



**„DER WEG ZU EINEM
VIELFÄLTIGEN UND
SOZIAL-GERECHTEN
WOHNRAUMANGEBOT
FÜR ALLE“**

Gliederung der Präsentation

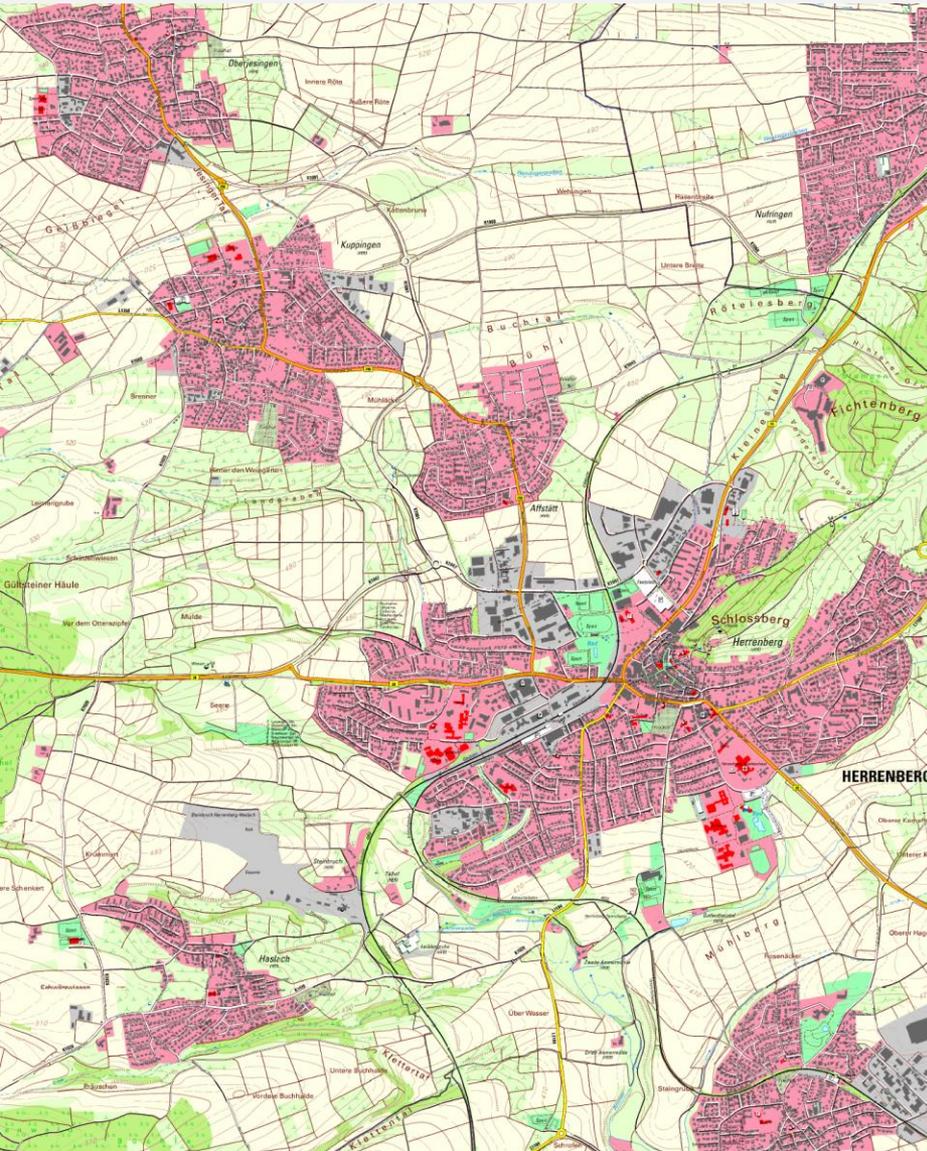
1. Zahlen, Daten, **Fakten** zu Herrenberg
2. Grundstücks- und **Wohnungsbaupolitische** Strategie
 - I. Herrenberger Handlungsprogramm
 - II. Bsp. Wohnbauentwicklung Herrenberg-Süd



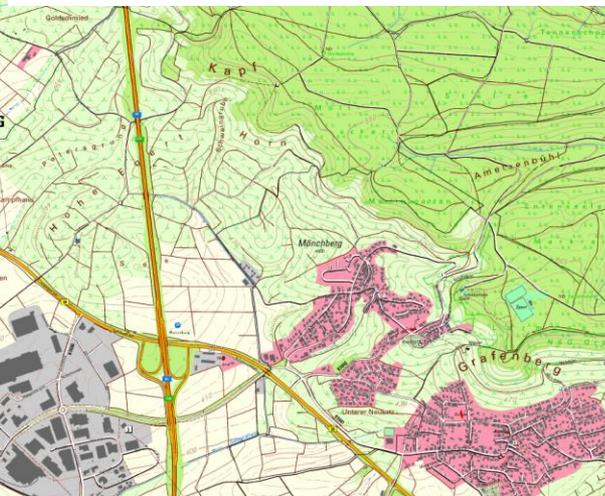
Gliederung der Präsentation

1. Zahlen, Daten, **Fakten** zu Herrenberg
2. Grundstücks- und **Wohnungsbaupolitische** Strategie
 - I. Herrenberger Handlungsprogramm
 - II. Bsp. Wohnbauentwicklung Herrenberg-Süd





- Rund 31.000 Einwohner
- Kernstadt und 7 Stadtteile
- 96.000 Einwohner/Einzugsbereich
- Teil der Region Stuttgart mit 2,7 Mio. Menschen
- Gegründet im Jahr 1228
- Denkmalgeschützte Altstadt



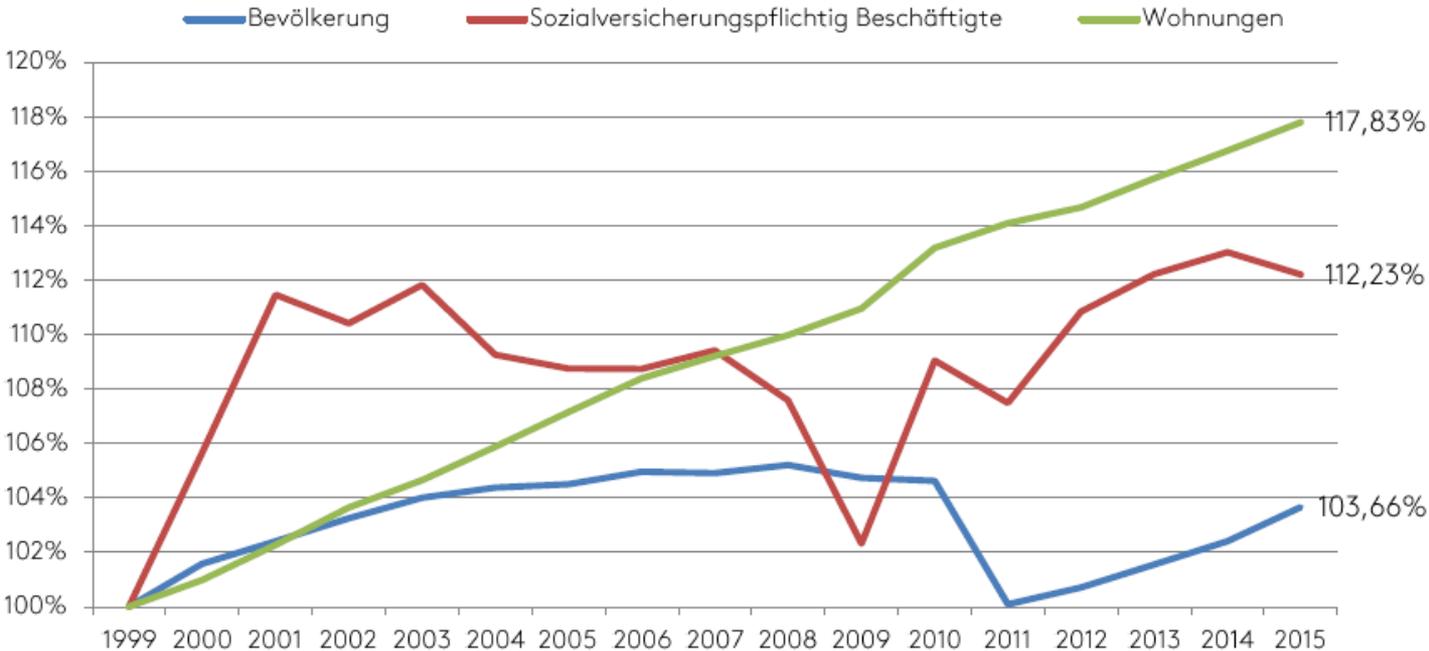
Gliederung der Präsentation

1. Zahlen, Daten, Fakten zu Herrenberg
2. Grundstücks- und **Wohnungsbaupolitische** Strategie
 - I. Herrenberger Handlungsprogramm
 - II. Bsp. Wohnbauentwicklung Herrenberg-Süd



Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung in Herrenberg

Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung in Herrenberg 1999 - 2015



