



ECKPUNKTE ZUR SCHAFFUNG VON MEHR BEZAHLBAREM WOHNRAUM IM LANDKREIS LUDWIGSBURG

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM IM LANDKREIS LUDWIGSBURG - ZIELSETZUNGEN

- Bündelung des vorhandenen Wissens.
- Analyse, Benennung und Lösung vorhandener Interessenskonflikte.
- Entwicklung zukunftsweisender und kreativer Ideen.
- Absprachen über Verfahrensweisen, Quoten oder Vorgaben, z. B. von Architekturwettbewerben.
- Austausch mit den Bürgermeistern und Bürgermeisterinnen des Landkreises und anderen wichtigen Akteuren.
- Organisation von Informationsveranstaltungen.
- Plattform zur Erreichung eines kreisweiten politischen Konsens.

AKQUISE VON WOHNRAUM IM BESTAND

- Die Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum soll weiter vorangetrieben werden. Durch einen interkommunalen Austausch und gegebenenfalls Zusammenarbeit können sich Synergieeffekte ergeben. Unterschiedliche Lösungsansätze sollen erprobt und die Ergebnisse verglichen werden. Bei dieser Erprobung sollen auch Ansätze von frei-gemeinnützigen Trägern, wie Kirchen, Wohlfahrtsverbänden etc., aktiv mit einbezogen werden.
- Erschließung von bisher noch nicht als Wohnraum genutzten Flächen im Bestand (Dachgeschosse etc.).
- Das Umzugsmanagement soll weiter ausgebaut werden. Wohnbaugesellschaften arbeiten dabei mit der jeweiligen Kommune zusammen. Umzugsprämien können einen Anreiz schaffen.

AKQUISE VON WOHNRAUM IN DER INNENENTWICKLUNG

- Priorität der Nachverdichtung im Bestand, wo möglich.
- Flächenreserven im Innenbereich werden überprüft und für den Wohnungsbau aktiviert.
- Prüfung der Aufstockung von Gebäuden von Discountern.

MASSNAHMEN ZUR SCHAFFUNG UND ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM

- Im Landkreis Ludwigsburg soll der Bau möglichst vieler preisgünstiger Wohnungen Priorität haben.
- Im Neubau kann mit modularer Bauweise, z. B. des CUBE 11 der Wohnungsbau Ludwigsburg, schneller und deutlich preisgünstiger gebaut werden. Die Bebauungspläne müssen entsprechend angepasst werden.

Die Rolle der Kommunen

- Kommunen sollen eine Quote für den Bau von gefördertem Wohnraum festlegen.
- Kommunen nutzen die Gestaltungsmöglichkeiten des Städtebaurechts und des Bauplanungsrechts.
- Städtebauliche Verträge und Bauleitplanung bieten ein Instrumentarium zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- Mittel aus Bürgerstiftungen können zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt werden.

Mietwohnungsbau

- Im Mietwohnungsbau sollen keine Luxussanierungen vorgenommen werden, sondern der Bestand soll sukzessive mit Augenmaß modernisiert werden. Menschen, die aufgrund von Sanierungsvorhaben ihren Wohnraum verlassen müssen, sollen mit anderem preisgünstigen Wohnraum versorgt werden.
- Mieten sollen relativ konstant bleiben. Kleinvermieter sollen durch geeignete Informationen „mitgenommen“ werden.

FÖRDERUNG

- Das Landeswohnraumförderungsprogramm sowie der Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW stellen jeweils ein Instrument zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum dar.
- Die Wohnungsbauförderstelle des Landratsamtes Ludwigsburg informiert regelmäßig über aktuelle Programme.

Sozialbindungen

- Sozialbindungen werden verlängert.
- Bei Bekanntwerden entfallener Bedürftigkeit wird die Bindung bedarfsbezogen an anderer Stelle aktiviert (beim gleichen Eigentümer).
- Gemeinden führen eine Wohnungsbindungsdatei.
- Die Bündnispartner fordern das Land Baden-Württemberg dazu auf, geeignete Maßnahmen - mit möglichst geringem bürokratischem Aufwand - gegen Fehlbelegungen zu ergreifen.

Sonstiges

- Entwicklung von Modellen, wie das Modell „Fair Wohnen“, das nicht an eine Wohnung gebunden ist.
- Der Landkreis Ludwigsburg stellt Kommunen regelmäßig die jeweilige Entwicklung der Leistungsempfänger zur Verfügung.
- Weitere Fördermaßnahmen für Menschen, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt mit besonderen Härten konfrontiert sind (kinderreiche Familien, Menschen mit Behinderung etc.), sollten nach Möglichkeit überlegt und entwickelt werden.

