

Artikel vom 30.01.2020

Die Wohnraumoffensive für Füssen

## Mehr bezahlbaren Wohnraum für Einheimische



### **Wir wollen mit der Wohnraumoffensive für mehr bezahlbare Wohnungen in Füssen sorgen.**

Wer in Füssen eine bezahlbare Wohnung sucht, braucht viel Zeit und gute Nerven. Dieses Problem will jetzt die CSU Füssen unter ihrem Vorsitzenden und Bürgermeisterkandidaten Maximilian Eichstetter angehen.

Fest stehe: „Einheimische können sich kaum noch eine adäquate Wohnung leisten und unsere ortsansässigen Unternehmer finden auch wegen hoher Mieten kein Personal“, so Eichstetter. Derzeit gebe es über **1650 Zweitwohnsitze** in Füssen und **knapp 900 gemeldete Ferienwohnungen**, von denen ca. die Hälfte gewerbliche Ferienwohnungen, oder Zweitwohnungen mit Weitervermietung sind. Über 250 neue Zweitwohnungen seien aus den ca. 500 in den vergangenen Jahren erbauten Eigentumswohnungen dazugekommen.

Diese **gewerblichen** Ferienwohnungen will Eichstetter strenger regulieren lassen. Es geht hier nicht die einzelnen, privaten Ferienwohnungen, mit denen man teilweise sein Eigenheim finanziert den Kampf anzusagen, sondern es betrifft die gewerbliche Ferienvermietung.

„Das Ziel ist es mehr Wohnraum für Einheimische zu schaffen“, sagte der CSU-Ortsvorsitzende. „Eine reine Erhöhung der Zweitwohnungssteuer ist nicht die Lösung, aber ein wichtiger Baustein auf diesem Weg. Zusätzlich bedarf es jedoch eines Gesamtkonzepts zur Schaffung von mehr Wohnraum für Einheimische und dieses Konzept haben wir.“

## **Zusammenfassung der Leitlinien für den Bereich:**

### **Stadtentwicklung, Wohnen und Architektur**

- Umsetzung der erarbeiteten Wohnraumoffensive für neue Bauplätze und mehr Wohnraum bevorzugt für einheimische Familien (Einheimischenmodell)
- Vorantreiben des innerstädtischen Entwicklungskonzepts (ISEK)
- Umsetzung eines Citymanagements (Unterstützung des Einzelhandels)
- Sanierung der im Stadteigentum befindlichen Liegenschaften anhand des erarbeiteten Sanierungskonzepts mit Prioritätenkatalog
- Erhaltung und qualitative Stärkung des historischen Altstadtkerns
- Verhinderung weiterer willkürlicher Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen
- Flächenschonende Entwicklung von neuem Bauland
- Nachverdichtung mit Maß und Ziel, um weiteren Flächenverbrauch durch Neubaugebiete zu reduzieren
- Umsetzung einer Erhaltungssatzung, mit der für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets und für sogenannten „Milieuschutz“ gesorgt werden kann
- Erhalt und Aufwertung von qualitativ hochwertiger Grünflächen für nachfolgende Generationen
- Bewahrung und Entwicklung regionaltypischer Strukturen
- Verbindung von moderner Lebensqualität mit Traditionen
- Schutz der bestehenden Kultur- und Naturlandschaft
- Förderung und Ausbau der Freizeitangebote und Spielplätze (Spielplatzsatzung)

### **Die Deutschland-Studie 2018**

Im Rahmen der großen Deutschland-Studie 2018 haben Regionalwissenschaftler der Prognos AG die Lebensumstände in ganz Deutschland durch Auswertung statistischer Daten objektiv erfasst. Alle 401 Kreise und Städte Deutschlands wurden in die Studie einbezogen und anhand der Kategorien „Arbeit & Wohnen“, „Freizeit & Natur“ sowie „Gesundheit & Sicherheit“ miteinander verglichen.

Das Ostallgäu erreichte bei der Deutschland-Studie 2018 Platz 53 von 401.

Der CSU Ortsverband Füssen - Hopfen am See - Weißensee hat die Ergebnisse der Studie für das Ostallgäu mit denen für das Oberallgäu, Kempten, das Unterallgäu & Garmisch-Partenkirchen verglichen, um die Daten noch besser einordnen und beurteilen zu können. Aus den Ergebnissen der Studie wurde der konkrete Handlungsbedarf für Füssen, Hopfen am See und Weißensee abgeleitet, der Gegenstand der Grundlagenarbeit zur Vorbereitung der Kommunalwahl war und Eingang in unsere Leitlinien gefunden hat.

## **Konkretes Ergebnis der Studie sind folgende Maßnahmen, die die CSU für Füssen und seine Ortsteile fordert:**

- Immobilienkaufpreis-Einkommens-Relation verbessern
- mehr Wohnraum für Erstwohnsitze schaffen
- sozialverträglichen Wohnraum schaffen
- Rahmenbedingungen für das produzierende Gewerbe verbessern
- Ganztagsbetreuung von Kleinkindern im Alter von 0 bis 3 sowie 3 bis 6 Jahren in Kindertageseinrichtungen mit einer Betreuungszeit von 7 und mehr Stunden pro Tag ausbauen
- Die Bettenkapazität im Gastgewerbe nicht weiter erhöhen und Anzahl der nicht geleisteten Fremdenverkehrsbeiträge minimieren
- Besucherzahlen bei klassischen Kulturveranstaltungen wie beispielsweise Vorstellungen auf Kleinkunsth Bühnen oder Konzerten steigern
- Trachten- und Sportvereine fördern
- die aktive Nutzung unserer sehr gut aufgestellten Bibliotheken fördern

Der CSU Ortsverband Füssen - Hopfen am See - Weißensee bleibt für Sie am Ball, um die Lebensqualität in unserer Heimat weiter zu verbessern!