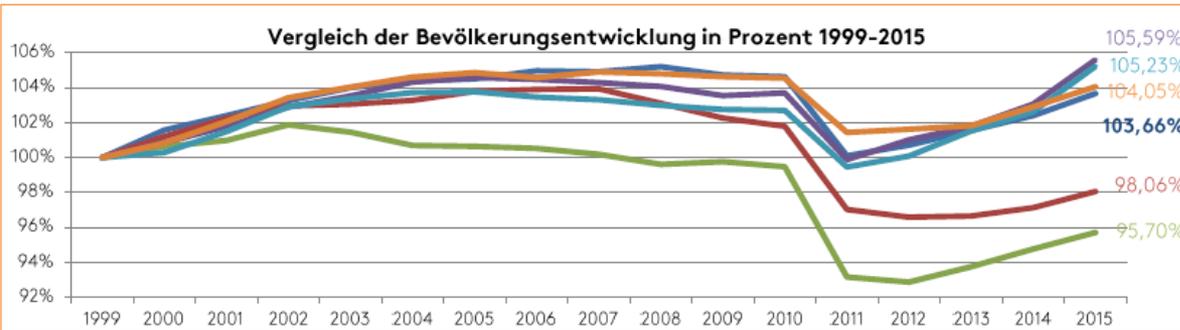
Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016; Eigene Darstellung

Ziel der Stadtentwicklung:
Kommunaler Dreiklang
Parallelität des Verlaufs von
Bevölkerungs-,
Beschäftigungs- und
Wohnungsentwicklung

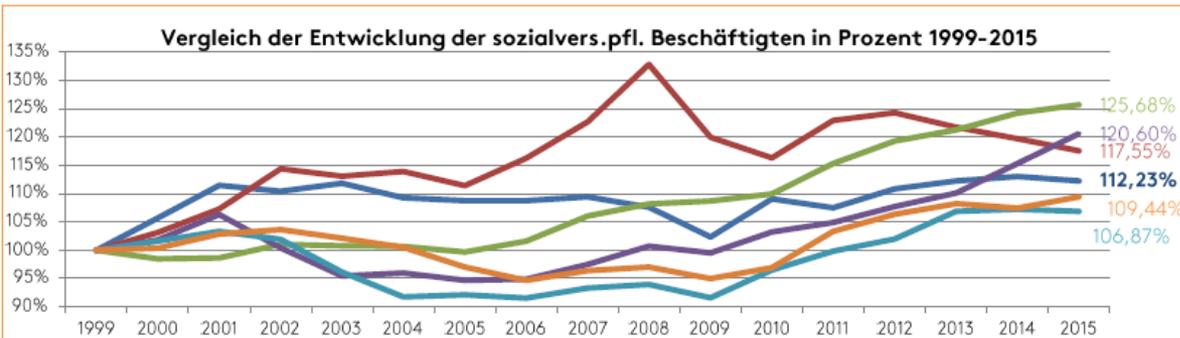
Entwicklung in
Herrenberg 1999 bis 2015
(16 Jahre):
Bevölkerung = + 4 %
Absolut = + 1.096
Beschäftigte = + 12 %
Absolut = + 1.092
Wohnungen = + 18 %
Absolut = + 2.258

Vergleich mit anderen Städten

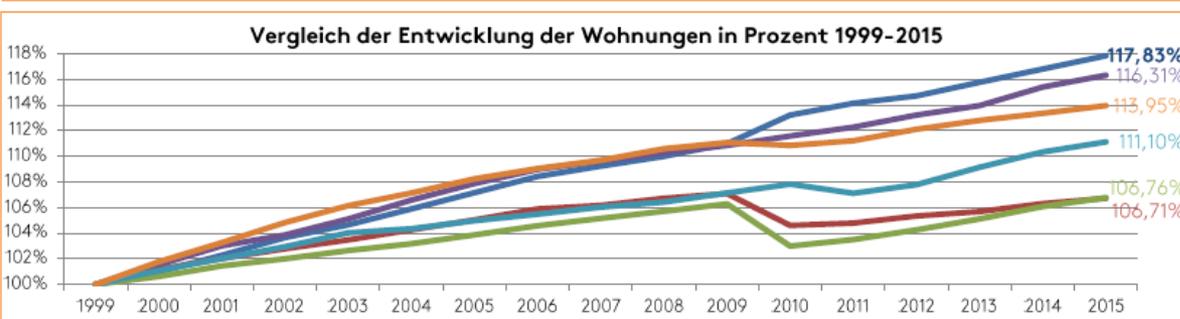
— Herrenberg — Horb am Neckar — Nagold — Rottenburg am Neckar — Backnang — Vaihingen / Enz



Herrenberg liegt im Vergleich der Bevölkerungsentwicklung knapp über dem Durchschnitt (= + 102 %)



Herrenberg liegt im Vergleich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten knapp unter dem Durchschnitt (= + 115 %)



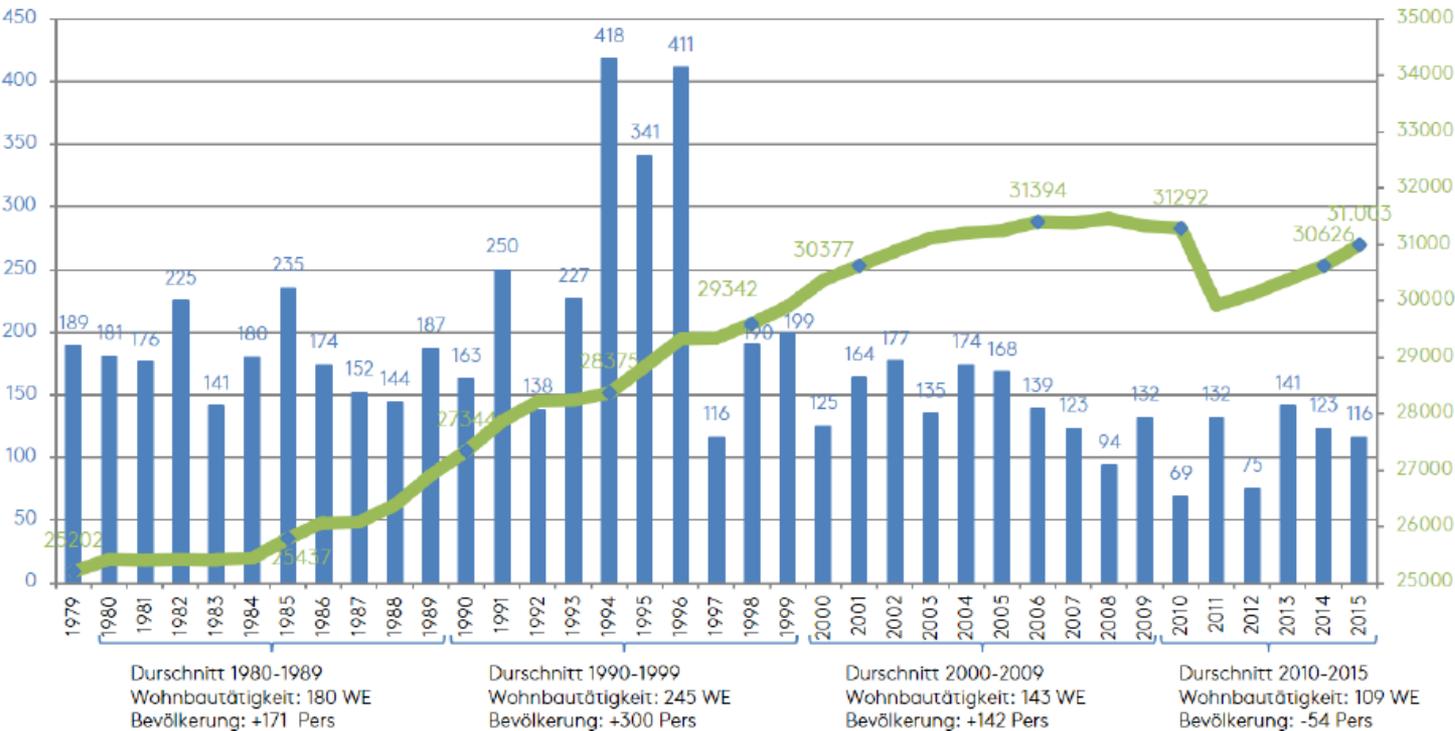
Herrenberg liegt im Vergleich der Wohnungsentwicklung an erster Stelle und deutlich über dem Durchschnitt (= +112 %)

Herrenberg liegt im Vergleich der Wohnungen je 100 EW im Jahr 2015 genau im Durchschnitt

Bautätigkeit in der Vergangenheit

Wohnbautätigkeit Fertigstellungen (Wohnungen) und Bevölkerungsentwicklung 1979-2015

■ Fertigstellungen (Wohnungen) ● Einwohner



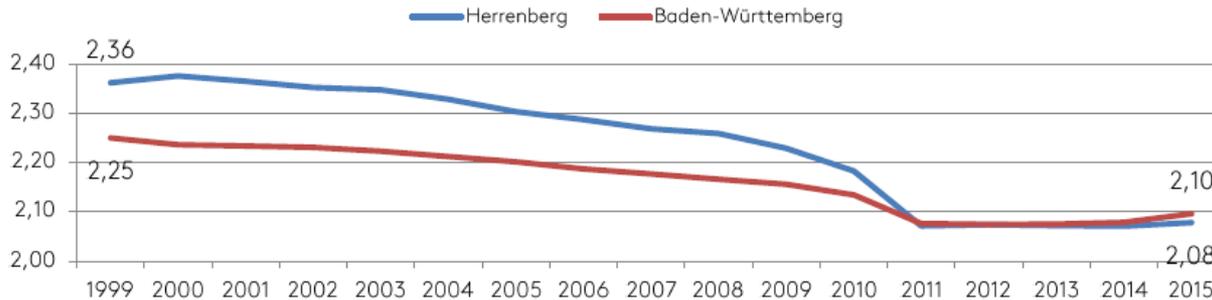
Wohnungsbestand insgesamt 2015:
14.921 Wohneinheiten
48,128 WE/je 100 EW

