

Wohnen in Reutlingen

Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung

95

2019





Das Seidenviertel in Reutlingen

INHALT

Vorwort Oberbürgermeister | Seite 4

Wachstum | Seite 6

Das Maßnahmenpaket | Seite 8

Maßnahme 1 – Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken | Seite 10

Maßnahme 2 – Aktive Liegenschaftspolitik | Seite 12

Maßnahme 3 – Einbindung der Vorhabenträger | Seite 14

Maßnahme 3 – Beispielrechnung | Seite 16

Maßnahme 4 – Hoheitliche Wertumlegung | Seite 18

Maßnahme 5 – Ausweisung Urbaner Quartiere | Seite 20

Maßnahme 6 – Förderung kostensparendes Bauen | Seite 22

Fragen und Antworten | Seite 24

Ansprechpartner | Seite 26



Vorwort Oberbürgermeister Thomas Keck

Liebe Reutlingerinnen, liebe Reutlinger, liebe Investoren und Bauträger,

Reutlingen ist eine attraktive Stadt in einer attraktiven Region. Immer mehr Menschen möchten hier leben und haben den existenziellen Wunsch nach angemessenem Wohnraum.

Deshalb brauchen wir neue Wohngebiete, die zeitgemäß und möglichst klimaneutral den aktuellen Anforderungen gerecht werden. In diesen Wohngebieten soll mehr attraktiver, aber auch bezahlbarer Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen entstehen.

Dazu brauchen wir Architekten, Stadtplaner, Bauträger und insbesondere Bauherren in Baugemeinschaften, welche das Ziel gemeinsam mit der Verwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Reutlingen erreichen wollen: preiswertes Wohnen in zukunftsfähigen Stadtquartieren mit der Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Begegnung und gesellschaftlichen Teilhabe. Ein sozial verträglicher Wohnungsmarkt bedarf politischer Gestaltung, der Markt allein richtet es nicht.

Der Gemeinderat hat deshalb bereits im April 2017 ein Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 beschlossen, um mehr begünstigten und öffentlich geförderten Wohnraum anbieten zu können.

Die Wohnungspolitik Reutlingens wird somit von drei Säulen getragen werden: Der Förderung des Wohnungsbaus, der Schaffung von begünstigtem Wohnraum und der kommunalen Unterstützung beim kostengünstigen Bauen.

Ein breit gefächertes, attraktives Angebot für alle Haushalte und Einkommensschichten soll zukünftig ein wesentlicher Standortfaktor der Stadt Reutlingen sein.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die beschlossenen Maßnahmen in der vorliegenden Broschüre mit einzelnen Beispielen dargestellt.

Jede neue Entwicklungsfläche bietet die Chance, die Lebensqualität in Reutlingen weiter nachhaltig zu verbessern und lebendige, attraktive Wohnquartiere mit öffentlichen Räumen für ein harmonisches Zusammenleben zu schaffen.

Der Dialog mit Ihnen ist mir sehr wichtig. Nur so ist es möglich, Verständnis und Vertrauen für den Um- und Weiterbau unserer Stadt aufzubauen und die gemeinsame Idee einer lebens- und liebenswerten Stadt zu verfolgen.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Projekte und Anwendung der Maßnahmen.

Herzlichst,

Ihr



Thomas Keck
Oberbürgermeister

Wachstum

Alle Zeichen stehen auf Wachstum. Tatsächlich gab es bereits im Juni 2019 ca. 116.000 Reutlingerinnen und Reutlinger. Über das Jahr 2020 hinaus werden es voraussichtlich gut 120.000 Einwohner sein.

Diese **hohe Dynamik der Bevölkerungsentwicklung**, die so zuletzt vor einem Vierteljahrhundert zu verzeichnen war, beruht auf drei Faktoren. Einmal auf den erfreulicherweise wieder **steigenden Geburtenzahlen** - 2015 erblickten erstmals seit der Jahrtausendwende wieder über 1.000 kleine Reutlingerinnen und Reutlinger das Licht der Welt. Weitere Faktoren sind besonders die **Zuwanderung** aus dem EU-Ausland, aber auch der **Zuzug** von Menschen **aus anderen deutschen Städten**. Dieses im landesweiten Vergleich überdurchschnittliche Wachstum ist Chance und Herausforderung zugleich.

