

STRATEGIE BEZAHLBARER WOHNRAUM

# BESIGHEIM





## **Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG**

Stadtplanung • Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung • Kommunalberatung

|||| ■ ■ = = **Reschl**

|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 22 00 41 – 0  
Fax 0711 22 00 41 – 22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

# BÜROPROFIL



STADTPLANUNG

PROJEKTENTWICKLUNG

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

KOMMUNALBERATUNG

Dreiklang der Stadtentwicklung



Stadtentwicklung ist immer der

**Niederschlag vieler unterschiedlicher Bemühungen über lange Zeiträume**

Zitat: Gerd Albers

## IDENTITÄTEN

- Gemeinschaft
- Kultur
- Vereine
- Kirche
- Größe
- Nachbarschaften
- Landschaft
- Städtebau



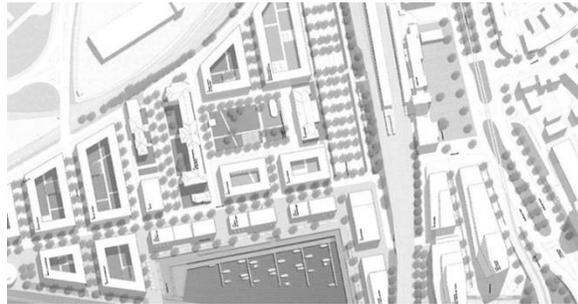
## FINANZIERBARKEIT

- Nachhaltigkeit
- Werterhalt
- Attraktivität
- Finanzieller Spielraum
- Wachstum

## ANFORDERUNGEN

- Mobilität
- Bildung und Betreuung
- Arbeitsplätze
- Wohnraum
- Infrastruktur
- Nahversorgung
- Digitalisierung
- Freizeitangebote

## BETRACHTUNGSEBENEN



**STRUKTUR  
FLÄCHE  
STÄDTEBAU**

## BETEILIGTE



- Gemeinderat
- Verwaltung
- Einwohnerinnen und Einwohner

## KOMMUNALE GRUNDFUNKTIONEN

WOHNEN	ARBEITEN
KULTUR SOZIALES	MOBILITÄT

## INTEGRIERTE BETRACHTUNG

Der integrierte Ansatz steht für einen **AKTEURS-, RAUM-, MASSNAHMEN-,** und **RESSORTÜBERGREIFENDEN** Entwicklungsprozess.