Interkommunaler Vgl:
 Horb a. N. = 46,211 WE/je 100 EW
 Nagold = 47,849 WE/je 100 EW
 Rottenburg a.N. = 43,759 WE/je 100 EW
 Backnang = 46,713 WE/je 100 EW
 Vaihingen/Enz = 45,443 WE/je 100 EW
 Durchschnitt = 46,351 WE/je 100 EW

Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016; Eigene Darstellung

Typologie in Herrenberg

Entwicklung der Belegungsdichte in Herrenberg (Ew pro Whg.) 1999 - 2015



Rückgang der Belegungsdichte 1999 bis 2015 (16 Jahre):

Absolut = 0,28

Pro Jahr 0,8 %

Plausibilitätsprüfung des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013:
= pro Jahr 0,3 %

Interkommunaler Vgl. der Belegungsdichte:

Horb a. N. = 2,16 EW/WE

Nagold = 2,09 EW/WE

Rottenburg a. N. = 2,29 EW/WE

Backnang = 2,14 EW/WE

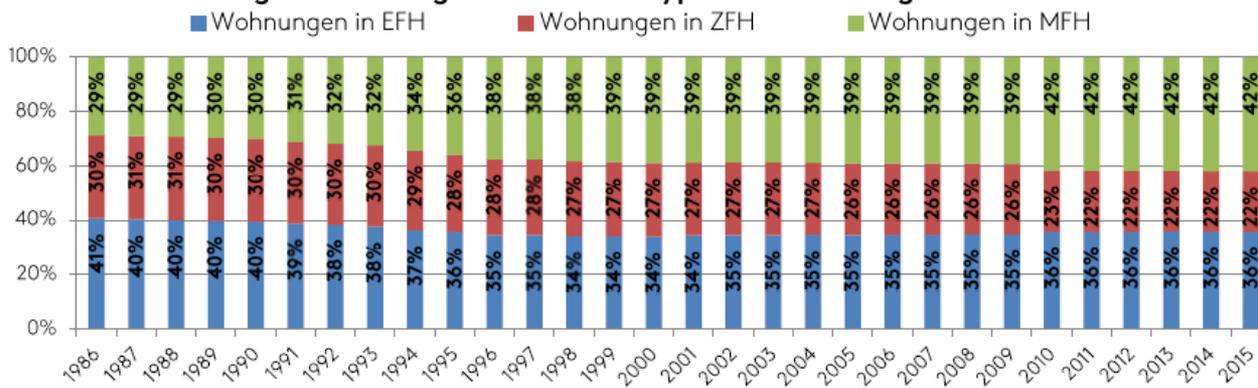
Vaihingen/Enz = 2,20 EW/WE

Im Vergleich mit dem Landkreis Böblingen, der Region Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg hat Herrenberg einen höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser.

Vermietbarer kommunaler Wohnungsbestand liegt bei insgesamt 120 WE = 0,8 % (Vergabe nach Sozialkriterien)

Insgesamt 8 Wohneinheiten mit Sozialbindung = 0,05 %

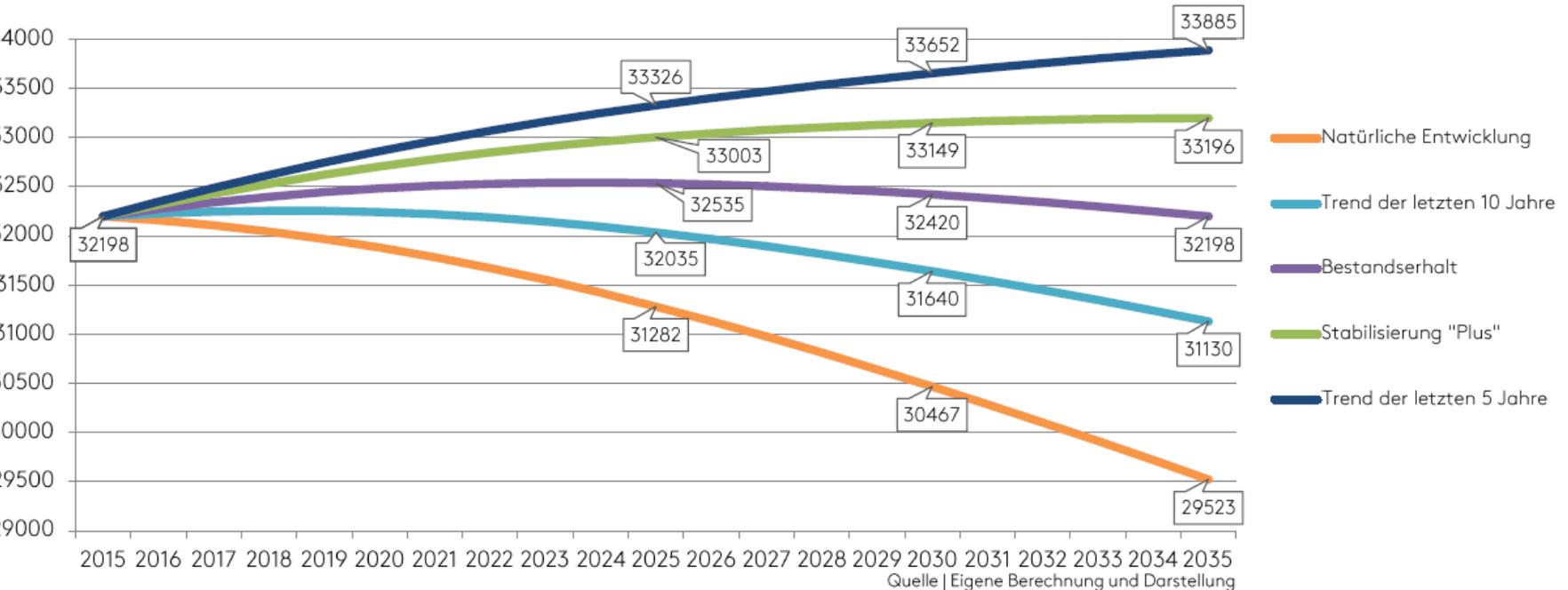
Wohnungsentwicklung nach Gebäudetypen in Herrenberg 1986-2015



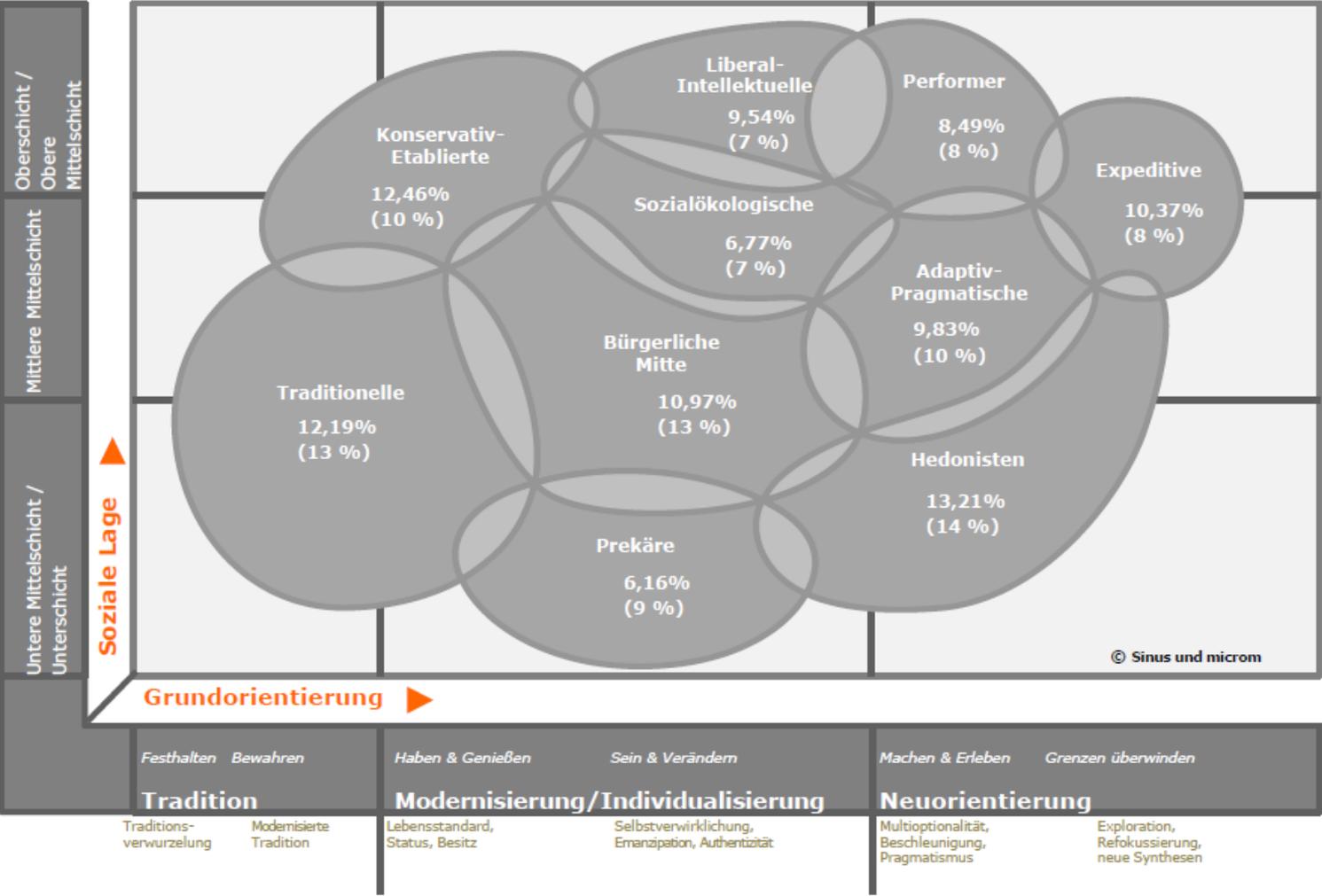
Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016; Eigene Darstellung