Die Stadt Reutlingen muss sich als **attraktive, dynamische und wachsende Großstadt** behaupten, denn nur so können Infrastruktur, Leistungen, Investitionen und kommunale Steuern auf einem angemessenen Niveau erhalten und der Wirtschaftsstandort gestärkt werden.

Diesem Wachstumskurs trägt bereits der Haushalt für die Jahre 2017/18 Rechnung: Für die Weiterentwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächenoffensive sind bis 2020 insgesamt rund 19 Millionen Euro reserviert. Dafür, dass **neuer Wohnraum** entsteht, haben Gemeinderat und Verwaltung bereits **wichtige Weichen** gestellt: Seit Beginn der Wohnbauflächenoffensive hat das Gremium Bebauungsplanverfahren für über 3.100 Wohneinheiten auf den Weg gebracht. Weitere Beschlüsse sind in Vorbereitung.



Spitalhof und Cafe am Markt

Klar ist: Es bedarf 500 Wohneinheiten statt der ursprünglich aus dem Empirica-Gutachten abgeleiteten und als Ziel der Wohnbauflächenoffensive des Jahres 2012 formulierten 290 Wohneinheiten jährlich, um dem Wachstum den richtigen Rahmen zu verleihen. Diese Erkenntnisse müssen auch bei der Neuauflage des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Das bislang in der Stadtplanung verfolgte Prinzip der Innenentwicklung alleine reicht nicht mehr aus, um den Mindestbedarf zu decken. Es muss um die Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich ergänzt werden.

Vom Schub in der Wohnbauflächenentwicklung profitieren nicht nur all jene die noch kommen wollen, sondern auch jene, die schon da sind: Die **Stadtbevölkerung verjüngt sich**, der Einzelhandel wird gestärkt, die **Infrastruktur besser auslastet**, die Voraussetzungen für weiteres **Wachstum der Wirtschaft** werden geschaffen – indem beispielsweise mehr Fachkräfte nach Reutlingen kommen – die Position als Großstadt und Oberzentrum wird behauptet und ausgebaut.

Die Unterführung am Westbahnhof, von jungen Leuten gestaltet



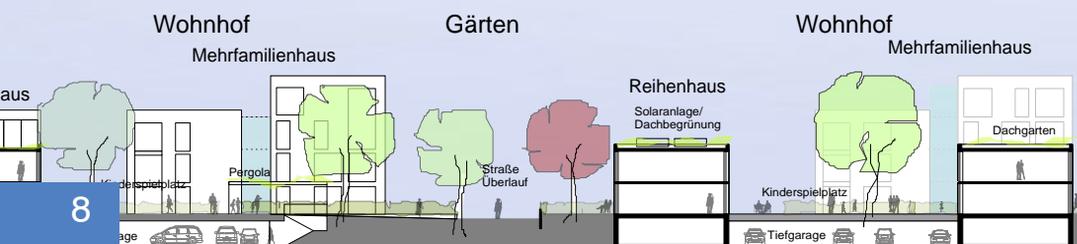
Das Maßnahmenpaket zur Wohnbauflächenoffensive

Zur Schaffung neuen Wohnraums haben Gemeinderat und Verwaltung bereits **wichtige Weichen** gestellt.

Bis zum Jahr 2025 sollen als **Zielwert** die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von **500 Wohneinheiten pro Jahr** geschaffen werden. Zum anderen wurde folgendes **Maßnahmenpaket** beschlossen:

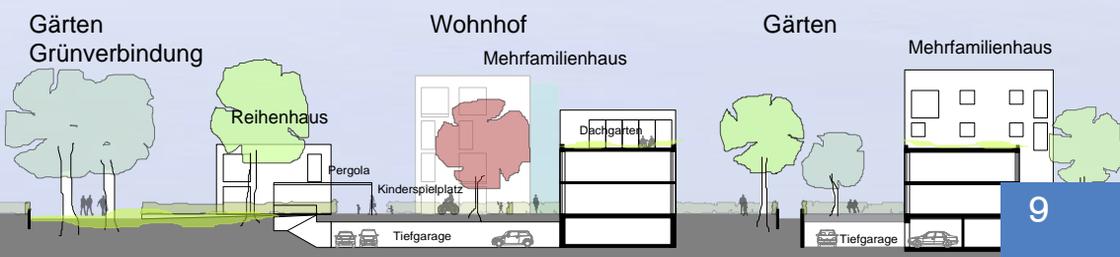
- *Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken.*
- *Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht.*
- *Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik.*
- *Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung.*
- *Ausweisung Urbaner Quartiere.*
- *Förderung von kostensparendem Bauen – kommunale Unterstützung.*

Die Maßnahmen werden in den nachfolgenden Kapiteln mit einzelnen Beispielen dargestellt.





Wohnquartier im Stadtbezirk Betzingen

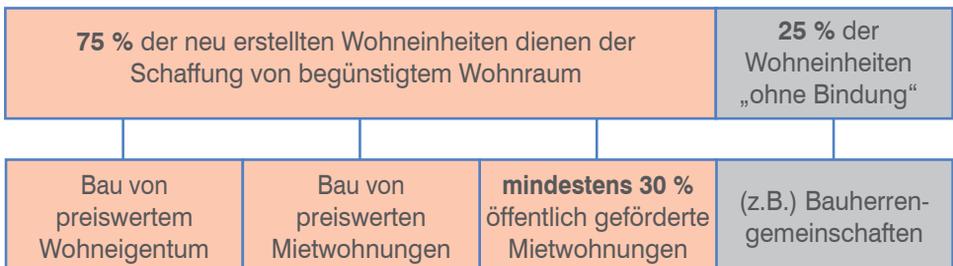


Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken

Bei der Entwicklung städtischer Grundstücke zu Bauland bzw. der anschließenden Veräußerung werden rund **75 % der Wohneinheiten im Segment des begünstigten Wohnraums** verwendet.

Die verbleibenden 25 % werden auf dem „freien“ Grundstücksmarkt zum Verkehrswert veräußert. Hier werden auch private Bauherrengemeinschaften ermöglicht, was das kostengünstige Bauen unterstützt.

Der Mix aus preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen kann flexibel umgesetzt werden, wobei **30 % der Wohnungen grundsätzlich öffentlich geförderte Mietwohnungen** sein sollten.



Zentrale Aussage:

- *maximale Unterstützung zur Förderung von begünstigtem Wohnraum.*
- *Vollumfänglicher Handlungsspielraum im Rahmen von Kaufverträgen.*
- *Höchste Steuerungsmöglichkeit – Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen.*
- *Möglichst hohe Ausnutzung (Urbane Gebiete).*
- *Modellprojekte.*



Das Wohngebiet Unterem Georgenberg auf einem ehemaligen Militärgelände

Die Schaffung von begünstigtem Wohnraum erfolgt nach folgenden Kriterien:

1. Preiswertes Wohneigentum

- Verkauf 10 % unter dem Verkehrswert, Kaufinteressenten der unteren und mittleren Einkommensschichten.
- Abgabe der Baugrundstücke im Erbbaurecht möglich.
- Ausschluss von Spekulationskäufen (preislimitiertes Vorkaufsrecht, Bauverpflichtung, Selbstnutzung).

2. Preiswerte Mietwohnungen

- Miete 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Laufzeit von 25 Jahren.

3. Öffentlich geförderte Mietwohnungen, mindestens 30 %

- Für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnversorgungsproblemen.
- Miete 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Laufzeit höchstmögliche Bindungsdauer, derzeit 30 Jahre.



2 Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht

Grundvoraussetzung für Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken ist die **ausreichende Flächenverfügbarkeit**.

Um diese zu erhalten, wird im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik die Bodenbevorratung vorangebracht. Dazu folgende Maßnahme:

1. Bodenbevorratung

Areale, welche für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung sind, werden u. a. durch Vorkaufsrechte gesichert.

