

Generell gilt unsere Grundhaltung zu den Themen rund um Grund und Boden wie folgt: Wir befürworten jedes Projekt im Sinne der positiven Stadtentwicklung und stehen immer ergebnisoffen zur Verfügung. Egal, ob Wohnungen, Gewerbegebiet, Kinderbetreuung, Schulen, Sportstätten und so weiter: Alles, was die Entwicklung und das Wachstum Schwabachs positiv prägt, finden wir von der AfD grundsätzlich sehr begrüßenswert. Gleichsam sind wir auch Freunde des freien Marktes, der weitestgehend ohne Regulierungen auskommen sollte und das Privateigentum schützt. Verlässliche Rahmenbedingungen für Eigentümer, aber auch bezahlbare Mieten/Pachten müssen miteinander in Einklang gebracht werden und das bei begrenztem Raum, eine nicht leichte Aufgabe. Eine Kommunalpolitik, die auf dirigistische Markteingriffe, steuerliche Mehrbelastungen über die Grundsteuer oder Gewerbesteuer und ideologisch motivierte verkehrspolitische Experimente zulasten des motorisierten Individualverkehrs setzt, gefährdet die Substanz dieses elementaren Ankers. So viel zu unserem grundlegenden Verständnis und zu unserer Herangehensweise, wenn wir dann ab Mai 2026 im Stadtrat vertreten sein werden. Das konstruktive Miteinander und der Dialog zwischen allen Fraktionen liegen mir persönlich am Herzen, auch wenn das aktuell noch ein bisschen schwierig ist. Eine Brandmauer gibt es bei mir nicht, ich spreche da mit jedem und wir als AfD versuchen, die bestmögliche Lösung zu finden. Im Weiteren möchte ich nun auf Ihre Fragen dezidiert antworten.

## **1. Mietpreisbremse in Schwabach**

Gemäß den Vorgaben des § 201a liegt ein juristisch definierter, angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hierfür definiert der Bundesgesetzgeber vier spezifische Regelbeispiele, von denen mindestens eines erfüllt sein muss. Erstens können die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt. Zweitens kann die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigen. Drittens wächst die Wohnbevölkerung, ohne dass durch entsprechende Neubautätigkeit der insoweit erforderliche Wohnraum geschaffen wird. Viertens besteht ein geringer Leerstand bei zeitgleich großer Nachfrage. Aus einer streng analytischen und datenbasierten Perspektive lässt sich für die kreisfreie Stadt Schwabach argumentieren, dass rein statistisch vor allem das dritte Kriterium, welches das Bevölkerungswachstum bei stagnierendem Neubau adressiert, sowie das vierte Kriterium des mangelnden Leerstands als erfüllt interpretiert werden können.

## **2. Bezahlbarer Wohnraum**

Die effektivste und unmittelbarste kommunalpolitische Maßnahme zur Generierung von bezahlbarem Wohnraum ist die massive Ausweitung des Baurechts im städtischen Bestand durch die konsequente und priorisierte Anwendung des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung"). Die zeitliche Beschleunigung von Planverfahren führt zu einer drastischen Reduktion der Vorlauf- und Finanzierungskosten, die bei Projektentwicklungen im aktuellen Zinsumfeld bis zu einem Viertel der Gesamtkalkulation ausmachen können. Bezahlbarkeit entsteht in der Praxis nicht durch das Verwalten von Mangel, sondern ausschließlich durch Bauen. Die Maßnahme umfasst zwingend den Verzicht der Stadtverwaltung auf überzogene, ideologisch motivierte Sonderauflagen. Wenn die Stadt

Schwabach darauf verzichtet, in städtebaulichen Verträgen energetische Standards zu erzwingen, die weit über die Vorgaben des ohnehin restriktiven Gebäudeenergiegesetzes hinausgehen, oder wenn auf den Zwang zu begrünten Dächern und unwirtschaftlichen Mobilitätsstationen verzichtet wird, sinken die Gestehungskosten pro Quadratmeter massiv. Diese Reduktion der Baukosten ermöglicht es den privaten Investoren, Neubaumieten anzubieten, die auch für den breiten Mittelstand und junge Familien aus der Region finanzierbar bleiben, ohne dass der städtische Haushalt mit Subventionen belastet wird.

