

STADT HERRENBERG
Bauverwaltung
60
18.04.2017

Drucksache Nr. 2017-108

Öffentlich

Grundstücks- und Wohnungsbaupolitische Strategie

- Anlagen:
1. Untersuchungsbericht Fa. Reschl Stadtentwicklung
 2. GR-Antrag Nr. 33/2012 der Grünen (Soziale Wohnraumförderung)
 3. GR-Antrag Nr. 7/2013 der Grünen (Schaffung von sozialem Wohnraum)
 4. GR-Antrag Nr 36/2013 der Freien Wähler (Wohnungsbaugenossenschaft oder Wohnbaugesellschaft)
 5. GR-Antrag Nr. 06/2014 der Frauenliste (HH-Mittel für Schaffung städtischen Wohnraum)
 6. GR-Antrag Nr. 03/2016 der Grünen (Symposium Sozialer Wohnungsbau und Stadtentwicklung)

I. Vorlage an den

Technischen Ausschuss zur Einbringung	(09.05.2017)
Technischen Ausschuss zur Vorberatung	(30.05.2017)
Gemeinderat zur Beschlussfassung	(20.06.2017)

II. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt vom Ergebnis der Untersuchungen und den Empfehlungen der Fa. Reschl Stadtentwicklung zur grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie Kenntnis.
2. Als Entwicklungsszenario wird hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungsbauentwicklung bis zum Jahr 2035 der dargestellte Trend der letzten 5 Jahre (Szenario 5) weiter verfolgt.
3. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass der auf der Basis des festgelegten Entwicklungsszenarios festgestellte Bauflächenbedarf mit insgesamt ca. 45,24 ha mit den aus heutiger Sicht aktivierbaren Flächenpotentialen im Innenbereich sowie den im Außenbereich möglichen Flächenpotentialen mit zusammen ca. 79,71 ha abgedeckt werden kann und keine zusätzliche Ausweisung weiterer Flächen im Flächennutzungsplan notwendig ist.

4. Der Gemeinderat stimmt grundsätzlich dem in Kapitel 6 des Untersuchungsberichtes formulierten 12 Punkteprogramm sowie den jeweiligen Handlungsempfehlungen als Grundlage der Herrenberger Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie zu und beauftragt die Verwaltung zu deren Umsetzung .
5. Der unter Punkt 4 des 12 Punkteprogramms empfohlenen Priorisierung der speziellen Innenentwicklungspotentiale wird zugestimmt.
6. Der unter Punkt 3 des 12 Punkte-Programms dargestellten Priorisierung der Außenentwicklungspotentiale wird zugestimmt.
7. Der Gemeinderat stimmt den von der Verwaltung vorgeschlagenen operativen Maßnahmen zur kurz- bis mittelfristigen Umsetzung der Strategie und deren Priorisierung zu.
8. Die Gemeinderatsanträge Nr. 33/12, Nr. 7 /2013 und Nr. 03/16 der Grünen, Nr. 36/13 der Freien Wähler und Nr. 6/14 der Frauenliste werden für erledigt erklärt.

III. Begründung

1. Herrenberg 2020

Die Entwicklung einer grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie dient der Umsetzung zahlreicher im Leitbild Herrenberg 2020 formulierter Handlungsziele in den Handlungsfeldern „Wohnen und Wohnumfeld“, „Arbeiten und Wirtschaft“ sowie „Einzelhandel und Nahversorgung“ und ist im Handlungsfeld 5.1 als Projekt P 1 „Strategische Standortkonzeption Wohnen einschließlich Wohnungsbedarfsprognose für eine zielgruppenspezifische Standortentwicklung“ als Impulsprojekt genannt.

2. Vorgang

Am 19.04.2016 hat der Gemeinderat der Erarbeitung einer Grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie unter Beteiligung des Gemeinderats wie in der Vorlage 2016-073 dargestellt zugestimmt und das Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, mit der Erstellung des Strategiekonzepts beauftragt.

Am 19.11.2016 hat sich der Gemeinderat im Rahmen einer Klausurtagung mit den vom Büro Reschl Stadtentwicklung erarbeiteten Daten und Fakten sowie der möglichen strategischen Ausrichtung der Herrenberger Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik beschäftigt.

Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat jetzt seine Untersuchungen und die Erkenntnisse aus der Klausurtagung in einem Abschlussbericht zusammengefasst, welcher dieser Drucksache als Anlage beigefügt ist.

3. Aufgabenstellung und Methodischer Ansatz

Zur Bewältigung der Herausforderungen welchen alle Kommunen bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung gegenüberstehen, hat sich die Stadt Herrenberg dazu entschlossen, ihre Strategie zur Grundstücks- und Wohnungspolitik weiter zu entwickeln und dafür die konzeptionellen Grundlagen zu erarbeiten. Das Büro Reschl Stadtentwicklung wurde dazu beauftragt, zunächst als Basis einer spezifisch auf die Herrenberger Verhältnisse zugeschnittenen Strategie Bestandsdaten zu erheben, Entwicklungen zu analysieren sowie eine Prognose zum künftigen Flächen- und Wohnbedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu erarbeiten. Basis der Abschätzung des künftigen Wohnungs- und Baulandbedarfes ist eine Bevölkerungsvorausrechnung mit den spezifischen Geburten- und Wanderungssaldi der Stadt Herrenberg bis zum Zieljahr 2035. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen für Flächenentwicklung und Wohnungsbau wurden in quantitativer und qualitativer Hinsicht untersucht und in zeitlicher Hinsicht priorisiert. In einem 12-Punkte-Programm werden Leitlinien der grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie für Herrenberg aufgezeigt und mit Handlungsempfehlungen und Instrumentarien für deren Umsetzung versehen.