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 | 2030 | 2035

Szenarien	Wanderung	2015	2035	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	32.198	29.523	-2.675	-8%
Trend der letzten 10 Jahre	+70,0	32.198	31.130	-1.068	-3%
Bestandserhalt	+116,5	32.198	32.198	-0	-0%
Stabilisierung "Plus"	+160,0	32.198	33.196	+998	+3%
Trend der letzten 5 Jahre	+190,0	32.198	33.885	+1.687	+5%



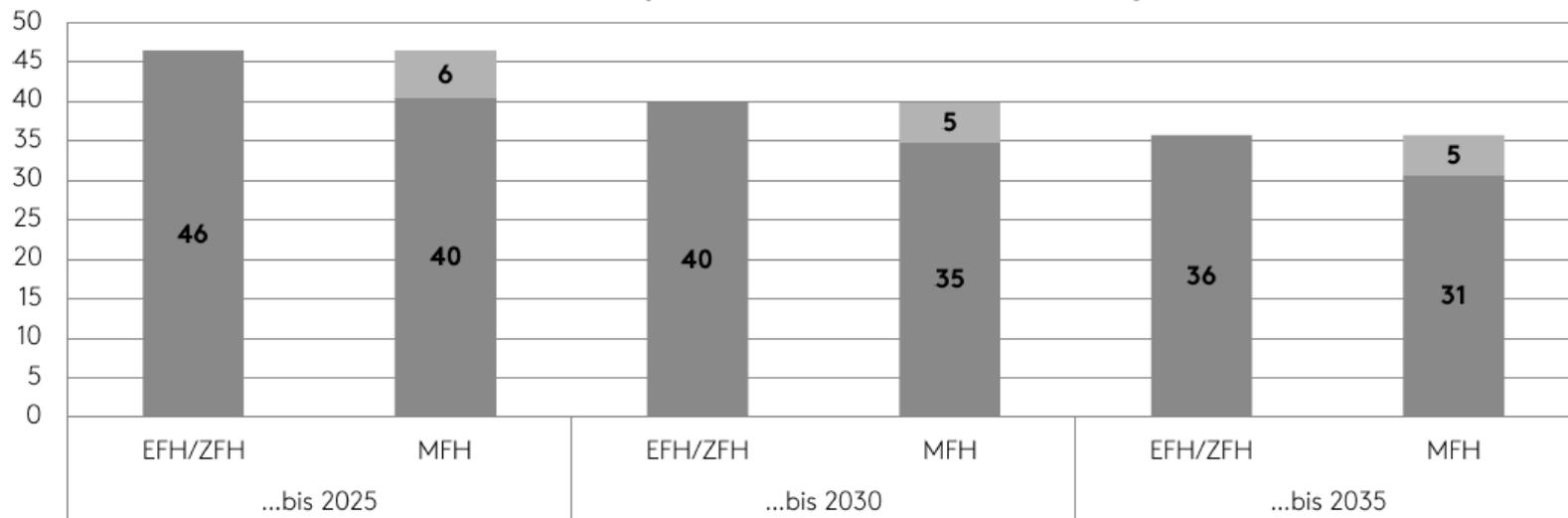
Neubedarfe – Wohnformen und Zielgruppen



Neubedarfe – Wohnformen und Zielgruppen

Jährliche Neubaubedarfe nach Wohnformen und Zielgruppen

■ Freier Wohnungsmarkt ■ davon Sozialwohnungen



Quelle | Eigene Berechnung und Darstellung

Zusätzlich besteht aktuell ein Nachholbedarf an Sozialwohnungen:

- | Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen in Herrenberg = 8 Wohnungen
- | Weitere 120 Wohnungen im städtischen Eigentum werden nach Sozialkriterien vergeben
Aktueller Stand = 0,86 Prozent der Wohnungen im Bereich der Sozialwohnungen
- | Warteliste der Stadt Herrenberg mit rund 120-150 Vormerkungen = kurzfristiger Nachholbedarf
- | Zum Defizitabbau bzw. Aufholung de Nachholbedarfs wird empfohlen, in den kommenden zehn Jahren jährlich zusätzlich 10 Sozialwohnungen zu erstellen.

Wohnbauflächenbedarf

Berechnung der sogenannten „Wohlstandsauflockerung“

Bevölkerung Basisjahr	x	Rückgang Belegungsdichte	x	Prognosezeitraum (2035)	=	fiktiver Einwohnerzuwachs	/	Bruttowohndichte*	=	zusätzlicher Flächenbedarf ha
32.198 EW		0,003		20		1.931,88 EW		80 EW/ha		24,15 ha

Bruttowohndichte für Mittelzentrum Herrenberg: 80 EW/ha
 mit Schwerpunkte des Wohnungsbaus: 90 EW/ha (Regionalplan Stuttgart)
 gemäß Plausibilitätsprüfung des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013

	Zieljahr	Bevölkerungs- änderung bis Zieljahr	Flächenbedarf aus Bevölkerungs- änderung bis Zieljahr	Fiktiver Einwohnerzuwachs	Flächenbedarf aus Rückgang Belegungsdichte im Bestand	Flächenbedarf bis Zieljahr insgesamt
Szenario 5 Trend der letzten 5 Jahre	2035	1.687 EW	21,09 ha	1.932 EW	24,15 ha	45,24 ha

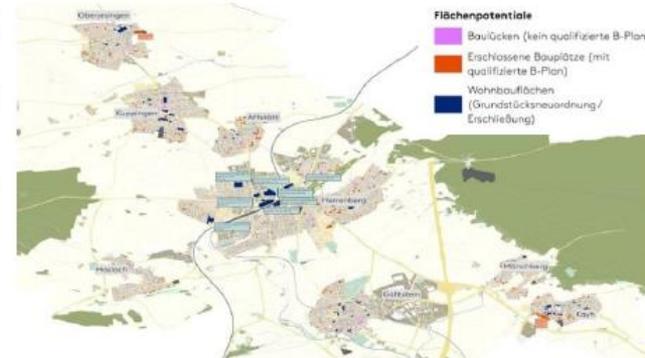
Quelle | Eigene Berechnung und Darstellung

Flächenpotentiale und deren Priorisierung

Innenbereich (aktivierbar)

Baulücken ohne qual. B-Plan	1,30 ha (25 %)
Baulücken mit qual. B-Plan	5,09 ha (25 %)
Innenentwicklungspotentiale auf Gesamtgemarkung	2,38 ha (25 %)
Spezielle Innenentwicklungspotentiale	4,96 ha (100 %)

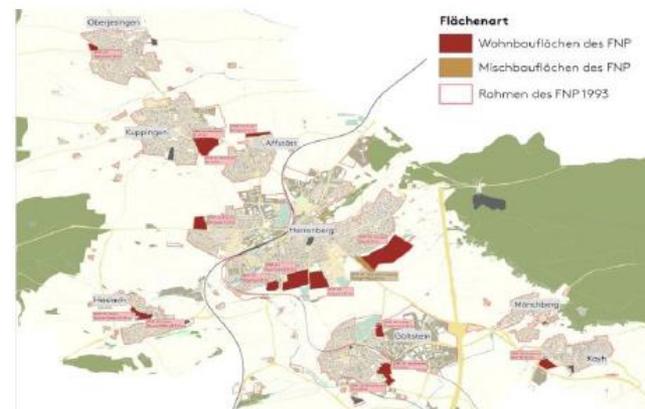
Insgesamt 36,93 ha
Davon aktivierbar 13,73 ha



Außenbereich

davon in Priorität 1:	12,58ha
Gartenäcker I in Gülstein	
Zwerchweg in Kernstadt	
davon in Priorität 2:	4,62 ha
Hinter Zäunen/Gäble I in Haslach	
Mühläcker I in Kuppingen	
Spitzäcker in Oberjesingen	
davon in keiner Priorität:	48,78 ha
Kreuzen + Kleiner Markweg + Umgang + Grasiger Weg in Kernstadt	
An der Raingasse II in Affstätt	
Gartenäcker II + Lachen Erweiterung in Gülstein	
Hinter Zäunen / Gäble II in Haslach	
Mühläcker II in Kuppingen	
Unten im Dorf II in Kayh	

