



Stadt Böblingen

Raum für Taten und Talente



AG Wohnraum Stadt Böblingen

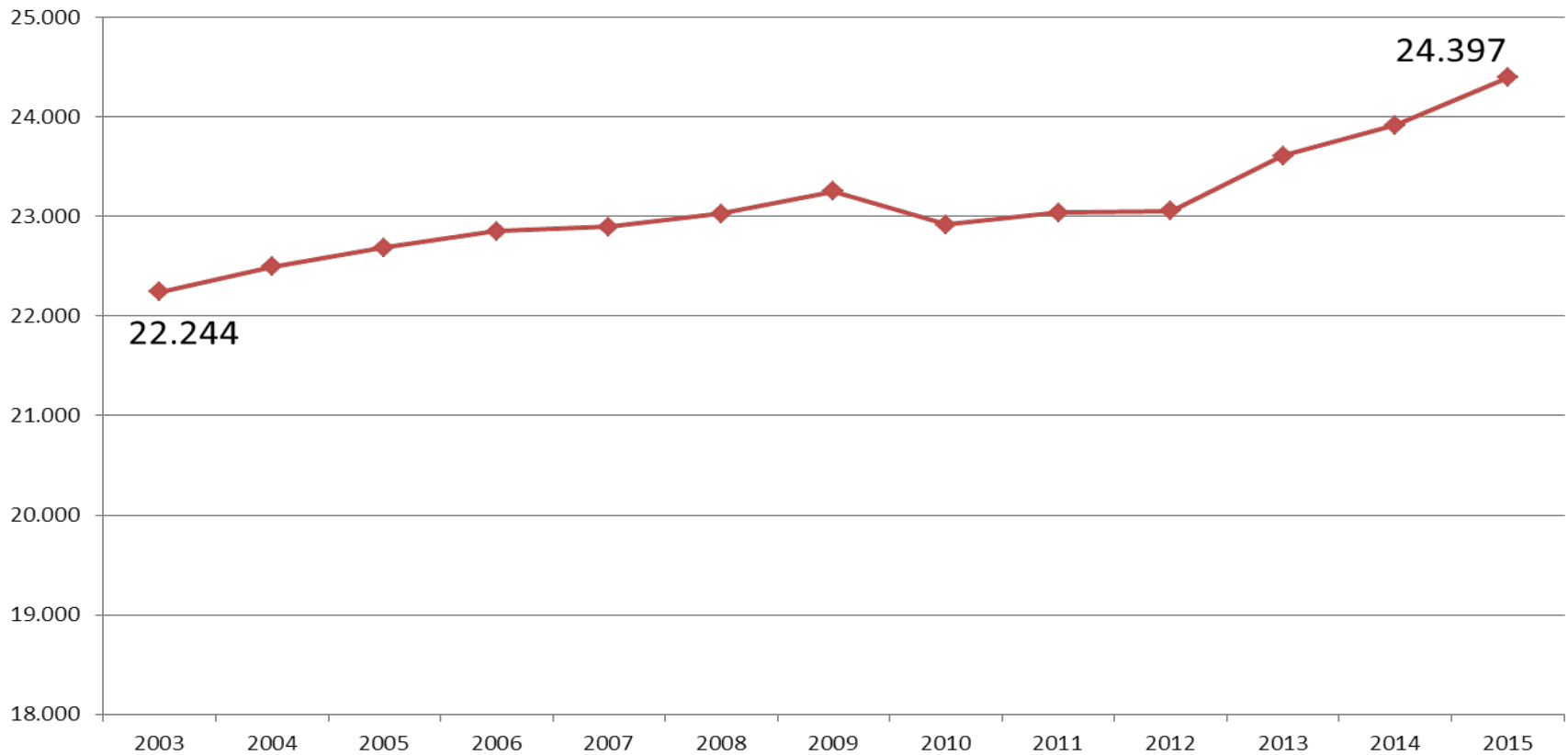
Bündnis für bezahlbaren Wohnraum im Keis Böblingen – 04.10.2017

Wie kam es zu einer AG Wohnraum?

1. Wohnungsbau in Böblingen – Entwicklung
2. Bevölkerungsentwicklung
3. Bevölkerungsvorausrechnung
4. Gebundener Wohnraum
 - » Entwicklung und Bestand
 - » Bedarf für Böblingen / Nicht-Böblingen
5. Günstiges Wohnen – Definition?
6. → **Gründung der AG Wohnraum**
7. Planungen mit der Böblinger Baugesellschaft (BBG)