### **3. Flächenausweisung**

Die Ausweisung neuer Baugebiete steht in der Stadt- und Regionalplanung stets im latenten Konflikt mit der physischen und sozialen Tragfähigkeit der vorhandenen kommunalen Infrastruktur, welche Straßennetze, Kanalisationen, Kitas und Schulkapazitäten umfasst. Ein unkontrolliertes, rein quantitativ getriebenes Bevölkerungswachstum führt zwangsläufig zu Überlastungserscheinungen, Verkehrskollaps und mindert die Lebensqualität in der Kommune drastisch, während es gleichzeitig gigantische Investitionsbedarfe im städtischen Haushalt auslöst.

a) Die Zielgröße der Stadtentwicklungspolitik muss bei einer Konsolidierung der Einwohnerzahl um die 44.000-Einwohner-Marke liegen. Ein moderates, rein qualitatives Wachstum stellt sicher, dass die bestehende und mit Steuermitteln finanzierte Infrastruktur nicht kollabiert. Eine Wachstumsstrategie, die auf reine Masse setzt, treibt die kommunalen Investitionsausgaben in exorbitante Höhen, da zwingend neue Schulen gebaut, Kanalsysteme dimensioniert und zusätzliche Verwaltungsstrukturen geschaffen werden müssten. Die Finanzierung dieser Vorhaben liefe unweigerlich auf eine massive Erhöhung der Grundsteuer B hinaus, was eine direkte Enteignung der Haus- und Grundbesitzer darstellen würde.

b) Die Ausweisung von Gewerbeflächen muss einem strategischen Primat folgen. Anstatt auf das Prinzip Hoffnung zu setzen und branchenfremde, flächenintensive und stark subventionierte Großkonzerne oder Logistikzentren mit geringer Wertschöpfungstiefe umwerben zu wollen, muss die Wirtschaftsförderung der Stadt Schwabach auf das organische Wachstum und die Ergänzung der lokalen Kernbranchen, der sogenannten "Hidden Champions", fokussiert werden. Die Branchenverteilung in Schwabach ist geprägt von einem hochspezialisierten produzierenden Gewerbe und technologisch führenden Dienstleistern, deren Vernetzung Innovationen fördert.

### **4. Fördermittel**

Die Landschaft staatlicher Fördermittel im Freistaat Bayern und auf Bundesebene erweist sich in der Praxis als ein hochkomplexes, fragmentiertes und hochgradig bürokratisiertes Labyrinth. Bauwillige, insbesondere private Einzeleigentümer, junge Familien und mittelständische Bestandhalter, scheitern oftmals an der mangelnden Transparenz von Programmen. Die Zuständigkeiten verteilen sich auf die BayernLabo, die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie auf landesspezifische Programme wie die Contracting-Initiative Bayern (CIB) oder Initiativen des Staatlichen Hochbaus zur energetischen Sanierung.

Um den Gordischen Knoten der Förderbürokratie zu durchschlagen, lautet der konkrete Vorschlag, einen zentralen "Fast-Track-Desk für Bau- und Förderberatung" in Schwabach zu institutionalisieren. Dieser One-Stop-Shop wird physisch und digital direkt im Referat für Stadtplanung und Bauwesen verortet und baut auf den rudimentären Strukturen der bereits existierenden Wohnraumförderung auf. Dieser "Fast-Track-Desk" bündelt die bisher zersplitterten städtischen Zuständigkeiten der allgemeinen Bürgerbauberatung, der Wirtschaftsförderung und fungiert als primärer Intermediär zu den staatlichen Förderbanken. Das Ziel ist es, dem Bürger den Gang durch verschiedene Amtsstuben zu ersparen.