4. Ausgangslage

Die Ausgangslage und Entwicklung der Bevölkerung, der Wohnbautätigkeit sowie der Beschäftigung in den letzten Jahren in Herrenberg ist auf den Seiten 9 bis 18 des Berichtes auch im Vergleich zu anderen Kommunen aufgearbeitet.

So gab es im Jahr 2015 in Herrenberg einen Wohnungsbestand von 14.921 Wohnungen, was bei einer Einwohnerzahl von ca. 31.000 ca. 48,128 WE je 100 Einwohner entsprach. Die Belegungsdichte der Wohnungen ging in Herrenberg in den vergangenen 19 Jahren um 0,28 EW/WE auf ca. 2,08 EW/WE zurück, ein Rückgang von jährlich 0,8 % der deutlich über dem vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur für die Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs festgelegten Wert von jährlich 0,3 % liegt.

In den vergangenen 35 Jahren ist die Einwohnerzahl Herrenbergs um rund 5.800 Einwohner, die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten jedoch um 6.500 gestiegen. Damit wurden – bei stark schwankenden Jahreszahlen - durchschnittlich 180 WE pro Jahr fertiggestellt wobei ab 2010 durchschnittlich etwa 109 WE/Jahr zu verzeichnen waren.

In Herrenberg befinden sich ca. 58 % der Wohneinheiten in 1 – 2 Familienhäusern und nur 42 % in Mehrfamilienhäusern. Dabei ist jedoch bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Zunahme um ca. 13 % in den vergangenen 30 Jahren ein Trend hin zum Mehrfamilienhaus spürbar, der sich in den kommenden Jahren voraussichtlich fortsetzen wird.

Für die künftigen Entwicklungen des Wohnungsbedarfs sind unterschiedliche gesellschaftliche Trends wie demographische Entwicklung und soziale Veränderungen, Ökologie und Energiewende, Informationstechnologie und Digitalisierung, die stadträumliche Differenzierung und Entwicklung von Nachbarschaft als Einflussfaktoren auf die Stadtentwicklung zu beachten, welche im Bericht auf den Seiten 13 bis 18 näher betrachtet werden.

5. Entwicklungsperspektiven und Bedarfsbetrachtung

Grundlegender Parameter für die Einschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs ist die zu erwartende Entwicklung der Einwohnerzahlen. Diese Entwicklung hat das Büro Reschl in einer eigenen Bevölkerungsvorausrechnung ermittelt. Wesentliche Faktoren dabei sind die Zahl der Geburten im Vergleich zu den zu erwartenden Todesfällen (Geburtensaldo) sowie die Zuzüge im Vergleich zu Wegzügen (Wanderungssaldo). Als Entscheidungsgrundlage wurden 5 verschiedene Szenarien der Bevölkerungsentwicklung und des damit zusammenhängenden Flächen- und Wohnungsbaubedarfs in Herrenberg entwickelt und im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderates zur Diskussion gestellt. (Vgl. S. 19 bis 33 des Abschlussberichtes).

Diese Szenarien sind:

Szenario 1	Natürliche Entwicklung	Keine Wanderungen (+/- 0 EW/a) Bevölkerungsabnahme bis 2035 (- 2.675 EW)
Szenario 2	Trend der letzten 10 Jahre	Wanderungsgewinne (+ 70 EW/a) Bevölkerungsabnahme bis 2035 (-1.068 EW)
Szenario 3	Bestandserhalt	Wanderungsgewinne (+ 116,5 EW/a) Erhalt der Bevölkerungszahl bis 2035 (+/- 0 EW)
Szenario 4	Stabilisierung „Plus“	Wanderungsgewinne (+160 EW/a) Bevölkerungszunahme bis 2035 (+ 998 EW)
Szenario 5	Trend der letzten 5 Jahre	Wanderungsgewinne (+ 190 EW/a) Bevölkerungszunahme bis 2035 (+1.687 EW)

Die Teilnehmer an der Klausurtagung wurden gebeten, ihr Votum für eines dieser Szenarien abzugeben. Sie haben sich mit überwiegender Mehrheit (26 von 32) für die Szenarien 4 und 5 ausgesprochen und damit eine Zielgröße der Einwohnerzahl Herrenbergs bis zum Jahr 2035 im Korridor zwischen 33.100 und 33.900 für sinnvoll angesehen.

Aus diesen Entwicklungsszenarien wurden anschließend eine quantitative und qualitative Prognose des Wohnungsbaubedarfs in Herrenberg abgeleitet. Danach ergeben sich im Szenario 5 bis zum Jahr 2035 ca. 1.429 wohnungsnachfragende Haushalte welche bis 2035 zu einem Neubaubedarf von durchschnittlich 71 Wohneinheiten pro Jahr führen.

Hinsichtlich der Wohnformen geht die Studie davon aus, dass sich auch in Herrenberg das Verhältnis von Wohnungen im Mehrfamilienhaus (MFH) gegenüber dem Wohnen im Einfamilien- bzw. Zweifamilienhaus (EFH, ZFH) aufgrund des landesweiten Trends zur Wohnung im Mehrfamilienhaus dem Verhältnis von 50:50 annähern wird (Herrenberg 2015: 42 % MFH:58 % EFH/ZFH).

