Bürgerinformationsveranstaltung
Donnerstag, 29. Juni 2023, 18:00 Uhr
Pfaffenmooshalle Waldsiedlung

Reichenau

Dialogprozess „Zukunftsperspektive Reichenau 2030“ im Jahr 2018

Ergebnisse:

- Stärkung der Identität der Gemeinde Reichenau
- Förderung des Ehrenamtes
- Verknüpfung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Überplanung des Außenbereiches
- Aktive Grundstückspolitik
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Erwerb des Grundstückes für das künftige Wohngebiet „Lindenbühl-West“ vom Land BW

Rahmenbedingungen des Kaufvertrages aus dem Jahr 2019:

- Fläche : 6 Hektar
- Kaufpreis 4,2 Mio. €
- Beim Aufstellen eines Bebauungsplans wird für die Bebauungsplanfläche eine Nachzahlung an das Land geleistet. Für die gesamte Fläche würde diese Nachzahlung 3,6 Mio. € betragen.
- Sollte nach Ablauf von 15 Jahren kein Bebauungsplan aufgestellt worden sein erhält das Land BW ein Rückkaufsrecht für die Flächen, für die noch kein Bebauungsplan existiert.
- Auf der Fläche des Landesgrundstückes ist zu 30% ein geförderter Mietwohnungsbau zu ermöglichen, zu weiteren 30% gefördertes Wohneigentum, während 40% an den freien Markt gehen können.
- Jeweils die Hälfte des geförderten Mietwohnungsbaus (also 15%) und des geförderten Wohneigentums (15%) sind für Landesbedienstete vorgesehen, wozu auch das Zentrum für Psychiatrie zu zählen ist.

Kooperation mit dem Zentrum für Psychiatrie

-Das Zentrum für Psychiatrie als größter Arbeitgeber in der Gemeinde Reichenau hat Interesse für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und bringt sich hier in das Projekt mit ein.

-Das Zentrum für Psychiatrie unterstützt die Planungen als unmittelbarer Nachbar.

-Langfristig bringt das Zentrum für Psychiatrie das Gelände westlich des Landesgrundstückes mit einer Größe von ca. 2 Hektar in das Projekt ein.

-Da das Gebiet vermutlich von Osten her entwickelt wird, soll das Zentrum für Psychiatrie Belegungsrechte in diesem Bereich erhalten, während dann zu einem späteren Zeitpunkt dann die Gemeinde Reichenau solche Rechte im Westen erhalten wird.

Politische Ziele der Gemeinde Reichenau;

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere für Reichenauer Bürgerinnen und Bürger

-Sparsamer Flächenverbrauch

-Schaffung eines in Hinblick auf die Energieversorgung modernen Wohngebietes.

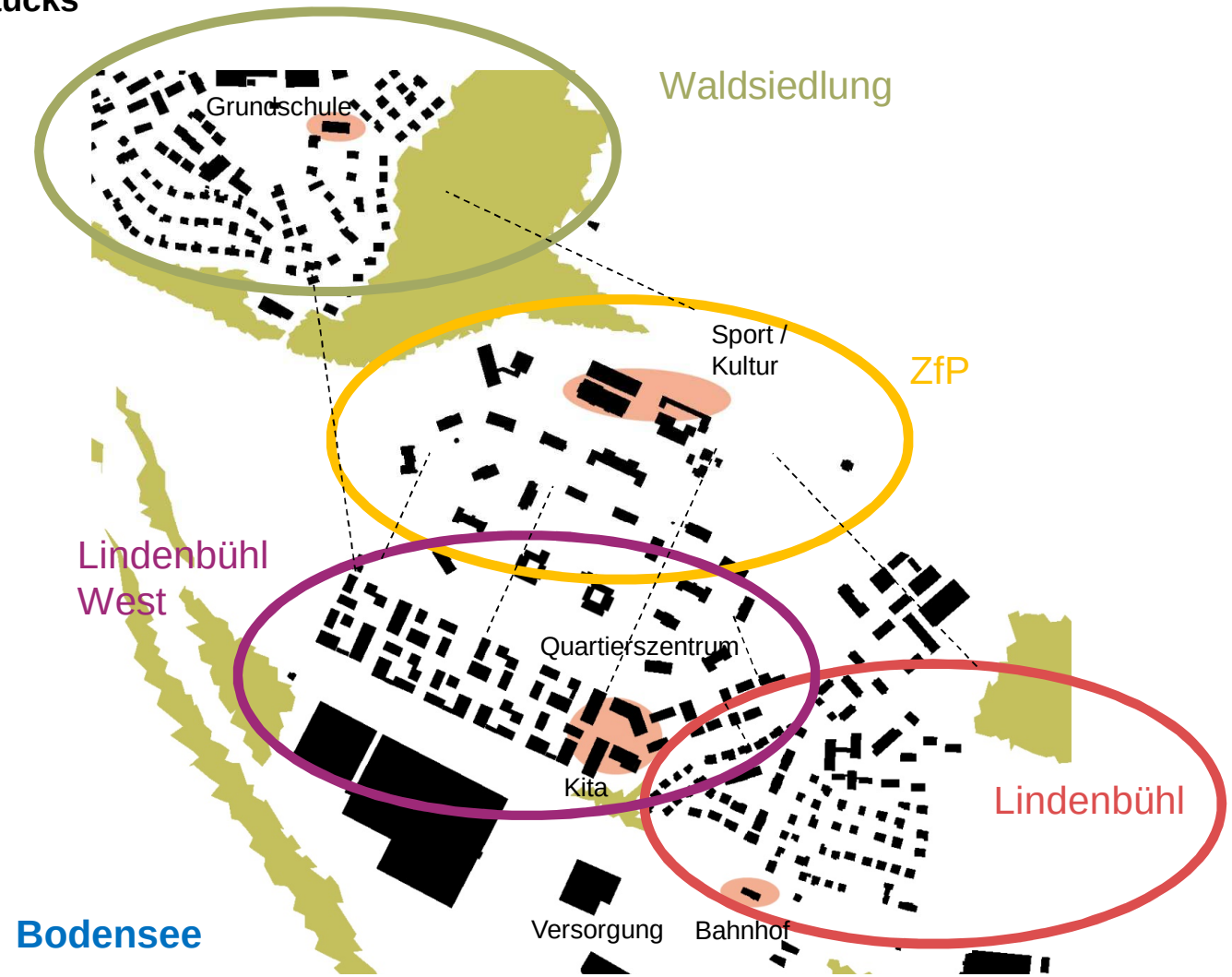
-Realisierung von nachhaltigen Lösungen im Verkehrsbereich.

-Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Zentrums für Psychiatrie, aber auch für Angestellte im Tourismus, Gastronomie, Gemüsebau und Handwerk.

-Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber dem Land.

-Ressourcenschonende Umsetzung des Projektes durch Realisierung in mehreren Bauabschnitten.

Qualität des Grundstücks



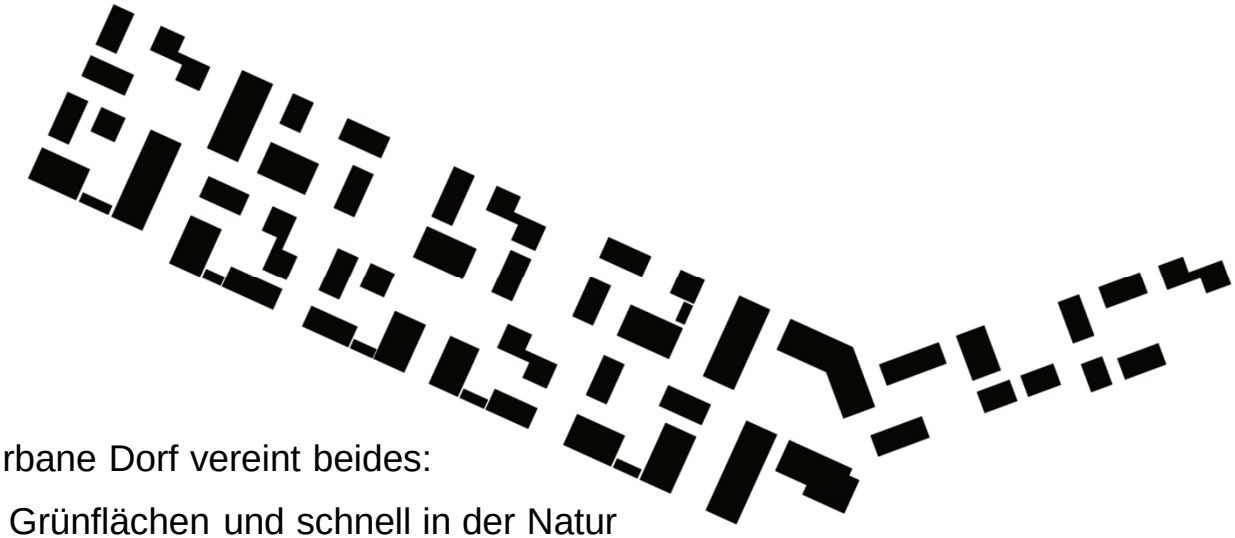
Auslobung Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Lindenbühl West“

- 15 Teams aus Teilnehmer_innen/Planungsbüros aus Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur wurden eingeladen
- Preisgericht bestehend aus Fachpreisrichter_innen sowie Vertreter_innen aus Gemeinderat, ZfP, Gestaltungsbeirat
- Wohnungen für 1.000 Personen, ca. 475 Wohneinheiten, BGF 47.500 m^2
- Soziale Durchmischung (1-Personen Haushalte bis zu Familien mit Kindern, Personen mit geringem Einkommen) → 35 % für sozialgebundenen Mietwohnraum
  → 35 % für sozial-orientierte Eigentumsförderung
  → 30 % für den freien Markt, 20 % verdichtete Einfamilienhäuser
- Mindestens 3 Bauabschnitte (jeweils oben genannte Durchmischung nachweisen)
- Quartiersmitte mit Platzfläche an Nahtstelle 1. und 2. BA mit Café, Nahversorgung
- Kindertagesstätte mit Hort ca. 2.500 m^2 Grundstücksfläche
- 1,3 Stellplätze je Wohneinheit
- Kinderspielplätze

Zielvorstellungen W+P

Das Urbane Dorf – ein Widerspruch in sich?

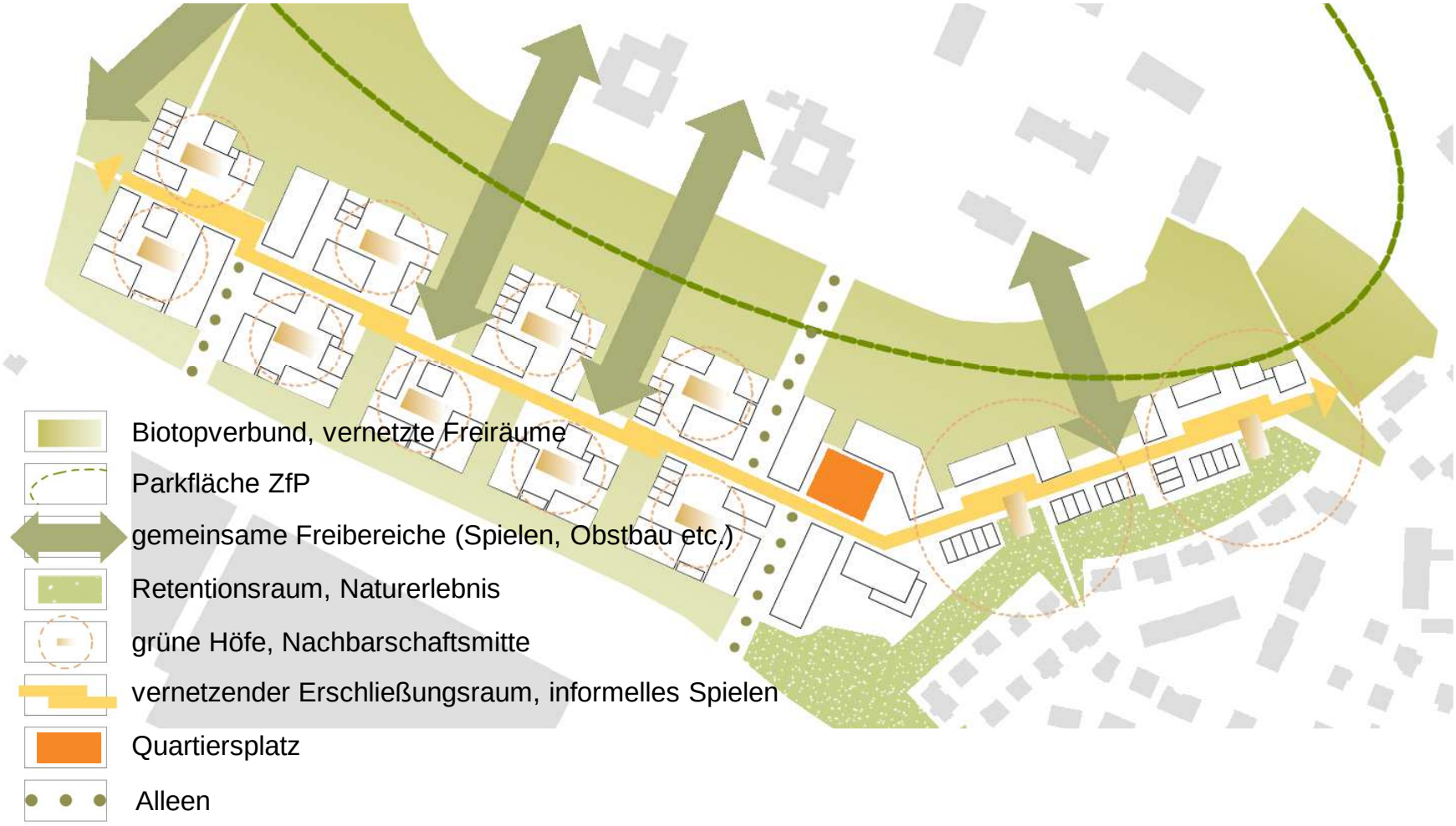
- **Urban:** lat. urbanus ‚zur Stadt gehörend, städtisch'
- **Dorf**: kleine Siedlung, ländlicher Wohnort mit Gehöften