## QUERSCHNITTSTHEMEN

DEMOGRAFIE

ÖKOLOGIE

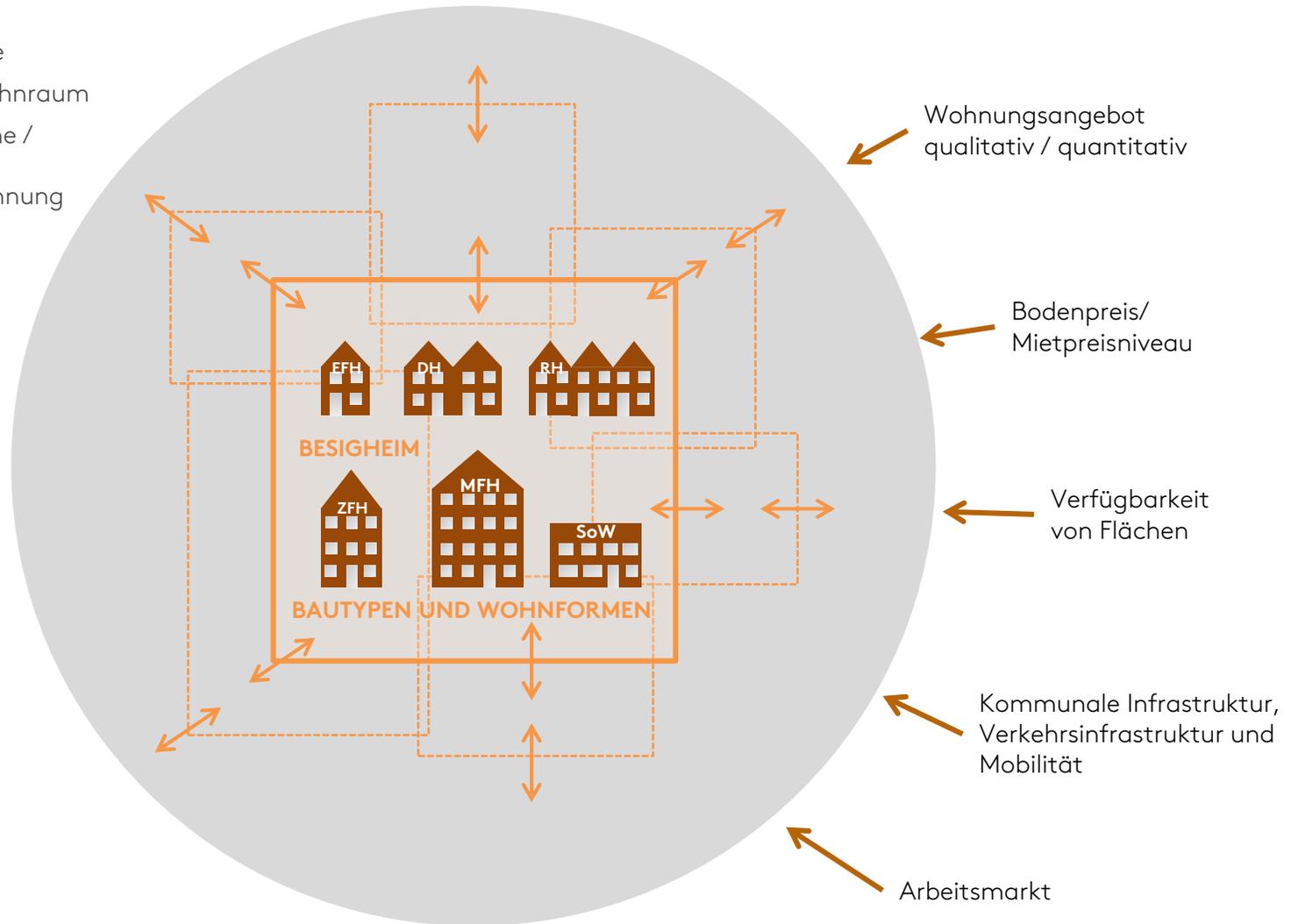
DIGITALISIERUNG

SOZIALE IDENTITÄT

SPIELRÄUME

## Systematik des Wohnungsmarkts

- | Eigennutzer: EFH / ZFH / RH / DH
- | Eigennutzer: Wohnung in MFH
- | Mieter: frei finanzierte Wohnimmobilie
- | Mieter: preiswerter Wohnraum
- | Mieter: sozialgebundene / öffentlich geförderte Wohnung



## Gesellschaftliche Trends und Wohnungswirtschaftliche Erfordernisse



Demografische Entwicklung und soziale Veränderung

Entwicklung generationengerechter Wohnformen; Förderung der sozialen Durchmischung



Räumliche Differenzierung

Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in preis- und angebotsdifferenzierter Ausgestaltung