In einer weiteren bedarfs- und zielgruppenorientierten Betrachtungsweise untersucht die Studie auch den Bedarf im so genannten „bezahlbaren“ und im „sozialen“ Wohnungsbau. Dabei werden die Einkommensverhältnisse, die Mietpreis - Angemessenheitsgrenze der Agentur für Arbeit und das Mietpreisniveau nach dem geltenden Mietspiegel betrachtet.

Die Zielgruppe im Segment „bezahlbarer Mietwohnungsneubau“ verfügt danach über ein mittleres bis gehobenes Einkommen (untere Bruttoeinkommensschwelle 2.300 bis 2.700 €/Monat) welches zu einer leistbaren Miete von ca. 20 bis 25 % über der Angemessenheitsgrenze des Jobcenters befähigt. Bezogen auf Herrenberger Verhältnisse lässt sich so eine leistbare Kaltmiete in Höhe von ca. 9,60 bis 10 €/qm und Monat ableiten. Für diese Zielgruppe kommt die Studie zum Ergebnis, dass ein spezifischer Wohnraumbedarf für diese Gruppe nicht besteht, da sich die leistbare Miete im Rahmen der ortsüblichen Mieten nach dem Mietspiegel 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg (8,92 bis 11,45 €/qm und Monat) bewegt.

Für den Wohnungsbedarf im Segment „sozialer Wohnungsbau“ betrachtet die Studie zusätzlich zu den bereits genannten Faktoren auch die sozialen Milieus in Herrenberg (auch im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt) und kommt zum Ergebnis, dass sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, welche die Voraussetzungen für eine Sozialmietwohnung erfüllen, bis zum Jahr 2035 auf ca. 98 einschätzen lässt. Dies bedeutet einen jährlichen Neubaubedarf von durchschnittlich 5 – 6 Wohnungen.

Im Hinblick auf die derzeitige Warteliste für Sozialwohnungen, welche ein Resultat der Zurückhaltung im sozialen Wohnungsbau der letzten Jahre ist, wird empfohlen, bis zum Zieljahr 2025 im jährlichen Durchschnitt zusätzlich 10 Wohnungen pro Jahr für diese Bedarfsgruppe zu realisieren.

Hinzu kommen als spezifische Bedarfsgruppe Asylbewerber, welche die Stadt Herrenberg in der Anschlussunterbringung mit Wohnraum versorgen muss.

6. Flächenbedarf und Flächenpotentiale

Hinsichtlich des Flächenbedarfes für den Wohnungsbau sind die Bevölkerungsentwicklung und der Rückgang der Belegungsdichte wesentliche Faktoren. Dazu kommt die Bruttowohndichte, also die Zahl der Wohnungen pro Hektar Bauland. Beim angenommenen Szenario 5 für die Bevölkerungsentwicklung und der angenommenen Verringerung der Belegungsdichte entsprechend den Berechnungsvorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur sowie einer Bruttowohndichte von 80 WE/ha ergibt sich bis zum Jahr 2035 in Herrenberg ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 45,24 ha.

Diesem Wohnbauflächenbedarf stehen Potentialflächen im Innenbereich sowie bereits im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesene Flächen im Außenbereich mit zusammen rund 80 ha gegenüber. Daraus folgt, dass in Herrenberg über diese Potentiale hinaus keine weiteren Flächen für die künftige Wohnbauentwicklung ausgewiesen werden müssen.

Bei den Flächenpotentialen im Innenbereich handelt es sich vor allem um Baulücken in Gebieten mit und ohne qualifizierten Bebauungsplan. Diese Flächen befinden sich jedoch überwiegend in Privateigentum und sind allenfalls mittel- langfristig aktivierbar. Die Studie geht davon aus, dass ca. 25 % dieser Flächen bis zum Jahr 2035 aktiviert werden können. Hinzu kommen spezielle Innenentwicklungspotentiale die bereits im Eigentum der Stadt Herrenberg stehen bzw. in Zusammenarbeit mit einigen wenigen Eigentümern entwickelt werden können. Zusammen stellen diese aktivierbaren Innenentwicklungsflächen ein Flächenpotential von ca. 13,73 ha dar.

Für die Entwicklung von Flächenpotentialen im Außenbereich wird in teilweiser Fortschreibung der bisherigen Priorisierung die Entwicklung folgender Flächen vorgeschlagen:

Kurzfristig (bis ca. 2025)

- Gartenäcker in Gültstein
- Hinter Zäunen/ Gässle in Haslach
- Zwerchweg und Kreuzen in Herrenberg

Mittel- bis langfristig (bis ca. 2030/2035)

- Mühläcker in Kuppingen
- Spitzäcker in Oberjesingen
- Umgang in Herrenberg
- Kleiner Markweg in Herrenberg

Mit diesen Gebieten kann ein Flächenpotential von ca. 30,02 ha erschlossen werden, welches zusammen mit dem Innenentwicklungspotential von ca. 13,73 ha ein Gesamtpotential von ca. 43,75 ha darstellt. Damit kann unter Berücksichtigung von Arrondierungsflächen und ggf. höheren Siedlungsdichten in der Praxis der errechnete Flächenbedarf von ca. 45,24 ha. abgedeckt werden.

