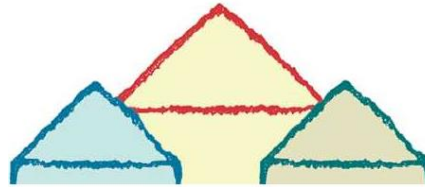
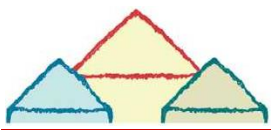


# Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025



## Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025

- Förderung des Wohnungsbaus
- Schaffung preiswerten Wohnraums
- Kommunale Unterstützung beim kostengünstigen Bauen

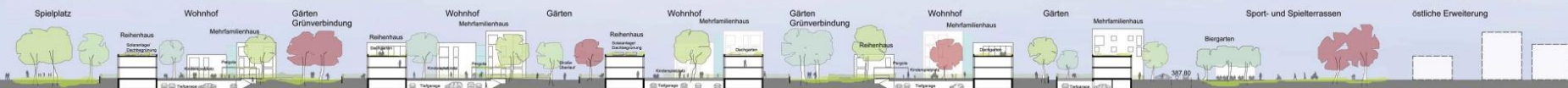


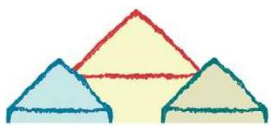
## Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive

- Förderung des Wohnungsbaus
- Schaffung von preiswertem Wohnraum
- Kommunale Unterstützung beim kostengünstigen Bauen

### Maßnahmen:

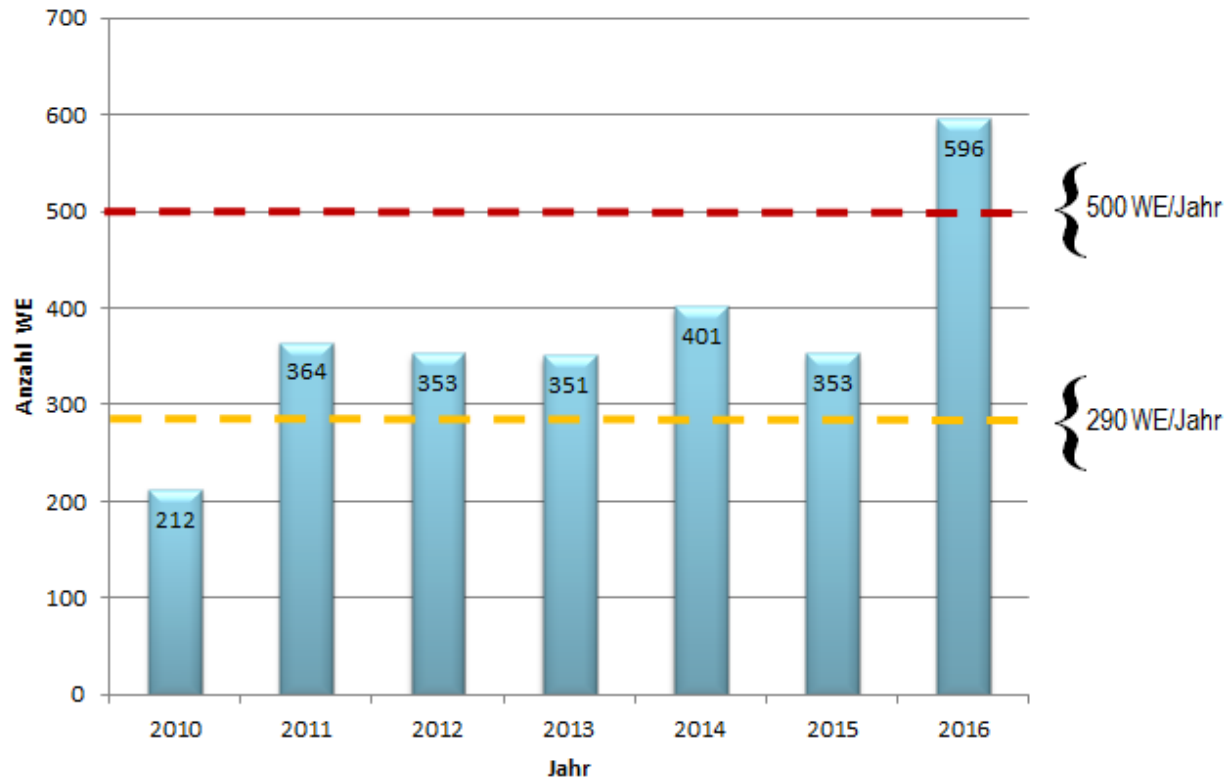
1. Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken
2. Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht
3. Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik
4. Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung
5. Ausweisung Urbaner Quartiere
6. Förderung von kostensparendem Bauen – kommunale Unterstützung