Der Entwurf des Doppelhaushaltes 2019/2020 enthält über 5.000.000 Euro pro Jahr für „strategischen Grunderwerb“, dazu gehören insbesondere:

- *Brachen im Innenbereich mit hohem Potenzial an Entwicklungsmöglichkeiten.*
- *Der Siedlungsrand mit Blick auf das Entwicklungskonzept zum Flächennutzungsplan.*
- *Ausgleichsflächen für die naturschutzrechtliche Kompensation.*
- *Tauschgrundstücke insbesondere zur Sicherung der Landwirtschaft.*

Brachfläche „Wagner am Buckel“





Freiflächen am Siedlungsrand im Stadtbezirk Sondelfingen – mit Entwicklungsmöglichkeiten

2. Vorkaufsrecht – Sicherungs- und Planverwirklichungsinstrument

Die umfangreichen Möglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechtes sollen zukünftig vollumfänglich genutzt werden.

Die **Kommunale Vorkaufsrechtssatzung** kann auch schon vor Aufstellung eines Bauleitplanes begründet werden.

Beispiele hierfür:

- *Die Reutlinger Innenentwicklung, z.B. die Entwicklungsfläche „Wagner auf dem Buckel“.*
- *Der Flächennutzungsplan.*

Neben der aktiven städtischen Liegenschaftspolitik sind die privaten Eigentümer wichtige wohnungspolitische Partner.



Brachflächen im Innenbereich, hier das Gebiet der Neuen Wendlerei, das zwischenzeitlich bebaut wird

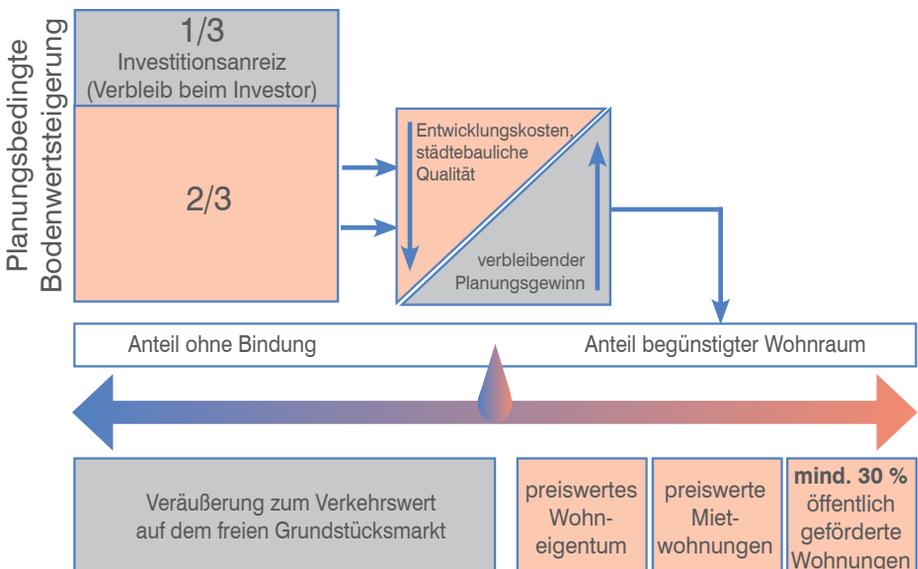
3 Einbindung der Vorhabenträger in die Wohnungspolitik

Ein Vorhaben- oder Bauträger ist der Investor eines Bauvorhabens. **Vorhabenträger**, die in Reutlingen Wohnraum realisieren möchten, sind grundsätzlich bereit, **soziale Verantwortung** zu übernehmen und zur städtischen Wohnungspolitik beizutragen.

Dafür muss aber ein ausreichender **Investitionsanreiz** für den jeweiligen Bauträger erhalten bleiben.

Maßstab für den Anteil des begünstigten Wohnraums ist die **planungsbedingte Bodenwertsteigerung**. Bei der planungsrechtlichen Umwandlung einer gewerblichen Brache in Wohnbauland steigert sich beispielsweise der Grundstückswert von 150 Euro pro m² („Anfangswert“) auf 350 Euro pro m² („Endwert“). Aus dieser Bodenwertsteigerung abzüglich der Entwicklungskosten (z. B. Wettbewerbsverfahren, Altlastenbeseitigung oder Erschließungsmaßnahmen) wird der verbleibende Planungsgewinn bzw. der Anteil des begünstigten Wohnraums abgeleitet.