## **5. Straßenerschließung**

Für den Planungszeitraum 2026 sind mehrere essenzielle, strategisch bedeutsame Ausbaumaßnahmen verzeichnet, die zwingend realisiert werden müssen. Als nächstes müssen konkret die Fröbelstraße (sowohl der Ost- als auch der Westteil), die Austraße (wobei hier eine vorgezogene Umsetzung geprüft werden muss) sowie das Areal Am Wasserschloss (Zwieseltalschule) ausgebaut beziehungsweise final erschlossen werden. Von herausragender wirtschaftsstrategischer Bedeutung ist zudem der Ausbau des 2. Bauabschnitts im Gewerbegebiet West (GE-West - 2.BA). Nur durch eine intakte, leistungsfähige und schwerlasttaugliche Erschließung dieses Areals können die in der Antwort zu Frage 3 skizzierten hochtechnologischen Gewerbeansiedlungen physisch realisiert werden, welche als Rückgrat für die künftigen Gewerbesteuererinnahmen der Stadt fungieren.

## **6. Verkehrskonzepte**

Ein zukunftsfähiges, prosperierendes Mobilitätskonzept für eine gewerblich geprägte Stadt wie Schwabach darf unter keinen Umständen in eine einseitige, ideologisch verblendete Diskriminierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) abgleiten. Der stationäre Einzelhandel in der historischen Schwabacher Altstadt, das lokale Handwerk, Pflegedienste sowie die Pendler aus dem ländlichen Raum sind existenziell auf die unkomplizierte Erreichbarkeit des Zentrums mit dem privaten Automobil angewiesen. Das Mobilitätskonzept wird dahingehend vorgebracht, dass alle Verkehrsträger gleichberechtigt nach Maßgabe der realen Nachfrage behandelt werden. Das Radwegenetz, dessen Lückenbehebung in der Prioritätenliste verankert ist, wird sicherer gestaltet, ohne dass hierfür leistungsfähige, mehrspurige Hauptverkehrsadern des Autoverkehrs künstlich verengt oder durch sogenannte "Pop-up-Bikelanes" blockiert werden. Die öffentliche Ladeinfrastruktur für Elektromobilität wird in enger, marktwirtschaftlicher Kooperation mit den Stadtdiensten Schwabach GmbH (welche für den Betrieb öffentlicher und nicht öffentlicher E-Lademöglichkeiten zuständig sind) bedarfsgerecht und renditeorientiert ausgebaut, ohne den städtischen Haushalt mit permanenten Defizitausgleichen zu belasten.

Als zentrale und sofort wirksame Maßnahme zur Vitalisierung der Innenstadt wird die flächendeckende, permanente Einführung einer "Brötchentaste" (Kurzparkregelung) an ausnahmslos allen städtischen Parkscheinautomaten im Straßenraum der Schwabacher Altstadt gefordert. Diese pragmatische Lösung ermöglicht ein vollkommen kostenfreies Parken für eine Dauer von bis zu 20 Minuten (technisch abgebildet über ein Null-Euro-Ticket

aus dem Automaten, digitale Park-Apps oder subsidiär über die klassische Parkscheibe). Diese Kurzparkfrequenz ist der Sauerstoff für kleine Gewerbetreibende, Bäckereien, Apotheken und lokale Einzelhändler und verhindert das finanzielle Absterben der gewerblichen Infrastruktur, die andernfalls den Kampf gegen den Online-Handel oder großflächige, kostenfrei beparkbare Einkaufszentren auf der sprichwörtlichen grünen Wiese verliert.

## **7. Baugenehmigungsverfahren**

Sollte die Stadt Schwabach den begehrten Status einer Pilotstadt im Rahmen des Kommunalen Regelungsbefreiungsgesetzes erhalten, wird die kommunalpolitische Stoßrichtung auf die sofortige Aussetzung spezifischer Kostentreiber im Baurecht fokussieren. Als allererste und wirkungsvollste konkrete Landesvorschrift wird gefordert, das Abstandsflächenrecht (spezifisch Art. 6 BayBO) im Bereich der Innenentwicklung (qualifizierte Nachverdichtung) für ausgewiesene Pilotprojekte im Stadtgebiet vollständig auszusetzen oder zumindest durch eine extrem reduzierte, pragmatische kommunale Richtlinie zu ersetzen. Der aktuelle rechtliche Zwang, bei der dringend benötigten Aufstockung bestehender Gebäude (Art. 46 BayBO) oder bei der Nutzungsänderung von ausgedientem Gewerbe- zu Wohnraum die historischen, oftmals im Bestand gar nicht realisierbaren Abstandsflächen neu berechnen und streng einhalten zu müssen, verhindert in Schwabach Hunderte, bayernweit Tausende potenzielle Wohnungen im urbanen Bestand. Wenn eine Aufstockung daran scheitert, dass der Schattenwurf auf das Nachbardach hypothetische Grenzwerte überschreitet, obsiegt die Bürokratie über den Wohnraumangel.