Das Urbane Dorf vereint beides:

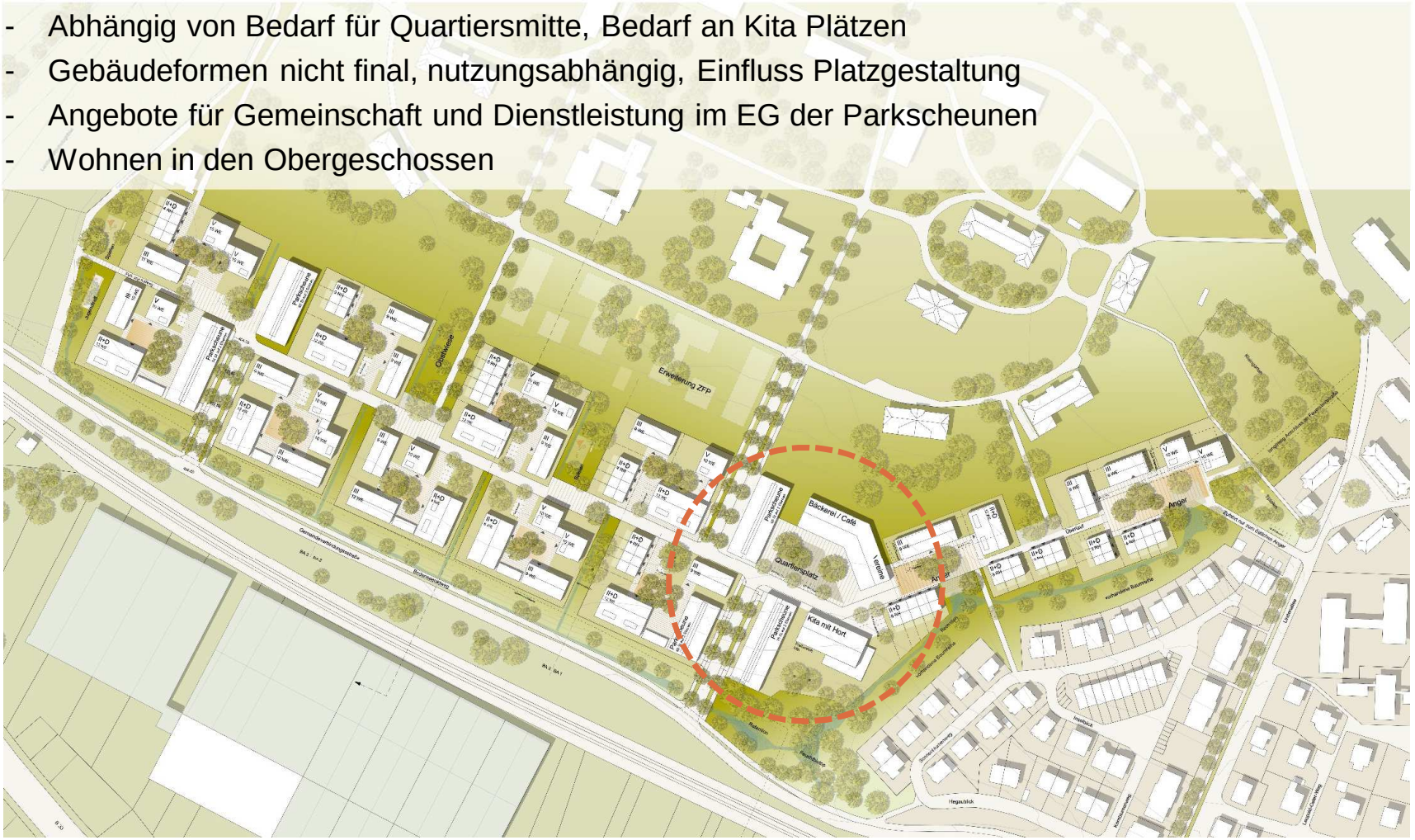
- viele Grünflächen und schnell in der Natur
- Ressourcenschonender Flächenverbrauch durch eine verträgliche Dichte
- unterschiedliche Wohnformen (z.B. Reihenhaus, Geschosswohnungsbau)
- für unterschiedliche Bewohner_innen und deren Bedürfnisse und Vorstellungen (z.B. sozial geförderte Miet- und Eigentumswohnungen, Baugruppen)
- bekannte Nachbar_innen und Gemeinschaftsgefühl durch die Hofstrukturen

