

Nr.	Regelung												
1	<p>Strategische Zielsetzung - Einwohnerentwicklung bis 2035</p>												
	<p>Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und einer stadtspezifischen Bevölkerungsvorausrechnung des Büro Reschl Stadtentwicklung beschließt der Gemeinderat als Ziel der Einwohnerentwicklung das Szenario MODERATES WACHSTUM (+ 860 auf rund 27.750 Einwohner).</p>												
2	<p>Strategische Zielsetzung - Neubaubedarfe bis 2035</p>												
	<p>Basierend auf dem Entwicklungsszenario „Moderates Wachstum“ und der daraus abgeleiteten Haushaltsentwicklung beschließt der Gemeinderat als Zielwert des Handlungsprogramms Wohnen die folgenden errechneten Neubaubedarfe unter Beachtung der spezifischen Ziel- und Bedarfsgruppenanteile:</p> <table border="1" data-bbox="199 1070 1455 1438"> <thead> <tr> <th data-bbox="199 1070 504 1312">Jährlicher Neubaubedarf absolut</th> <th data-bbox="504 1070 703 1312">Verhältnis EFH/ZFH MFH</th> <th data-bbox="703 1070 903 1312">Bedarf Wohneinheiten EFH/ZFH MFH</th> <th data-bbox="903 1070 1094 1312">Bedarf gebundener Wohneinheiten öff. gefördert inklusive Nachholbedarf + bezahlbarer Wohnraum</th> <th colspan="2" data-bbox="1094 1070 1455 1312">Sozialquote für den Neubau gebundener Wohnungen in MFH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="199 1312 504 1438"> <p>58 WE p.a. bis 2035 Einwohnerentwicklungsszenario Moderates Wachstum</p> </td> <td data-bbox="504 1312 703 1438">39 % 61 %</td> <td data-bbox="703 1312 903 1438">23 35</td> <td data-bbox="903 1312 1094 1438">15 % : 9</td> <td data-bbox="1094 1312 1286 1438">9 / 35</td> <td data-bbox="1286 1312 1455 1438">25 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die in der Tabelle aufgezeigten Zielgrößen sollen bei Bedarf überprüft und angepasst werden. Hierzu wird die Verwaltung bei Bedarf mit einem Monitoring der Wohnbautätigkeit inklusive einer aktualisierten Bedarfsermittlung beauftragt.</p>	Jährlicher Neubaubedarf absolut	Verhältnis EFH/ZFH MFH	Bedarf Wohneinheiten EFH/ZFH MFH	Bedarf gebundener Wohneinheiten öff. gefördert inklusive Nachholbedarf + bezahlbarer Wohnraum	Sozialquote für den Neubau gebundener Wohnungen in MFH		<p>58 WE p.a. bis 2035 Einwohnerentwicklungsszenario Moderates Wachstum</p>	39 % 61 %	23 35	15 % : 9	9 / 35	25 %
Jährlicher Neubaubedarf absolut	Verhältnis EFH/ZFH MFH	Bedarf Wohneinheiten EFH/ZFH MFH	Bedarf gebundener Wohneinheiten öff. gefördert inklusive Nachholbedarf + bezahlbarer Wohnraum	Sozialquote für den Neubau gebundener Wohnungen in MFH									
<p>58 WE p.a. bis 2035 Einwohnerentwicklungsszenario Moderates Wachstum</p>	39 % 61 %	23 35	15 % : 9	9 / 35	25 %								
3	<p>Strategische Boden- und Liegenschaftspolitik</p>												
3a	<p>Aktive Bodenbevorratungspolitik</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, zukünftig eine aktive Bodenbevorratungspolitik zu betreiben und die dafür erforderlichen Haushaltsmittel einzustellen.</p>												
3b	<p>Nutzung Vorkaufsrechtmöglichkeiten</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die Nutzung von Vorkaufsrechtmöglichkeiten (allgemeines und satzungsmäßiges Vorkaufsrecht) für Grundstücke, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können.</p>												

Nr.	Regelung
3c	<p>Anwendung Modell "kommunaler Zwischenerwerb"</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, das bestehende Modell des kommunalen Zwischenerwerbs bei Baulandentwicklungen (BU 167/2013) fortzuführen.</p> <p>Bei erheblichen Hinderungsgründen und unter Prüfung aktueller Erfordernisse zur Wohnraumversorgung ist die Anwendung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (165 ff BauGB) in Betracht zu ziehen.</p>
3d	<p>Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, künftig grundsätzlich folgende Verfahren und Richtlinien beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken anzuwenden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Geschosswohnungsbau Die Regeln gelten ab einer voraussichtlichen Wohnfläche von über 500 m². Es erfolgt eine Konzeptvergabe mit städtebaulichen, sozialen sowie fiskalischen Kriterien, die im Einzelfall gesondert beschlossen werden. Als alternatives Vergabeverfahren steht das "Anhandgabeverfahren" bei Bewerbergruppen (Baugemeinschaften) zur Verfügung.• Individueller Wohnungsbau (Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser) Grundlage der Bewertung der Bewerbungen sind soziale Kriterien, die gesondert beschlossen werden. Der Bezug der Bewerberinnen und Bewerber nach Weinstadt genießt einen hohen Stellenwert (hier wohnend, arbeitend oder sozial engagiert).• Kaufpreise Der Kaufpreis für den individuellen Wohnungsbau wird vom Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der aktuellen Marktbedingungen beschlossen, dabei wird vom "vollen Marktwert" ausgegangen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist im Rahmen der Konzeptvergabe ein Kaufpreisgebot abzugeben, das in die Wertung mit einer bestimmten Gewichtung einfließt. Die Vorgabe eines Mindestgebots bleibt dabei vorbehalten. Vergünstigte Konditionen sind nicht die Regel und sind im Einzelfall zu beschließen. Vergaben "zum Höchstgebot" finden in der Regel nicht statt, Ausnahmen sind insbesondere bei Einzelgrundstücken oder "Filetgrundstücken" möglich.• Bauverpflichtung: Es wird regelmäßig eine zeitliche Bauverpflichtung vorgegeben.• Erbbaurechte Die Nutzung von Erbbaurechten soll als Alternative zum Grundstücksverkauf geprüft werden. Sie sollen erwogen werden, wenn sie der Förderung des Wohneigentums dienen und die Liquiditätssituation der Stadt dies zulässt.
3e	<p>Aufbau von eigenem Immobilienvermögen</p> <p>Zum weiteren Aufbau von eigenem Wohnimmobilienvermögen wird die Verwaltung beauftragt, Kooperationsmöglichkeiten mit privaten oder öffentlichen Partnern sowie die Errichtung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen. Die Privatisierung von städtischem Immobilienvermögen (öffentliche Infrastruktur) soll untersucht werden.</p>

