



Ausschuss für Umwelt und Technik am 12.02.2020
-öffentlich -
Stadtplanungsamt



Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

- Information
- Anpassung der Anwendungsvorschriften
- Beratung im ORE/T/S am 11.02.2020



- Beschluss/Inkrafttreten Bündnis für bezahlbaren Wohnraum und dessen Grundsätze Ende 2016
- Bündnispartner: Städte Ravensburg und Weingarten, Vertreter der Fraktionen der Gremien, Landkreis Ravensburg, Bauträger, Sozialträger
- derzeit sind 24 Bauträger/Sozialträger Bündnispartner
- 1. Bündnistreffen im Oktober 2017
- Konkretisierung der Grundsätze durch die Anwendungsvorschriften Ende 2017
- 2. Bündnistreffen im März 2019; Evaluierung/Anpassung der Anwendungsvorschriften wurde beraten
- 3. Bündnistreffen im Januar 2020; Evaluierung/Anpassung der Anwendungsvorschriften wurde beraten



Übergeordnetes Ziel:

- Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger sozialer Durchmischung



Ziele der Anwendungsvorschriften waren v.a.:

- partnerschaftliches Verhältnis stärken
- gemeinsame Ziele in den Fokus stellen
- Klarheit für alle Beteiligten schaffen
- Gleichbehandlung sicherstellen



Das Bündnis sieht insbesondere vor, dass bei Bauprojekten mit **mehr als zehn Wohneinheiten (bzw. mind. 800 m² Wohnfläche)**, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder für die Projektrealisierung verändert werden muss, mindestens **20 %** der (Neubau-)Wohnfläche zu einer Miete von mindestens **14% Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** angeboten werden muss, und zwar für einen Zeitraum von mindestens **15 Jahren**. Vermietet werden darf nur an „einkommensschwache Haushalte“ = Haushalte mit **Wohnberechtigungsschein**



Zwischenstand:

- Ravensburg:
Abschluss von 5 Bebauungsplanverfahren, durch die Bündniswohnungen entstehen werden
=3523 m² Bündnisfläche (50 Wohnungen)
- Weingarten:
Abschluss von 2 Bebauungsplanverfahren, durch die Bündniswohnungen entstehen werden
=474 m² Bündnisfläche (8 Wohnungen)

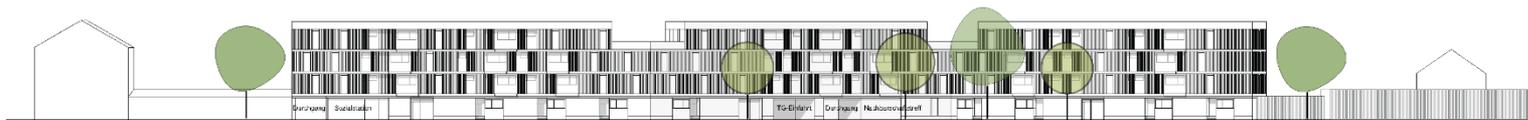


VBB Goetheplatz 8-10: 423m² Bündnisfläche (6 Wohnungen)

