

Bad Dürkheim, den 6.10.2022

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

Sie haben in der Stadtratssitzung Anfang Juli beschlossen, den Entwurf des Flächennutzungsplans mit einer möglichen Versiegelung von bis zu ca. 45ha nicht zu unterstützen. **Wir begrüßen Ihre Entscheidung sehr.** Auch dieser Hitze- und Trockensommer zeigt, dass wir jeden Quadratmeter unversiegelter Fläche benötigen, damit die Erdtemperatur geringer steigt, der wenige fallende Regen über unversiegelte Flächen in das Grundwasser versickern kann, im Boden gespeichertes CO₂ durch Versiegelung nicht entweicht und so weiter die Klimaerwärmung verstärkt und jede mögliche Fläche zur Ernährung von uns Menschen und der Biodiversität bestehen bleibt muss.

Gleichzeitig ist uns bewusst, dass Wohn- und Gewerberaum notwendig ist und auch weiterer Raum dazu geschaffen werden sollte. Wir haben uns deshalb in den vergangenen Wochen informiert über **Erfahrungen aus anderen Gemeinden, über Projekte und Ansätze, die mit wenig bis gar keiner Neuversiegelung Wohn- oder Gewerberäume schaffen.** Alle Handlungsmöglichkeiten schließen einen Zwang für Eigentümer*innen aus. Wir verstehen sie als Ideensammlung auf der Basis von gelungenen Handlungen anderer Kommunen und senden sie Ihnen zu mit der Bitte, diese zu prüfen und Ideen hier in Bad Dürkheim umzusetzen.

Viele der genannten Ideen entstammen einer Sammlung von Modellen, Erfahrungen und Ideen des Betriebswissenschaftlers, Diplom-Kaufmanns, Architekturverlegers und Wirtschaftswissenschaftlers an der Uni Oldenburg Daniel Fuhrhop. Er fordert für jede Stadt die **Gründung einer Wohnwünscheagentur**, die alle Ideen, die vor Ort passen und sinnvoll sind, umsetzt sowie die **Gründung einer Wohnstiftung**, die leer stehenden Wohnraum aufspürt, unsichtbaren Wohnraum entdeckt und mit den Eigentümer*innen oder Mieter*innen zusammen passende Ideen erarbeitet. Damit möchten wir auf unsere Forderung einer eigenen Stelle im Bauamt verweisen, die kreativ und zusammen mit Gewerbe- und Wohnraumsuchenden sowie mit Eigentümer*innen Möglichkeiten der Nutzung auf schon bebauter Fläche erarbeiten und umsetzen.

Bitte schreiben Sie uns oder rufen Sie uns an bei Fragen, Anregungen oder Rückmeldungen.

Mit freundlichen Grüßen,

Klimabündnis Dürkheim

Vorstellung einiger Handlungsmöglichkeiten

I. Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit leer stehenden Wohnungen, Häusern und Gewerbebetrieben

1. **Leerstandsmanagement der Stadt:** diese erfassen den Leerstand, beraten Eigentümer*innen und versuchen, neue Nutzer*innen zu vermitteln
2. **Leerstandsmelder:** Bürger*innen tragen auf eine online Karte echte und vermutete Leerstände ein.
3. **Zwischennutzungsagentur:** Für Eigentümer*innen, die nicht langfristig vermieten wollen, wird ein Konzept der Zwischennutzung entwickelt.
4. **Städte kaufen verfallene Häuser** und verkaufen diese günstig an Menschen, die selbst darin wohnen und das Haus renovieren
5. **Leerstandslotse:** jeder Eigentümer*innen muss spätestens nach 3 Monaten den Leerstand seiner Immobilien melden. Dann spricht der Leerstandsotse mit ihm darüber, was er tun kann.
6. **Mit Treuhänder Wohnung sanieren und vermieten:** bei lang leer stehenden Häusern einen Treuhänder einsetzen, der die Wohnung saniert, vermietet und an den Eigentümer zurückgibt. Dies zählt nicht als Enteignung!
7. **Soziale Wohnraumvermittlung anbieten:** Eigentümer*innen, die schlechte Erfahrungen mit Mieter*innen gemacht haben, wird eine Soziale Wohnraumvermittlung angeboten, die die Vermietenden begleitet oder die Miete garantiert und an Menschen mit hohem Bedarf vermieten
8. **Brief des Bürgermeisters an alle Eigentümer** mit der Aufforderung zu vermieten und/oder sich bei der Stadt Unterstützung zu Sanierung, Vermietung und Verkauf zu holen. (Variante: dem Grundsteuerbescheid eine Information dazu beilegen)
9. **Leerstand nutzen, z.B.** durch eine zeitlich befristete Umnutzung, leerstehende Büros untervermieten, leere Räume oder Büros in Hotelzimmer verwandeln oder einfach ein Bett in den Laden stellen