Insgesamt 65,98 ha

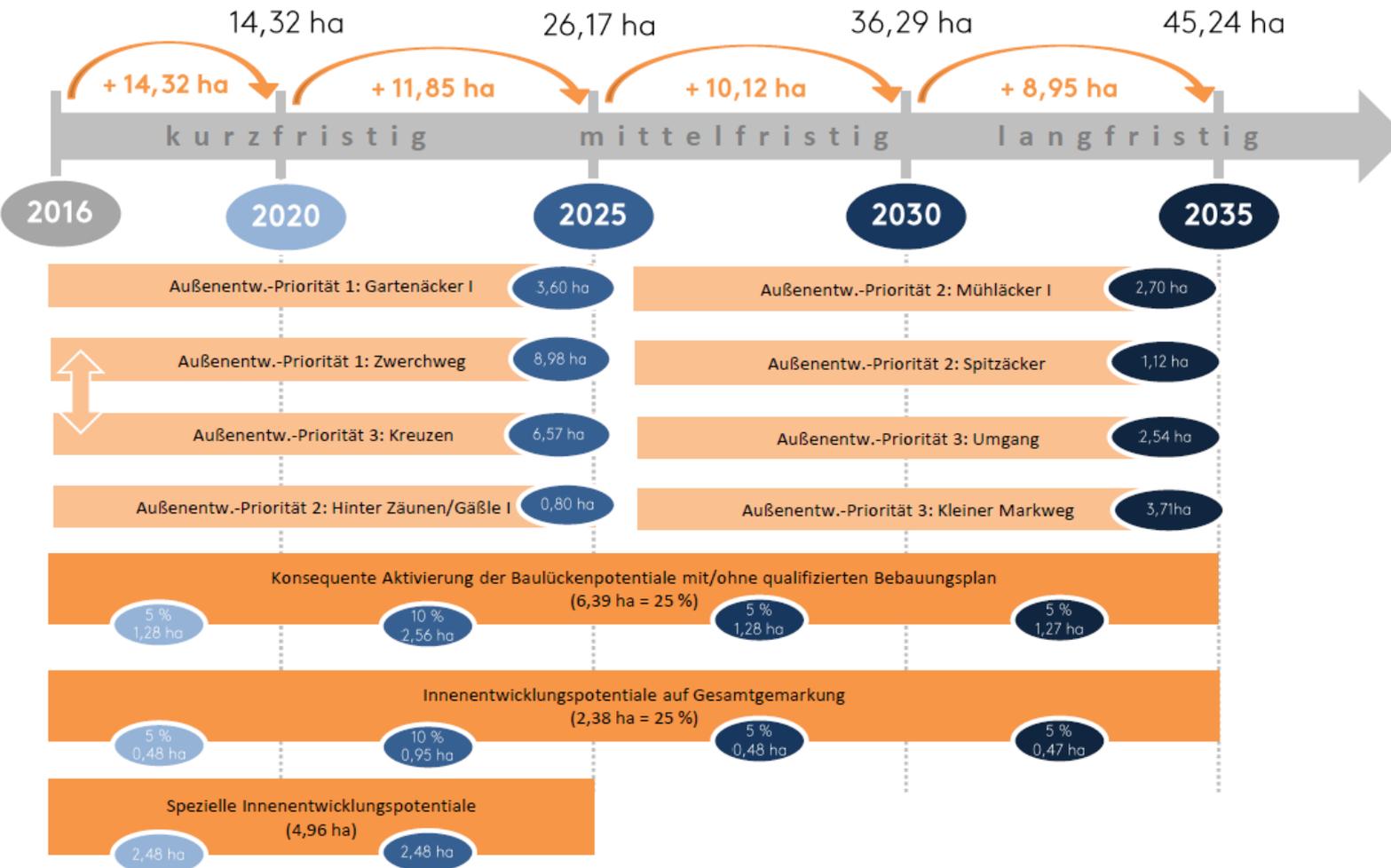


Insgesamt 79,71 ha

8. MAI 2017 122

Ergebnis

Flächenpotentiale und deren Priorisierung



12-Punkte-Programm

1	Umsetzung der errechneten Neubaubedarfe bis in die Zieljahre 2025, 2030, 2035 entsprechend des vom Gemeinderat abgestimmten Entwicklungsszenario	7	Erarbeitung von Verfahrensmodalitäten im Bau- und Planungsrecht
2	Abstimmung der spezifischen Zielgruppenanteile entsprechend der Voraussrechnung der Neubaubedarfe bis in die Zieljahre 2025, 2030, 2035	8	Prüfung von Kooperationsmodellen mit Investoren und Akteuren der Immobilienwirtschaft
3	Formulierung von Grundsätzen einer strategischen Boden- und Liegenschaftspolitik	9	Durchführung projektbezogener Bürgerbeteiligungen
4	Konzeption einer konsequenten Innenentwicklung	10	Durchführung eines turnusmäßigen Monitorings
5	Bereitstellung von Bauland zu vergünstigten Konditionen	11	Einrichtung eines Wohnungsbauforums mit relevanten gesellschaftlichen Gruppierungen, Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung
6	Abgabe städtischer Grundstücke im Wege der Konzeptvergabe mit städtebaulichen und sozialen Vorgaben zur Sicherung der kommunalen Zielsetzungen	12	Abwägung der Gründung einer Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder einer kommunalen Projektentwicklungsgesellschaft zur Erfüllung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Aufgabenstellungen im kommunalen Interesse

Grundstücks- und Wohnungsbaupolitische Strategie

Herrenberger Handlungsprogramm



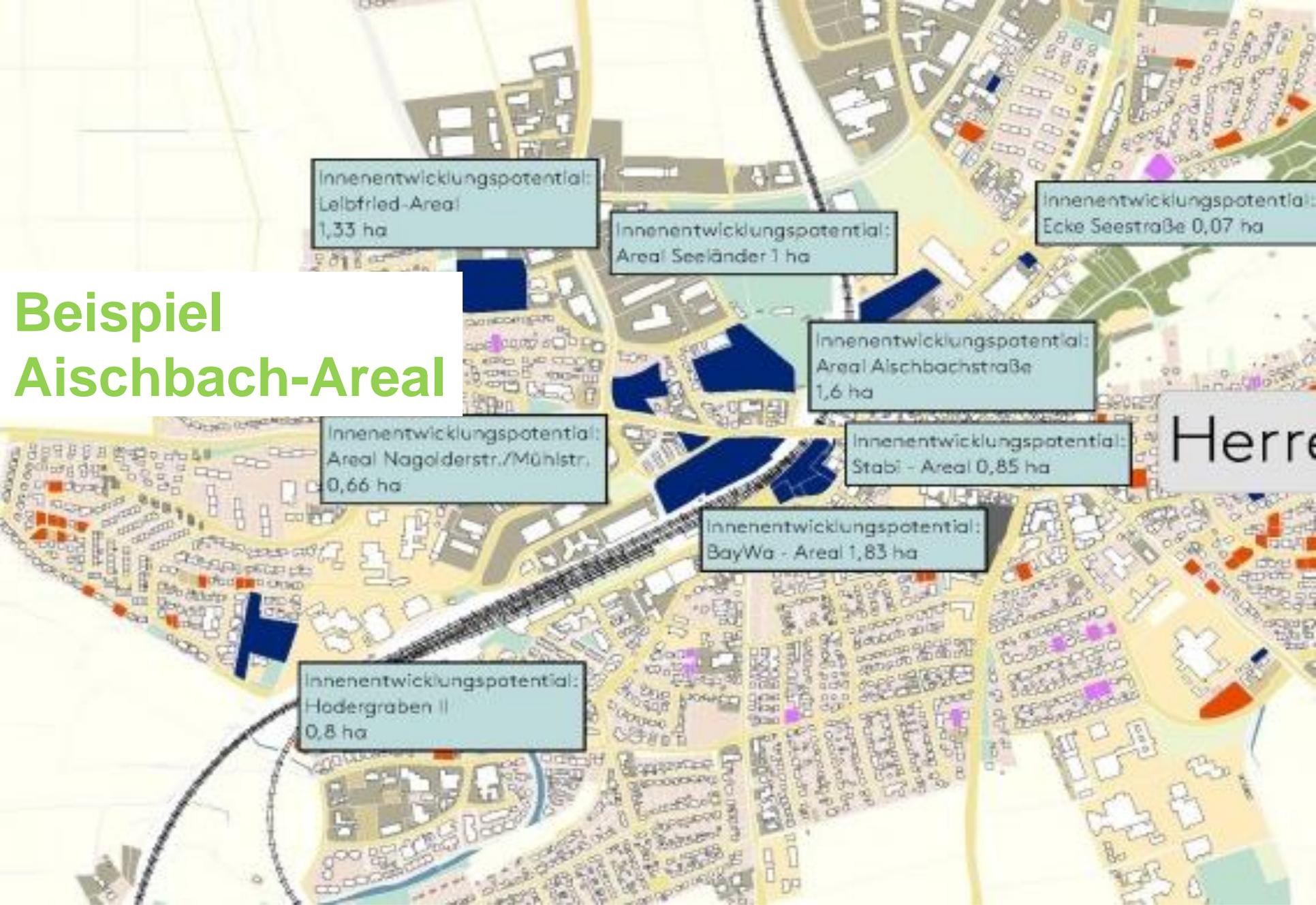
**Wohnungsbau weiter
erfolgreich entwickeln**