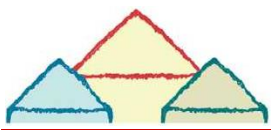
## Bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen für 500 Wohneinheiten/Jahr

### Baugenehmigungen für Wohneinheiten



### ➤ Wohnungspolitik in Reutlingen:

- Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen – stabile soziale Strukturen
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Anforderungen an das kostensparende Bauen



## Maßnahme 1: Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken

- **Vollumfänglicher Handlungsspielraum im Rahmen von Kaufverträgen**
- **Höchste Steuerungsmöglichkeit – Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen**
- **75% der Wohneinheiten: Entwicklung im Segment des preiswerten Wohnraums:**

Drittel-Mix

### 1. Preiswertes Wohneigentum

Verkauf 10% unter dem Verkehrswert, Ausschluss von Spekulationskäufen

### 2. Preiswerte Mietwohnungen

Miete 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Laufzeit von 25 Jahren

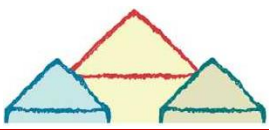
### 3. Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Miete 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Laufzeit von 25 Jahren

- **25% der Wohneinheiten: Veräußerung auf dem „freien Grundstücksmarkt“**

**z.B. Private Bauherrengemeinschaften -> unterstützt kostensparendes Bauen**





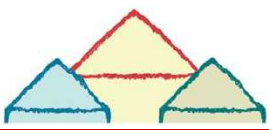
## Maßnahme 1: Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken



### Modellprojekte:

- Bebauungsplan „Christophstraße/Storlachstraße“
- Bebauungsplan „Florianstraße/Jägerweg“
- Bebauungsplan „Hohenstaufenstraße/Eichstraße“
- Bebauungsplan „Egelhaafgelände“
- Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“
- Bebauungsplan „Sickenhäuserstraße/Irtenbach“
- Bebauungsplan „Dieselstraße/Hans-Roth-Weg“





## Maßnahme 1: Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken

### Interfraktioneller Antrag (16/005/66)

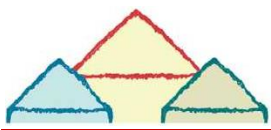
SPD, Grüne und Unabhängige, FWV, WIR, Linke Liste

- Ziffer 3: Anteil an sozialgebundenem Wohnraum (30%)
- Ziffer 9: Laufzeit der Mietpreisbindung (25 Jahren)
- Ziffer 11: Private Bauherrengemeinschaften ermöglichen

### Antrag der CDU-Fraktion (16/005/116)

- Ziffer 7: Förderung von kostengünstiger Eigentumsbildung (z.B. Familien)
- Ziffer 12: Preiswerte Mietwohnungen unter 60 m<sup>2</sup> (z.B. Senioren)





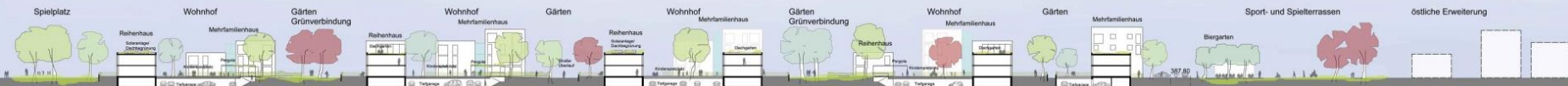
## Maßnahme 2: Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung u. Vorkaufsrecht