7. Kommunale Wohnungsbauförderung

In Kapitel 5 des Abschlussberichtes des Büros Reschl Stadtentwicklung (S. 38 – 47) sind verschiedene Initiativen und Fördermethoden der kommunalen Wohnbauförderung in verschiedenen Kommunen sowie die Initiativen auf Landesebene dargestellt. Für Herrenberg lässt sich hieraus ableiten, dass in erster Linie die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innenbereich und in neuen Baugebieten dazu geeignet ist, dem Wohnungsbau in Herrenberg neue Impulse zu geben. Der Schwerpunkt muss dabei bei der Flächenentwicklung liegen da ohne geeignete Bauflächen andere Förderinstrumente nicht greifen können. Angesichts des derzeitigen Zinsniveaus und den Förderbedingungen des Landeswohnungsbauprogramms erscheinen zusätzliche finanzielle Anreize der Stadt Herrenberg mittels zinsgünstiger Mitfinanzierungsdarlehen nicht notwendig. Die preisgünstige Bereitstellung von Wohnbauland, Konzeptvergaben und die Kooperation mit den Akteuren am örtlichen Immobilienmarkt sind dagegen zielführende Instrumente einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu erreichen. Die geeigneten Mittel und Methoden hierzu sind im nachfolgenden 12 – Punkte – Programm dargestellt und erläutert. Dieser strategische Ansatz wird durch das in Abschnitt 9 dieser Drucksache dargestellte Herrenberger Handlungsprogramm mit kurz-, mittel- und langfristigen operativen Maßnahmen konkretisiert. Dieses Handlungsprogramm soll im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings an die Entwicklungen und Bedürfnisse des Wohnungs- und Grundstücksmarktes angepasst werden. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt dabei zunächst auf der Entwicklung der speziellen Innenentwicklungsflächen, weil diese sich bereits im Eigentum der Stadt Herrenberg befinden und so die Flächenverfügbarkeit bereits geklärt ist.

8. Leitlinien der Strategie; 12 - Punkte – Programm

Die Untersuchungen des Büros Reschl Stadtentwicklung münden in dem in Kapitel 6 des Untersuchungsberichtes dargestellten 12 Punkte-Programm als Leitlinie der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie der Stadt Herrenberg (S. 48 – 73). Zu den einzelnen Punkten enthält der Bericht Erläuterungen und Umsetzungsempfehlungen. Es handelt sich hierbei um eine umfassende Darstellung möglicher grundstücks- und wohnungsbaupolitischer Szenarien und Instrumente. Diese beinhaltet einerseits grundsätzliche und längerfristig wirkende Festlegungen wie z. B. Entwicklungsszenarien oder Aktivierung der Bodenpolitik und Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel, andererseits handelt es sich auch um Instrumente über deren Anwendung je nach Situation und im Hinblick auf ihre Wirkung und Effizienz im Einzelfall flexibel zu entscheiden ist wie z.B. Ausübung von Vorkaufsrechten oder Nutzung von Erbbaurechten.

Das 12-Punkte-Programm im Einzelnen

(1) Umsetzung der errechneten Neubaubedarfe bis in die Zieljahre 2025, 2030, 2035 entsprechend des vom Gemeinderat abgestimmten Entwicklungsszenario

Als Entwicklungsszenario für die Wohnbauentwicklung hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungsbauentwicklung bis zum Jahr 2035 wird die Weiterführung des dargestellten Trends der letzten 5 Jahre (Szenario 5) vorgeschlagen. Dieses Szenario geht davon aus, dass die Bevölkerung Herrenbergs bis zum Zieljahr 2035 durch Wanderungsgewinne um jährlich ca. 190 Einwohner d. h. insgesamt ca. 1.687 Einwohner zunimmt. Dies erfordert die Schaffung von Planungs- u. Baurecht aber auch Flächenverfügbarkeit für durchschnittlich mindestens 70 Wohneinheiten pro Jahr.

Umsetzungsempfehlung:

Als Zielwert der Herrenberger grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie wird festgelegt, bis zum Jahr 2035 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baufertigstellung von durchschnittlich mindestens 70 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen.

(2) Abstimmung der spezifischen Zielgruppenanteile entsprechend der Voraussrechnung der Neubaubedarfe bis in die Zieljahre 2025, 2030, 2035

Aus dem o.g. Entwicklungsszenario leitet sich unter Berücksichtigung des Trends zur Verringerung der Belegungsdichte bis zum Jahr 2035 eine Zahl von ca. 1.429 wohnungsnachfragenden Haushalten ab. Die quantitative und qualitative Betrachtung des spezifischen Herrenberger Wohnungsbedarfs nach Wohnformen und Zielgruppen unter Berücksichtigung der spezifisch für Herrenberg ermittelten sozialen Milieus führt zur Feststellung der nachfolgend genannten Neubaubedarfe nach Wohnformen. Entsprechend dem landesweiten Trend und der damit verbundenen effizienteren Flächennutzung soll dabei eine Erhöhung des Wohnungsanteils in Mehrfamilienhäusern angestrebt werden. Dabei wurde auch der Bedarf an Wohnungen im sozialen Wohnungsbau besonders berücksichtigt. Preiswerter und öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau soll sich in erster Linie am Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung orientieren. Ein darüber hinausgehendes Angebot kann zu einer nicht anzustrebenden über die originäre Standortnachfrage hinausgehenden Nachfrage führen. Die diesbezügliche Entwicklung ist aufmerksam zu beobachten.