1. Wohnungsbau in Böblingen - Entwicklung

Wohneinheiten in Böblingen

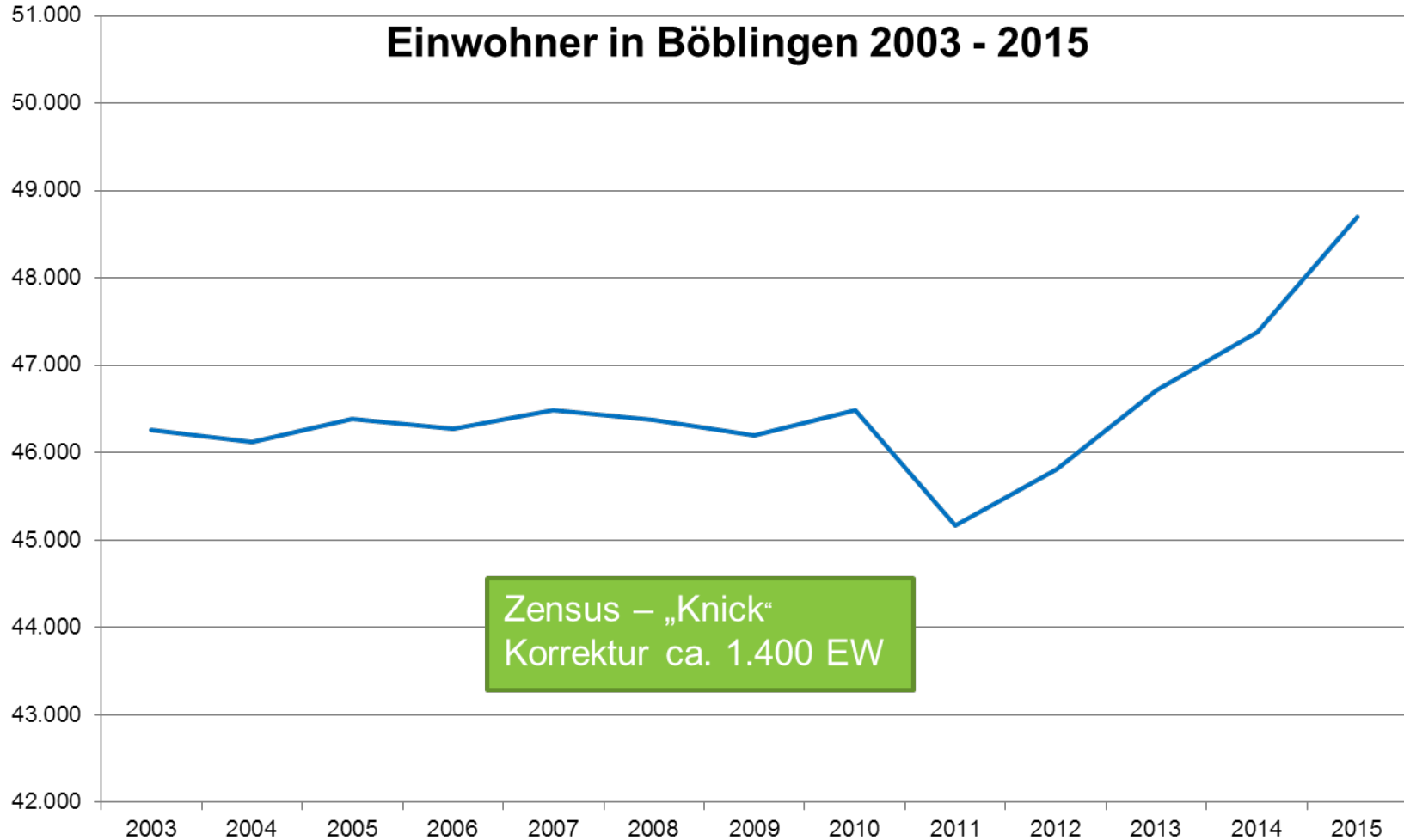


1. Wohnbau im Vergleich

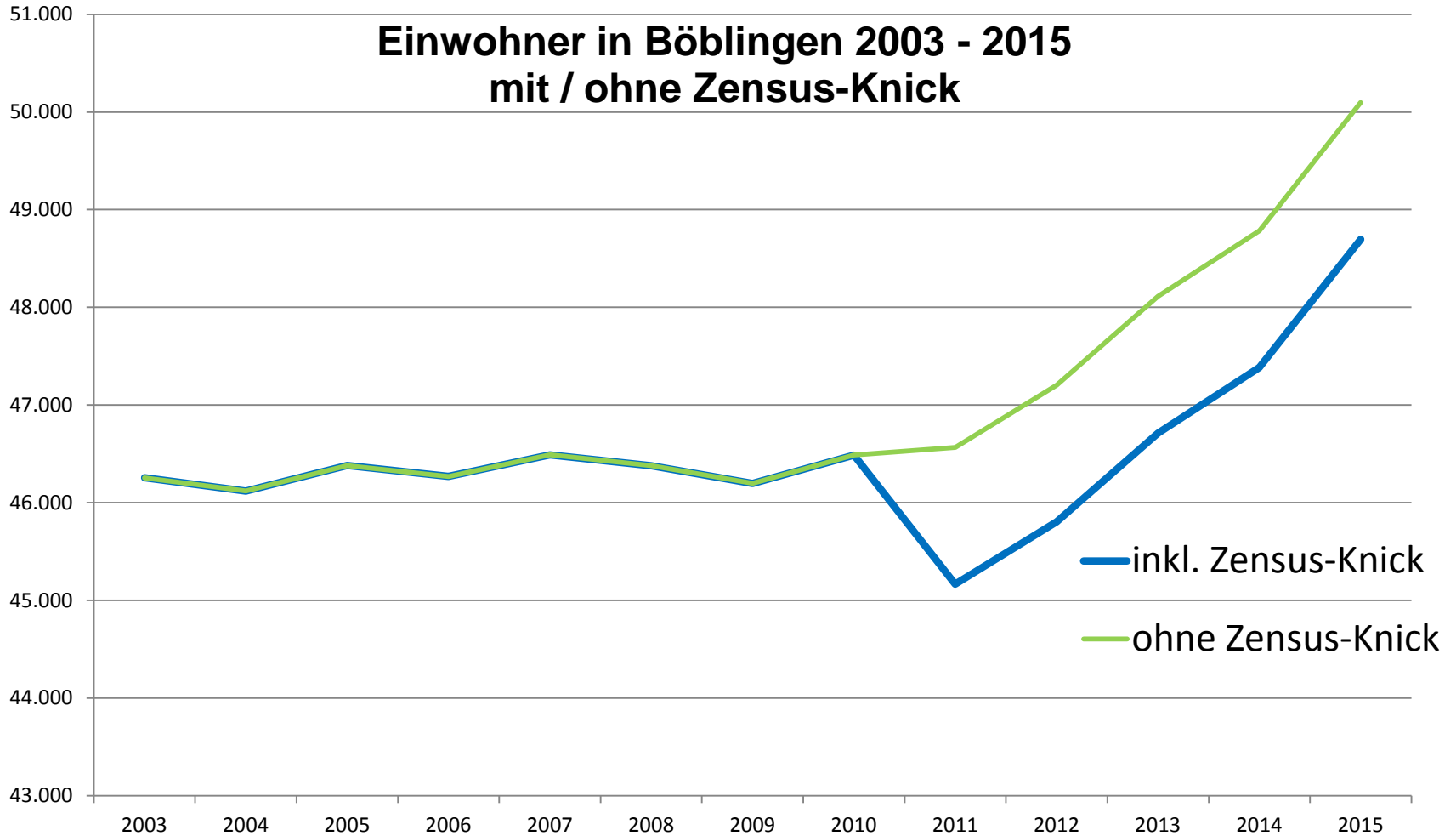
Stadt/Kreis/Region	WE 2003	Belegungs- dichte 2003	WE 2015	Belegungs- dichte 2015	Zuwachs WE 2003-2015 in %	Zuwachs WE
Stadt Böblingen	22.244	2,1	24.397	2,0	9,7	2.153
Stadt Sindelfingen	27.342	2,2	29.334	2,2	7,3	1.992
Stadt Leonberg	21.693	2,1	22.928	2,1	5,7	1.235
Stadt Herrenberg	13.252	2,3	14.921	2,1	12,6	1.669
Stadt Stuttgart	291.430	2,0	308.376	2,0	5,8	16.946
Kreis Böblingen	164.021	2,1	178.226	2,1	8,7	14.205
Region Stuttgart	1.224.417	2,2	1.307.767	2,1	6,8	83.350