Vernetzende Freiraumstrukturen



Konkretisierung Quartiersmitte

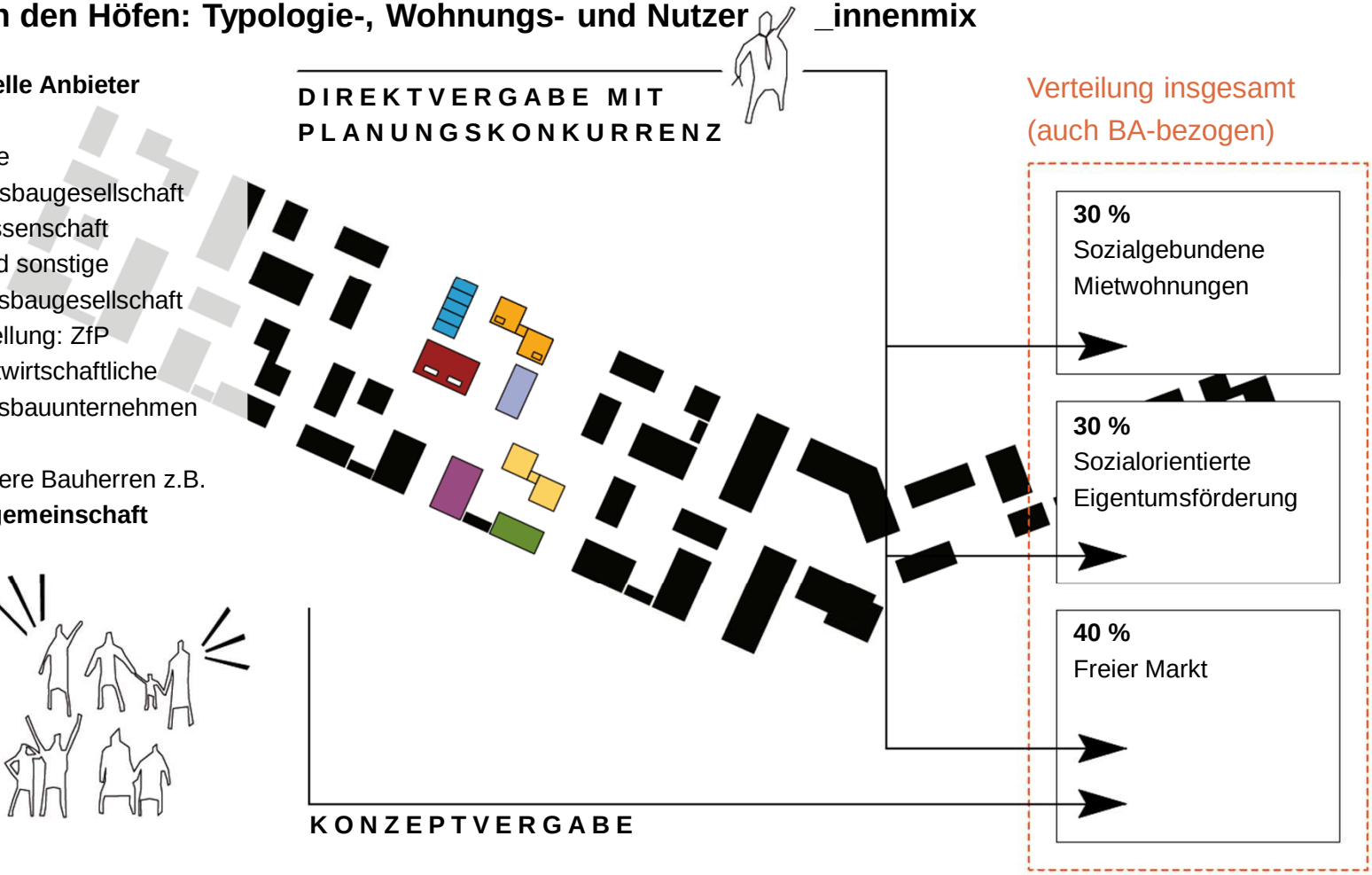
- Abhängig von Bedarf für Quartiersmitte, Bedarf an Kita Plätzen
- Gebäudeformen nicht final, nutzungsabhängig, Einfluss Platzgestaltung
- Angebote für Gemeinschaft und Dienstleistung im EG der Parkscheunen
- Wohnen in den Obergeschossen