Umsetzungsempfehlung:

Entsprechend der Bedarfsberechnung sind in Herrenberg bis in die Zieljahre 2025, 2030 und 2035 folgende jährlichen Neubaubedarfe unterteilt nach Gebäudetypen und Zielgruppen fertig zu stellen:

Zieljahr	EFH/ZFH	MFH	(davon Sozialwhg.)
2025:	46	46	(6) zzgl. Nachholbedarf 10
2030:	40	40	(5)
2035:	36	36	(5)

Zum Abbau des Nachholbedarfs bei den Sozialmietwohnungen (ca. 150 Vormerkungen) ist kurzfristig eine höhere Zahl von Wohnungen zu schaffen und mittel- bis langfristig der Neubedarf entsprechend den o.g. Zahlen zu verstetigen. Für Asylbewerber besteht ein kurzfristig notwendiger Bedarf von einmalig ca. 32 Wohnungen. Hierzu wird auf die DS 2017-076-a (Anmietung von Wohnungen bzw. Gebäuden des Landkreises) verwiesen.

(3) Formulierung von Grundsätzen einer strategischen Boden- und Liegenschaftspolitik

Umsetzungsempfehlung:

Um verstärkt Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken zu betreiben, wird im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik die Bodenbevorratung konsequent vorgebracht.

- a) Die Stadt Herrenberg betreibt eine aktive An- und Verkaufspolitik von Immobilien, d.h. eine aktive Teilnahme am Grundstücksmarkt. Der dafür notwendiger finanzielle Handlungsspielraum wird im kommunalen Haushalt verankert.
- b) Zur Unterstützung der Bodenbevorratung wird bei der Stadt Herrenberg zur Innenentwicklung und mit dem Ziel des Geschoßwohnungsbaus auf Vorkaufsrechte als Sicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente zurückgegriffen.
- c) Als weiteres Instrument der Verwirklichung der strategischen Zielsetzungen sollen zukünftig in Einzelfällen Erbbaurechte durch die Stadt Herrenberg eingesetzt werden.
- d) Die Modalitäten für Bodenordnungsmaßnahmen in der Stadt Herrenberg werden überprüft. Die Verwaltung wird unterschiedliche spezifische und gebietsbezogene Modelle erarbeiten und deren Umsetzung forcieren. Ein beispielhaftes, gebietsorientiertes Umlegungs- und Bodenordnungsmodell wird erstmals bei der Umlegung und Erschließung der Wohngebietsentwicklung Herrenberg-Süd angewendet.
- e) Die Stadt Herrenberg richtet ein örtliches Bodenentwicklungsmanagement ein.
- f) Die Immobilienbörse der Stadt Herrenberg für Anbieter und Nachfrager wird durch die Stadtverwaltung Herrenberg weiter geführt und intensiviert.

Die Flächenumsetzungsempfehlung von neuen Wohngebieten sieht folgende Priorisierung vor:

Kurzfristig (bis 2025)

1. Gartenäcker in Gültstein mit 3,6 ha
2. Zwerchweg in Kernstadt mit 8,98 ha (Herrenberg Süd)
3. Kreuzen mit 6,57 ha (Herrenberg Süd)
4. Hinter Zäunen/Gäbtle in Haslach mit 0,80 ha

Mittel – langfristig (bis 2030/2035)

5. Mühläcker in Kuppingen mit 2,70 ha
6. Spitzäcker in Oberjesingen mit 1,12 ha
7. Umgang in Kernstadt mit 2,54 ha
8. Kleiner Markweg in Kernstadt mit 3,71 ha

Für die Bodenbevorratung und eine aktive Ankaufspolitik ist es notwendig zu definieren, wieviel Haushaltsmittel für den Grunderwerb bereitgestellt werden und wie die Rückflüsse aus Grundstücksverkäufen verwendet werden. In der bisherigen Finanzplanung wurde angestrebt, jährlich einen Deckungsbeitrag für den Finanzhaushalt in der Größenordnung von 1 – 1,5 Mio Euro zu erzielen. Nach den Rechnungsergebnissen der letzten Jahre wurden tatsächlich durchschnittlich 700.000 € jährlich erwirtschaftet. Im Rahmen der künftigen Haushaltsberatungen ist festzulegen, mit welchen Ausgaben und Einnahmen in den künftigen Jahren gerechnet werden kann.

Bei der Anwendung von Vorkaufsrechten ist zu berücksichtigen, dass das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB an Grundstücken für welche keine öffentliche Nutzung festgesetzt ist, nur für unbebaute Grundstücke gilt. Ein Großteil der unbebauten Grundstücke, welche verkauft werden, wird anschließend auch tatsächlich einer Bebauung zugeführt so dass sich ein Vorkaufsrecht erübrigt bzw. auch leicht abgewendet werden kann. Soweit es sich um Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser handelt sieht die Verwaltung auch keinen Anlass einzugreifen. In Frage kommen Vorkaufsrechte insbesondere dann, wenn unbebaute Grundstücke, welche sich für Mehrfamilienhausbebauung eignen, verkauft werden und diese einer bestimmten Zweckbestimmung, z.B. sozialer oder preisgünstiger Wohnungsbau zugeführt werden können.

Bei der Anwendung von Erbbaurechten ist zu beachten, dass für den Erwerb baureifer Grundstücke oder die Entwicklung und Erschließung von neuem Bauland erhebliche finanzielle Mittel benötigt und gebunden werden, welche dem Haushalt im Falle der Weiterverwendung der Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes entzogen werden und längerfristig zur Finanzierung anderer öffentlicher Aufgaben nicht zur Verfügung stehen. In der aktuellen Niedrigzinsphase tritt auch keine spürbare Entlastung der Bauherren bei der Finanzierung ihrer Bauvorhaben ein. Erbbaurechte eignen sich im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung insbesondere dann, wenn ein bestimmter Verwendungszweck eines Grundstücks langfristig gesichert werden soll.