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Bevölkerungsentwicklung

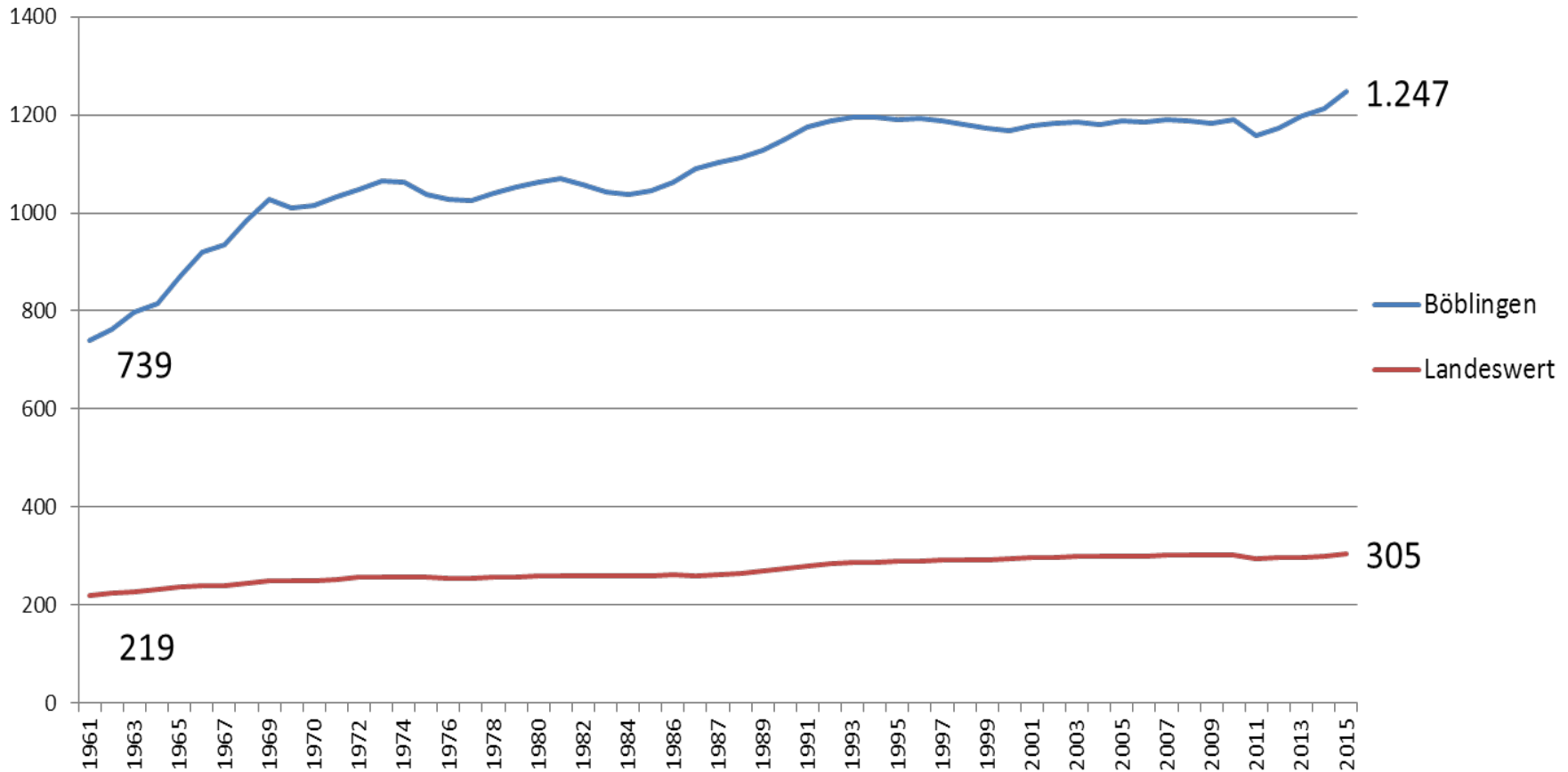


2. Bevölkerungsentwicklung

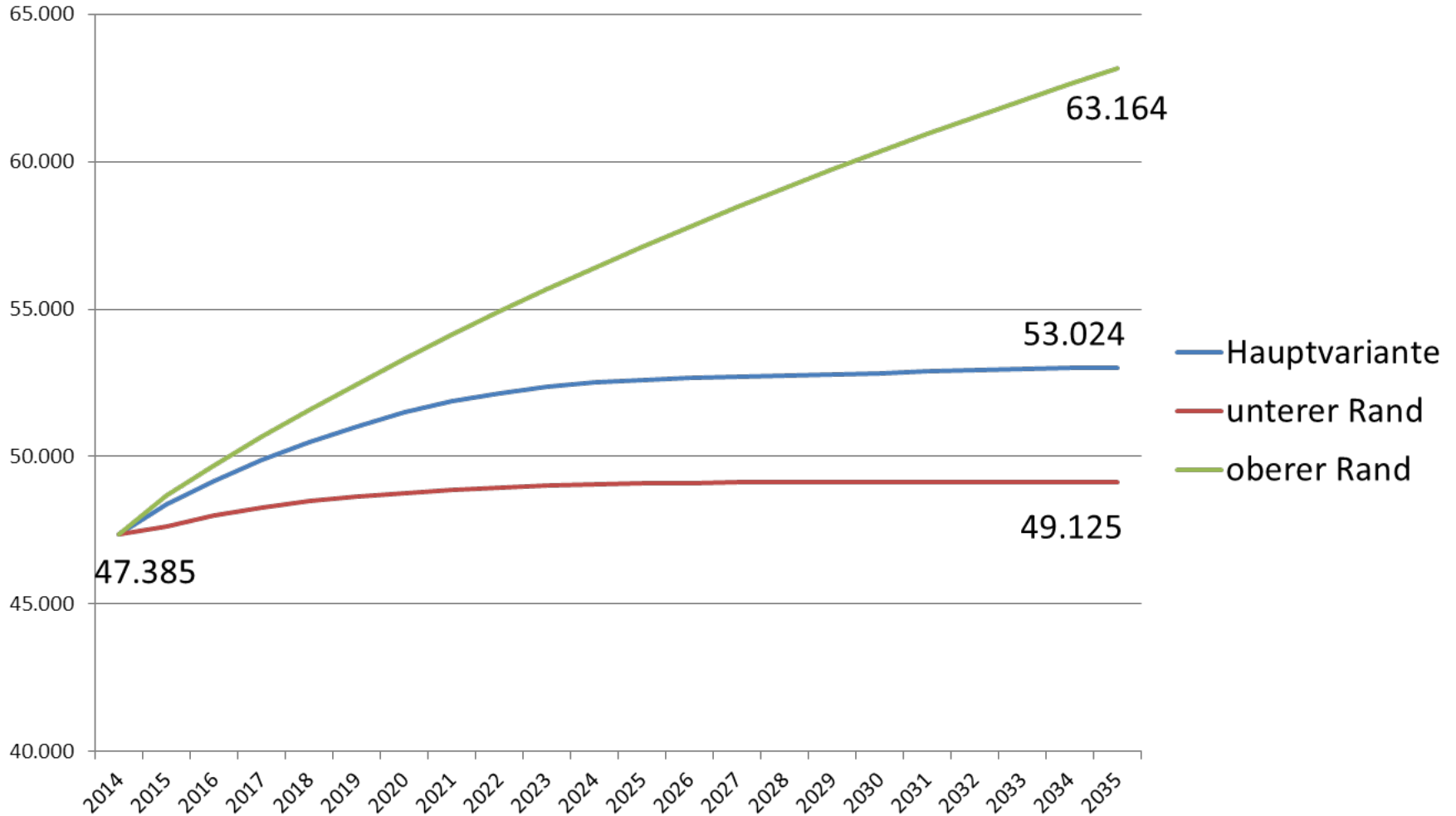


2. Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerdichte in Böblingen / in Baden-Württemberg je km²



3. Bevölkerungsvorausrechnung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

