Grundsätze für ein

# „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“



Der Städte

Ravensburg

und Weingarten

# Präambel



***Mit der wachsenden Wohnungsnachfrage in vielen Städten und Gemeinden sind Mieten und Kaufpreise in den deutschen Ballungsgebieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies trifft auch auf die prosperierenden Wirtschafts- und Hochschulstandorte Ravensburg und Weingarten zu, in denen die Arbeitgeber Interesse daran haben, dass ihre Beschäftigten neben einem dauerhaften Arbeitsplatz auch angemessenen Wohnraum finden. Immer mehr Haushalte haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Nur durch verstärkte Neubautätigkeit kann die Nachfrage gedeckt werden. Zugleich muss gewährleistet werden, dass Wohnraum weiterhin auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt.***



***Mit einem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum sollen öffentliche Verwaltung, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mieterverein sowie weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammengebracht werden, um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Ziel ist es, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität zu verbessern und das Wohnungsangebot in Ravensburg und Weingarten zu erweitern.***

***Die Großen Kreisstädte Ravensburg und Weingarten initiierten daher für den 06.04.2016 die 1. Sitzung eines "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" im Großen Sitzungssaal des Rathauses in Ravensburg.***

# Ziele und Bausteine einer strategischen Wohnentwicklung

Die Entwicklung neuer - alle Bevölkerungsgruppen integrierender - Baugebiete und die Qualifizierung bestehender Gebiete vor dem Hintergrund von Wachstum, Zuwanderung und demographischem Wandel sind gleichsam voranzubringen. Allgemeiner gesellschaftlicher Konsens ist, dass hierbei der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorzug zu geben ist. Folgende Bausteine, Sachverhalte und Themen wurden im Rahmen der Bündnis-Sitzungen identifiziert und sind Grundlage und angestrebtes Ziel der strategischen Wohnentwicklung:

## 1. Kommunikation und Kooperation

☑ **Regelmäßiger Informationsaustausch zwischen den Bündnismitgliedern**

☑ **Sensibilisierung für die Notwendigkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen**

*Das Bündnis wirkt durch Information und Beratung von Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit sowie Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragen, die Verpflichtung / Selbstbindung der Mitglieder und das Einbringen und vorbildliche Umsetzen der eigenen Aktivitäten und Projekte.*

## 2. Sozialverantwortliche Wohnraumversorgung

☑ **Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und soziale Mischung**

*Die Ziele und Bausteine des Bündnisses sind anzuwenden bei Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht im Sinne des Planerfordernisses mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder für die Projektrealisierung verän-*

*dert wird. In einem städtebaulichen Vertrag wird - neben der Kostentragung - vereinbart, dass bei der Herstellung von mehr als 10 Wohnungen mindestens 20 % der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten ist. Hierbei gelten die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums in der jeweils gültigen Fassung. Die Stadt erhält ein Mieterbenennungsrecht. Die zulässige Mietobergrenze für diesen Wohnflächenanteil beträgt 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, sofern keine niedrigere Miethöhe auf Grund weiterer öffentlicher Förderungen gilt. Findet in Gebieten nach § 34 BauGB die Realisierung von Wohnbauprojekten statt, erfolgt dieser Flächenanteil per Selbstverpflichtung der Bündnismitglieder. Gleiches gilt, wenn die Stadt durch Verkauf von bebaubaren Grundstücken Wohnbauprojekte ermöglicht. Im Einzelfall können weitere vertragliche Regelungen vereinbart werden, beispielsweise zur Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraums.*

## 3. Soziale Begleitung und Unterstützung

☑ **Zielgruppenfokussierung und Inklusion**

☑ **Quartiersmanagement**

*Nachverdichtungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und Quartiersentwicklungen sollen stets im Dialog mit den Betroffenen erfolgen. Für Menschen in besonderen Lebenssituationen oder Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumbedarf - beispielsweise Familien, Studenten, Personen mit Mobilitätseinschränkungen - sollen inklusive Wohnangebote bereitgestellt werden. Bei Bauvorhaben und Quartiersentwicklungen mit mehr als 50 Wohneinheiten soll ein Quartiersmanagement für die Dauer von mindestens 15 Jahren angeboten werden. Die in starkem Maße auf Kommunikation, Koordinierung, Koproduktion und Vernetzung ausgerichtete Organisations- und Manangementstruktur dient der Kooperation auf Verwaltungs- und Quartiersebene unter Einbeziehung der lokal relevanten Akteure.*

## 4. Bestands- und Neubaulandentwicklung

☑ **umfeldverträgliche Qualifizierung von Bestandsquartieren**

☑ **Siedlungsarrondierung und maßvolle Baulandentwicklung**

*Bei der Innenentwicklung lassen sich ökologische Zielsetzungen - Schutz des Freiraums - mit ökonomischen Überlegungen - vorrangige Auslastung von vorhandener und Vermeidung zusätzlicher Infrastruktur - in Einklang bringen. Zur Schonung des Außenbereichs sollen behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Quartieren aktiviert werden. Baulücken und Ränder vorhandener Siedlungen sind vorrangig und umfeldverträglich zu aktivieren und zu nutzen.*

*Neue Baugebiete sollen erst entwickelt werden, wenn die Stadt Eigentümer der Grundstücke ist oder vertragliche Vereinbarungen bestehen, die unter anderem Infrastrukturfolgekosten, Erschließung und Grundstücksübertragung regeln.*

## *5. Qualitätssicherung*

☑ **Durchführung von Qualifizierungsverfahren**

☑ **Evaluierungen**

*Zur Sicherung der stadträumlichen Qualität, einer verträglichen städtebaulichen Dichte, einer ausgewogenen Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt sind bei Neubauvorhaben in besonderen städtebaulichen Situationen sowie bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen städtebauliche / architektonische Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) durchzuführen und stets die konzeptionellen Vorgaben der Stadt zur Stadtraumgestaltung, zur Grünordnung und zur energetischen Optimierung von Gebäuden zu berücksichtigen.*

*In regelmäßigen Abständen überprüfen die Mitglieder des Bündnisses die Grundsätze und Beiträge, um diese - falls erforderlich - zu ergänzen und weiter zu entwickeln.*

# Beiträge der Mitglieder in ihrer Rolle als Wohnungsmarktakteure

Um die Bausteine einer strategischen Wohnbauentwicklung umzusetzen, streben die Mitglieder des Bündnisses an, sich mit folgenden Beiträgen zu engagieren:

## Wohnungsbaugesellschaften und -unternehmen

- Durchführung von Qualifizierungsverfahren
- Verpflichtung / Selbstbindung zur anteiligen projektspezifischen Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums

## Kirchen und Sozialträger

- Entwicklung von und Mitwirkung an (Quartiers-) Betreuungskonzepten
- Bereitstellung von Erbbaurechten an Grundstücken

## Mieterverein und Haus- und Grundbesitzerverein

- Sensibilisierung und Beratung der Mitglieder hinsichtlich erforderlicher Nachverdichtungs- und Integrationsmaßnahmen

## Öffentliche Verwaltungen

- Etablierung Beratungsservice ("Bürgerbüro Bauen") als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bauherrschaft
- Kommunales Wohnflächenmanagement
- Bekenntnis zum qualifizierten Mietspiegel