Die Modalitäten für Bodenordnungsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadterweiterung Süd überprüft und ein entsprechender Handlungsvorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt. Dabei ist zu beachten, dass diese Regeln durchsetzbar sind aber auch auf Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern stoßen um eine möglichst rasche Realisierung der Gebiete zu erreichen. Dabei werden künftig auch unterschiedliche, gebietsspezifische Modelle entwickelt werden und auch Ankaufsmodelle und Reinvestitionsmodelle sowie eine kürzere Frist für die Bauverpflichtungen in die Überlegungen einfließen. Durch diese spezifischen Modelle sollen die nötigen Handlungsoptionen für die Umsetzung der wohnungsbaupolitischen und städtebaulichen Ziele ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Einrichtung eines örtlichen Bodenentwicklungsmanagements wird auf die Drucksachen und Beratungen zum Fahrplan Innenstadt und die Neuorganisation des Dezernates 3, insbesondere die Zusammenführung des Stadtplanungsamtes mit der Abteilung Grundstücksverkehr verwiesen. Durch diese Maßnahme wird eine Zusammenführung wesentlicher Aufgabenbereiche des Bodenmanagements in einer Organisationseinheit angestrebt.

(4) Konzeption einer konsequenten Innenentwicklung

Umsetzungsempfehlung:

Die Stadt Herrenberg forciert weiterhin die konsequente Innenentwicklung mit Hilfe folgender Instrumente:

- a) Erwerb von Flächen der Innenentwicklung.
- b) Städtische Entwicklung von innerörtlicher Siedlungsflächenpotenzialen
- c) Priorisierung der Umsetzung der speziellen Innenentwicklungsflächen, allen voran im städtischen Eigentum befindlichen Innenbereichsflächen
- d) Einsetzung von Vorkaufsrechten im Einzelfall s.o.
- e) Fortführung der Baulückenbörse
- f) Erstellung einer detaillierten Leerstanderauswertung; Tendenz langfristig mit ggf. externer Vergabe
- g) Erstellung einer Leerstandspotentialanalyse; Tendenz langfristig mit ggf. externer Vergabe
- h) Fortlaufende Identifizierung von möglichen Potentialflächen der Innenentwicklung, allen voran Umnutzungspotenzialen bzw. Nachverdichtungspotenziale
- i) Ausweisung von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten.

Für die Umsetzung der speziellen Innenentwicklungsflächen wird folgende Priorisierung vorgeschlagen:

Unmittelbar da bereits im Eigentum der Stadt:

1. Ecke Seestraße/Benzstraße
2. Areal Seeländer
3. Areal Bahnhofstraße (früher Stabi-Areal)
4. Aischbach Areal
5. BayWa Areal

Weitere Potentialflächen

6. Leibfried Areal
7. Holdergraben II
8. Areal Nagolder Str. /Mühlstr.

Im Vordergrund muss dabei zunächst die Aktivierung der bereits im Eigentum der Stadt Herrenberg stehenden Innenentwicklungsflächen stehen. Aufgrund der Aktivitäten der Stadt in den zurückliegenden Jahren wurde in diesen Bereichen die Flächenverfügbarkeit als wesentliche Voraussetzung für die Realisierung bereits geschaffen. Neben den weiteren stadtentwicklungspolitischen Zielen wie z.B. Stärkung des Einzelhandelsstandortes, Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes usw. können auf diesen Flächen ergänzend auch Wohnungen entstehen. Schwerpunktmäßig im Aischbach Areal können bei den bereits im Eigentum der Stadt stehenden Flächen wichtige Impulse für den innerstädtischen Wohnungsbau gesetzt werden.

Die Identifizierung von weiteren Potentialflächen und der Erwerb sowie die Arrondierung entsprechender Innenentwicklungsflächen ist eine Daueraufgabe die zur Verstetigung der Wohnungsbautätigkeit notwendig ist. Dazu gehört auch die Leerstanderausfassung und eine Leerstandsanalyse um künftige Potentiale rechtzeitig zu erkennen. Erste Erhebungen zu Leerständen und demografischer Verteilung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet liegen bereits vor und dienen als Arbeitsgrundlage für städtebauliche Planungen um frühzeitig und aktiv auf einseitige Entwicklungen reagieren zu können. Im Hinblick auf die Priorisierung der aktuellen, konkreten Innenentwicklungsflächen sollten die Personalkapazitäten der Stadt Herrenberg zunächst auf diese Aufgaben konzentriert werden und die Erfassung künftiger Potentiale ggf. an externe Dienstleister vergeben werden.

(5) Bereitstellung von Bauland zu vergünstigten Konditionen

Umsetzungsempfehlung

Die Stadt Herrenberg schreibt die Richtlinien zum Verkauf von Wohnbaugrundstücken fort.

Dabei werden auch die Bereitstellung von Bauland zu vergünstigten Konditionen für Baugruppen und genossenschaftliches Wohnen sowie die Schaffung von generationengerechtem Wohnraum berücksichtigt sowie die spezifischen Zielgruppen für preiswerten und sozialgebundenem Wohnraum definiert.