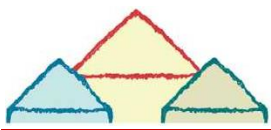
### Bodenbevorratung

- Schaffung ausreichender Flächenverfügbarkeit, u.a. für Maßnahme 1
- Entwurf des Doppelhaushaltes: 5.000.000 € pro Jahr f. „strategischer Grunderwerb“:
  - Brachen im Innenbereich mit hohem Potenzial an Entwicklungsmöglichkeiten
  - Siedlungsrand mit Blick auf das Entwicklungskonzept z. Flächennutzungsplan
  - Ausgleichsflächen für die naturschutzrechtliche Kompensation
  - Tauschgrundstücke insbesondere zur Sicherung der Landwirtschaft

### Vorkaufsrecht – Sicherungs- und Planverwirklichungsinstrument

- Umfangreiche Möglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechtes vollumfänglich nutzen
- Kommunale Vorkaufsrechtssatzung – schon vor Aufstellung eines Bauleitplanes:
  - Reutlinger Innenentwicklung, z.B. „Wagner auf dem Buckel“
  - Entwicklungskonzept zum Flächennutzungsplan





## Maßnahme 2: Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung u. Vorkaufsrecht

### Interfraktioneller Antrag (16/005/66)

SPD, Grüne und Unabhängige, FWV, WIR, Linke Liste

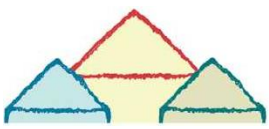
- Ziffer 5: Bodenvorratspolitik – 5.000.000 € pro Jahr
- Ziffer 7: Frühzeitiger Erlass von Vorkaufsrechtsatzungen

### Antrag der CDU-Fraktion (16/005/116)

- Ziffer 2: Aktive Bodenvorratspolitik – strategischer Grunderwerb



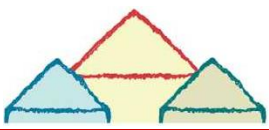




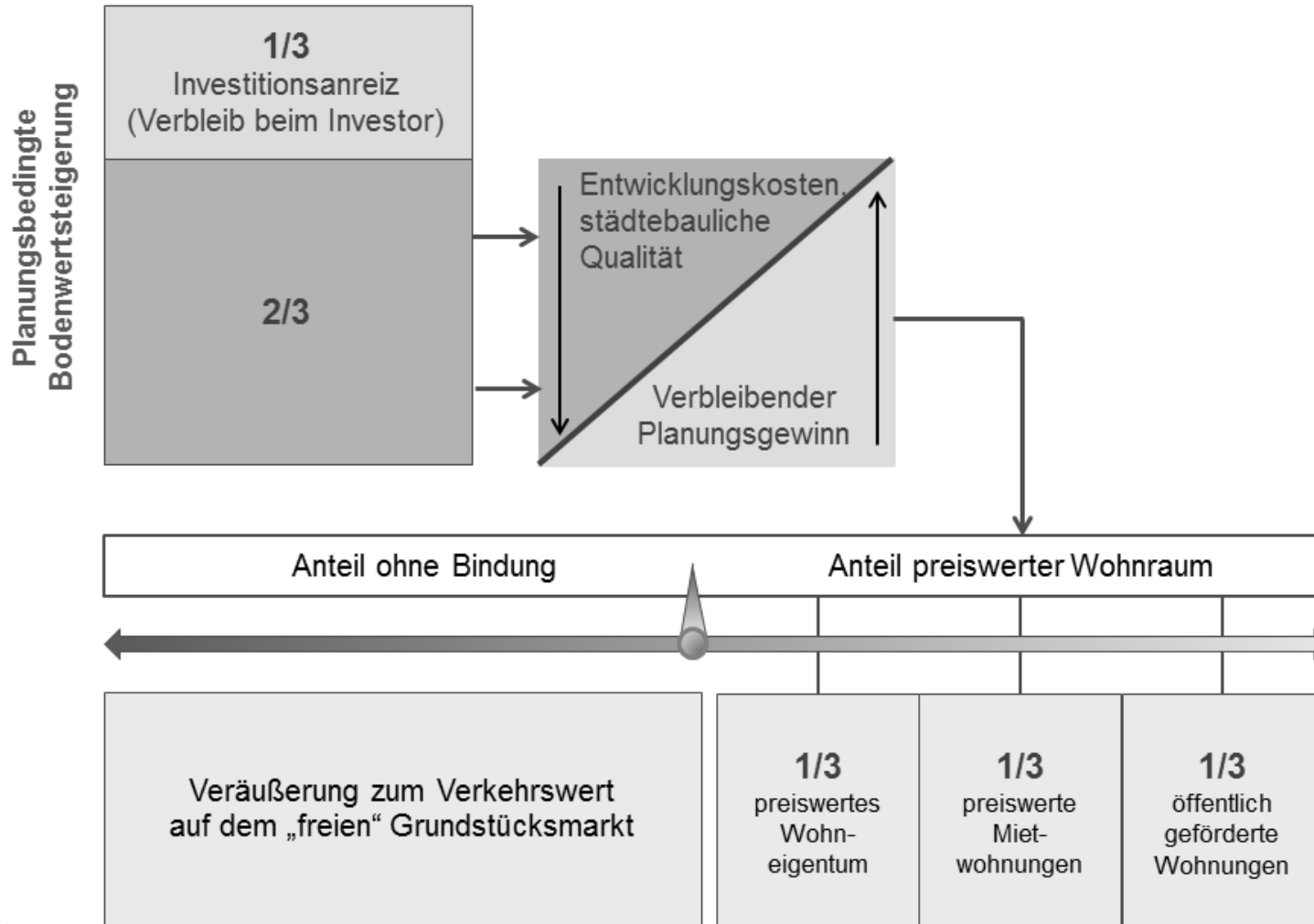
## Maßnahme 3: Einbindung der Vorhabenträger in die Wohnungspolitik