Vielfalt in den Höfen: Typologie-, Wohnungs- und Nutzer_innenmix

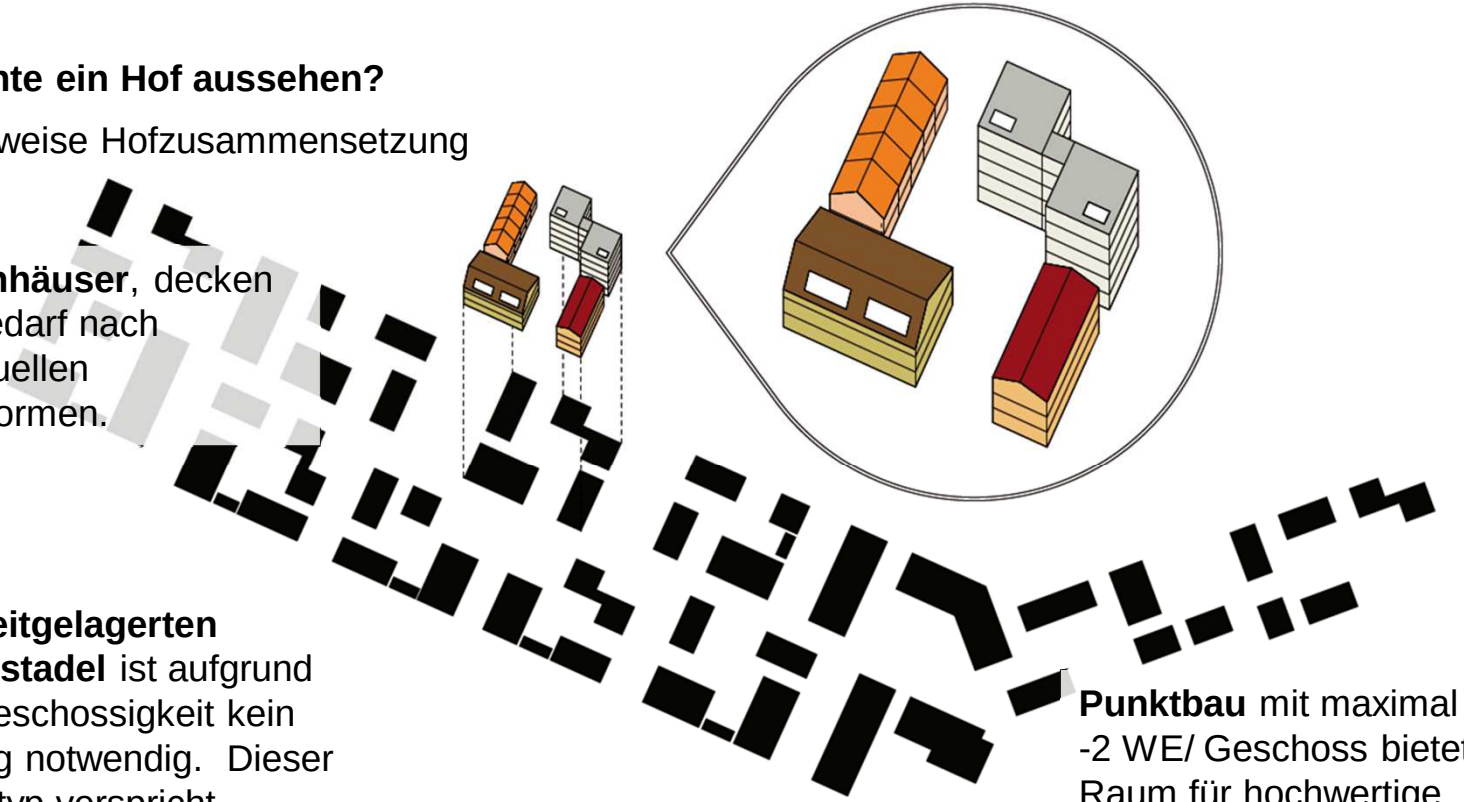
Professionelle Anbieter
wie z.B.
- Öffentliche Wohnungsbaugesellschaft
- Baugenossenschaft
- Kirche und sonstige Wohnungsbaugesellschaft
- Sonderstellung: ZfP
- ggf. privatwirtschaftliche Wohnungsbauunternehmen

Private kleinere Bauherren z.B.
Bauherrengemeinschaft



Wie könnte ein Hof aussehen?

Beispielsweise Hofzusammensetzung



Reihenhäuser, decken den Bedarf nach individuellen Wohnformen.

Im **breitgelagerten Wohnstadel** ist aufgrund der Geschossigkeit kein Aufzug notwendig. Dieser Wohntyp verspricht kostengünstigen Wohnraum.

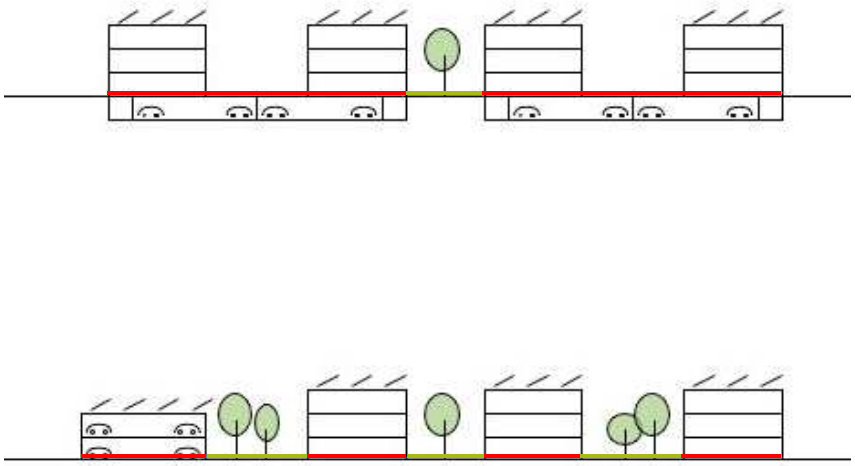
Zeilen bieten Raum für geförderten Mietwohnungsbau.

Punktbau mit maximal 1 -2 WE/ Geschoss bietet Raum für hochwertige Wohnungen.
In den obersten Geschossen ist sogar die Sicht auf den See möglich.

Warum Parkscheunen?