Die städtischen Bauplatzvergaberichtlinien richten sich vorwiegend an Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern und dienen insbesondere der Eigentumsförderung im Wohnungsbau. Baugruppen und genossenschaftliches Wohnen sowie die Zielgruppen des preisgünstigen und sozialgebundenen Wohnraumes werden insbesondere im Mehrfamilienhausbau angesprochen. Diesbezüglich werden insbesondere Konzeptvergaben und Kooperationen mit Investoren angestrebt und die Rahmenbedingungen und Vergabekriterien in den entsprechenden Ausschreibungsunterlagen bzw. städtebaulichen Verträgen definiert.

(6) Abgabe städtischer Grundstücke im Wege der Konzeptvergabe mit städtebaulichen und sozialen Vorgaben zur Sicherung der kommunalen Zielsetzungen

Umsetzungsempfehlung

Die Stadt Herrenberg setzt bei der Abgabe von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau zukünftig verstärkt auf die Konzeptvergabe mit städtischen und sozialen Vorgaben zur Sicherung der kommunalen Zielsetzungen.

Bereits bisher wurden für größere Areale in Herrenberg Investorenwettbewerbe, Planungswettbewerbe und ähnliche Instrumente angewandt (z. B. An der Raingasse, Affstätt, Stadtwerke Areal, EnBW Areal). Bei künftigen Konzeptvergaben sollen verstärkt auch wohnungsbaupolitische Ziele verfolgt werden.

(7) Erarbeitung von Verfahrensmodalitäten im Bau- und Planungsrecht

Umsetzungsempfehlung

Die Stadt Herrenberg sorgt weiterhin für die effiziente Abwicklung von Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren.

Die Stadt Herrenberg prüft eine flexiblere Ausgestaltung der Stellplatzverordnung, z.B. Reduzierung des Stellplatzschlüssel bei guter ÖPNV-Anbindung, Innenstadtlage oder für Wohneinheiten im Segment preiswertem/sozialgebundenem Wohnraum.

Die Stadt Herrenberg prüft bei Bauvorhaben im Austausch mit dem Bauwilligen/Investor eine Intensivierung der Grundstücksausnutzung durch Ausschöpfung des Gestaltungsspielraums im Baurecht (z. B. Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Erteilung von Befreiungen) oder durch Anpassung des Bauplanungsrechtes (bspw. Erhöhung der GFZ, Dachgeschossausbau, Nachverdichtung)

(8) Prüfung von Kooperationsmodellen mit Investoren und Akteuren der Immobilienwirtschaft

Umsetzungsempfehlung

Die Stadt Herrenberg setzt auf Kooperationsmodelle mit Investoren und Akteuren der Immobilienwirtschaft und nutzt hierfür städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB oder Kooperationsverträge nach § 14 WoFG.

Städtebauliche Verträge zur Sicherstellung von Zielen der Stadtentwicklung wurden bereits bisher vielfach von der Stadt Herrenberg angewendet. Künftig wird in stärkerem Maße auch die Wohnraumschaffung für spezifische Zielgruppen mit den Mitteln städtebaulicher Verträge verfolgt.

(9) Durchführung projektbezogener Bürgerbeteiligungen

Umsetzungsempfehlung

Die Stadtverwaltung Herrenberg führt bei neuen Wohngebietserschließungen oder größeren Bauvorhaben der Innenentwicklung frühzeitig projektbezogene informelle Bürgerbeteiligungen durch.

Eine intensive frühzeitige projektbezogene Bürgerbeteiligung wird bereits seit einiger Zeit praktiziert. Insbesondere die im Zusammenhang mit der Stadterweiterung Süd stehenden Fragen wurden in den letzten Monaten ausführlich in der Öffentlichkeit behandelt und diskutiert.

(10) Durchführung eines turnusmäßigen Monitorings

Umsetzungsempfehlung

Die Stadtverwaltung Herrenberg führt in einem regelmäßigen Turnus ein Monitoring durch. Die Auswertungsergebnisse und die strategischen Zielsetzungen werden unter Beteiligung der Wohnungsmarktakteure und des Gemeinderats evaluiert.

(11) Einrichtung eines Wohnungsbauforums mit relevanten gesellschaftlichen Gruppierungen, Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung

Umsetzungsempfehlung

Die Stadtverwaltung Herrenberg wird ein regelmäßiges Wohnungsbauforum mit allen relevanten Gesellschaftlichen Gruppierungen, Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat einrichten.

Im Rahmen dieses Wohnungsbauforums können auch die im Gemeinderatsantrag 03-2017 der Grünen genannten Themen behandelt werden.

(12) Abwägung der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder einer kommunalen Projektentwicklungsgesellschaft zur Erfüllung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaftlichen Aufgabenstellungen im kommunalen Interesse

Umsetzungsempfehlung

Die Stadt Herrenberg unterstützt die privaten Akteure auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zur Bewältigung der Aufgabe des angebots- und preisdifferenzierten Wohnungsbaus mit den in dieser Strategie formulieren Zielen und Instrumente (aktive Bodenbevorratungspolitik, Vorkaufsrechte und Ankaufsrechte, marktgerechte Nutzung von Erbbaurechten, Abgabe städtischer Grundstücke im Wege der Konzeptvergabe, Abgabe verbilligter Grundstücke, Kooperationsmodelle mit Investoren). Die Gründung eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens wird derzeit nicht empfohlen. Die Stadt Herrenberg prüft jedoch eine Beteiligung an bestehenden öffentlichen Wohnungsbauunternehmen bzw. Kooperationen mit einem solchen. Bei der Durchführung von Reinvestitionsmodellen ist eine derartige Beteiligung bzw. Kooperation nicht zu empfehlen. Zu diesem Zweck ist die Gründung einer projektbezogenen Entwicklungsgesellschaft zu prüfen.