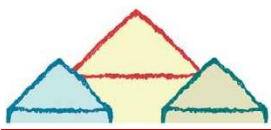
- Bereitschaft Allianzen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum einzugehen
- Ausreichender Investitionsanreiz muss erhalten bleiben
- Vermeidung von Quersubventionierung – Bezahlbarer Wohnraum für alle Schichten
- Bezugsgröße: Planungsbedingte Bodenwertsteigerung abzüglich Entwicklungskosten
  - 2/3 Abschöpfung, 1/3 Investitionsanreiz für den Vorhabenträger
  - Unterschiedlichen Rahmenbedingungen finden Berücksichtigung
  - Beitrag der Vorhabenträger passt sich situativ an das jeweilige Plangebiet an
- Verbleibender Betrag dient der Schaffung von Wohnraum im preiswerten Segment:
  - 1. Preiswertes Wohneigentum  
Verkauf 10% unter dem Verkehrswert, Ausschluss von Spekulationskäufen
  - 2. Preiswerte Mietwohnungen  
Miete 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Laufzeit von 15 Jahren
  - 3. Öffentlich geförderte Mietwohnungen  
Miete 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Laufzeit von 15 Jahren
- Verbindliche Vereinbarung hierzu erfolgt im Rahmen von städtebaulichen Verträgen

Drittel-Mix



## Maßnahme 3: Einbindung der Vorhabenträger in die Wohnungspolitik

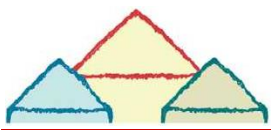




## Maßnahme 3: Einbindung der Vorhabenträger in die Wohnungspolitik

- **Anwendung: Grundstücke ab 0,25 ha, Geschosswohnungsbau**
- **Ablöse durch Umwandlung von Bestandswohnungen möglich – Einzelfallprüfung**
- **Gute Erfahrung mit Vorhabenträgern aus Bebauungsplanverfahren der jüngsten Zeit:**
  - **220 Einheiten im Segment öffentlich geförderte Mietwohnungen**
  - **160 Einheiten im Segment preiswertes Wohneigentum**
- **Private Bauträger sind ein wichtiger und unverzichtbarer wohnungspolitischer Partner**
- **Bisher freiwillige Verpflichtung – Durch Beschluss: Gleiches Recht für alle Akteure**
- **„Dämpfende“ Wirkung auf den „Anfangswert“**





