergleich zu Neubauten und in der schnelleren Verfügbarkeit.

Innerhalb des Bruchsaler Immobilienbestands „schlummert“ eine nicht unbedeutende Anzahl von Wohnungen, die aus verschiedensten Gründen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Der Stadtscan 2015 hat 324 Leerstände identifiziert. Es ist davon auszugehen, dass einige leerstehende Wohnungen wieder bewohnt werden, dafür aber an anderer Stelle neue Leerstände entstanden sind. Den Bürgerinnen und Bürgern ist es ein besonderes Anliegen, dass Leerstände insbesondere in den Ortskernlagen beseitigt und bestehende Gebäude wieder neu genutzt werden.

Fehlender Wohnraum ist nicht nur eine Frage der gesellschaftlichen Randbereiche, sondern ist wie verschiedenen Studien zeigen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Durch ein „Wiedernutzbarmachen“ von Wohnraum können für alle Beteiligten positive Effekte entstehen: für Eigentümer (Werterhalt/Mieteinnahme), für Wohnungssuchende (günstiger Wohnraum) und auch für die Stadt (weniger zusätzliche Flächen, kein Planungsprozess, kein Trading down).

### 4.1 Ursachenerhebung

Um Leerstände zu aktivieren, gilt es Leerstände in einem ersten Schritt zu identifizieren. Dabei bieten die Erkenntnisse des StadtScan2015 eine erste Grundlage. Die Gründe für einen Leerstand können nicht flächendeckend, sondern nur in Einzelfällen erhoben werden. Denn die Ansprache der Eigentümer von Leerständen muss besonders sensibel erfolgen. Dabei kann in den Ortsteilen eine Unterstützung durch die Ortsvorsteher als „Türöffner“ sinnvoll sein. Denn die Bereitschaft über leerstehendes Eigentum zu sprechen setzt eine erhebliche Vertrauensbasis voraus.

Wo die Eigentümer nicht persönlich bekannt sind, nicht Vorort sind oder bereits Versuche zur Kontaktaufnahme erfolglos waren, erfolgt lediglich das Angebot einer persönlichen Beratung. Da die

Ursachen für Leerstände so individuell sind wie die Eigentümer und Immobilien, müssen Unterstützungsmaßnahmen individuell ausgestaltet werden. Ziel muss es sein die Bereitschaft der Eigentümer zu schaffen ihre Immobilien wieder dem Markt zur Verfügung zu stellen.

Unterstützung regulärer Mietverhältnisse durch:

- Bereitstellung von Vertragsunterlagen (Mietvertrag) / Unterstützung bei Vertragsabschluss z.B. Bescheinigung: Miete vom Jobcenter direkt an Vermieter
- Vorschlag „potentieller“ Mieter z.B. mit Mieterführerschein<sup>1</sup>
- finanzielle Sicherheiten: Mietausfallgarantie/ Kaution
- eine Begleitung des Mieters durch ehrenamtliche Paten/ soziale Dienste

#### 4.2 Exkurs: Kommunales Anreizprogramm: privater Wohnraum für Menschen ohne Zuhause (Pflichtunterbringung der Stadt für Obdachlose und Flüchtlinge)

Neben der Aktivierung leerstehender Wohnungen zur Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarkts besteht bei der Stadt ein variabler Bedarf an Wohnungen für einen bestimmten Mieterkreis im Rahmen der Pflichtunterbringung (siehe Konzeption Wohnungsnotfallhilfe). Die derzeitige Unterbringung u.a. in Pensionen ist sehr kostenintensiv und wenig nachhaltig. Es ist also notwendig ggf. auch durch finanzielle Anreize eine dauerhafte Unterbringung in privatem Wohnraum zu erreichen.

Um die Bereitschaft von Vermietern zu schaffen, freie Wohnungen der Stadt zur Unterbringung unterschiedlicher Personenkreise zur Verfügung zu stellen, können geeignete Anreize in Form von Unterstützungsleistungen sinnvoll sein:

In Fällen in denen die Stadt selbst als Mieter agiert:

- Sanierungszuschüsse, gegen ein Belegungsrecht von 10 Jahre für die Stadt
- Belegungsvereinbarung zwischen Stadt und Vermieter zu einer Art „Probewohnen“ (über ordnungsrechtliche Einweisung). Ziel ist es nach 1-2 Jahren ein reguläres Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter zu erreichen.

Die Stadtverwaltung legt dem Gemeinderat eine entsprechende Förderrichtlinie zum Beschluss vor.

#### 4.3 Soziale Wohnraumbörse auf Basis des RAUMTEILER-Programms des Staatsministeriums und Städtetags Baden-Württemberg

Vor dem Hintergrund knappen Wohnraums und den damit verbundenen Schwierigkeiten insbesondere für Geflüchtete, aber auch für Familien in prekären Lebenssituationen, Menschen mit Behinderung oder geringem Einkommen angemessenen Wohnraum zu finden, hat das Staatsministerium gemeinsam mit dem Städtetag das sogenannte „Raumteiler-Programm“ aufgelegt.