Hinsichtlich der Abwägung der unterschiedlichen Aspekte hinsichtlich der Frage der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft bzw. Projektentwicklungsgesellschaft wird auf den Untersuchungsbericht S 70 ff. verwiesen.

9. Herrenberger Handlungsprogramm

9.1 Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen

Damit der derzeit bestehende akute Mangel an sozial gebundenem Wohnraum (Warteliste ca. 120 – 150 Vormerkungen) abgebaut werden kann, ist erste Voraussetzung die kurzfristige Entwicklung geeigneter Flächen die dann im Wege von Konzeptvergaben, Kooperation mit Bauträgern und Sicherung von Belegungsrechten einer Bebauung zugeführt werden können. Wichtig ist hierbei, dass die Ziele von lebendigen, vielfältigen und sozial gemischten Quartieren durch die Stadt Herrenberg z. B. in städtebaulichen Verträgen verbindlich geregelt werden. Die genaue Ausgestaltung wird unter Berücksichtigung der jeweilig vorhandenen Rahmenbedingungen der Gebiete individuell festgelegt. Ziel sollte dabei sein, sowohl eine Vielfalt von Wohnformen aber auch an unterschiedlichen Miet- und Eigentumsformen (sozial gebundener Wohnraum, bezahlbare Mietwohnungen, preisgedämpfte Eigentumswohnungen etc.) durch entsprechende Vorgaben zu erreichen. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- Entwicklung Innenentwicklungsfläche Aischbachareal (Eigentum Stadt, Konzeptvergabe)
- Entwicklung Innenentwicklungsfläche Leibfriedareal (Kooperation mit Bauträger)
- Entwicklung Innenentwicklungsfläche Holdergraben (Grunderwerb, Reinvestitionsmodell, Kooperation mit Bauträger)
- Ausübung bzw. Modifizierung von Ankaufsrechten (Reinvestitionsmodelle)
-

Für die künftigen Entwicklungen müssen die Instrumente geschaffen bzw. weiter entwickelt werden:

- Weiterentwicklung Neuordnungsmodell für Neubaugebiete (erstmal bei der Gebietsentwicklung Herrenberg-Süd)
- Überprüfung Bauplatzvergaberichtlinien
- Bereitstellung von Haushaltsmitteln für Grunderwerb zur Verstärkung einer gezielten aktiven Boden(bevorratungs-)politik
- Prüfung einer Beteiligung an / Kooperation mit bestehenden öffentlichen Wohnungsbauunternehmen
- Begleitung der verstärkten Wohnungsbauaktivitäten durch ein regelmäßiges Wohnungsbauforum mit unterschiedlichen Themensetzungen

Für die mittelfristige Bedarfsdeckung für Eigentumsfördermaßnahmen und Verstetigung des Baus preisgünstiger Wohnungen (Jährlich ca 5 – 10 geförderte Mietwohnungen) sind folgende Gebiete derzeit bereits in der Entwicklungsphase:

- Entwicklung Zwerchweg/Kreuzen (Herrenberg-Süd)
- Entwicklung Gartenäcker
- Entwicklung Hinter Zäunen/Gässle

9.2 Mittel- bis langfristige Maßnahmen

Für die mittel- bis langfristige Bedarfsdeckung sind weitere Innenentwicklungspotentiale aufzuspüren und bedarfsgerecht Gebietsentwicklungen des Flächennutzungsplanes zu betreiben:

- Leerstandserfassung, Leerstandspotentialanalyse in Verbindung mit der Analyse der demografischen Situation unterschiedlicher Gebiete zur Entscheidung über Handlungsbedarf z. B. durch Überarbeitung der Bebauungspläne etc.
- Fortlaufende Identifizierung von möglichen Potentialflächen der Innenentwicklung
- Verstetigung des Baus preisgünstiger Wohnungen (Jährlich ca 5 – 10 geförderte Mietwohnungen)
- Entwicklung Umgang und Kleiner Markweg in der Kernstadt
- Entwicklung Mühläcker in Kuppingen
- Entwicklung Spitzäcker in Oberjesingen

10. Gemeinderatsanträge

Die Themen der Gemeinderatsanträge

Nr. 33/12 der Grünen (Soziale Wohnraumförderung)

Nr. 7 /2013 der Grünen (Schaffung von sozialem Wohnungsraum)

Nr. 36/13 der Freien Wähler (Wohnbaugenossenschaft oder Wohnbaugesellschaft)

Nr 6/14 der Frauenliste (HH-Mittel für Schaffung städtischen Wohnraums)

Nr. 03/16 der Grünen (Symposium Sozialer Wohnungsbau und Stadtentwicklung)

wurden im Rahmen der Bearbeitung der jetzt vorliegenden Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie aufgegriffen und bearbeitet. Mit der Beschlussfassung über diese Strategie ist die weitere Vorgehensweise der Stadt Herrenberg zu diesen Themen festgelegt. Die Einzelanträge können deshalb für erledigt erklärt werden.

Thomas Sprißler
Oberbürgermeister

Tobias Meigel
Erster Bürgermeister

Rainer Stingel
Bauverwaltung

Verteiler: 1, 2, 3, 10, 60, 61