3. Bevölkerungsvorausrechnung

Vorausrechnung 2016 bis 2035:

2016: 49.164 EW

2035: 53.024 EW (gem. Prognose, Hauptvariante)

+ 3.860 EW

entspricht bei 2,1 EW pro Wohneinheit

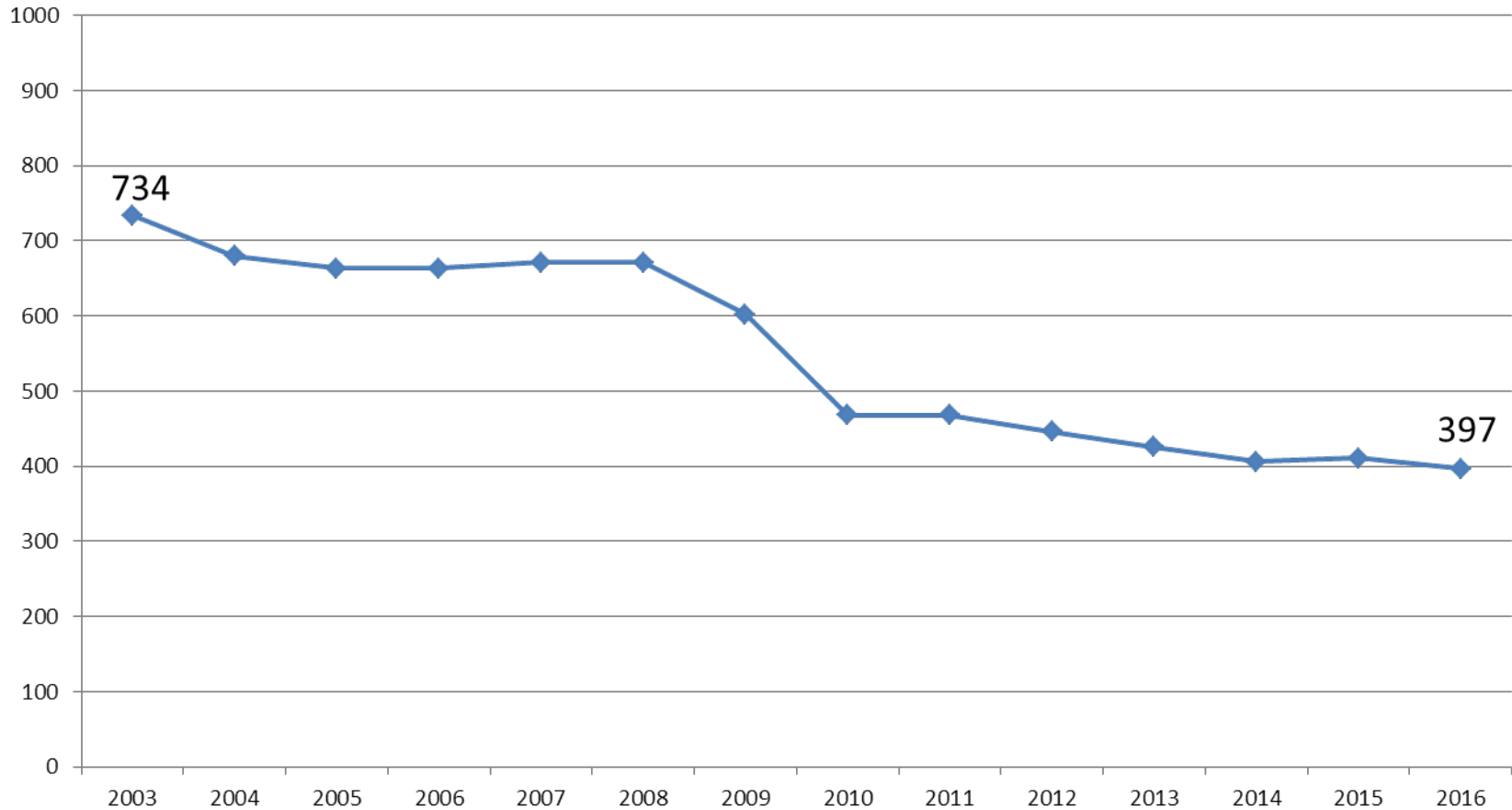
1.838 zusätzlichen WE (≈ Zuwachs auf dem gesamten Flugfeld)

entspricht bei 80 EW/ha (Vorgabe Regionalplan)

ca. 48 ha

4. Gebundener Wohnraum

Gebundene Wohnungen (Miete)