Parallel und gleichrangig dazu wird im Rahmen des avisierten Pilotprojekts die strikte und kompromisslose Anwendung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes für sämtliche energetischen Modernisierungsanlagen pauschal ausgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflicht für die Installation von Luft-Wärmepumpen im Außenbereich sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen in sogenannten historischen Sichtachsen. Der ewige ideologische Zielkonflikt zwischen dem absoluten Erhalt historischer, musealer Fassadenansichten und der zwingend notwendigen wirtschaftlichen sowie energetischen Nutzung des privaten Eigentums muss in einer modernen Stadt zugunsten der Eigentümer aufgelöst werden. Ein Gebäude, das nicht mehr zeitgemäß beheizt oder bewirtschaftet werden darf, verfällt. Die AfD-Maxime lautet: Nur ein wirtschaftlich tragfähiges Denkmal ist ein langfristig geschütztes Denkmal.

## **8. Haushalt**

a) Die Einnahmenseite eines städtischen Haushalts kann nachhaltig und gesund nur durch organisches wirtschaftliches Wachstum, Flächenproduktivität und Ansiedlungserfolge gestärkt werden, niemals durch die steuerliche Abschöpfung der Substanz. Die konkrete stadtökonomische Maßnahme ist die sofortige, beschleunigte Veräußerung städtischer Brachflächen und nicht originär betriebsnotwendigen Anlagevermögens an private Projektentwickler, zwingend gekoppelt mit der gezielten industriellen Gewerbeansiedlung im Bereich "Gewerbepark West - westliche Erweiterung". Durch die aktive, unternehmerische Vermarktung des 2. Bauabschnitts und die gezielte Ansiedlung von spezialisierten mittelständischen Technologie- und Zulieferunternehmen wird eine dauerhafte Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen anvisiert. Gleichzeitig generiert der strategische Verkauf von

städtischen Grundstücksflächen einen massiven Einmaleffekt im Finanzhaushalt.

b) Das strukturelle Millionendefizit im Ergebnishaushalt lässt sich mathematisch und politisch nur durch harte, konsequente Einschnitte bei den sogenannten "Freiwilligen Leistungen" beheben. Ein Blick in die Finanzströme zeigt, dass Kommunen und Bezirke fortwährend signifikante Summen (im Bezirk Mittelfranken allein 6,6 Millionen Euro in 2025) für ideologische, gesellschaftspolitische Prestigeprojekte aufwenden, die in keinerlei Zusammenhang mit den harten pflichtigen Kernaufgaben der grundgesetzlichen Daseinsvorsorge stehen. Die konkrete Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung ist die vollständige, ausnahmslose Streichung sämtlicher kommunaler Kofinanzierungen für freiwillige Asyl- und Migrationssozialberatungen, die Abwicklung städtischer Klima- und Nachhaltigkeitsbüros (insoweit deren Agieren über strikte bundesgesetzliche Pflichten hinausgeht) sowie die Streichung jeglicher gender- und diversitätspolitischen Vereinsförderungen. Analysen von Haushaltsstrukturen vergleichbar großer bayerischer Kommunen (wie beispielsweise Erlangen) belegen anschaulich, dass in den Sphären des "Integrierten Klimaschutzmanagements", bei der Vergabe von externen Moderationsaufträgen für sogenannte Nachhaltigkeitsberichte sowie bei freiwilligen Finanzspritzen für spezifische Interessensgruppen (wie Frauenzentren oder queere Netzwerke) erhebliche Summen im sechsstelligen bis niedrigen siebenstelligen Bereich gebunden sind.