**vielfältig + sozial gerecht
STEUERN**

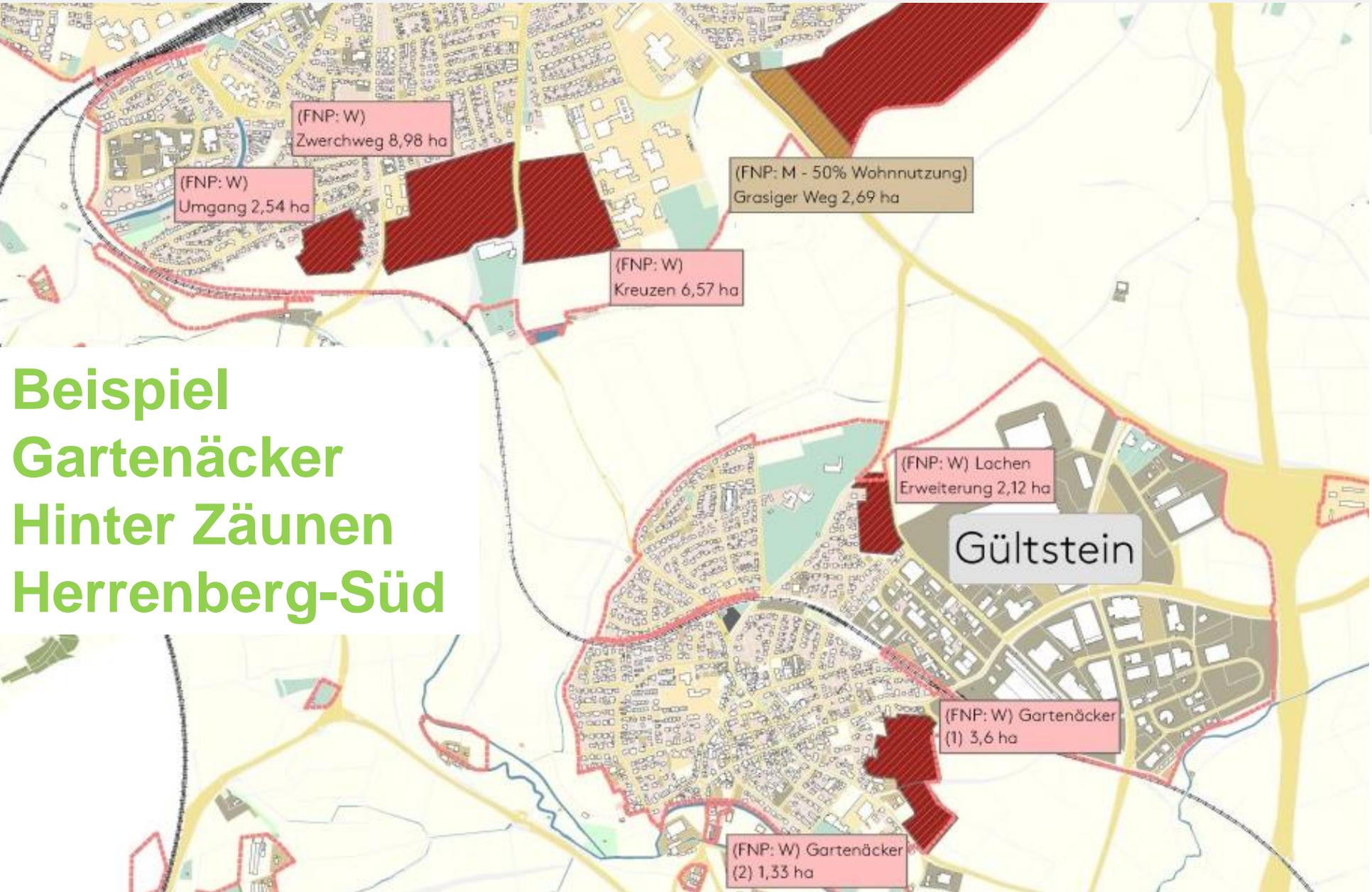
Methode:

**kurzfristige Entwicklung
geeigneter Fläche**

Beispiel Aischbach-Areal



Herre



Beispiel Gartenäcker Hinter Zäunen Herrenberg-Süd

Ziel:

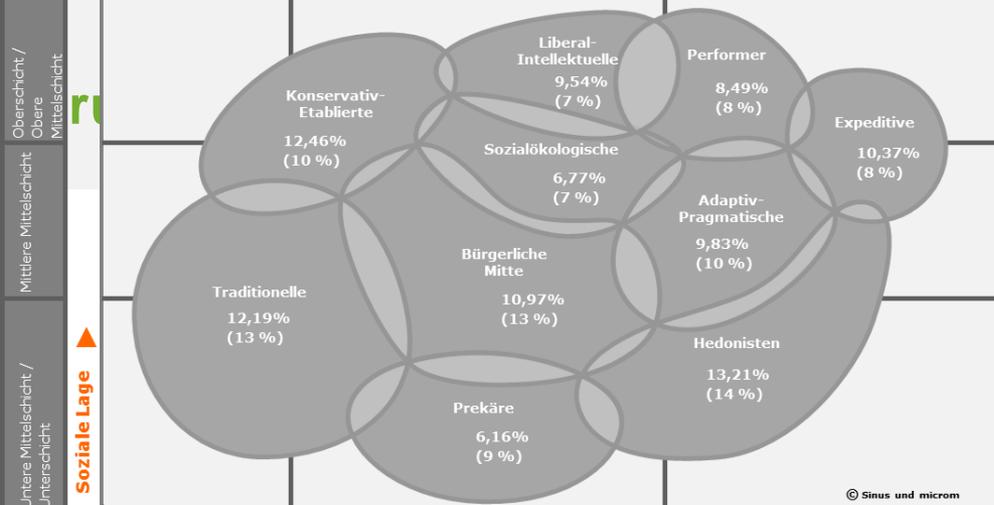
**lebendige
vielfältige
sozial gemischte
Stadtquartiere**

Vielfalt an:

Wohnformen

Wohnungspreisen

Akteuren



Grundorientierung	Tradition	Modernisierung/Individualisierung	Neuorientierung
Festhalten / Bewahren	Traditionsverwurzelung	Haben & Genießen	Machen & Erleben
Untere Mittelschicht / Unterschicht	Modernisierte Tradition	Lebensstandard, Status, Besitz	Grenzen überwinden
Mittlere Mittelschicht		Selbstverwirklichung, Emanzipation, Authentizität	Exploration, Refokussierung, neue Synthesen
Oberschicht / Obere Mittelschicht			



Realisierung durch:

Konzeptvergaben

Baugemeinschaften

Kooperation mit Bauträgern

Stiftungen

Sicherung durch:

Belegungsrechte

Erbbau (bei Stiftungen)