## Maßnahme 3: Einbindung der Vorhabenträger in die Wohnungspolitik

### Interfraktioneller Antrag (16/005/66)

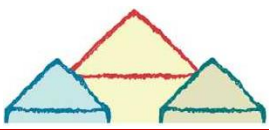
SPD, Grüne und Unabhängige, FWV, WIR, Linke Liste

- Ziffer 3: Anteil an sozialgebundenem Wohnraum (30%)
- Ziffer 9: Laufzeit der Mietpreisbindung (25 Jahre)

### Antrag der CDU-Fraktion (16/005/116)

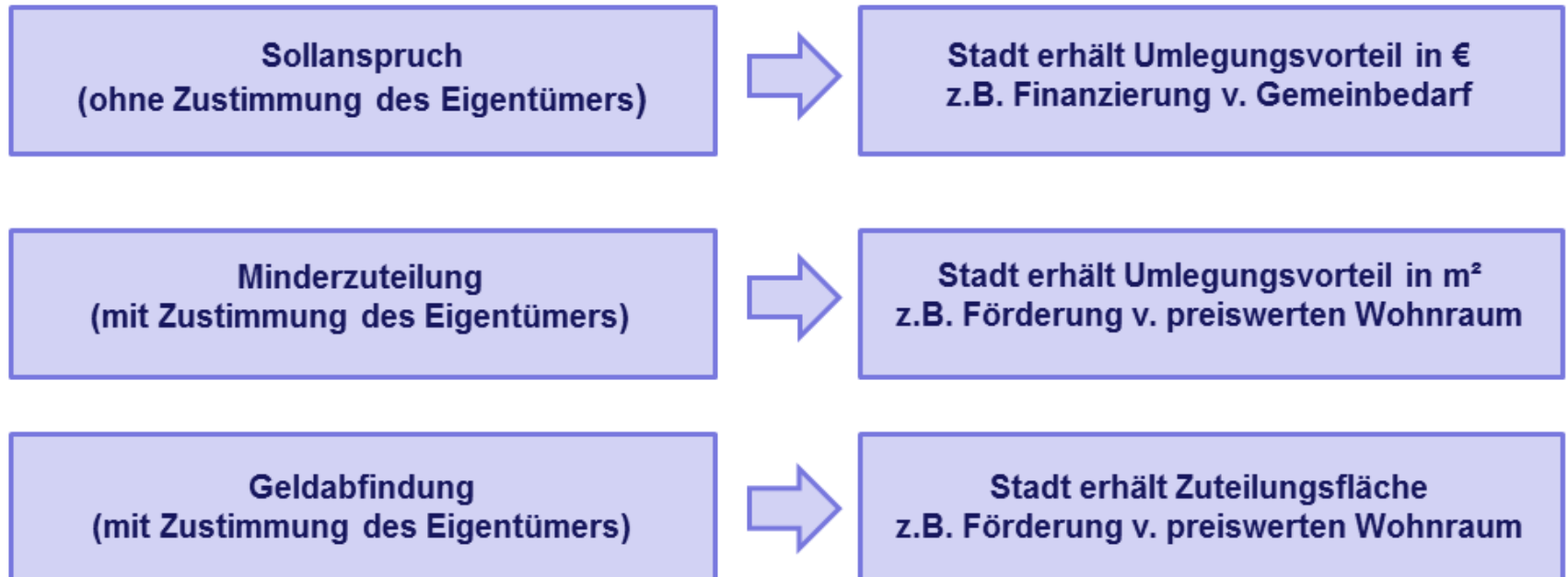
- Ziffer 1: Einbindung der privaten Bauträger
- Ziffer 7: Förderung von kostengünstiger Eigentumsbildung (z.B. Familien)
- Ziffer 10: Laufzeit der Mietpreisbindung (15 Jahre bei privaten Bauträgern)
- Ziffer 11: Ablöse durch Umwandlung von Bestandswohnungen
- Ziffer 12: Preiswerte Mietwohnungen unter 60 m<sup>2</sup> (z.B. Senioren)
- Ziffer 13: Standortdifferenzierung in Abhängigkeit vom Grundstückspreis