Ziel des RAUMTEILER-Programms ist es, Kommunen beim Aufbau eines lokalen Netzwerks zu unterstützen und geeignete Hilfestellungen zur Wohnraumvermittlung anbieten. Dazu werden umfangreiche kostenlose Kommunikationsmaterialien, Checklisten und Leitfäden zur Verfügung gestellt, die eine Grundlagen für konkrete Projekte bieten.

---

<sup>1</sup> Miet-/ bzw. Wohnführerschein als „JustiQ“ (Jugend stärken im Quartier)- Projekt

Kernstück des Programms ist eine gemeinsame Website. Hier können sich Vermieter, die Wohnraum zur Verfügung stellen wollen und Mietinteressenten mit Unterstützungsbedarf melden.

Die Stadt stellt dann den Kontakt zwischen geeigneten Angeboten und Nachfragern her und begleitet bei Bedarf die erste Phase des Mietverhältnisses mit geeigneten Maßnahmen gemeinsam mit ehrenamtlichen Unterstützern.



The screenshot shows the top section of the 'RAUMTEILER' website. It features a header with a stylized illustration of houses and people. The main title 'RAUMTEILER' is prominently displayed, followed by the subtitle 'Baden-Württemberg sucht Wohnraum für Menschen ohne Zuhause'. A navigation menu at the bottom of the header includes links for 'WAS IST RAUMTEILER?', 'VERMIETER', 'MIETER', 'KOMMUNEN & EHRENAMTLICHE', 'UNTERSTÜTZER', 'FAQ', 'AKTIONEN', and 'KONTAKT'. Social media icons for Facebook, Twitter, and YouTube are also present.

**RAUMTEILER**  
Baden-Württemberg sucht Wohnraum für Menschen ohne Zuhause

WAS IST RAUMTEILER? VERMIETER MIETER KOMMUNEN & EHRENAMTLICHE UNTERSTÜTZER FAQ AKTIONEN KONTAKT

Werden Sie RAUMTEILER

-  Sie sind **VERMIETER** und wollen Wohnraum anbieten?  
» Hier finden Sie alle Informationen
-  Sie sind **MIETER** und suchen passenden Wohnraum?  
» Hier finden Sie alle Informationen
-  Hier geht's direkt zur **Ansprechperson in Ihrer Stadt**.  
Bitte geben Sie hier Postleitzahl ein.  
 »

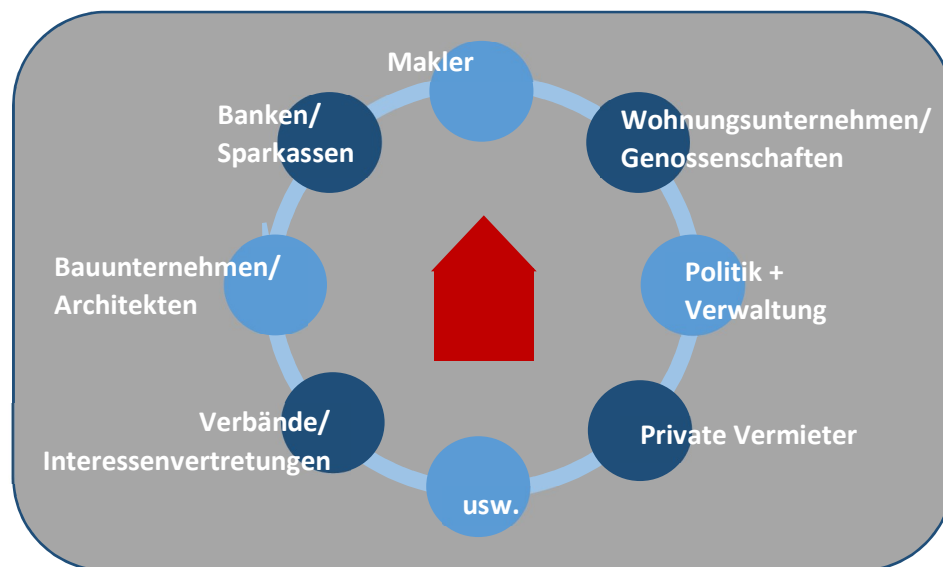
## 5. Netzwerke und Öffentlichkeit

Die unter den Punkten 1.-4. dargestellten Maßnahmevorschlägen nehmen direkt oder indirekt Einfluss auf das Geschehen auf dem Bruchsaler Wohnungs- und Immobilienmarkt. Sie eröffnen einerseits Möglichkeiten, schaffen aber auch Restriktionen und Konkurrenz. Entscheidend für ihre Wirksamkeit ist die Akzeptanz der Eigentümer, sowie der auf dem Wohnungsmarkt handelnden Akteuren.

### 5.1 Netzwerk „Runder Tisch Wohnen“

Auf dem Bruchsaler Wohnungsmarkt sind viele unterschiedliche Akteure aktiv, die direkt oder indirekt Einfluss auf die dortige Situation nehmen und die gleichzeitig von den wohnungsmarktpolitischen Entscheidungen der Stadt betroffen sind.