Zuwanderungseffekte

Integrative Wohn- und Betreuungsangebote; neue Wohnformen



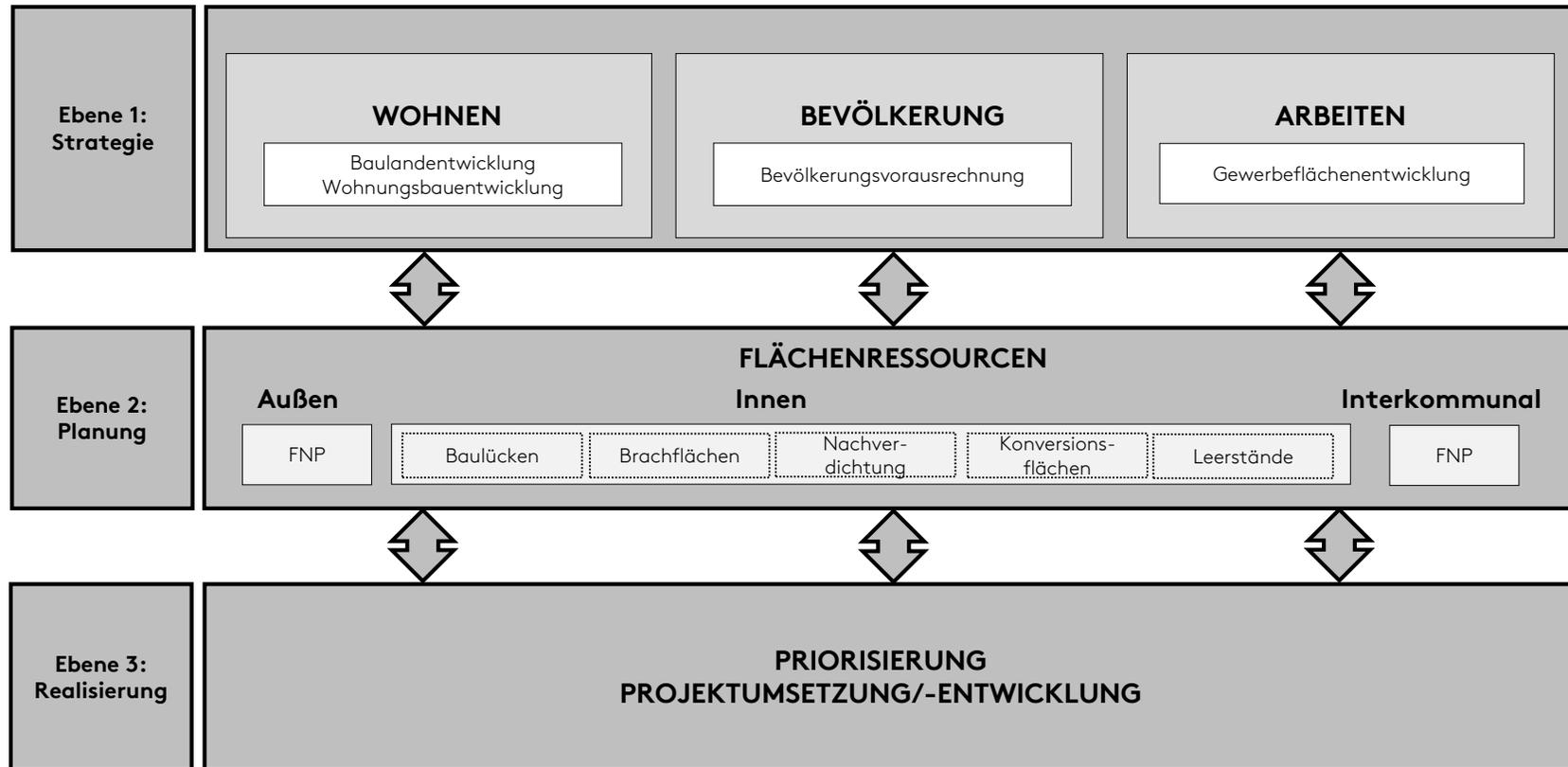
Ökologie und Energiewende

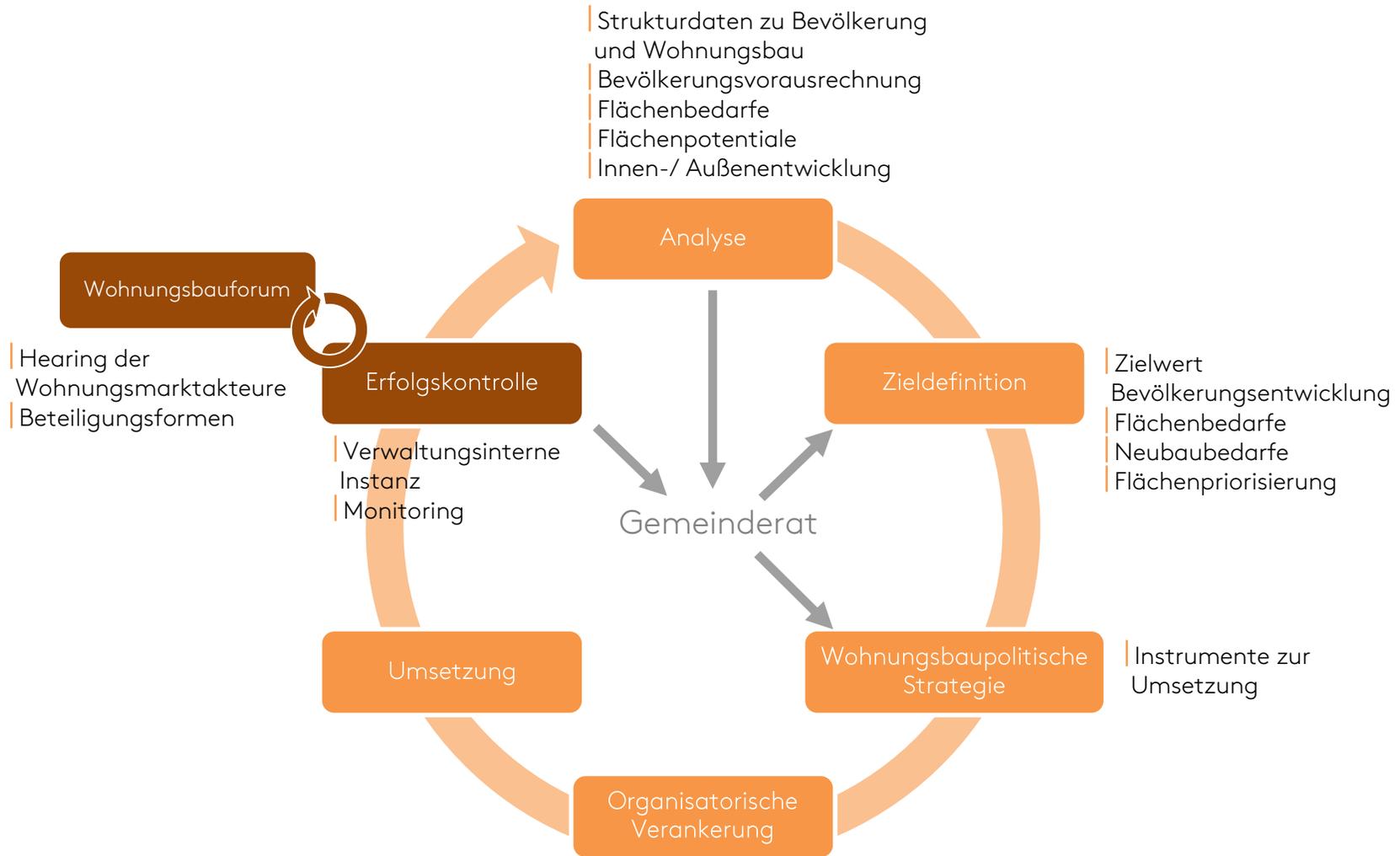
Beratungsleistung und Förderprogramme für bauliche Um- und Nachrüstungsmaßnahmen