Übertragen auf Schwabach wird durch die strukturelle Reduktion des Personal- und Sachaufwands im Bereich des isolierten "Amtes für Mobilität & Klimaschutz" auf das juristische Minimum (durch Rückverlagerung der echten fachlichen Pflichtaufgaben in das etablierte Umweltschutzamt oder das Stadtplanungsamt) sowie die konsequente Streichung der genannten freiwilligen Förderbescheide und Zuschüsse eine nachhaltige jährliche Einsparung im Umfang von 1,2 bis 1,5 Millionen Euro realisiert. Diese Einsparsumme reduziert das strukturelle Defizit im Verwaltungshaushalt (Ergebnishaushalt) substanziell, ohne dass auch nur ein einziger Schwabacher Bürger auf essenzielle Dienstleistungen wie die Straßenreinigung, den Erhalt der Schulen, die Aufrechterhaltung der inneren Sicherheit oder den Brandschutz (Feuerwehralarmierung) verzichten muss.

## **9. Zukunftsfrage**

Das alles überragende Projekt, auf das der Stadtrat, die Verwaltung und die Bürgerschaft in sechs Jahren mit größtem Stolz zurückblicken werden, ist die vollständige, privatwirtschaftlich getragene und durch radikale Deregulierung gestützte Realisierung "Stadtgold". Dieses gigantische Areal wird im Jahr 2032 nicht nur als lokales Leuchtturmprojekt fungieren, sondern als bayernweites Vorbild für gelungene, flächensparende Innenentwicklung dienen. Anstatt durch das Damoklesschwert staatlicher Mietpreisbremsen, durch absurde, realitätsferne Quotenregelungen für den sozialen Wohnungsbau oder durch utopische, übergesetzliche Klimavorgaben der lokalen Verwaltung in einen jahrelangen Planungsstillstand getrieben zu werden, wird das Gelände zügig, partnerschaftlich und im lösungsorientierten Dialog mit dem Vorhabenträger entwickelt worden sein. Das Quartier wird im Jahr 2032 eine architektonisch anspruchsvolle Symbiose aus hochwertigem, eigentumsgetriebenem Wohnraum, intelligent integrierten Kleingewerbeflächen für das lokale Handwerk und Dienstleister sowie einer hervorragend angebotenen Verkehrsinfrastruktur darstellen. Es wird empirisch den Beweis erbringen, dass die mutige Reduktion kommunaler Vorschriften die Baukosten signifikant drückt,

private Millioneninvestitionen auslöst und somit ganz real Wohnraum schafft. Die Stadtverwaltung Schwabach wird bei der Entwicklung dieses Megaprojekts nicht in ihrer historisch gewachsenen Rolle als oberlehrerhafter, misstrauischer Verzögerer aufgetreten sein, sondern als moderner "Enabler" (Möglichmacher), der notwendige Baugenehmigungen digital, rechtssicher und in Rekordzeit erteilt hat.

Gleichzeitig wird durch die Etablierung pragmatischer, unideologischer Verkehrslösungen in diesem neuen Quartier – wie etwa ausreichend dimensionierte Tiefgaragen für die Anwohner und Besucher, die Gewährleistung eines reibungslosen Abflusses des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf die umgebenden Hauptverkehrsadern sowie die smarte, konfliktfreie Anbindung an das städtische Radwegenetz – der unwiderlegbare Beweis erbracht sein, dass dichte Urbanität, hohe Lebensqualität und die alltägliche Nutzung des Automobils keine unüberwindbaren, dogmatischen Gegensätze darstellen müssen. Dieses vollendete Quartier wird im Jahr 2032 das in Stein und Beton gegossene Symbol eines Schwabachs sein, das privates Eigentum respektiert und schützt, mittelständisches Unternehmertum fördert, fiskalische Haushaltsdisziplin lebt und den Wohlstand seiner Bürger durch Marktwirtschaft statt durch Mangelverwaltung sichert.