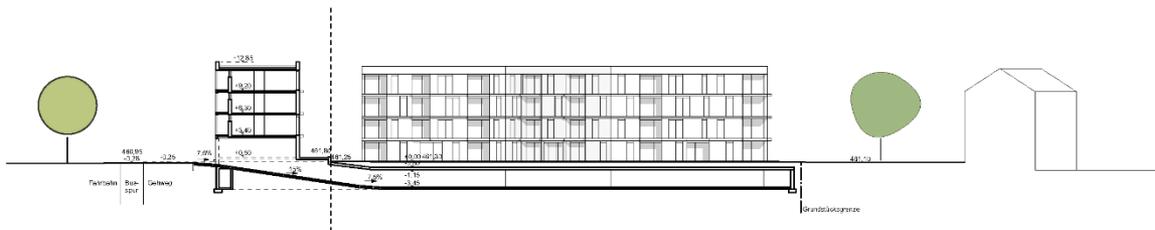




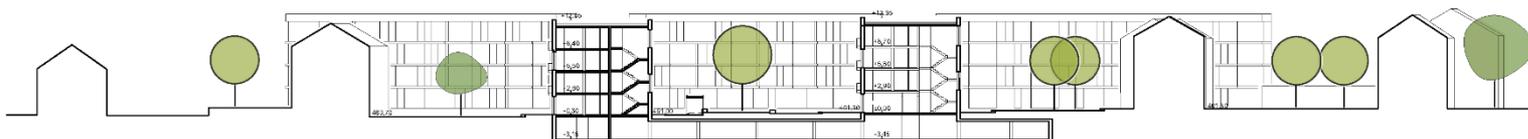
VBB Meersburger Straße/ Absenreuterweg: 1.289m² Bündnisfläche (20 Wohnungen)



Ansicht Meersburger Straße



Schnitt A - A





VBB Ziegelstraße 50 und 52: 387m² Bündnisfläche (7 Wohnungen)





VBB Seestraße 32 und 36: 575m² Bündnisfläche (7 Wohnungen)





VBB Wangener Straße 134 und 136: 849 m² Bündnisfläche (10 Wohnungen)



Ansicht Ost



Die Stadt Ravensburg unterstützt entsprechende Bauvorhaben, durch die Bündniswohnungen entstehen besonders, indem sie

- 20% der Verwaltungskosten (interne Personalkosten, Druckkosten), die dem Vorhaben zuzuordnen sind und abgerechnet werden können, selbst trägt (80% werden vom Vorhabenträger erstattet)
- sich bei Bündnispartnern keine Verwaltungskosten erstatten lässt.



Weitere Bündniswohnungen werden voraussichtlich die kommenden Jahre entstehen durch folgende Projekte/BPläne:

- ✓ VBB „Areal zwischen Wangener –und Holbeinstraße“ (Rinker Areal)
- ✓ VBB „Wohnen an der Weißenauer Halde“
- ✓ Neue Ortsmitte Bavendorf
- ✓ Neubaugebiet „Alberskirch Südwest“ (§ 13b Verfahren)
- ✓ Neubaugebiet „Greckenhof“ (§ 13b Verfahren)
- ✓ Neubaugebiet „Andermannsberg“ (§ 13b Verfahren)
- ✓ Neubaugebiet „Hüttenberger Weg“ (§ 13b Verfahren)
- ✓ Neubaugebiet „Taldorf Süd“ (§ 13b Verfahren)
- ✓ Neubaugebiet „Ortsmitte Schmalegg III“ (§ 13b Verfahren)



Anpassung der Anwendungsvorschriften

- verschiedene redaktionelle Änderungen, weitere Erläuterungen zur Klarstellung der Regelungen
- mittelbare Belegung:
 - Erhöhung Anteil mittelbare Belegung auf 33%
 - Erhöhung der Belegungsdauer von 15 auf 20 Jahren und
 - Wohnungen müssen verfügbar sein
- Aufnahme der Regelungen zur Vertragsstrafe (0,5 €/m² und Monat bzw. Differenz aus tatsächlicher Miete und max. zulässiger Miete)
- Möglichkeit eines „Bündniswohnungspools“