Nr.	Regelung
4	Sozialbauverpflichtung
	<p>Der Gemeinderat beschließt, dass bei Neubauprojekten grundsätzlich mindestens 25% der Wohnfläche der Sozialbauverpflichtung unterliegt. Dies gilt nach folgenden Maßgaben:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Regelung ist anzuwenden, wenn die Stadt Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einer zu erwartenden Wohnfläche von über 500 m² veräußert.2. Die Regelung ist außerdem anzuwenden, wenn die Stadt über neues Planungsrecht eine höhere Wohnfläche zulässt (bei zu erwartenden Wohnflächen von über 500 m²).3. Bei privaten Neubauten über 500 m² Wohnfläche ohne die steuernden Einflussmöglichkeiten nach Nr. 1 und 2 verhandelt die Stadt mit dem Investor über eine freiwillige Anwendung der Sozialbauverpflichtung.4. Absoluter Schwerpunkt liegt bei der Förderung des <u>Mietwohnungsbaus</u>. Im Einzelfall wird durch den Gemeinderat festgelegt, ob und in welcher Quote eine <u>Wohneigentumsförderung</u> zur Abgeltung der Sozialbauverpflichtung zugelassen wird5. Für die <u>Mietwohnraumförderung</u> gilt:<ol style="list-style-type: none">a. Mindestens 2/3 der Quote ist gemäß den Bedingungen des LWoFPr. mit 33% Mietabschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete und einer 25-jährigen Bindung zu vermieten.b. Der verbleibende Anteil, also maximal 1/3 der Quote ist in Form von preisreduziertem Wohnraum mit 15% Mietabschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete und einer 25-jährigen Bindung zu vermieten.c. Die Vermietung dieser Wohnungen darf nur an Personen mit aktuellem Wohnberechtigungsschein mit der entsprechenden Wohnungsgröße erfolgen. Damit die Stadt auf eine zweckmäßige Belegung Einfluss hat, ist für die Bindungszeit insbesondere bei institutionellen Vermietern ein Belegungsrecht für die Stadt zu vereinbaren.d. Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der in Klammern stehende Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels in der jeweiligen Lage, Größe und Ausstattungsklasse. Die Einstufung wird vorab festgelegt.6. Für die <u>Wohneigentumsförderung</u> gilt:<ol style="list-style-type: none">a. Der Kaufpreis für die Wohnung ist um 15% gegenüber dem durchschnittlichen Verkaufspreis pro m² vergleichbarer Wohnungen und Stellplätzen im Objekt zu reduzieren.b. Der Verkauf der Wohnung erfolgt an den Personenkreis, der die Einkommengrenzen aus dem LWoFPr. einhält.c. Der Erwerber darf die Wohnung frühestens nach 15 Jahren veräußern und hat sie in dieser Zeit selbst zu bewohnen. Eine Härtefallregelung mit Bestimmungen über eine Weitergabeverpflichtung an einen Nachnutzer und evtl. finanzielle Kompensationen wird vorgesehen.7. Die Einhaltung der Vorgaben wird in geeigneter Weise in Kaufverträgen, städtebaulichen Verträgen und über Grundbucheintragungen gesichert.

Nr.	Regelung
5	Flächenbereitstellung und -entwicklung
5a	Flächenpotentiale im Innenbereich Der Gemeinderat beschließt die Fortführung der aktiven Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken-, Leerstands- und Innenentwicklungspotentialen inkl. Brachflächen.
5b	Flächenpotentiale im Außenbereich Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Flächenpriorisierung und Realisierungsabfolge/ -planung der erforderlichen Flächenpotentiale im Außenbereich.
6	Kooperative Maßnahmen, Monitoring, Öffentlichkeitsarbeit
6a	Die Verwaltung wird beauftragt zu untersuchen, durch welche kooperativen Maßnahmen genossenschaftliches Wohnen vor Ort gestärkt und Projekte gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und Baugemeinschaften gefördert werden können.
6b	Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit einem Umsetzungsmonitoring der beschlossenen Wohnbauentwicklungsstrategie und instrumentellen Zielparametern der Sozialbauverpflichtung.
6c	Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, geeignete Maßnahmen zur Information der Bevölkerung sowie der Bauwirtschaft zu erarbeiten.