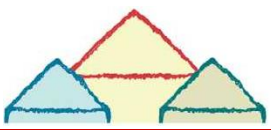




## Maßnahme 4: Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung

- Unbegrenzte Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung
- Verwaltungsverfahren – Zuteilung durch Verwaltungsakt (Rechtsmittelbelehrung)
- Parallelverfahren von Bebauungsplan und Umlegung
- Festgesetzte Baugebote – vollziehbare Bauverpflichtungen im Umlegungsplan
- Privatnützigkeit: Zuteilung bis 800 m<sup>2</sup> bleibt von Bauverpflichtung ausgeschlossen





## Maßnahme 4: Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung

### Interfraktioneller Antrag (16/005/66)

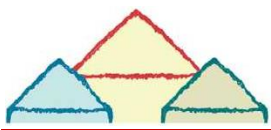
SPD, Grüne und Unabhängige, FWV, WIR, Linke Liste

- Ziffer 8: Umlegung – Zusätzlicher Flächenabzug bis 20% gegen Entgeld

### Antrag der CDU-Fraktion (16/005/116)

- Ziffer 8: Umlegung – Bauverpflichtung mit Ausnahme (Bauplatz für die Kinder)

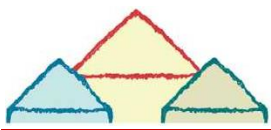




## Maßnahme 5: Ausweisung Urbaner Quartiere

- **Nachverdichtung hat Vorrang, als Richtwert gilt: 100 Einwohner / Hektar**
  - Flächenverbrauch wird gering gehalten
  - Funktionsgemischte Gebiete (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung usw.)
  - Stadt der kurzen Wege – Verkehrsvermeidung
  - Silhouette Reutlingens insgesamt großstädtischer zu gestalten
- **Baurechtsnovelle zur Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung**
  - Dringend benötigte Erleichterung zur Schaffung der erforderlichen Wohnungen
  - Neue Baugebietskategorie MU – Urbane Mischgebiete (GRZ: 0,8, GFZ: 3,0)
  - Gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen voll umfänglich ausschöpfen
- **Hohe bauliche Ausnutzung führt zu erhöhten Planungsgewinnen -> Maßnahme 3**
- **Hohe Verdichtung – sehr sorgfältig und nachhaltig planen – wettbewerbliche Verfahren**





## Maßnahme 5: Ausweisung Urbaner Quartiere

### Interfraktioneller Antrag (16/005/66)

SPD, Grüne und Unabhängige, FWV, WIR, Linke Liste

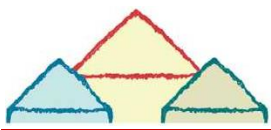
- Ziffer 10: Wettbewerbliche Verfahren – qualitätsvolle Stadtquartiere

### Antrag der CDU-Fraktion (16/005/116)

- Ziffer 6: Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO in Mischgebieten



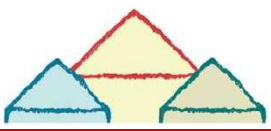




## Maßnahme 6: Förderung von kostensparendem Bauen

- Herstellung eines Tiefgaragenstellplatzes kostet zurzeit bis zu 40.000 €
- Stellplatzverpflichtung ist ein kommunal zu beeinflussender Faktor
- Keine Stellplatzverpflichtung bei zusätzlichen Wohnraum in Bestandsgebäuden
- Reduzierung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (kostensparendes Bauen)
- Parameter zur Reduzierung des Stellplatzverpflichtung (1,25 Stellplätze pro Wohnung)
  - z.B. Innenstadtlage, ÖPNV-Anbindung, Wohnungsgröße, Wohnraumförderung
- Dachausbauten und Aufstockungen im Rahmen von Baugenehmigungen zulassen
  - Entsprechende Regelung zur Beratung und Beschlussfassung
  - Pilotprojekt wird zurzeit gemeinsam mit der GWG durchgeführt



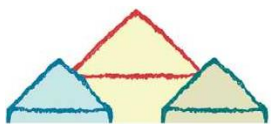


## Maßnahme 6: Förderung von kostensparendem Bauen

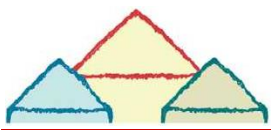
### Antrag der CDU-Fraktion (16/005/116)