Als Maßstab gilt: 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung werden abgeschöpft, 1/3 verbleibt als Investitionsanreiz beim Vorhabenträger.





Planungen eines Bauträgers auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei

Das Bauland ohne Bindung veräußert der Vorhabenträger zum Verkehrswert auf dem „freien“ Grundstücksmarkt. Eine Ablöse von begünstigtem Wohnraum im Neubaubereich durch adäquate **Umwandlung von Bestandsimmobilien** ist nur im Ausnahmefall möglich und unterliegt der Entscheidung des Gemeinderats.

Zentrale Aussage:

- *Ausreichenden Investitionsanreiz erhalten.*
- *Quartiersmanagement bei großen Wohngebieten.*
- *Soziale Durchmischung von Quartieren.*
- *Vermeidung von Quersubventionierung – bezahlbarer Wohnraum für alle Schichten.*
- *Bezugsgröße: Planungsbedingte Bodenwertsteigerung abzüglich Entwicklungskosten.*

Die Schaffung von begünstigtem Wohnraum erfolgt nach folgenden Kriterien:

Preiswertes Wohneigentum

- *Verkauf 10 % unter dem Verkehrswert, Ausschluss von Spekulationskäufen.*

Preiswerte Mietwohnungen

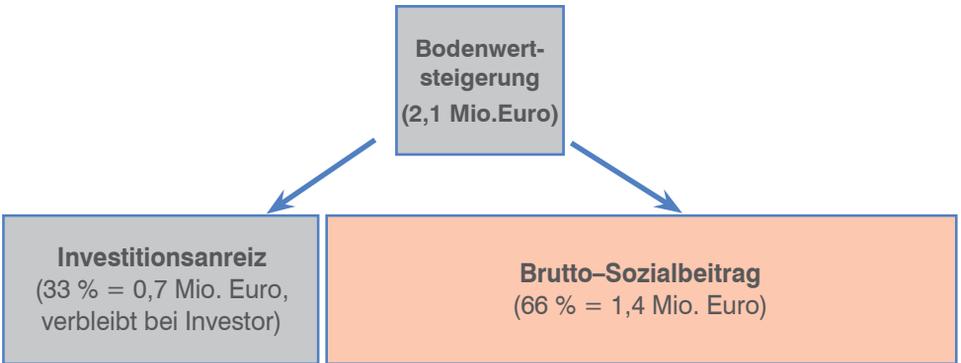
- *Miete 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.*
- *Laufzeit von 15 Jahren.*

Öffentlich geförderte Mietwohnungen

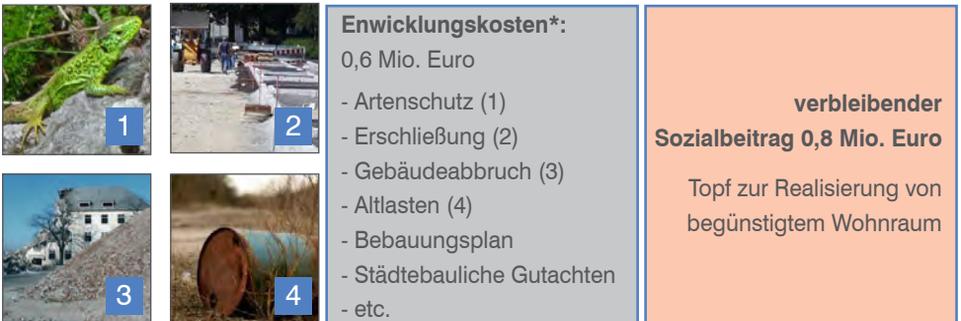
- *Miete 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.*
- *Laufzeit höchstmögliche Bindungsdauer, derzeit 30 Jahre.*

Die Vorhaben- oder Bauträger, die freiwillig den oben beschriebenen Weg bereits beschreiten oder zukünftig beschreiten möchten, sind für die Stadt ein wichtiger und unverzichtbarer wohnungspolitischer Partner. Ein wichtiges Anliegen der Vorhabenträger ist **„gleiches Recht für alle Akteure“** auf dem Reutlinger Immobilienmarkt.