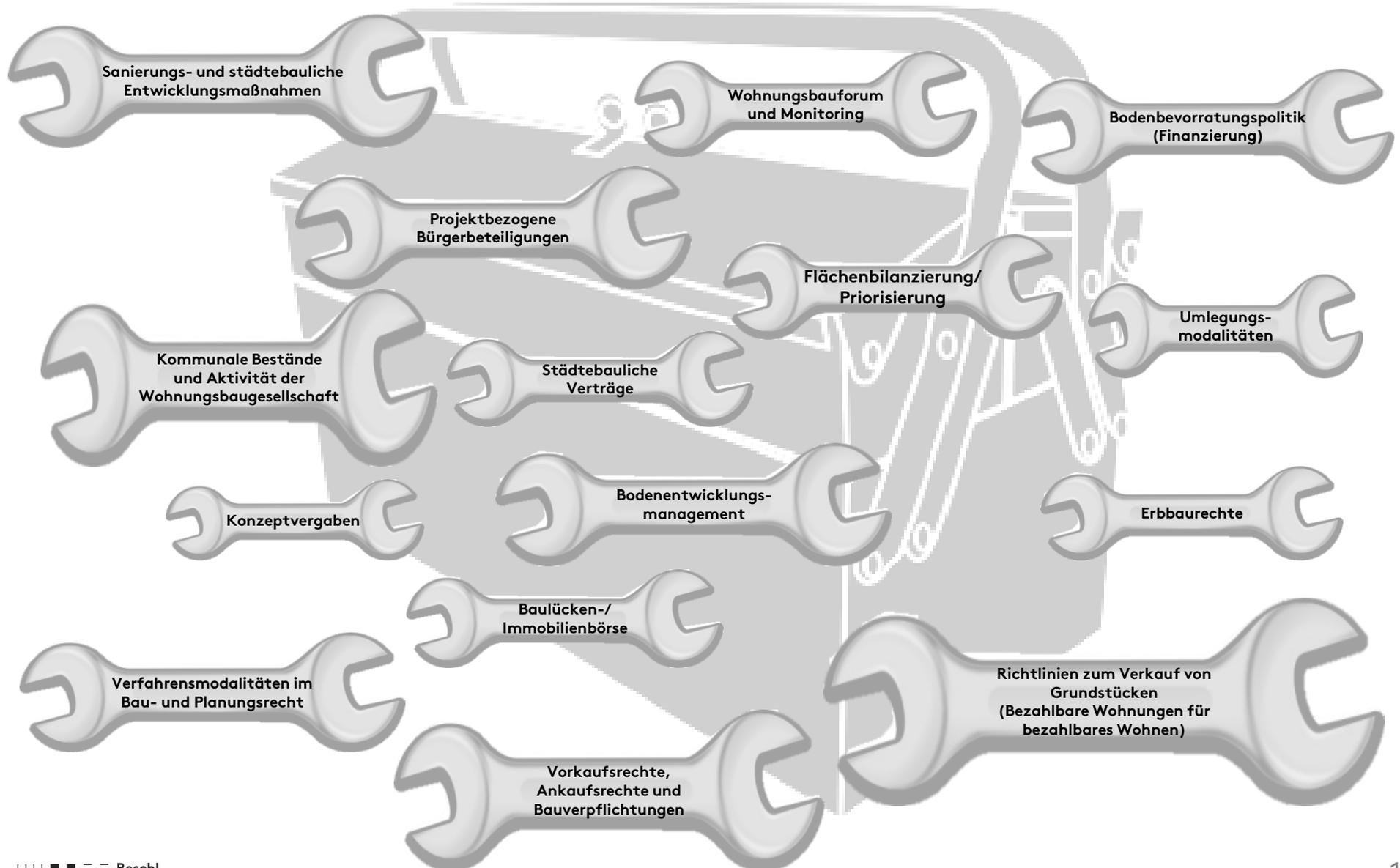
Kommunikations- und Informationstechnologie