Städtebauliche Verträge

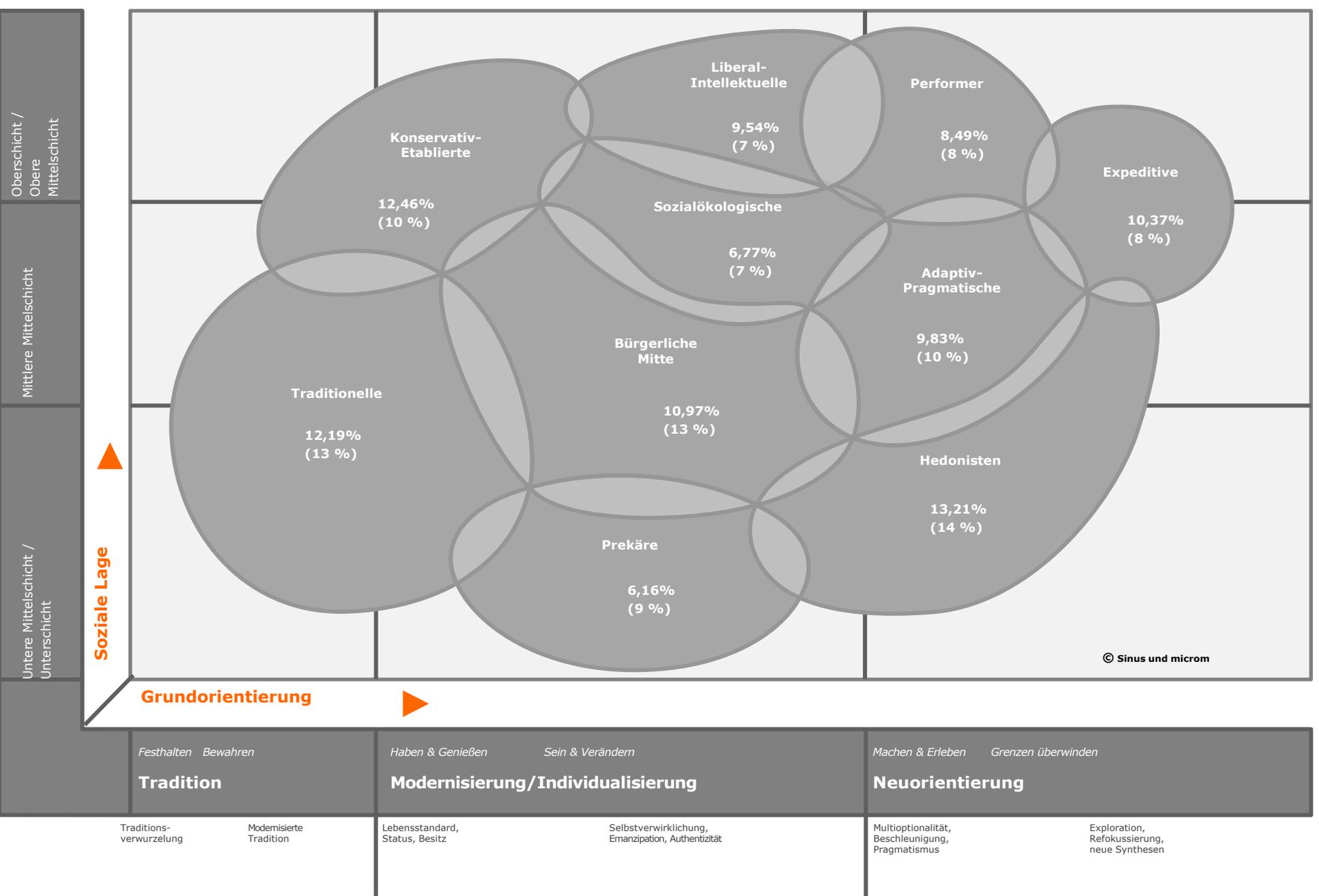
= individuelle Lösungen

Sozialer Wohnungsbau

=

Daueraufgabe

Stetig und konsequent am eigenen Bedarf orientiert



Jährliche Realisierung von ca. 16 und ab 2025 ca. 6 Sozialwohnungen

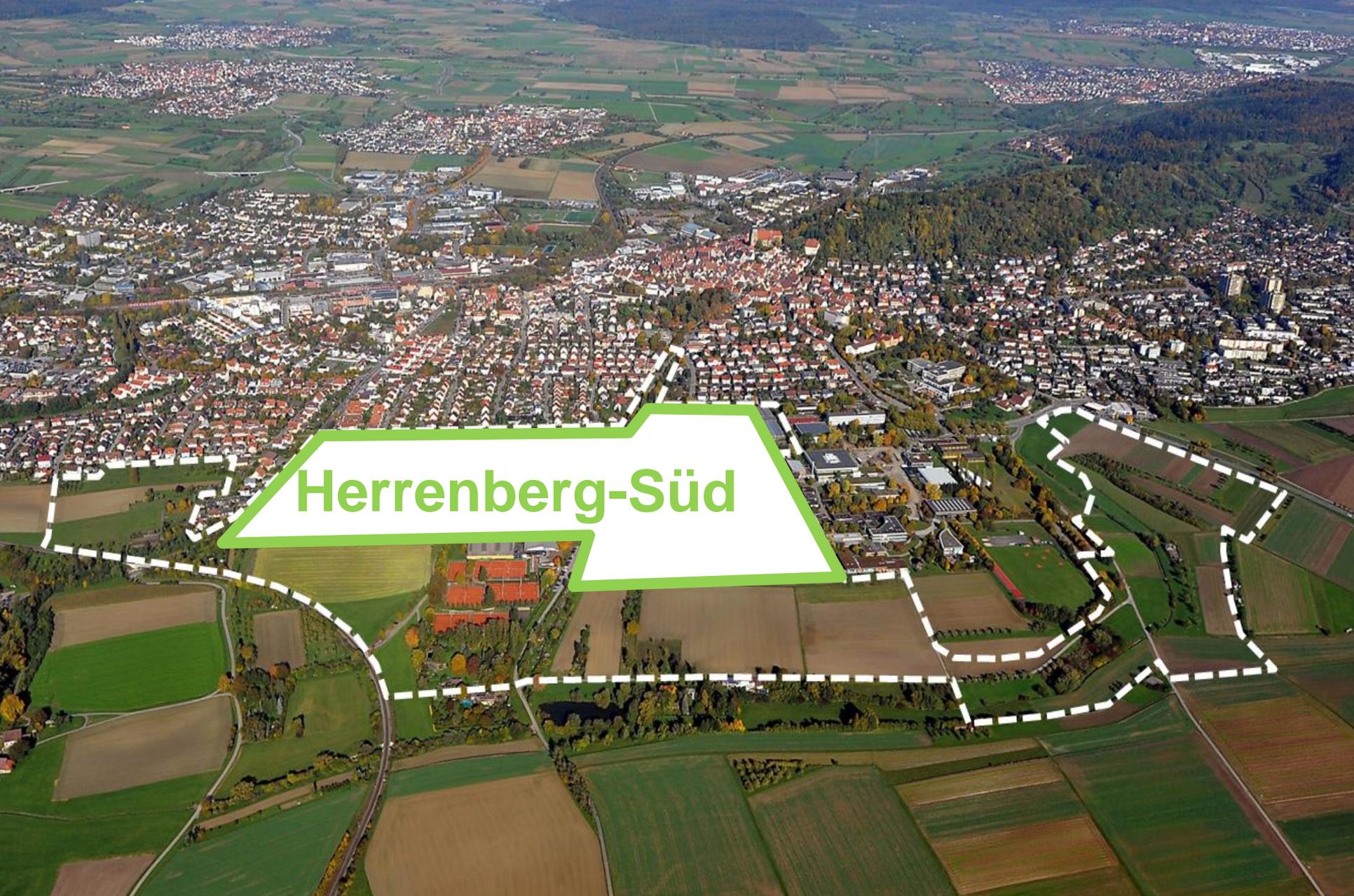




(Weiter)entwicklung der Instrumente:

- **Bodenbevorratung**
 - **Ankaufsrechte**
 - **Kooperation mit
öff. WB-Unternehmen**