3 Entwicklung von Wohnbauland durch Vorhabenträger auf dessen Grundstück: Beispielrechnung (Modell)



mögliche Entwicklungskosten:



* nicht anrechenbar sind z.B. sämtliche Kosten im Rahmen des Hochbaus.

Städtebauliches Konzept durch Investor:
60 Wohneinheiten, verschiedene Gebäudetypen



Beispielhafte Bewertung von Mindereinnahmen:

Preisreduziertes Wohneigentum:
ca. 30.000 Euro/WE

Preiswerte Mietwohnungen:
15.000 Euro/WE

Öffentlich geförderte Mietwohnungen:
0 Euro/WE

Gesamt: 45.000 Euro

Gutachterliche Ermittlung der Mindereinnahmen durch den begünstigten Wohnraum (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Reutlingen)

vom Sozialbeitrag werden **17 Einheiten preiswertes Wohneigentum, 17 preiswerte Mietwohnungen, sowie 17 öffentlich geförderte Mietwohnungen** realisiert.

Berechnung der Anzahl an begünstigten Wohneinheiten:

$800.000 \text{ Euro} / 45.000 \text{ Euro} = 17,7 \text{ WE}$

Die verbleibenden **9 Wohneinheiten** können vom Vorhabenträger zum Verkehrswert auf dem „**freien Grundstücksmarkt**“ veräußert werden.

Von den insgesamt **60 WE** sind **51 Wohneinheiten als begünstigter Wohnraum** zu realisieren, die verbleibenden 9 Wohneinheiten können ohne Bindung veräußert werden.



4 Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung

Die Baulandumlegung ist das Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Verfahren soll **parallel zum Bebauungsplanverfahren** betrieben werden, um zügig bei der Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland voranzukommen.

Die **hoheitliche Umlegung** des BauGB ist ein Verwaltungsverfahren, in dem die beteiligten Grundstückseigentümer ihren neuen Bauplatz per Verwaltungsakt zugeteilt bekommen. Die Zustimmung jedes einzelnen Eigentümers ist hierfür nicht erforderlich und Verfahren scheitern dadurch nicht mehr am Widerspruch einzelner. Es gilt, künftig **unmittelbar nach dem Satzungsabschluss** zum Bebauungsplan auch den Beschluss über den Umlegungsplan als letzten Verfahrensschritt herbeizuführen. Um die umlegungsbedingte Wertsteigerung abzuschöpfen, wird der **Wertmaßstab** (Wertumlegung) angewendet. Der Umlegungsvorteil muss dabei an die Gemeinde abgeführt werden.

In den Bebauungsplänen werden **Baugebote** festgesetzt und im Umlegungsplan als vollziehbare **Bauverpflichtungen** eingetragen. Bei nicht fristgerechter Bebauung erhält die Stadt ein Ankaufsrecht.

Zentrale Aussage:

- *Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung nach BauGB.*
- *Verwaltungsverfahren – Zuteilung durch Verwaltungsakt (Rechtsmittelbelehrung).*
- *Parallelverfahren von Bebauungsplan und Umlegung.*
- *Festgesetzte Baugebote – vollziehbare Bauverpflichtungen im Umlegungsplan.*
- *Privatnützigkeit: Ein Bauplatz bis max. 800 m² bleibt von Bauverpflichtung ausgeschlossen.*



Wohnen im Gebiet Schafstall



5 Ausweisung Urbaner Quartiere

Um den Flächenverbrauch für Neubaugebiete so gering wie möglich zu halten, wird die „**Stadt der kurzen Wege**“ angestrebt.

Durch die Verbindung verschiedener Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung etc. entstehen **Urbane Quartiere** mit einem reduzierten Verkehrsaufkommen und einer großstädtischen Silhouette.