Anpassung der Anwendungsvorschriften

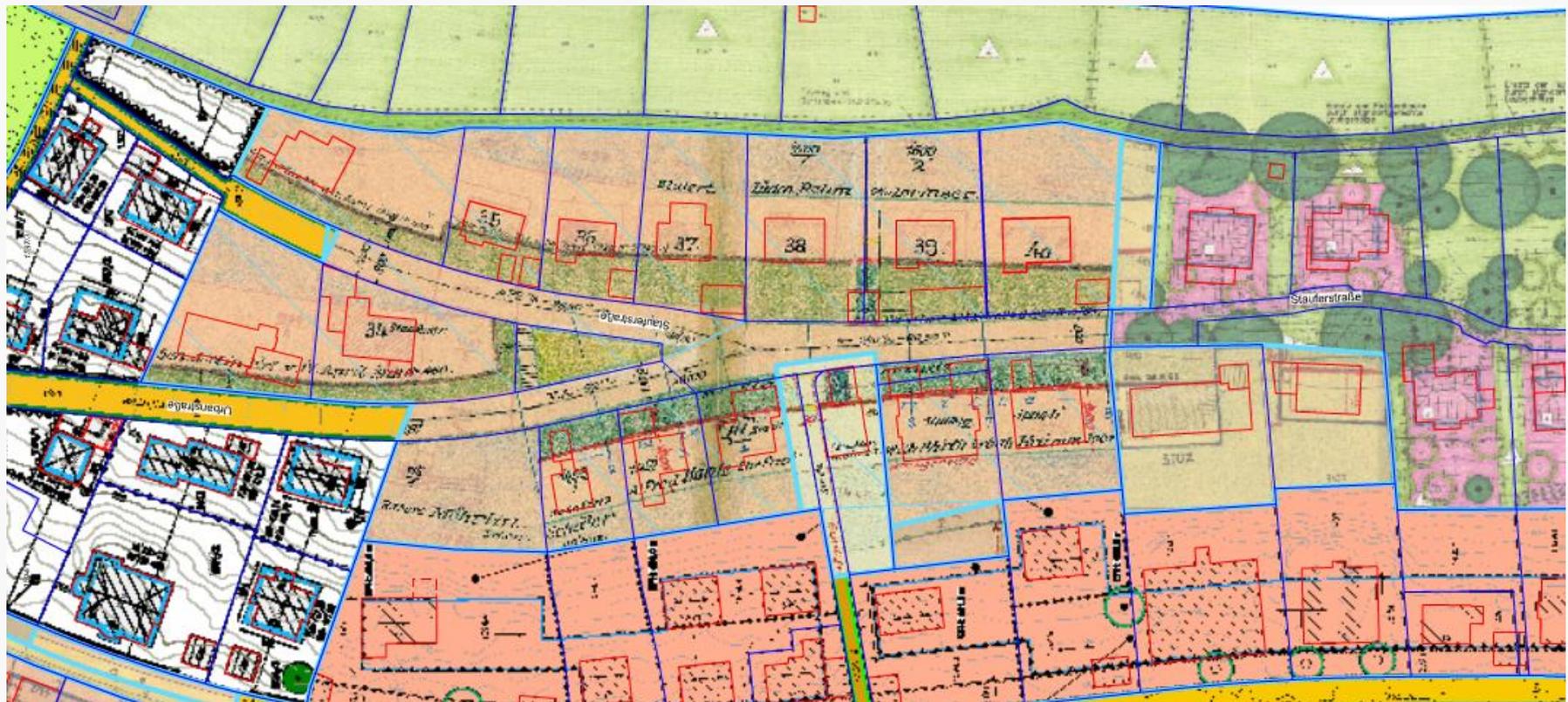
- mehr Flexibilität bei den „Bündnisparametern, soweit ein ausreichender Ausgleich bei mind. einem der anderen Parametern erfolgt, die Abweichung in Verbindung mit dem Ausgleich zur Erreichung der Ziele des Bündnisses dienlich ist und dies entsprechend begründet wird:
 - ✓ Bündnisfläche (20%): 10% - 30%
 - ✓ Bindungsdauer (15 Jahre): 10 - 20 Jahre
 - ✓ Mietabschlag (14%): 14% - 33%



Bebauungsplan „Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbansstraße“ - Auslegungsbeschluss