- Ziffer 4: Reduzierung der Stellplatzverpflichtung
- Ziffer 5: Aufstockungen und Dachausbauten ohne bürokratische Hindernisse

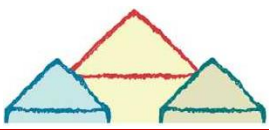




Maßnahmen	Vorlage Wohnungspolitik 16/041/02	Interfraktioneller Antrag v. 07.03.2017 (17/005/15) u. 16.03.	CDU Antrag v. 07.03.2017 (17/005/14)
<b>1. Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken</b>	75 % preiswerter Wohnraum (Drittmix): - Preiswertes Wohneigentum - Preiswerte Mietwohnungen - Sozialwohnungen (25 Jahre)  25 % frei verfügbar (möglichst Baugemeinschaften)	Sozialwohnungen (höchstmögliche Bindungsfrist bei Sozialwohnungen)  30% Sozialwohnungen weitere Segmente flexibel umsetzen  -	50 % preiswerter Wohnraum, Aufteilung in: 10 % öffentlich geförderte Mietwohn. 20 % preiswerte Mietwohnungen 20 % preiswertes Wohneigentum  50% frei verfügbar
<b>2. Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht</b>	strategischer Grunderwerb (5.000.000 € pro Jahr)	-	-
<b>3. Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik</b>	Planungsbedingte Bodenwertsteigerung 2/3 Abschöpfung 1/3 Investitionsanreiz  Drittmix (siehe oben)  ab 0,25 ha  Bindungsfrist öffentlich geförderte Mietwohnungen 15 Jahre  Ablösung von preiswertem Wohnraum durch Umwandlung von Bestandsimmobilien im Ausnahmefall	-  30% Sozialwohnungen weitere Segmente flexibel umsetzen  nicht unter 0,5 ha  Sozialwohnungen (höchstmögliche Bindungsfrist bei Sozialwohnungen)  Ablösung von preiswertem Wohnraum durch Umwandlung von Bestandsimmobilien im Ausnahmefall, Entscheidung des Gemeinderats	Planungsbedingte Bodenwertsteigerung 50% Abschöpfung 50% Investitionsanreiz  10 % öffentlich geförderte Mietwohn. 20 % preiswerte Mietwohnungen 20 % preiswertes Wohneigentum  ab 0,5 ha  -  Generelle Zulässigkeit der Ablösung von preiswertem Wohnraum durch Umwandlung von Bestandsimmobilien



Maßnahmen	Vorlage Wohnungspolitik 16/041/02	Interfraktioneller Antrag v. 07.03.2017 u. 16.03.2017	CDU Antrag v. 07.03.2017
<b>4. Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung</li><li>- Festgesetzte Baugebote</li><li>- Zuteilung bis 800 m<sup>2</sup> von Bauverpflichtung befreit</li></ul>	-	-
<b>5. Ausweisung Urbaner Quartiere</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Urbane Mischgebiete MU (GRZ: 0,8, GFZ: 3,0)</li><li>- Obergrenzen ausschöpfen</li></ul>	-	-
<b>6. Förderung von kostensparendem Bauen – kommunale Unterstützung</b>	Reduzierung Stellplatzverpflichtung (1,25 St/WE) im Rahmen von Bebauungsplänen, Kriterien: Innenstadtlage, ÖPNV-Anbindung, Wohnungsgröße, Förderung		Begrenzung der Stellplatzreduzierung nach unten auf 0,75 St/WE
<b>Weitergehende Punkte</b>		<p>Beantragung von Fördermitteln aus dem „Wohnungsbau BW 2017“</p> <p>Quartiersmanagement bei größeren Wohngebieten</p> <p>Begründung und Erläuterung werden Bestandteil des Beschlusses</p> <p>Beispiele für Vorkaufsrechte streichen</p>	Anweisung der GWG zur Schaffung eines Programms zur Eigentumsbildung von Wohnungen für junge Familien (Gesellschafterversammlung)



## Maßnahme 4: Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung

### Umlegungsvorteil