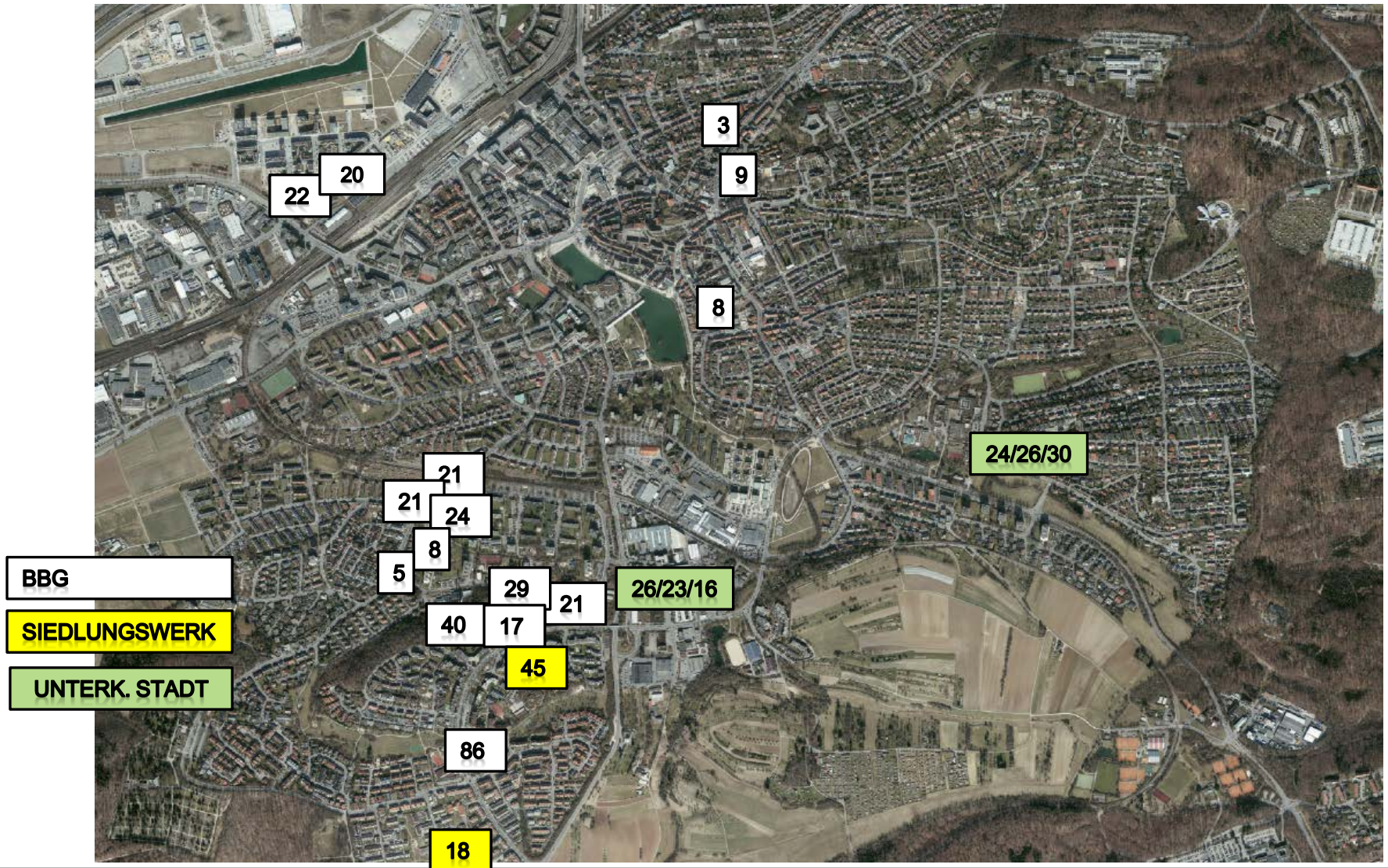
Quelle: Wohnungsbindungskartei Böblingen

4. Gebundener Wohnraum

Straße	Wohnungen insgesamt	Eigentümer	Bindungsende	Förderjahr
Klaffensteinstraße 14	8	BBG	31.05.2017	2007
Ingeborg-Drewitz-Hof 15	18	Siedlungswerk Stgt.	31.12.2020	2005
Birkenweg 23	5	BBG	30.09.2040	2015
Schramberger Straße 4 u. 6	45	Siedlungswerk Stgt.	31.12.2045	1977
Eugen-Bolz-Straße 52	21	BBG	31.12.2062	1979
Eugen-Bolz-Straße 54	29	BBG	31.12.2062	1979
Freiburger Allee 6	17	BBG	31.12.2062	1979
Freudenstädter Straße 2	40	BBG	31.12.2062	1979
Ensinger Straße 6 u. 6/1	20	BBG	31.12.2065	1982
Hornberger Straße 1-13	86	BBG	31.12.2066	1983
Birkenweg 2	8	BBG	31.12.2068	1985/86
Ensinger Straße 2 u. 2/1	22	BBG	31.12.2068	1984
Maurener Weg 66 u. 68	24	BBG	31.12.2068	1985
Pontoiser Straße 1 u. 3	21	BBG	31.12.2068	1985
Stuttgarter Straße 25	3	BBG	31.12.2068	1980
Lindenweg 3 u. 5	21	BBG	31.12.2070	1987
Stuttgarter Straße 12	9	BBG	31.12.2071	1988
Gesamt	397			

Quelle: Wohnungsbindungskartei Böblingen

4. Gebundener Wohnraum - Verteilung



4. Gebundener Wohnraum – Bedarf?

» Personen, die eine Sozialwohnung anmieten dürfen:

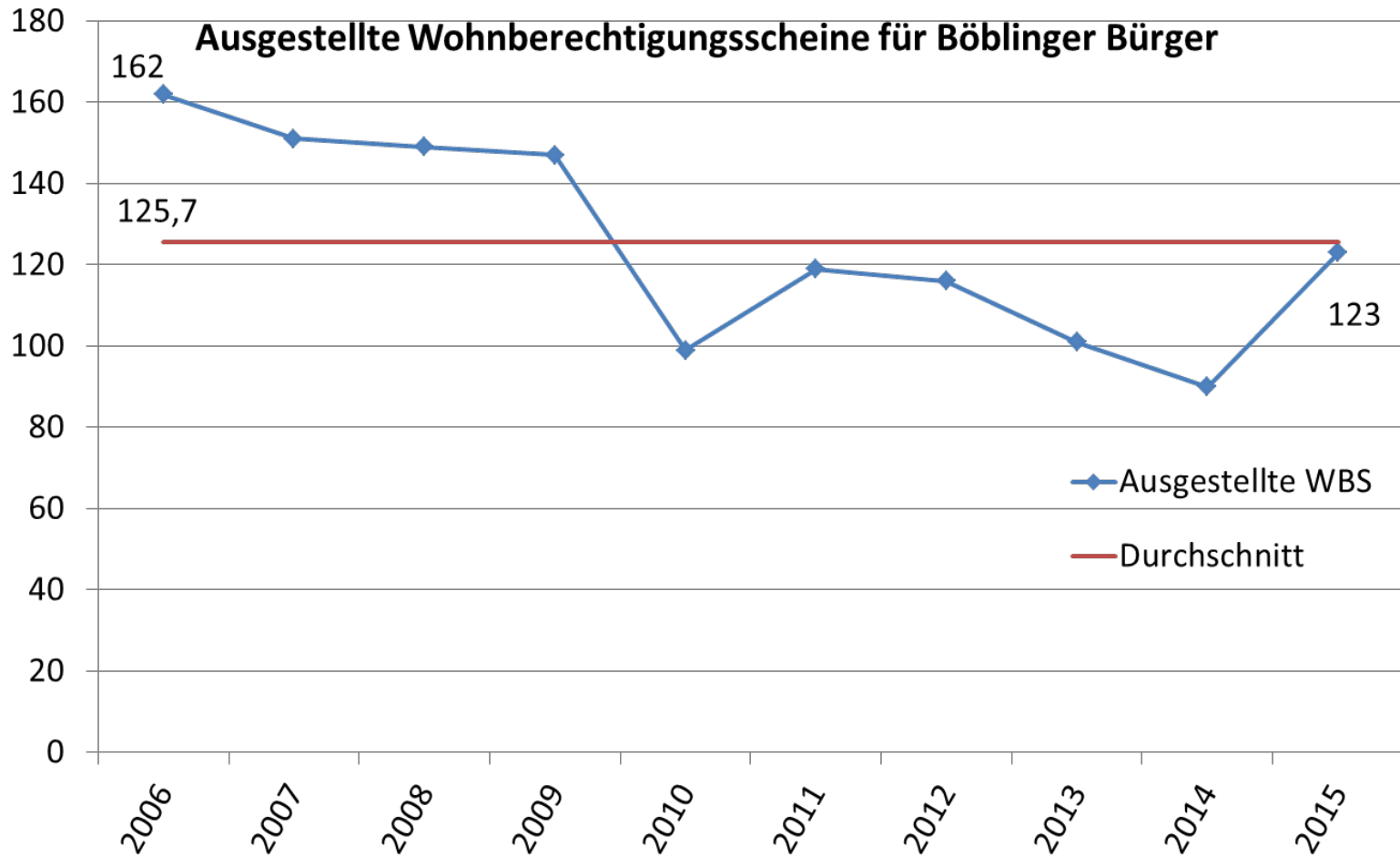
1. Böblingen Einwohner mit Wohnberechtigungsschein

- Bisherige Wohnung zu teuer oder künftig nicht mehr verfügbar
- Veränderte Familiensituation (Kinder / Trennung / Sterbefälle)
- Veränderte Einkommenssituation (Arbeitslosigkeit, Erwerbsunfähigkeit, Trennung etc.)
- Künftig verstärkt: Geflüchtete Personen/Familiennachzug
- u.Ä.

2. Nicht-Böblingen mit gültigem Wohnberechtigungsschein

- Generelle Suche nach Wohnraum in der Region
- (Geplante) Arbeitsaufnahme in Böblingen oder Umgebung
- u.Ä.

4. Gebundener Wohnraum – Bedarf?



Quelle: Stadt Böblingen – Amt für Soziales

5. *Günstiger* Wohnraum – Definition

- » Häufig gebraucht, nicht immer klar definiert: ***günstiges Wohnen***
- » **Schwierigkeit:** der Begriff hat eine hohe subjektive Komponente, da sich die persönliche Grenze v.a. an zwei Faktoren ausrichtet:
 1. Wie verhält es sich um die eigenen wirtschaftlichen Verhältnisse (wie hoch ist mein Einkommen / mein Vermögen; wie hoch sind meine sonstigen individuellen Lebenshaltungskosten etc.)?
 - Was **kann** ich persönlich für ‚Wohnen‘ aufwenden?
 2. Wie wichtig (wie teuer) ist mir mein Wohnraum?
 - Was **will** ich persönlich für ‚Wohnen‘ aufwenden? (Verzicht in anderen Bereichen ja/nein?)

Einen Annäherung an einen objektiven Begriff von *günstigem Wohnen* könnte über die Werte aus dem örtlichen Mietspiegel erfolgen, gekoppelt an die Fördermodalitäten aus dem LWoFG.

6. AG Wohnraum

Weshalb eine weitere Arbeitsgemeinschaft unter Beteiligung von Gemeinderat – Verwaltung – Experten?

- Komplexität der Aufgab(en)
- interdisziplinäre Aufgabenstellungen / widerstreitende Interessen
- politische Dimension der Themen
- finanzielle Auswirkungen, Flächenverbrauch
- gute Möglichkeit, Fachleute intensiv einzubinden (Sitzungen nicht öffentlich)
- gute Erfahrungen mit dieser Art der Themenentwicklung z.B. in der AG Kindertageseinrichtung
-

6. AG Wohnraum - Zusammensetzung

- **Leitung: Oberbürgermeister / Erster Bürgermeister /
Baubürgermeisterin**
- **1 Vertreter*in pro Gemeinderatsfraktion/-gruppierung**
- **Leitung Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt**
- **Leitung Amt für Soziales**
- **Leitung Amt für Stadtentwicklung und Städtebau (Geschäftsführung)**