Gebietsbezogene Weiterentwicklung Bodenordnungsmodelle



Herrenberg-Süd

Wohnungsbauforum



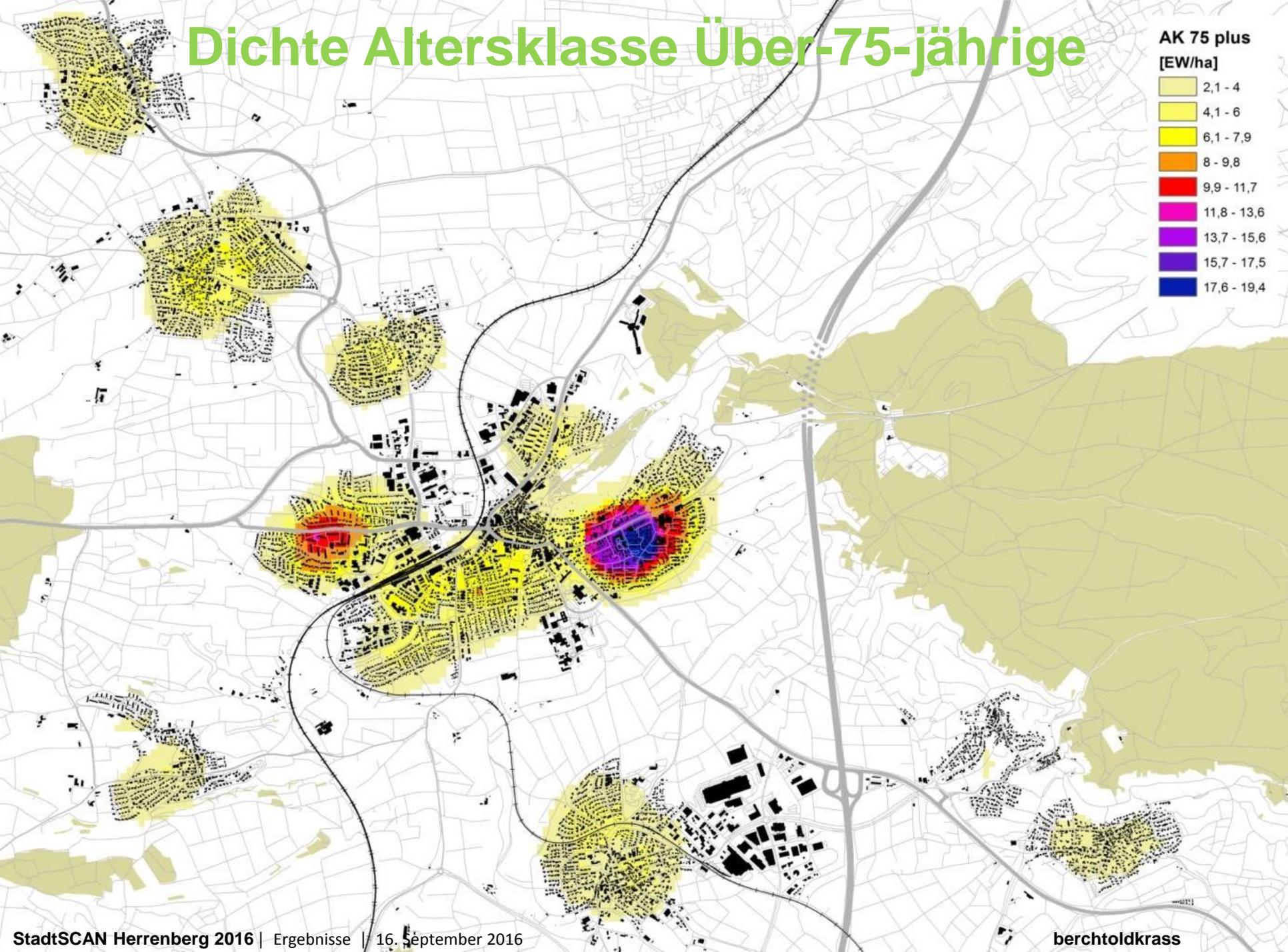
Leerstand und Demografie



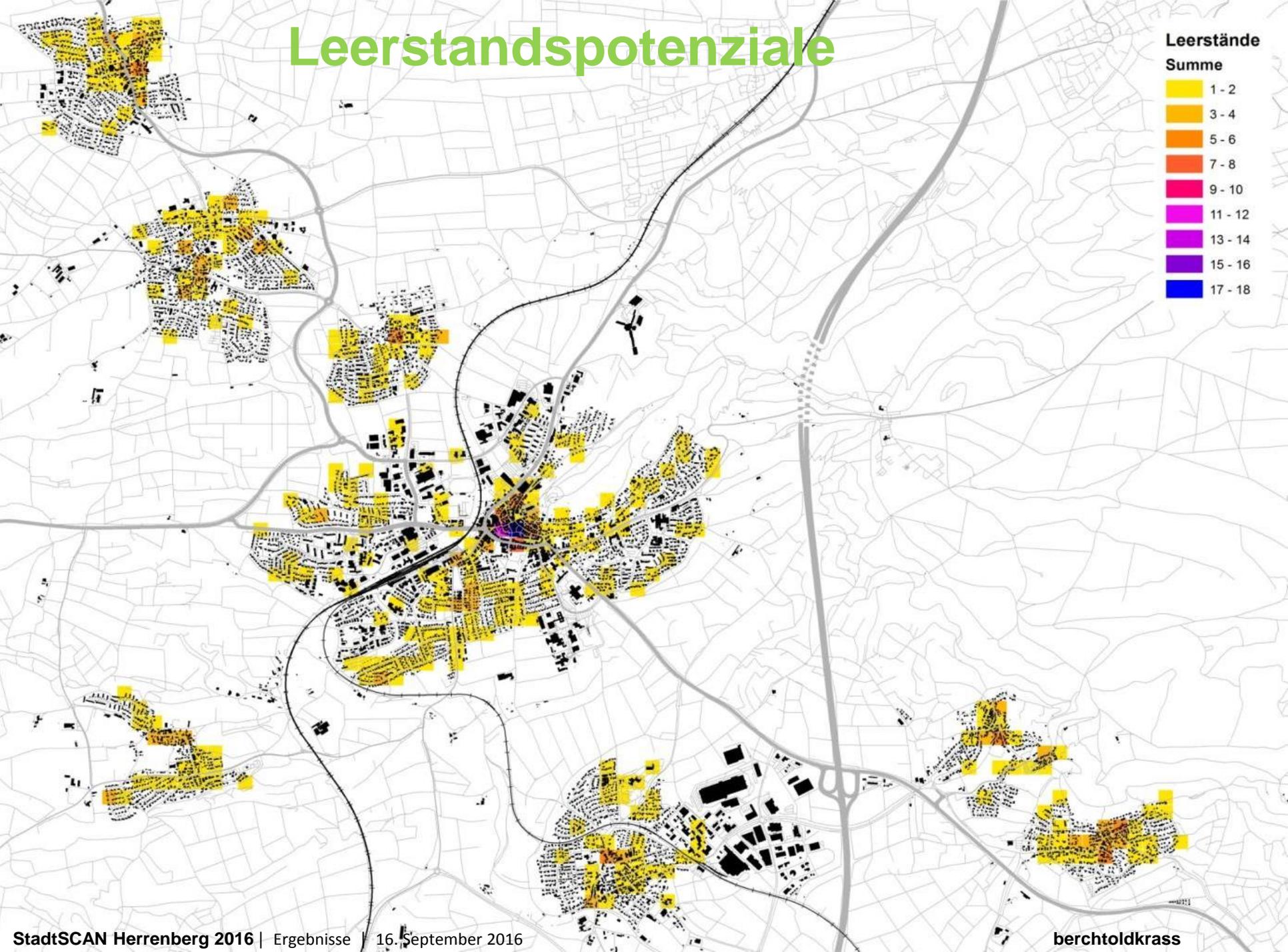
Dichte Altersklasse Über-75-jährige

AK 75 plus

[EW/ha]



Leerstandspotenziale



Dachgeschossausbau

Quelle | www.raumpunkt.at/wp-content/uploads/schuselkagasse4.jpg



Nachverdichtung

Quelle | www.ppp-architekten.de/images/cms/1488.jpg



Gliederung der Präsentation

1. Zahlen, Daten, Fakten zu Herrenberg
2. Grundstücks- und **Wohnungsbaupolitische** Strategie
 - I. Herrenberger Handlungsprogramm
 - II. Bsp. Wohnbauentwicklung Herrenberg-Süd



Wohnbauentwicklung Herrenberg-Süd



Wohnbauentwicklung Herrenberg-Süd

- **Wichtige, große Entwicklungsfläche**
- **Nähe zu Infrastruktur, Schulen, ÖPNV etc.**
- **Freiraumbezug und Lagegunst**
- **Sorgsamer Umgang mit Flächen**
- **Ziel: vielfältiges, attraktives Stadtquartier mit hoher Identität und Qualität**

Soziales



Ökologie



Energie



Mobilität



Wohnbauentwicklung Herrenberg-Süd

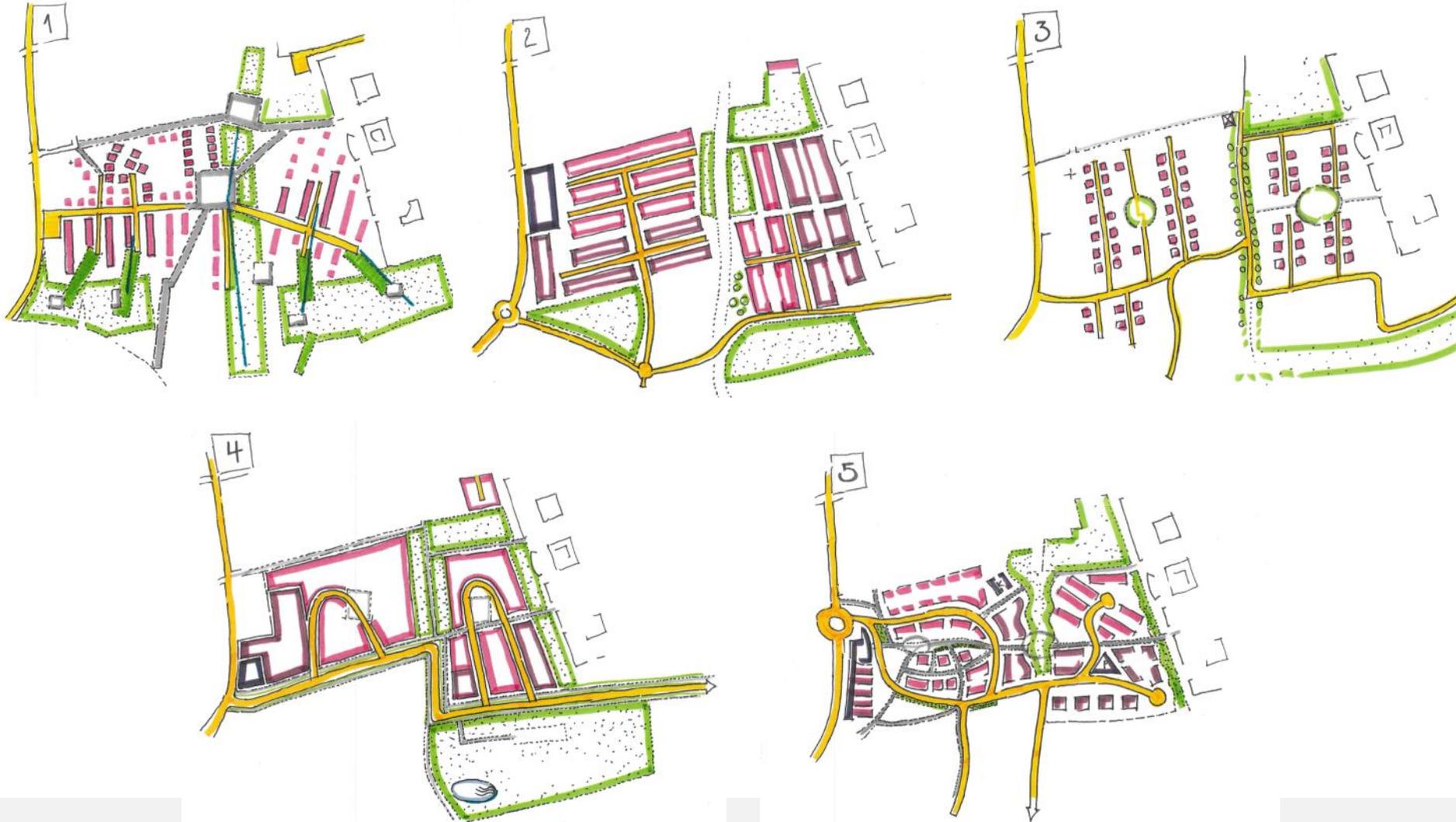


Dialogverfahren

- 3 Termine zur Jugendbeteiligung
- 2 Verwaltungsworkshops (Ämterübergreifende Abstimmung)
- 3 Sitzungen Begleitgruppe (Bürgerschaft, Politik, Verwaltung)
- 1 Exkursion mit Technischem Ausschuss und Verwaltung
- 5 Bürgerbeteiligungsveranstaltungen und Workshops



Zukunftswerkstatt: Ergebnisse aus der Bürgerschaft



Strukturkonzept (Stand 4.4.2017)