Themen der „Städte der Zukunft“

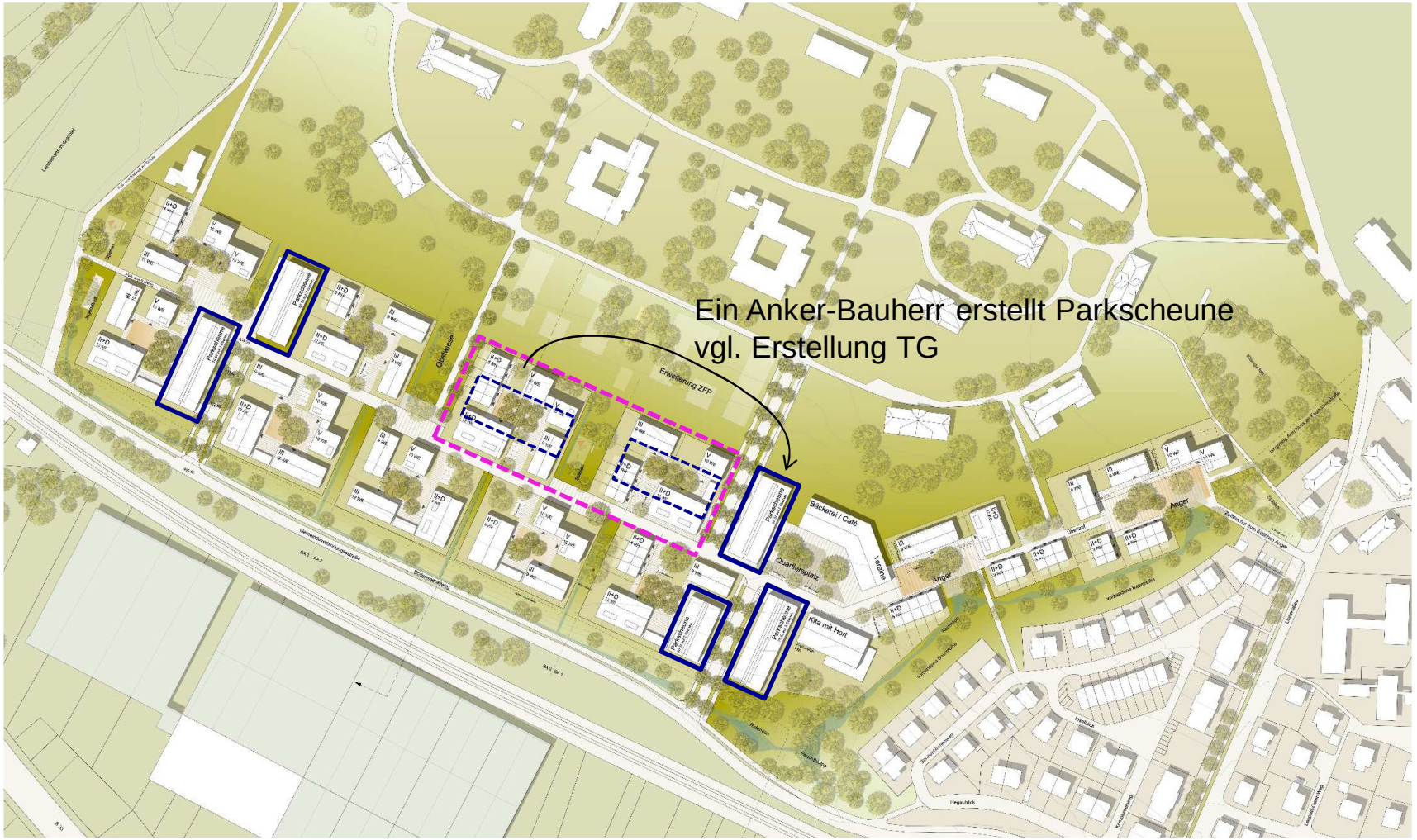
- Umwelt- und Klimaschutz: Klimaresilienz aufbauen, Verbrauch verringern, **Bodenversiegelung verringern**
- Lebensqualität der Städte: grün, gesund und sauber
- Sharing-Angebote: Ressourcen gemeinsam nutzen
- **Lebenswerte Räume: Autofreie Quartiere, mehr Erholungs- und Aufenthaltsräume**



Beispiel Parkscheune Burkardroth

Quelle: https://www.db-bauzeitung.de/allgemein/parkscheune-am-gerberkeller-in-burkardroth/

Realisierung Parkscheunen



Überarbeitung des Wettbewerbsergebnis

- Optimierung durch neue Erkenntnisse/Gespräche mit der Stadtverwaltung und Gemeinderat
- Wir lernen die Gemeinde und die Bedürfnisse besser kennen

- Veränderte Rahmenbedingungen
  - ZfP Neubau, unmittelbare Nachbarschaft
  - Gashochdruckleitung, Sicherung
  - Umbau Gemeindeverbindungsstraße, Festlegung Lage und Flächenbedarf

Überarbeitung des Wettbewerbsergebnis

- Neues Input
  - Erschließung: Technische Infrastruktur, Flächenbedarfe für Leitungen aller Sparten und Kanäle, Breiten öffentlicher Raum
  - Entwässerung: Klimagerechtes Konzept, Retentionsräume, Speicherung, Grauwassernutzung, Ableitung Flächenbedarf
  - Energieversorgung: Regenerative Energiequellen, übergeordnetes Konzept, Einbeziehung Nachbarschaft

- Zusammenarbeit mit LBBW KE → Wirtschaftlichkeitsüberprüfung
- Zusammenlegung Spielplätze gewünscht
- Definition der Bedarfe (Kita, Feuerwehr)
- Kombination/Überlagerung von Nutzungen, optimierte Grundstücksausnutzung

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Exkursion Tübingen, Klausur GR im Oktober 2022

Exkursion des GR nach Tübingen Anfang Oktober 2022:

Französisches Viertel, Alte Weberei

Hauptthemen:

- Bauherrengemeinschaften
- Zentrale Parkierungsbauwerke

Klausur des GR Ende Oktober 2022:

Hauptthemen:

- Bezahlbares Wohnen
- Mit welchen Akteuren soll bezahlbares Wohnen umgesetzt werden

  (Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften, gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen, kommunale Wohnungsbauunternehmen, Kreisbaugesellschaften, Bestandshalter)

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Bezahlbares Wohnen

Definition:

- Für eine **Wohnung** soll inkl. aller Betriebskosten **nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens** aufgebracht werden müssen.
- Nach Abzug der Warmmiete soll noch ein **Mindestbetrag zur Lebensführung** übrig sein.
- Bei **Singles** läge dieser **Mindestbetrag** bei **670 €/Monat**.

Wohnungsbau mit / ohne Förderung

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

*Als **sozialen Wohnungsbau** bezeichnet man den **staatlich geförderten Bau von Wohnungen**, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.*

mit staatlicher Förderung
30 % + 30 %

30% sozialer Mietwohnungsbau
- Klassische Sozialwohnung
- Genossenschaftswohnung
- Geförderte Mietwohnung

30%
sozial orientierte Eigentumsförderung
- Eigentumswohnung
- Eigenheime (EFH, RH, DH)