- weitere Ämter bei Bedarf
- Expertinnen und Experten bei Bedarf

6. AG Wohnraum – Arbeitsweise

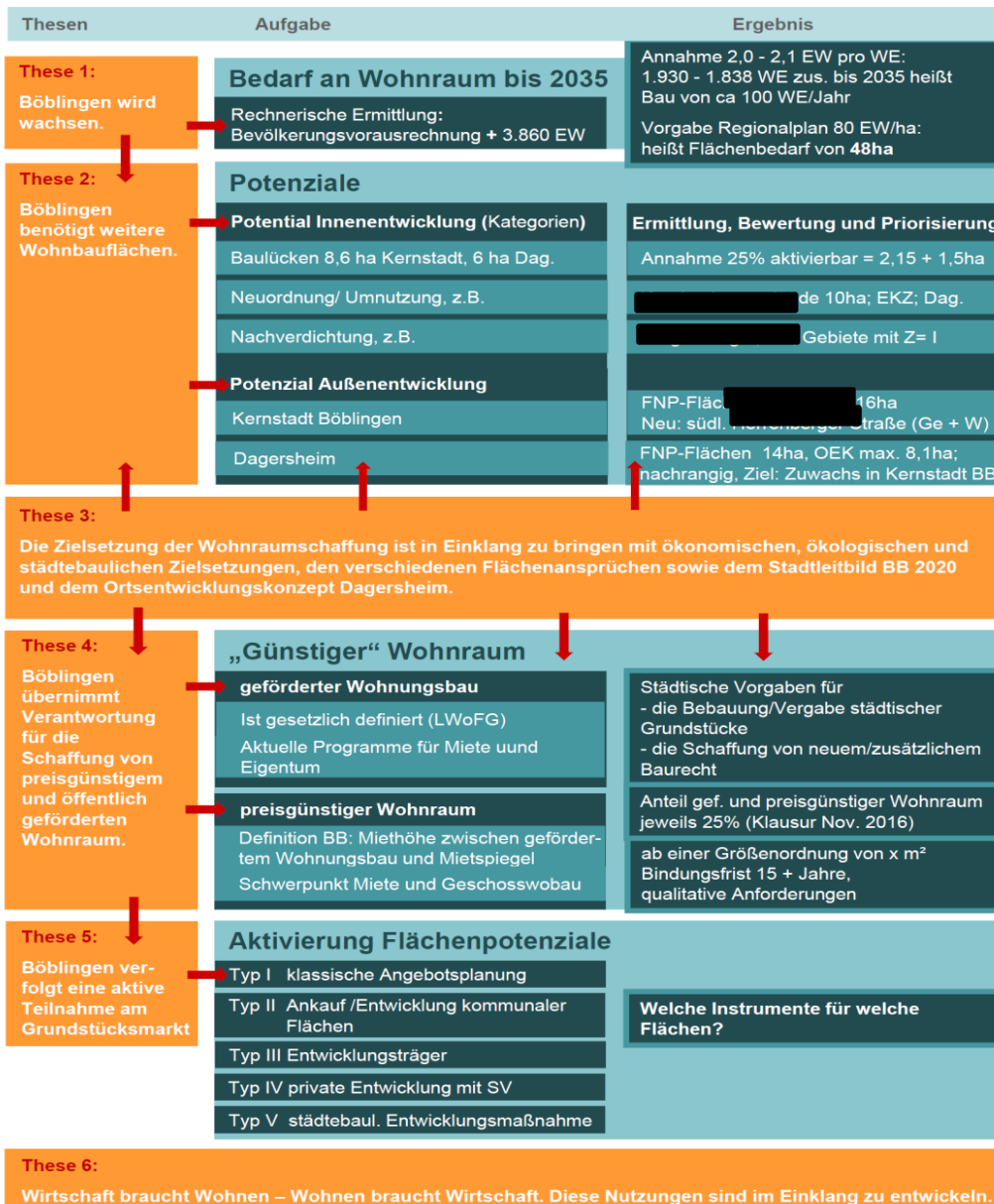
- Zur Vorbereitung wurden seitens der Verwaltung **6 Thesen** formuliert (nicht abschließend)
 1. Böblingen wird **wachsen**
 2. Böblingen benötigt **weitere Wohnbauflächen**
 3. Die Zielsetzung der Wohnraumschaffung ist in **Einklang** zu bringen mit ökonomischen, ökologischen und städtebaulichen Zielsetzungen, den verschiedenen Flächenansprüchen sowie dem Stadtleitbild BB2020 und dem Ortsentwicklungskonzept Dagersheim
 4. Böblingen übernimmt Verantwortung für die **Schaffung von preisgünstigem und geförderten Wohnraum**
 5. Böblingen verfolgt eine aktive **Teilnahme am Grundstücksmarkt**
 6. **Wirtschaft braucht Wohnen – Wohnen braucht Wirtschaft**. Diese Nutzungen sind in Einklang zu bringen

6. AG Wohnraum – Arbeitsweise

- keine Beschlussvorschläge seitens Verwaltung, nur Gedanken, Ideen, Fragen
- anhand der Thesen wurden Arbeitsaufträge und teilweise Beschlussvorschläge erarbeitet (weitere Sitzungen geplant)
- kurz-, mittel- und langfristige Strategien sind gleichermaßen zu verfolgen

Strategische Beschlüsse des Gemeinderats sollen nach Möglichkeit einstimmig erfolgen, um eine Tragfähigkeit über die Kommunalwahlen hinaus zu erreichen.

6. AG Wohnraum



6. AG Wohnraum

Aufgabe und Arbeitsprogramm der AG Wohnraum

09/2017

Thesen	Aufgabe	Ergebnis
These 1: Böblingen wird wachsen.	Bedarf an Wohnraum bis 2035 Rechnerische Ermittlung: Bevölkerungsvorausrechnung + 3.860 EW	Annahme 2,0 - 2,1 EW pro WE: 1.930 - 1.838 WE zus. bis 2035 heißt Bau von <u>ca</u> 100 WE/Jahr Vorgabe Regionalplan 80 EW/ha: heißt Flächenbedarf von 48ha

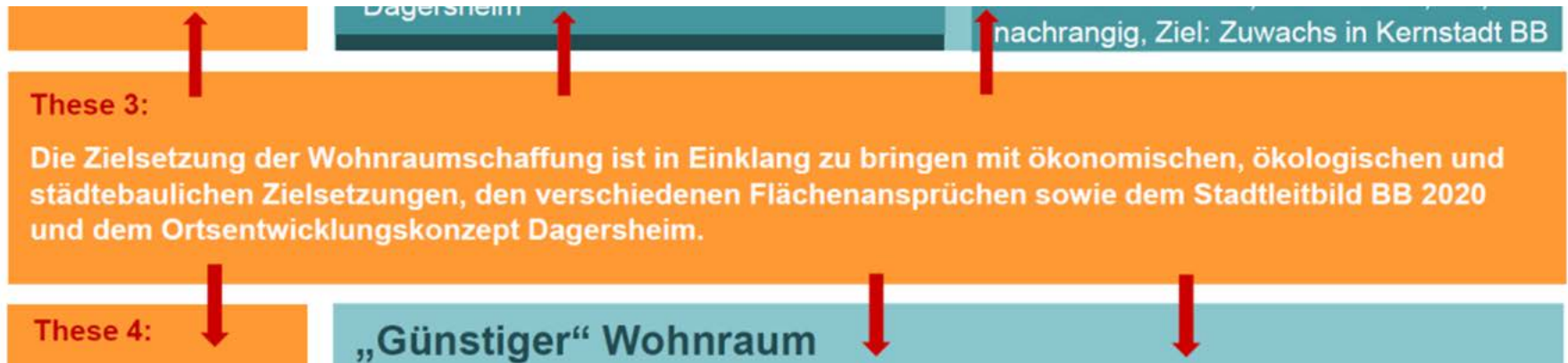
Positionierung und Beschlussvorschlag für AG Wohnraum aus These 1:

Die Stadt Böblingen legt den weiteren Entwicklungsüberlegungen die Bevölkerungsvorausrechnung (Hauptvariante) des statistischen Landesamts bis zum Jahr 2035 zugrunde (53.024 Einwohner).