Um den persönlichen Austausch zu erleichtern ruft die Stadt den „Runden Tisch Wohnen“ ins Leben. Als regelmäßige Zusammenkunft (jährlich oder zu gegebenem Anlass) bietet dieses Format einerseits die Gelegenheit die städtischen Ziele und Maßnahmen bspw. „baulandpolitische Grundsätze“ zu vertreten und andererseits Rückmeldungen zur aktuellen Lage auf dem Bruchsaler Wohnungsmarkt zu erhalten (Wohnungsmarktbarometer). Ziel ist eine größere Transparenz unter den lokalen Wohnungsmarktakteuren zu erreichen und die Zusammenarbeit mit der Stadt zu verbessern.



Interessenvertretungen= Mieterverein, Haus & Grund, Obdachlosenhilfe usw.

Neben dem informellen Austausch bietet der Teilnehmerkreis das Forum für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers und Kandidaten für eine lokale Beraterliste in der sich lokale Fachleute präsentieren können und die im Rahmen kommunaler Beratungen bspw. an Eigentümer weitergegeben werden kann.

## 5.2 Öffentlichkeitsarbeit

Eine alle Bereiche der Wohnflächenaktivierung betreffende Komponente ist die Information und Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die Themen der Innenentwicklung. Dabei sollten in regelmäßigen Abständen an die besondere Bedeutung kompakter Siedlungsstrukturen und die Folgen einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erinnert werden.

Darüber hinaus gilt es die Unterstützungsmöglichkeiten und Angebote der Stadt in Bewusstsein zu rücken. Unter diesem Punkt summieren sich alle öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen die den Projektzeitraum begleiten:

- Pressemeldung zur Einrichtung des Wohnflächenmanagements/ Flächenmanager und den anstehenden Maßnahmen in der Tagespresse
- Pressearbeit/ Postkarten (Sie haben Platz? Eine Wohnung frei? Melden sie sich und wir unterstützen Sie bei der Suche nach einem passenden Mieter?)
- Stadtteilspaziergang „Bruchsal sucht Wohnraum!“, „Bruchsal hebt seine verborgenen Schätze“ gemeinsam mit den Ortschaftsräten
- Vorstellung der Arbeit des Wohnflächenmanagements bei Multiplikatoren
- Vortragsreihe zu Einzelthemen: z.B. Nachverdichtung, Aufstockung

## 6. Daten

Um die wohnungspolitischen Entscheidungen in Bruchsal auf eine belastbare Grundlage zu stellen und ihre Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung und die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, gilt es die zur Verfügung stehenden Daten und Kennzahlen zum Bruchsaler Wohnungsmarkt und der Wohnraumnachfrage zusammenzustellen.

### 6.1 Wohnraumbericht (Wohnungsmarkt und Wohnraumbedarf)

Zur Beschreibung des Bruchsaler Wohnungsmarktes und der Wohnraumsituation dienen verschiedene statistische Kenndaten. Diese bieten einerseits eine objektive Darstellung der aktuellen Situation, lassen aber durch eine regelmäßige Fortschreibung auch Rückschlüsse über die Auswirkungen verschiedener wohnungspolitischer Maßnahmen zu.

Neben Daten zur Bevölkerungsentwicklung sind das z.B.

- Anzahl der Wohnungen und Belegungsdichte
- Bautätigkeit (Baugenehmigung und Baufertigstellungen)
- Leerstandentwicklung
- Kauf- und Mietpreise
- Wohnungsbauförderung /Wohnungen mit Sozialbindung
- Wohngeld
- Wohnungslose

Die Daten lassen sich im Wesentlichen aus den bei Stadt und Landkreis vorhandenen Daten generieren und sollen als jährlicher Bericht zum Bruchsaler Wohnungsmarkt in Form einer Broschüre veröffentlicht werden.

## 6.2 Wohnungsmarktbarometer (Wohnungsmarktakteure)

Neben der reinen statistischen Betrachtung des Wohnungsmarktes kann die regelmäßige Befragung (Jährlich/2-Jährlich) der Akteure auf dem Bruchsaler Wohnungsmarkt (Fachleuten aus Verwaltung, Politik, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, größere private Vermieter, Bauunternehmen, Makler, Architekten, Verbände und Interessenvertreter wie Mieterverein, Haus & Grund, Obdachlosenhilfe) weitere wichtige Hinweise zur aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt bieten.

Themen sind u.a.:

- Aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Bruchsaler Wohnungsmarktes?
- Investitionsklima?
- Investitionshemmnisse?
- Beurteilung der Stadtentwicklungspolitik?
- usw.

Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Beurteilung der aktuellen Wohnraumsituation und ergänzen den Bericht zum Bruchsaler Wohnungsmarkt (siehe 6.1).

Zudem kann dieses Instrument genutzt werden um mit einer großen Anzahl von Akteuren „ins Gespräch“ zu kommen und den Informationsaustausch zu fördern. Dabei können sowohl politische Ziele als auch die Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen und Rahmenbedingungen überprüft werden.