Bebauungsplanübersicht



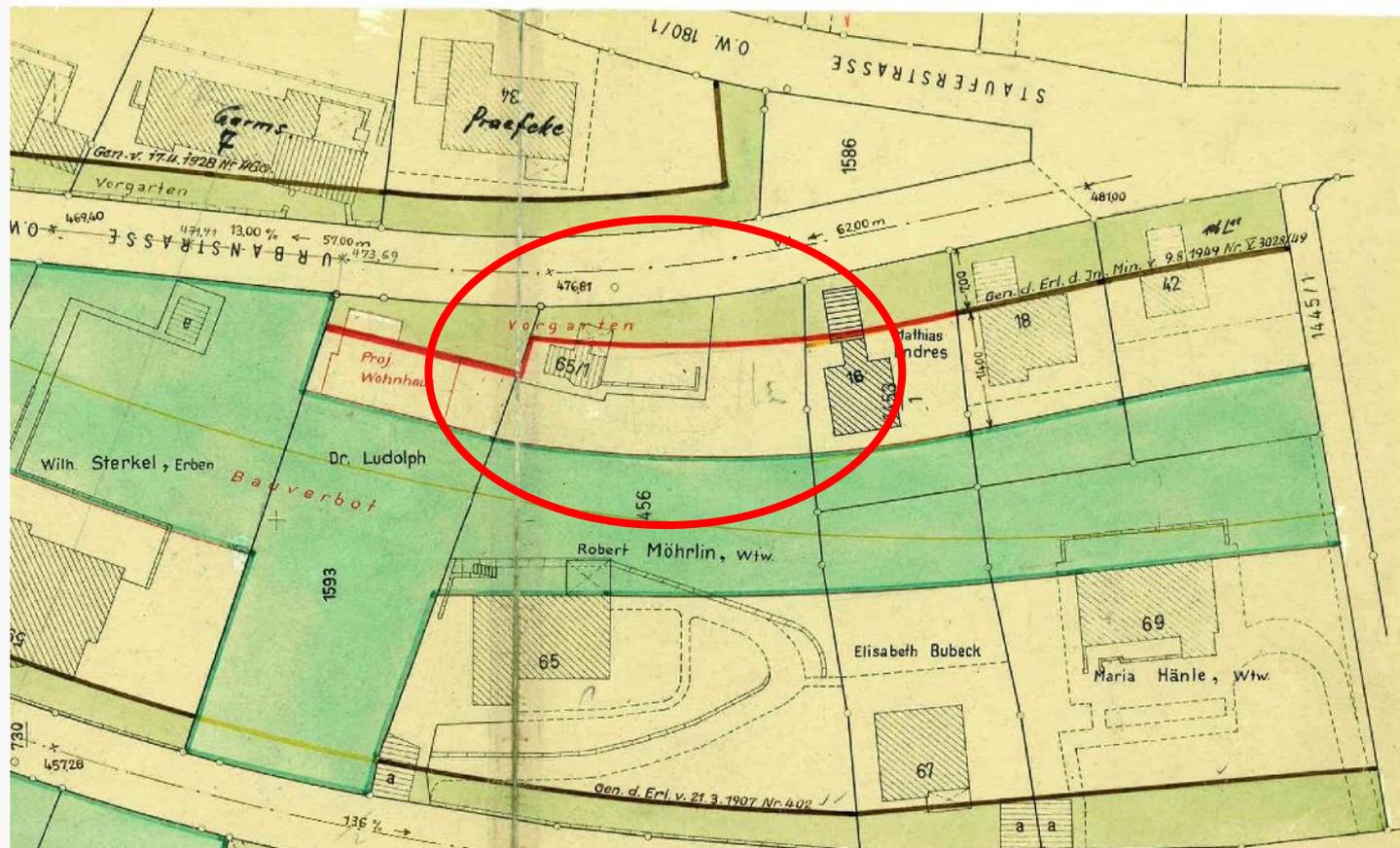


Bebauungsplanübersicht Detail





Bebauungsplanübersicht - Richtigstellung



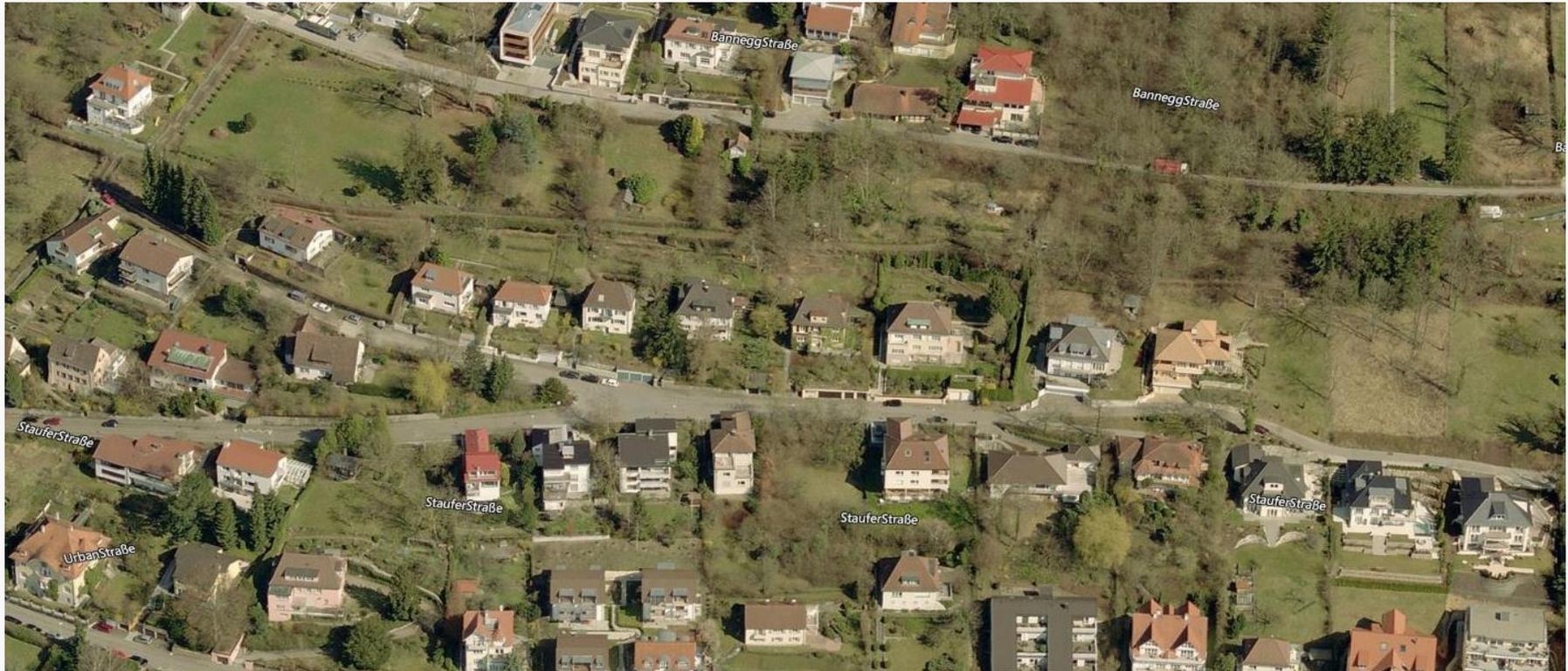