AKQUISE VON BAULAND

- Vor allem Städte und Gemeinden sollen Grundstücke zur Verfügung stellen, Baurecht schaffen und Bauvorschriften positiv beeinflussen. Ebenso sind aber auch andere gesellschaftliche Akteure, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen, wie z. B. Kirchengemeinden, gemeinnützige Träger u.a., aufgerufen, mögliche Potenziale für Wohnbebauung zu identifizieren und einzubringen.
- Bodenbevorratung als Thema.
- Gezielter Einsatz von Bodenwertsteigerungen im Planungsverfahren, z. B. in Form einer Planungsgewinnbeteiligung der Alteigentümer an der Wertsteigerung.
- Entwicklung von Flächen erst, wenn sie komplett in kommunaler Hand sind. Vergabe nach Konzept oder Punktesystem und nicht nach Höchstpreis.
- Gewerbeflächen müssen mitgedacht werden.

Kooperation

- Die Bündnispartner vereinbaren, das Bodenordnungsverfahren nicht zum Zweck überzogener Gewinnmaximierung zu blockieren.
- Aktivierung von Baulücken:
 - Umwandlung von Baulücken.
 - Erhöhung der Grundsteuer durch das Land.
 - Entwicklung attraktiver Angebote für private Grundstückseigentümer, damit sie ihr Grundstück verkaufen, wie z. B. der Erwerb eines Teils der Immobilie, die auf dem Grundstück gebaut wird.

SCHAFFUNG VON WOHNRAUM ALLGEMEIN

- Es sollen vor allem Mehrfamilienhäuser und weniger Einfamilienhäuser gebaut werden.
- Es soll so gebaut werden, dass möglichst geringe Pendlerdistanzen entstehen. Eine möglichst gute verkehrliche Anbindung, vor allem an den ÖPNV, soll gewährleistet werden. Wo dies bereits gewährleistet ist, soll vorrangig Wohnraum geschaffen werden.
- Die Genehmigungsbehörden sollen die Genehmigungsprozesse beschleunigen.

Innovation

- Innovative Lösungen - auch im Geschosswohnungsbau – werden von Architekten gefordert.
- Es werden Ansätze entwickelt, wie die Wohnfläche pro Person reduziert werden kann.
- Innovative neue Wohnformen werden ausprobiert.
- Wohnbaugenossenschaften sollen mitgedacht und mitgenommen werden.
- Zusammenschlüsse von Bürgern oder Initiativen, z. B. in Form von Baugemeinschaften, sollen unterstützt werden.

Wohnungsbau braucht eine Ausrichtung

- Programmatrischer Wohnungsbau in neuen Projekten oder Quartieren:
 - Die Schwerpunkte eines Quartiers sollen festgelegt werden.
 - Die entsprechende Raumstruktur und Freiraumqualität wird dafür geschaffen.
 - Es braucht eine sozial kompetente Bauweise und eine Durchmischung von Quartieren.
 - Es soll städtebaulich integriert gebaut werden.
 - Wohnraumnahe Versorgung mit lebenswichtigen Waren- und Dienstleistungsangeboten.
 - Es findet im Landkreis Ludwigsburg eine Beteiligung an der Landesstrategie Quartier 2020 statt.
- Eine energetische Bauweise ist ebenso wichtig, wie möglichst preisgünstig zu bauen.
- Kommunen sollen klare Vorgaben machen (z. B. zum Konzept oder zur Quote).
- Es soll im Neubau generell und bei Sanierung soweit möglich barrierefrei gebaut werden. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Kooperation

- Die für die Bebauung festgelegten Rahmenbedingungen der Kommunen sollen nicht von Bauträgern blockiert werden. Ab einer bestimmten Quote für geförderten Wohnbau ist Bauen für Bauträger nicht mehr leistbar.

GESELLSCHAFTLICHER DISKURS

- Verdichteter Wohnraum muss mehrheitsfähig werden.
- Was ist uns bezahlbarer Wohnraum wert?
- Bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringerem oder mittlerem Einkommen ist eine notwendige Grundbedingung zur weiteren Gewinnung von Fachkräften im Landkreis Ludwigsburg in gesellschaftlich wichtigen Arbeitsbereichen wie Pflege, Kindertagesbetreuung oder Handwerk.