Die Festsetzung einer hohen baulichen Nutzung im Bebauungsplan führt zu einer hohen planungsbedingten **Bodenwertsteigerung**, wodurch mehr begünstigter Wohnraum realisiert werden kann.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und einer funktionierenden sozialen Durchmischung werden für die urbanen Quartiere grundsätzlich **Workshops** oder **wettbewerbliche Verfahren** durchgeführt.

Urbane Bebauung

Hier kann man **Wohnen** und **Arbeiten** ideal kombinieren. **Gastronomie** im Erdgeschoss, Büros in den Obergeschossen und Penthäuser in den obersten Ebenen sorgen für den perfekten Mix.

Im „**Quartier der Begegnungen**“ arbeiten, leben und begegnen sich Menschen in einer stabilen und lebenswerten Umgebung.



Das Seidenviertel in Reutlingen als Beispiel für ein innerstädtisches Wohnquartier

Zentrale Aussage:

- *Weniger Flächenverbrauch durch hohe Ausnutzung.*
- *Funktionsmischung (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung usw.).*
- *Kurze Wege – Verkehrsvermeidung.*
- *Silhouette Reutlingens soll insgesamt großstädtischer gestaltet werden.*

Die Stadtverwaltung begrüßt die vom Bundeskabinett beschlossene **Baurechtsnovelle** zur Erleichterung und Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung:

- *Neue Baugebietskategorie MU – Urbane Mischgebiete (GRZ: 0,8, GFZ: 3,0).*
- *Gesetzlich vorgegebene Obergrenzen voll umfänglich ausschöpfen.*
- *Hohe bauliche Ausnutzung führt zu erhöhten Planungsgewinnen.*
- *Hohe Verdichtung – deshalb sehr sorgfältig und nachhaltig planen – wettbewerbliche Verfahren.*

Wohnen, Einkaufen, Erholen und Arbeiten im Gebiet der Oberen Wässere



6 Förderung kostensparendes Bauen

Zur Förderung des kostensparenden Bauens hat der Gesetzgeber die Gemeinden ermächtigt, die **Stellplatzverpflichtung** für Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen **einzu-schränken**. Die aktuelle Stellplatzverpflichtung schreibt 1,25 Stellplätze pro Wohnung vor. Im Rahmen von zukünftigen Bebauungsplänen kommen zur Schaffung von begünstigtem Wohnraum folgende Parameter zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung zur Anwendung:

- *Innenstadtlage (5 km Entfernungsradius vom Marktplatz):*
1,00 Stellplätze pro Wohnung.
- *Stadtmitte (1 km Entfernungsradius vom Marktplatz):*
0,80 Stellplätze pro Wohnung.
- *Gute ÖPNV-Anbindung (Haltestelle in 300 m Entfernung, 4 Fahrten/Stunde):* Abschlag: - 20 %.
- *Kleine Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche:*
Abschlag: - 20 %.
- *Öffentlich geförderter Wohnraum:* Abschlag: - 20 %.
- *Begünstigter Wohnraum, gemäß Maßnahmen 1 und 3 (Eigentum und Miete):* Abschlag: - 10 %.

Bei Vorlage eines qualifizierten und nachhaltigen Mobilitätskonzeptes durch den Vorhabenträger sind weitere Reduzierungen möglich.

Vorgesehen ist darüber hinaus zur Förderung des Wohnungsbaus **Dachausbauten und Aufstockungen** ohne zeitaufwendiges



Mehr Wohnraum durch Dachausbau an einem Bestandsgebäude im Stadtbezirk Ohmenhausen

Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Baugenehmigung **zuzulassen**.



Private Stellplätze in der Tübinger Straße

Zentrale Aussage:

- Herstellung eines Tiefgaragenstellplatzes kostet zurzeit bis zu 40.000 Euro.
- Die Stellplatzverpflichtung ist ein kommunal zu beeinflussender Faktor.
- Keine Stellplatzverpflichtung bei zusätzlichen Wohnraum in Bestandsgebäuden.
- Reduzierung der geforderten Stellplätze im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (kostensparendes Bauen).
- Parameter zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung, z.B. Innenstadtlage, ÖPNV-Anbindung, Wohnungsgröße, Wohnraumförderung.
- Dachausbauten und Aufstockungen im Rahmen von Baugenehmigungen zulassen.