## **500 neue Wohneinheiten**

Zwar wurden in den vergangenen Jahren über 500 Wohneinheiten in Füssen und seinen Stadtteilen errichtet. Die Situation am Wohnungsmarkt habe sich für die Füssenerinnen und Füssener jedoch nicht verbessert. Das zeige, so die CSU, dass mit Neubauten alleine der große Bedarf an Wohnraum in Füssen nicht gedeckt werden könne. „Neubauten sind ein wichtiger Baustein, können aber nur ein Teil der Problemlösung sein“, ist der Ortsverband überzeugt. Deshalb habe er eine sogenannte Wohnraumoffensive“ erarbeitet.

Es darf auch nicht sein, dass in dem Baugebiet an der ehemaligen Stadtgärtnerei oder dem Kurhausareal, über viele Jahre Grundstücke aus Spekulationsgründen nicht bebaut werden. Es muss zwingend vertraglich geregelt sein, dass in solchen Baugebieten eine Bauverpflichtung und eine Fertigstellungsverpflichtung mit einem Erstwohnsitz entstehen.

## **Einige weitere Auszüge aus unserer Wohnraumoffensive:**

**Zweitwohnungssteuersatz:** Dieser werde an Gemeinden bzw. Städte mit ähnlicher Struktur angepasst und erhöht. Die Mehreinnahmen der Stadt durch die erhöhte Zweitwohnungssteuer sollen für die Schaffung von Wohnraum in leerstehenden Wohneinheiten in städtischen Immobilien, die Sanierung städtischer Liegenschaften und öffentlicher Freizeiteinrichtungen fließen (u.a. Ziegelwies). Da sie sich im Eigentum der Stadt Füssen befinden, könne sie diese als bezahlbaren Mietwohnraum für die einheimische Bevölkerung anbieten.

**Spielplatzsatzung:** Wir prüfen die Möglichkeiten zur Einführung einer Spielplatzsatzung nach dem Muster von bereits bestehenden Satzung anderer Städte und Gemeinden und führen nach Möglichkeit eine solche Abgabe ein. Neben der gängigen Praxis, dass solche Spielplätze nach kurzer Zeit aus Wohnanlagen wieder verschwinden, sind solche Spielplätze meist viel zu klein, schlecht ausgestattet und an unattraktiven Stellen platziert.

Die wesentlich bessere Alternative dazu wäre, die Einnahmen aus einer Spielplatzabläse in den Ausbau und die Aufwertung vorhandener Spielplätze sowie den Bau neuer attraktive Spielplätze zu investieren. Die so geschaffenen Spielplätze sind von dauerhaftem Bestand. Zudem haben sie den Vorteil, dass hier Treffpunkte für Jung und Alt in Wohnquartieren entstehen können, während Spielplätze auf Privatgrund meist ungenutzt bleiben.

**Liegenschaften:** Das Sanierungskonzept, das die Stadt zur Sanierung für die meisten der städtischen Liegenschaften erstellt hat, soll anhand eines strukturierten Prioritätenkatalogs umgesetzt werden.

**Keine Umwandlungen:** Wohnungen sollen Wohnungen sein und nicht mehr willkürlich im Nachhinein zu Ferienwohnungen umgewandelt werden. Es sollen auch keine weiteren Zweit- und Ferienwohnungen in der Lechstadt entstehen, damit Füssen eine lebendige und auch belebte Stadt bleibt. Die CSU möchte deshalb eine Satzung erlassen, damit Wohnraum nur als Wohnraum genutzt wird (gemilderte Zweckentfremdungssatzung).

**Neubauten:** Flächenschonende Entwicklung von neuem Bauland. Neue Bauplätze und Wohnraum sollen bevorzugt für einheimische Familien geschaffen werden.

**Nachverdichtung:** Dort, wo es zielführend und sinnvoll ist, soll mit Maß und Ziel nachverdichtet werden um einen weiteren Flächenverbrauch durch Neubaugebiete zu reduzieren.

**Erhaltungssatzung:** Um der Stadt Füssen mehr Möglichkeiten einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu geben, will die CSU eine Satzung erlassen, um Vorkaufsrechte bei Verkäufen von unbebauten Grundstücken ausüben zu können. Mit dieser Satzung können wir für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets und für sogenannten Milieuschutz sorgen, mit dem wir Immobilieneigentümer und Mieter vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen.

**Grünflächen:** Erhalt und Aufwertung von qualitativ hochwertigen Grünflächen für nachfolgende Generationen.

Nicole Eikmeier, Maximilian Eichstetter, Christoph Weisenbach und Andreas Harbich sind davon überzeugt, dass sie mit diesen und anderen bereits ausgearbeiteten Maßnahmen zügig einen positiven Effekt für die einheimische Bevölkerung am Füssener Immobilienmarkt ermöglichen können.