Orthofoto



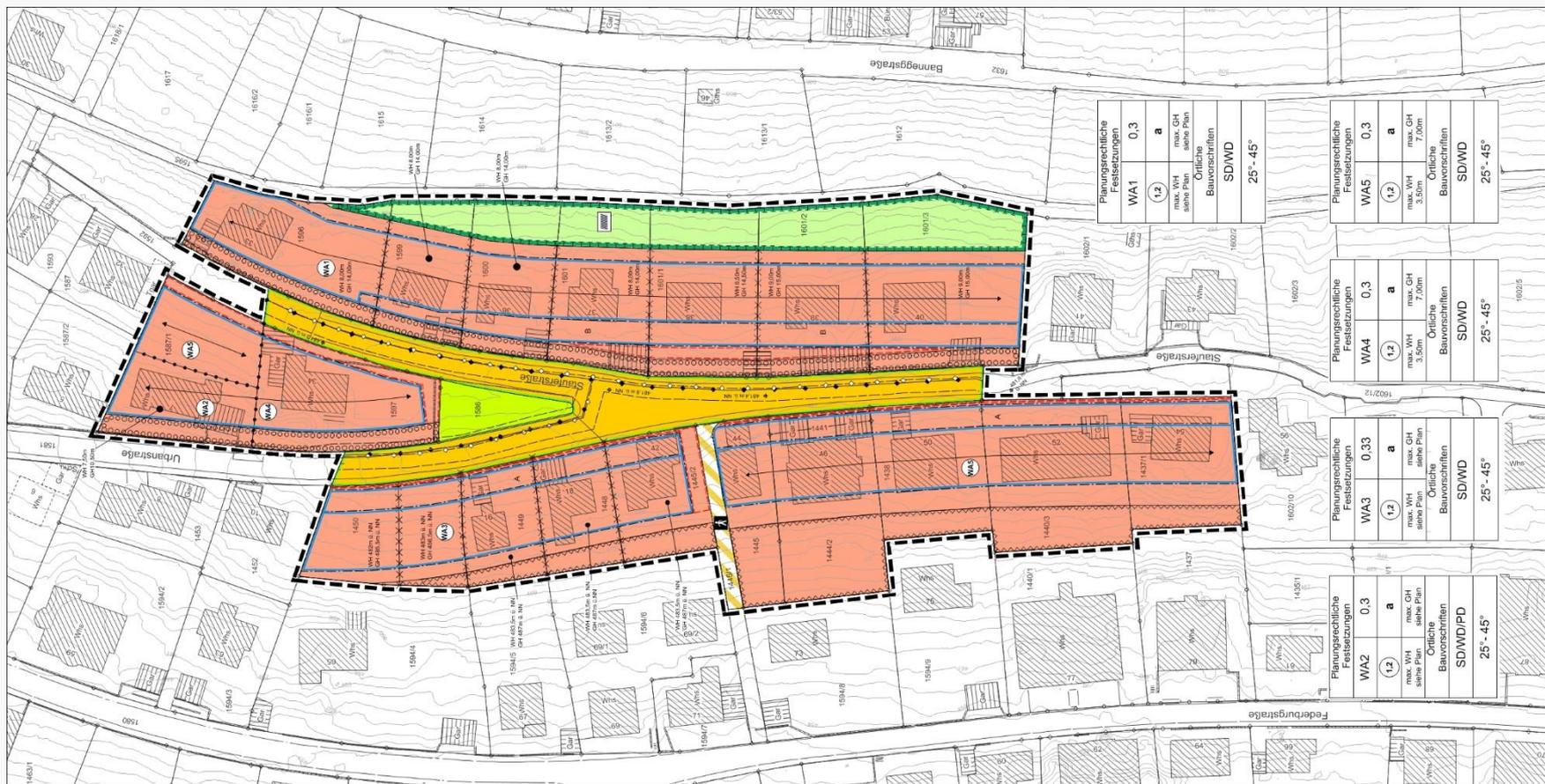


Schrägluftbild





Bebauungsplanentwurf





Umbau Kreuzungsbereich Wangener Straße Höhe ehem.
Rinker-Areal
- Vorbereitende Arbeiten an der B32 im Zuge des Neubaus
Linksabbiegespur und Bushaltestellen im Bereich der Rinker
Straße



 **Stadt**
Ravensburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

www.ravensburg.de