Bereitstellung technischer Gebäudeinfrastruktur und Serviceleistungen





## Instrumente kommunaler Wohnungspolitik



## Ausblick

<b>Themen - Fragestellungen</b>	
Schaffung und Sicherstellung von qualitativ und quantitativ ausreichendem Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definition Zielgröße des Bevölkerungswachstums – VoRe Haushalte und Neubaubedarfe</li> <li>▪ Ableitung der Zielgröße der besonderen Bedarfsgruppen (sozialer Wohnungsbau)</li> <li>▪ Definition des „Eigenbedarfs“</li> </ul>
Strategische Bodenbevorratung: Wie können Verfahren für Umlegung gestaltet werden, damit auch eine kommunale Wohnraumförderung Unterstützung erfährt?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktuelle Umlegungsbedingungen?</li> <li>▪ Freiwilliges Umlegungsverfahren (unendgeltlicher Flächenbeitrag, endgeltlicher Flächenbeitrag, Bauverpflichtung)??</li> <li>▪ Ankaufs-/Aufkaufsmodell?</li> </ul>
Wie können entsprechende Vorgaben für die Veräußerung von städtischen Grundstücken aussehen, damit auch ein festgelegter Anteil an „bezahlbarem“ Wohnraum bzw. auch besondere Wohnformen festgeschrieben werden kann?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungsrecht / Bebauungsplan</li> <li>▪ Bei städtischem Eigentum: Konzeptvergabe und Regelung im Kaufvertrag</li> <li>▪ Städtebaulicher Vertrag</li> </ul>
Schaffung von neuem Planungsrecht „Ermöglichungen Wohnungsbau“ (z.B. Konversionsflächen etc.): Wie können städtebauliche Verträge mit Investoren ausgestaltet werden, damit ein bestimmter Anteil an „bezahlbarem“ Wohnraum festgeschrieben werden kann?	
Prozentuale Mischung von Wohnformen im „bezahlbarem bzw. preiswertem“ Wohnraum mit preiswertes Wohneigentum, preiswerte Mietwohnungen, öffentlich geförderte Mietwohnungen und Wohnformen für den „freien“ Wohnungsmarkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtstädtische Zieldefinition / Wohnungsbaustrategie</li> <li>▪ Bestimmung besonderer Bedarfsgruppen</li> <li>▪ Gleichbehandlung aller Akteure</li> <li>▪ Vorlage / Nachweis über städtebauliche Kalkulation des Gesamtprojekts</li> </ul>
Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Dichte für die Neubebauung. Wie können hier Berechnungsmodelle aussehen, damit der Anreiz für einen potentiellen Investor auch erhalten bleibt?	
Ausweisung von urbanen Quartieren: Wo liegen die Vorteile und Nachteile bei einer Umsetzung solcher Gebiete?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höhere Dichte</li> <li>▪ Nutzungen</li> </ul>
Welche Stellschrauben gibt es um das kostensparende Bauen zu fördern?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundes- / Landesregierung</li> <li>▪ Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren</li> <li>▪ Bauordnungs- und Bauplanungsrecht</li> <li>▪ Bodenpreise</li> <li>▪ Stellplatzschlüssel</li> </ul>

|||| ■ ■ = = **Reschl**

|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

[www.reschl-stadtentwicklung.de](http://www.reschl-stadtentwicklung.de)