II. Handlungsmöglichkeiten „Zusammen wohnen“

10. **Umbauberater:** ältere Menschen, die in ihrer Wohnung bleiben möchten, werden beraten, wie sie in ihre Wohnung eine Einliegerwohnung einbauen können, Bereiche trennen, ein Bad einbauen... können. Ältere Menschen brauchen dazu Unterstützung (und vielleicht auch einen Zuschuss)
11. **„Wohnen für Hilfe“:** Menschen vermieten Räume in ihrer Wohnung für günstiges Geld und erhalten dafür Unterstützung (beim Garten pflegen, einkaufen, kochen...). Als Richtwert gilt pro Quadratmeter Wohnfläche 1 Stunde Arbeit im Monat dafür entfällt die Miete
12. **Gründung von (Senioren-)WGs, Wohngemeinschaften oder Wohnprojekten**

13. **Wohnpartnerportal:** vergleichbar mit Onlinepartnerbörsen, nur werden hier Menschen gesucht, die zum Wohnen zu einem passen. Ziel sind damit Wohngemeinschaften

III. Handlungsmöglichkeiten „Wohnraumbedarf anpassen“

14. **Wohnungstausch:** übers Internet werden Menschen miteinander verbunden, bei denen die eine Person eine kleinere, die andere eine größere Wohnung sucht. So werden Wohnungen getauscht. Dazu könnte ein Zuschuss für diejenigen unterstützen, die sich verkleinern wollen.
15. **Umzugsmanagement** für Menschen: Menschen beim Umzug unterstützen

IV. Handlungsmöglichkeiten „Renovierung statt Neubau“

16. **Modell „Jung kauft Alt“:** Kommunen zahlen bis zu 10 000€ an junge Menschen, die ein altes Haus kaufen und dort einziehen. Inbegriffen ist darin ein Gutachten, das das „Alte Haus“ auf Baumängel untersucht.
17. **Suffizienzberatung:** die Städte beraten Bauwillige zu „weniger bauen“
18. **Umbauberatung:** ein Team berät Eigentümer*innen, wie Menschen ihre Häuser sanieren können und führen dazu Beratungen inklusive Möglichkeiten von Fördergeldern durch.
19. **Nutzung des Erbbaurechts:** die Stadt oder eine Stiftung kauft ein Grundstück/Wohnung/Haus und vergibt auf diesen das Erbbaurecht. Die Nutzer*innen kaufen es damit nicht, sondern nutzen es für eine Zeit lang. Dafür verpflichten sie sich auf soziale, kulturelle oder ökologische Ziele
20. **Alterniventest:** wer neu bauen will, im Stadtzentrum jedoch schon wohnt, muss prüfen lassen, wie der bisherige Altbau (um-)genutzt werden kann
21. **Veräußerung an Sanierer:** verfallene Häuser und Wohnungen an Erwerbende günstig abgeben, die dieses sanieren und einziehen
22. **Dachgeschosse ausbauen und vermieten**
23. **Wohnungen teilen oder zusammenlegen**
24. Vor einem Abriss, muss eine **Chancenprüfung** durchgeführt werden, die Möglichkeiten des Umbaus, der Umnutzung und der neuen Belebung prüft. Die Genehmigung zum Abriss wird nur erteilt, wenn hier keine anderen Möglichkeiten vorhanden sind.
25. **Information zu Fördergeldern für Renovierungen:** Wenn Eigentümer*innen über Fördergelder umfassend informiert werden, ist die Sanierungsquote höher.
26. **Eine Betriebsbilanz verlangen**, in der auch die graue Energie und der Verkehr mit einbezogen werden müssen und so einen realistischeren Vergleich zwischen Neubau, Abriss und Renovierung erhalten