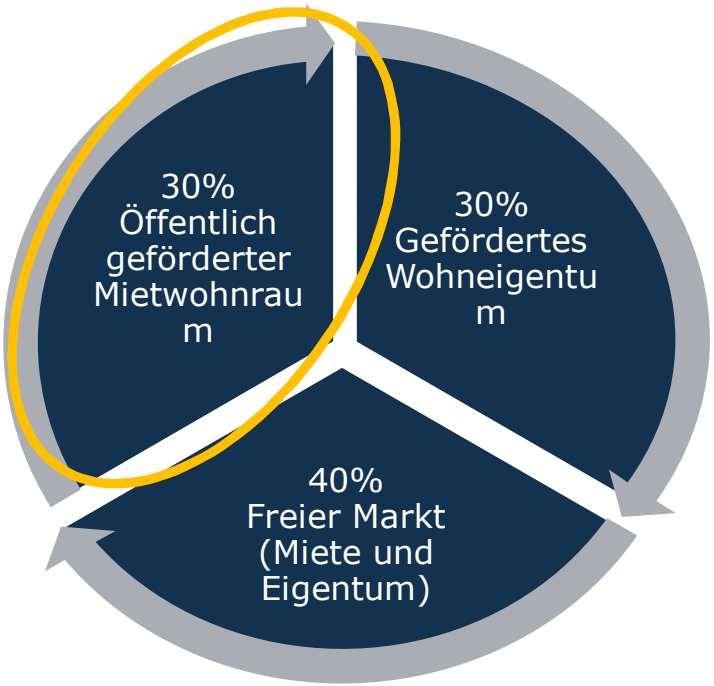
ohne staatliche Förderung
40 %

Mietwohnraum
- Wohnungen
- Eigenheime (EFH, RH, DH)

Eigentumswohnraum
- Wohnungen
- Eigenheime (EFH, RH, DH)

Bezahlbares Wohnen

Klassische Sozialwohnung



Akteure:

- Bestandshalter
- Kommunale Wohnungsbauunternehmen
- Gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen

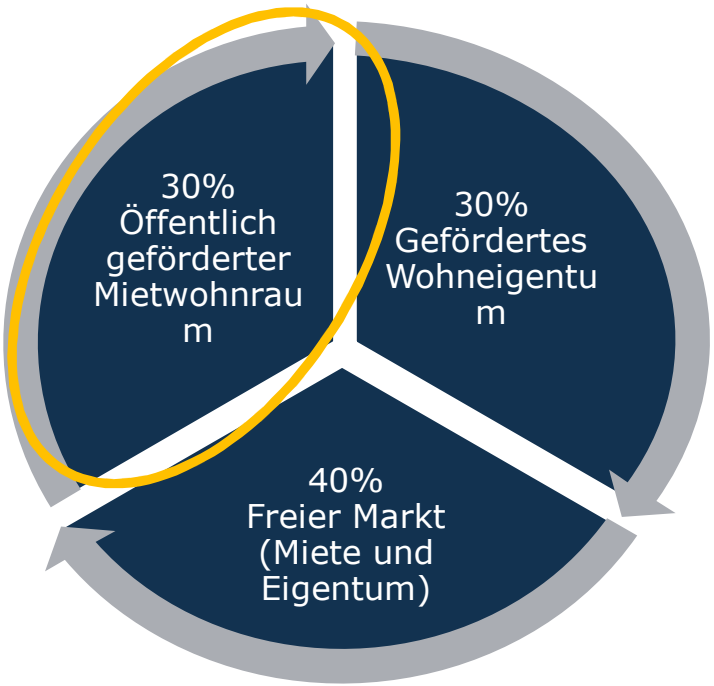
- **Vermieter** bekommt eine **Förderung vom Staat**.
- Er **verpflichtet** sich, die Wohnung **weit unter dem Marktpreis** zu vermieten und **keinen Gewinn** zu erzielen (nur Kostenmiete).
- Kostenmiete wird von der zuständigen Behörde ermittelt.
- Wohnungen dürfen nur an Interessenten mit einem **Wohnberechtigungsschein** vermietet werden:
  - Fester Wohnsitz in Deutschland
  - Volljährigkeit
  - Einkommensgrenze: unterschiedlich je nach Bundesland

Bundeseinheitliche Orientierungswerte: **12.000 € netto jährlich für 1 Person** (18.000 € netto jährlich für 2 Personen)

Bezahlbares Wohnen

Geförderte Mietwohnungen

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



Akteure:

- Baugenossenschaften
- Kommunale Wohnungsbauunternehmen

Mietwohnungen von Bauträgern, die staatlich gefördert werden.

Beispiel: Genossenschaftswohnung

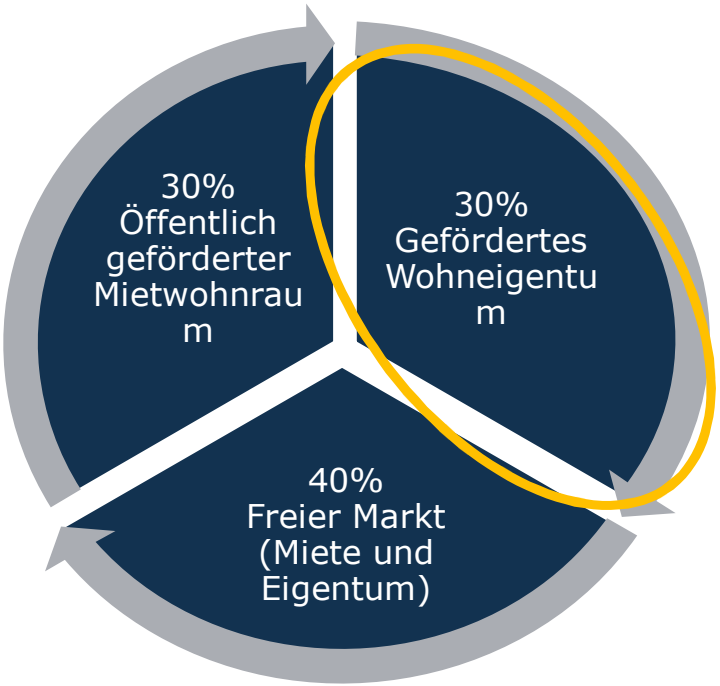
*Genossenschaftswohnung ist eine Mietwohnung, die von einer **gemeinnützigen Bauvereinigung** (GBV) errichtet und beinahe immer staatlich gefördert wird.*

Kriterien für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung (unterschiedlich in den Bundesländern):

- Einkommensgrenze: **45.000 € netto jährlich für 1 Person** (68.000 € netto jährlich für 2 Personen)
- Volljährigkeit
- Dringender Bedarf (Hauptwohnsitz)

Bezahlbares Wohnen

Gefördertes Wohneigentum



Akteure:

- Reihenhäuser: Privatperson / priv. Bauträger
- Eigentumswohnungen: priv. Bauträger

Die Wohnungsbauförderung kann in den Bundesländern unterschiedlich sein:

- Einkommensgrenze: **53.000 € netto jährlich für 1 Person** (79.000 € netto jährlich für 2 Personen)
- Nur **Erstankauf** wird unterstützt
- **Bestimmte Obergrenzen** der **Nutzfläche**
- **Teilkaufpreis** am **Anfang fällig**
- **Restfinanzierung** über **verbilligte Kredite**
- **Zinsverbilligung** durch das Land und teilweise **kommunale Förderung**

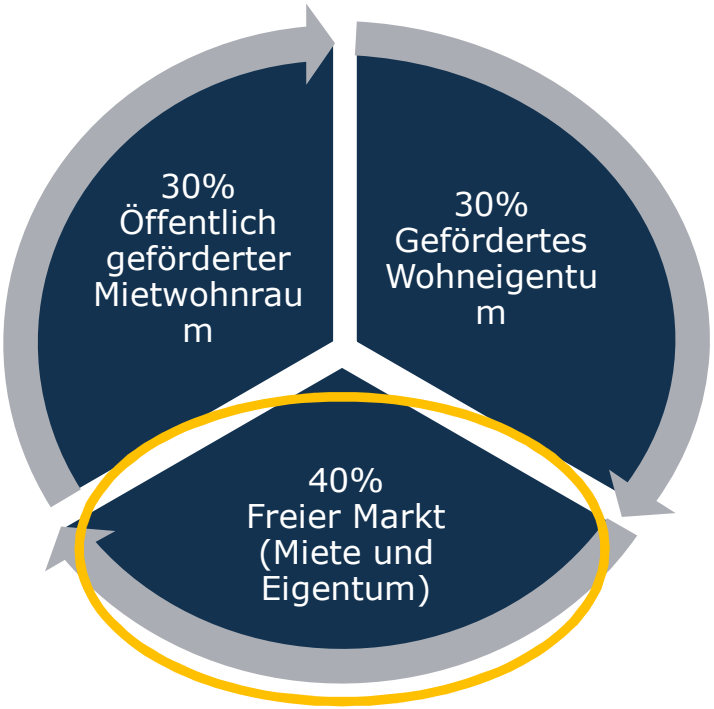
Beispiel:

Kredit 4-köpfige Familie bis zu 240.000 € oder Direktzuschuss zum Einkommen (Neubau oder Hauskauf)

Baukostenzuschuss in Stuttgart für 4-köpfige Familie von bis zu 55.000 €

Bezahlbares Wohnen

Frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen



Akteure:

- Private Bauträger
- Gemeinwohlorientierte Bauträger

Wohnungen werden **ohne staatliche Unterstützung** errichtet.

- Finanzierung durch **Eigenkapital**, **Hypotheken**, **steuerliche Abschreibungen**
- Nach Herstellung **freie Veräußerung** am Markt möglich
- Interessenten müssen **keine bestimmten Voraussetzungen** erfüllen

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Konstantin Koch
Projektleiter Grundstücksentwicklung
0711 - 6454 2209
konstantin.koch@lbbw-im.de

Timur Kayikci
Projektleiter Grundstücksentwicklung
0711 - 6454 2156
timur.kayikci@lbbw-im.de

Heilbronner Straße 28,
70191 Stuttgart
www.kommunalentwicklung.de

Agenda

Heutige Themen

01 Begriffsdefinition

02 Arten/ Rechtsformen

03 Bauträger <> Baugemeinschaft <> Baugenossenschaften

04 GbR Akteure

05 GbR Phasen

06 Baugemeinschaften als Ankernutzer

Zeitplan der Gemeinde Reichenau

Entwicklung des Baugebietes Lindenbühl-West

Reichenau

Entwicklung des Baugebietes Lindenbühl - West

Grober Zeit- und Maßnahmenplan	2023									2024												2025			Verantwortlich
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
1	FNP: Wohnnutzungen 1. u. 2. BA; Umweltbericht	Erstellung Entwurf								Offenlage															Gde., W+P
2	Bürgerinformation			29.06.																					Gde., W+P, KE
3	Ausschr.+Vergabe Vorplanung Erschließung 1.-3. BA	Vorplanung				Erg.																			Gde.
4	Ausschr. + Vergabe Energiegutachten 1.-3. BA	Erstellung					Erg.																		Gde.
5	Baugrundgutachten 1. u. 2. BA	Erstellung				Erg.																			Gde.
6	Städtebaulicher Vorentwurf 1. u. 2. BA																								Gde., W+P
6a	Städtebaulicher Entwurf 1. BA																								
7	Modul 4: Verfahren/Umsetzung bezahlbares Wohnen					Vergabe 8/23																			Gde.
8	Modul 6: Wirtschaftlichkeit					Vergabe 8/23																			Gde.
9	Erörterung u. Entscheidung Umsetzungsmodell **1)**																								Gde.
10	B-Plan 1. BA																							...	Gde., W+P
11	Erschließungsplanung + Erschließung 1. BA																							...	Gde.
12	Vermarktung 1. BA (Umsetzung Quote 30:30:40)																							...	
13	Wertgutachten: Grundstücksverkaufspreise 1. BA?																								Gde.
14	Verkehrsgutachten **2)**																								Gde.
15	Schallschutzgutachten																								
16	Gutachten Starkregenereignisse						Erg.																		
17	Grünordnungsplan																								
18	Artenschutz (europäische Vogelarten, FFH-Arten)																								
	(Vorprüfung, Relevanzvorprüfung liegt vor-3/2019)																								faktorgruen
19	Parkscheunen (Wer baut und betreibt sie?)																								

1) - Gemeinde setzt alles alleine mit eigenem Personal um)
- Gemeinde setzt mit Partnern um und bedient sich für Teilaufgaben externer Dienstleister
- Gemeinde setzt mit Partnern im Rahmen einer Projektgesellschaft um
- Grundsätzliche Überlegung: Finanzierung außerhalb des Haushaltes (Treuhandfinanzierung)

2) Unter anderem: Belastung angrenzender Bereiche in der Bauphase und später dauerhaft, Entwicklung Lindenbühl West und Ausbau Gemeindeverbindungsstr. Süd (Einbindung, Abstimmung)

Zusammenstellung, KE, Wick und Partner, 05.05.2023

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Für weitere Fragen stehen wir zur Verfügung.