

Grundsätze für ein

„Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“

- Fortschreibung zur Stärkung öffentlich geförderten Mietwohnraums

Stand 28.02.2024



Der Städte

Ravensburg



und Weingarten



Präambel



OB Dr. Daniel Rapp



OB Clemens Moll

Wohnen ist ein gesellschaftliches Grundbedürfnis. Umso entschlossener sind die Herausforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und geopolitischen Ereignisse der letzten Jahre anzugehen. Diese haben die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärft und werden noch auf unabsehbare Zeit nachwirken. Die Frage, ob sich der Einzelne seinen Wohnraum noch leisten kann, müssen sich wesentliche Teile der Gesellschaft stellen.

Mit dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum haben wir hier frühzeitig ein klares Signal für bezahlbaren Mietwohnraum gesetzt. Mit der nun stattfindenden Verzahnung privater Wohnbauprojekte mit den Möglichkeiten des öffentlich geförderten Mietwohnraums erfolgt nun die synergetische Bündelung der verfügbaren Ressourcen. Investitionen in den Wohnstandort werden attraktiver und die Potenziale zur flächendeckenden Schaffung preisgedämpften Mietwohnraums werden über das von den Städten selbst leistbare Maß hinaus mobilisiert. So wird ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass mehr Wohnraum auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt

Mit der Fortschreibung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum sollen weiterhin öffentliche Verwaltung, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mieterverein sowie weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammengebracht werden, um die sich ändernden Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Ziel ist es, auch zukünftig gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau von Wohnraum in guter Qualität zu verbessern und das Wohnungsangebot in Ravensburg und Weingarten zu erweitern.

Die Großen Kreisstädte Ravensburg und Weingarten schreiben daher gemeinsam das 2016 initiierte "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" fort.

Ziele und Bausteine einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung

Die Entwicklung neuer - alle Bevölkerungsgruppen integrierender - Baugebiete und die Qualifizierung bestehender Gebiete vor dem Hintergrund von nachhaltiger Siedlungsentwicklung und von wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklungen 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 des mehrjährigen Bestehens des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum in den Bündnis-Sitzungen identifiziert und sind Grundlage und angestrebtes Ziel der maßgeblichen Fortschreibung des Bündnisses hin zu einem Bündnis zur dezentralen Sicherung und Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum:

1. Kommunikation und Kooperation

☒ **Regelmäßiger Informationsaustausch zwischen den Bündnismitgliedern**

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 Mietwohnraums**

☒ **Sicherung eines sozialen Miteinanders**

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 verändert wird. In einem städtebaulichen Vertrag wird - neben der Kostentragung - vereinbart, dass mindestens 20 % der gegenüber dem Bestand neu hergestellten Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein vorzuhalten ist. Hierbei gelten die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums in der jeweils gültigen Fassung. 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

Innenentwicklungsmaßnahmen 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 erfolgt im Einzelfall eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger über ein Quartiersmanagement für die Dauer von mindestens 10 Jahren. Die in starkem Maße auf Kommunikation, Koordinierung, Koproduktion und Vernetzung ausgerichtete Organisations- und Managementstruktur dient der Kooperation auf Verwaltungs- und Quartiersebene unter Einbeziehung der lokal relevanten Akteure.

4. Bestands- und Neubaulandentwicklung

- ☑ **verträgliche Weiterentwicklung von Bestandsquartieren**
- ☑ **Siedlungsarrondierung und maßvolle Baulandentwicklung**

Bei der Innenentwicklung im Rahmen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung 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 verträgliche Innenentwicklungsmöglichkeiten in bestehenden Quartieren aktiviert werden. Baulücken und Ränder vorhandener Siedlungen sind vorrangig und quartiersverträglich zu aktivieren und zu nutzen.

Neue Baugebiete sollen ergänzend entwickelt werden, um dem absehbaren Wohnflächenbedarf gerecht zu werden. Dies jedoch erst, wenn die Stadt Eigentümer der jeweiligen Grundstücke ist oder vertragliche Vereinbarungen bestehen, die unter anderem Infrastrukturfolgekosten, Erschließung und Grundstücksübertragung regeln.

5. Qualitätssicherung

- ☑ **Durchführung von Qualifizierungsverfahren**
- ☑ **Evaluierung und Weiterentwicklung**

Zur Sicherung der stadträumlichen Qualität im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind bei Neubauvorhaben mit städtebaulichem Gewicht bzw. in besonderen städtebaulichen Situationen) angemessene städtebauliche/ architektonische Qualifizierungsverfahren (z.B. Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) durchzuführen und stets die konzeptionellen Vorgaben der jeweiligen Standortkommune zu berücksichtigen.

Die Mitglieder des Bündnisses überprüfen die Grundsätze und Anwendungsvorschriften des Bündnisses weiterhin in regelmäßigen Abständen, um diese bei Bedarf zu ergänzen und weiter zu entwickeln.

Beiträge der Mitglieder in ihrer Rolle als Wohnungsmarktakeure

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 öffentlich geförderten Mietwohnraums

Kirchen und Sozialträger

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

Mieterverein und Haus- und Grundbesitzerverein

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

Öffentliche Verwaltungen

- Ausbau des Beratungsservice ("Bürgerbüro Bauen") als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bauherrschaft
- Ausbau des öffentlichen Geoportals
- Kommunales Wohnflächenmanagement
- Festhalten am Bekenntnis zum qualifizierten Mietspiegel