Gute Anbindung des Wohngebiets Hohbuch durch den ÖPNV



Fragen und Antworten

Vorhabenträger/Investoren:

- *Muss bei Vorhaben in zentralen hochpreisigen Lagen begünstigter Wohnraum realisiert werden? Die Wirtschaftlichkeit könnte nicht mehr gegeben sein.*

Die Bodenwertsteigerung fällt bei heute bereits teuren Grundstücken gering aus, weshalb auch der Anteil begünstigten Wohnraums in diesen Toplagen gering sein wird und die Wirtschaftlichkeit damit nicht gefährdet wird.

- *Wir möchten ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern für junge Familien am Ortsrand eines Stadtbezirks realisieren, müssen wir dennoch öffentlich geförderte Mietwohnungen und günstige Mietwohnungen anbieten?*

Der Anteil begünstigten Wohnraums ist abhängig von der Höhe der Entwicklungskosten. Grundsätzlich müssen mindestens 30 % des begünstigten Wohnraums als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden. Sofern diese nicht vorgesehen sind, können diese durch Umwandlung von Bestandsimmobilien im Einzelfall nachgewiesen werden, der Gemeinderat wird darüber im Einzelfall entscheiden. (Einfamilienhäuser sollten preiswert, 10 % unter dem durchschnittlichen Verkaufswert, veräußert werden). Der verbleibende Sozialbeitrag muss zugunsten von preisreduziertem Wohneigentum bzw. preiswerten Mietwohnungen herangezogen werden.

Eigentümer:

- *Ich möchte auf meinem Grundstück ein Haus bauen, muss ich begünstigten Wohnraum zur Verfügung stellen?*

In der Regel nicht. Die Vorgaben zum begünstigten Wohnraum greifen erst ab einer Fläche von 0,5 ha (5.000 m²).

Immobilien-suchende:

■ *Wann wird der begünstigte Wohnraum zur Verfügung stehen?*

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Wohnungspolitik soll im Rahmen erster Modellprojekte angewendet und anschließend ggf. angepasst werden. Mit der Realisierung erster Projekte ist in den nächsten Jahren zu rechnen; in den meisten Fällen muss zuvor das Baurecht geändert werden. Das Verfahren hierzu dauert in der Regel zwei Jahre.

■ *Wer hat Anspruch auf den begünstigten Wohnraum?*

Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung hat jeder, der einen Wohnberechtigungsschein besitzt. Die Kriterien für die Vergabe von preiswerten Mietwohnungen und preiswerten Eigentumswohnungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

■ *An wen kann ich mich wenden, wenn ich mich für preiswerten Wohnraum interessiere?*

Die Ansprechpartner sind auf der nachfolgenden Seite aufgeführt.

Wohngebiet Unterm Georgenberg



Ansprechpartner

Als städtische Ansprechpartner zum Wohnungsbau stehen Ihnen insbesondere die folgenden Ämter zur Verfügung:

Amt für Wirtschaft und Immobilien

(Grundstücksverwaltung, Immobilienmanagement)

E-Mail-Adresse: wirtschaft.immobilien@reutlingen.de

Telefon: 07121 / 303-5822

Fax: 07121 / 303-2689

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

(Stadtentwicklung, Bauleitplanung)

E-Mail-Adresse: stadtentwicklung.vermessung@reutlingen.de

Telefon: 07121 / 303-2422

Fax: 07121 / 303-2281

Bürgerbüro Bauen

(Bauanträge)

E-Mail-Adresse: buergerbuerobauen@reutlingen.de

Telefon: 07121 / 303-2552

Fax: 07121 / 303-5505

Ansprechpartner zum Kauf von Wohneigentum sind die privaten Investoren.

**Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung
Broschüre Nr. 95**

Herausgeber und Verfasser:
Stadt Reutlingen
Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung

Layout:
Stadt Reutlingen
Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung

Fotos:
Stadt Reutlingen
Gerlinde Trinkhaus

Reutlingen, Oktober 2019