Daraus folgt:

- Bei einem errechneten Zuwachs von 3.830 Personen und einer derzeitigen Belegungsdichte von 2,0 bis 2,1 Personen pro Wohneinheit werden rund 1.900 Wohneinheiten zusätzlich benötigt. D.h. pro Jahr müssten durchschnittlich 100 Wohnungen gebaut werden.
- Aus der Vorgabe des Regionalplans von anzunehmenden mind. 80 Einwohner pro ha resultiert ein Flächenbedarf **48 ha** (= 480.000 m²) Brutto-Wohngebietsfläche

6. AG Wohnraum



6. AG Wohnraum

Aufgabe und Arbeitsprogramm der AG Wohnraum

09/2017

Thesen	Aufgabe	Ergebnis
These 4: Böblingen übernimmt Verantwortung für die Schaffung von preisgünstigem und öffentlich gefördertem Wohnraum.	„Günstiger“ Wohnraum geförderter Wohnungsbau Ist gesetzlich definiert (LWoFG) Aktuelle Programme für Miete und Eigentum preisgünstiger Wohnraum Definition BB: Miethöhe zwischen gefördertem Wohnungsbau und Mietspiegel Schwerpunkt Miete und Geschosswobau	Städtische Vorgaben für - die Bebauung/Vergabe städtischer Grundstücke - die Schaffung von neuem/zusätzlichem Baurecht Anteil gef. und preisgünstiger Wohnraum für städt. Projekte jeweils mind. 25% (Klausur Nov. 2016) Bindungsfrist 15 + 5 Jahre, qualitative Anforderungen

Beschlussvorschlag für AG Wohnraum + Arbeitsauftrag für Verwaltung aus These 4:

- Der Gemeinderat beschließt baulandpolitische Grundsätze mit Vorgaben für die Bebauung oder Vergabe städtischer Grundstücke sowie die vertragliche Absicherung mit Investoren bei der Schaffung von neuem/zusätzlichem Baurecht.
- zu bestimmen sind
 - Definition des preisgünstigen Wohnraums (Vorschlag s.o.)
 - geforderte Mischung: Anteile des gef. und preisgünstigen Wohnraums an Gesamtprojekt (Vorschlag war 20% und 10%,)
 - die Größenordnung des Projekts, ab der die Vorgaben gelten und die Bindungsfrist. (Vorschlag war 15 Jahre,) neuer Vorschlag 20 Jahre

6. AG Wohnraum

Aufgabe und Arbeitsprogramm der AG Wohnraum **09/2017**

Thesen	Aufgabe	Ergebnis
These 5: Böblingen verfolgt eine aktive Teilnahme am Grundstücksmarkt	Aktivierung Flächenpotentiale → Typ I klassische Angebotsplanung Typ II Ankauf /Entwicklung kommunaler Flächen Typ III Entwicklungsträger Typ IV private Entwicklung mit SV Typ V <u>städtebaul.</u> Entwicklungsmaßnahme	Welche Instrumente für welche Flächen?

Ergibt sich aus den jeweiligen Einzelmaßnahmen und muss unter Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze dann im Einzelfall angewendet werden.

7. Planungen mit der BBG

Stadt und Kreis Böblingen

Montag, 2. Oktober 2017

Nummer 228 9

Preisgünstiger Wohnraum wird in Böblingen händeringend gesucht. Mit dem Bau von zehn geförderten Wohnungen in der Schafgasse setzt die Stadt Böblingen ein Zeichen, dass sie hier aktiv an der Entspannung des Marktes arbeiten will. Jetzt erfolgte der Spatenstich.

VON OTTO KÜHNLE

BÖBLINGEN. Oberbürgermeister Wolfgang Lützner als Aufsichtsratsvorsitzender der stadteigenen Baugesellschaft BBG sieht im Engagement der Kommune ein „Signal für weiteren kostengünstigen Wohnungsbau“. Man wolle und müsse ein Zeichen setzen, schließlich sei man in Böblingen bei Mietwohnungen heute „schnell bei zwölf bis 13 Euro pro Quadratmeter“. Da sind die 7,35 Euro deutlich drunter, die die BBG für die zehn Appartements verlangen wird.

„Wir erwarten das als Stadt auch von der BBG“, formulierte das Stadtoberhaupt die politische Leitlinie an den neuen BBG-Geschäftsführer Rainer Ganske. Die BBG solle auch Gewinn machen, den einen oder anderen Euro werde man aber auch für günstiges Wohnen einsetzen. Er würde sich aber von Bund und Land eine Förderung wünschen, wie sie der Aufsichtsrat der BBG bei seiner Fahrt nach Linz in Österreich dort vorgefunden hat, bemerkte Lützner auch mit Blick auf den künftigen CDU-Bundestagsabgeordneten und Stadtrat Marc Biadacz. Die BBG werde bei den neuen Projekten dafür sorgen, dass es einen guten Mix bei den Mietern gebe.

Mit Wohnungs-Mix wird auf Erfordernisse des Marktes reagiert

Die zehn Wohnungen seien ein Start, um den klaren Auftrag des Gemeinderates zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen zu erfüllen. Rainer Ganske wies darauf hin, dass mitten in Böblingen im Jubiläumsjahr der BBG 2018 eine Ein-Zimmer-Wohnung, fünf Zwei- und vier Drei-Zimmer-Wohnun-

Günstig wohnen mitten in Böblingen

Böblinger Baugesellschaft errichtet in der Schafgasse zehn geförderte Wohneinheiten – Über 40 sollen im Diezenhaldenweg folgen



Oberbürgermeister Wolfgang Lützner und BBG-Geschäftsführer Rainer Ganske (2. und 3. von links) gaben den Startschuss für den Bau preisgünstiger Mietwohnungen in der Böblinger Schafgasse. Foto: Kühnle

gen übergeben werden können. Dann feiert die BBG den 50. Geburtstag. Eine Wohnung wird barrierefrei sein, der Energiestandard sei mit KfW 70 hoch, betonte der Geschäftsführer. Der Mix der Wohnungen reagiere auf die Erfordernisse des Marktes, denn gerade

„Alleinerziehende brauchen das dritte Zimmer“.

Die neue Wohnbauförderung erlaube auch den Bau solcher Einheiten. Die BBG habe bereits heute 320 geförderte Wohnungen im Bestand. Und den wolle man aus-

bauen. Zum Beispiel im Diezenhaldenweg. Mindestens 40 Wohnungen sollen dort entstehen. Wenn die BBG ein Geschoss mehr bauen darf, können es auch 46 werden. Auch für die Stadt Holzgerlingen errichtet die BBG in der Schönaicher Straße ein Ge-

bäude mit 26 geförderten Wohnungen, für die die Stadt das Belegungsrecht hat.

Werden diese Wohnungen wie geplant gebaut, wird auch das Ziel des Böblinger Gemeinderates, von 2015 bis 2020 pro Jahr zehn Wohnungen zu fördern, erreicht.