

Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta

Präambel

Die Stadt Vechta hält in den „Leitlinien zur Wohnraumversorgung“ zentrale Ziele und Verfahrensschritte der Bauland- und Wohnungspolitik fest. Ziel ist eine bedarfsorientierte Entwicklung von Bauland zum Wohl der Allgemeinheit und eine sozialgerechte Bodennutzung. Die Leitlinien stellen Transparenz her, bieten Planungssicherheit für Investoren und dienen Politik und Verwaltung als einheitliche Handlungsgrundlage.

Strategische Ziele der Bauland- und Wohnungspolitik

- (1)** Wir wollen die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz, zur Erreichung des Klimaschutzzieles, angemessen in der Wohn- und Baulandentwicklung berücksichtigen. Im Fokus stehen der Schutz natürlicher Ressourcen sowie ein energieeffizientes und flächensparendes Bauen.
- (2)** Wir wollen die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich beobachten, formulieren teilräumliche Schwerpunkte und vordringliche Handlungsbedarfe. Unser Ziel ist es, vorausschauend Bauland und potenzielle Tauschflächen zu bevorraten und bedarfsorientiert zu mobilisieren und zielgerichtet zu entwickeln.
- (3)** Unser Ziel ist es, vitale, alters- und soziostrukturell durchmischte Quartiere zu erhalten und zu schaffen und eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Einwohner*innen zu sichern. Dazu zählt die Sicherung des bezahlbaren Angebotes im Wohnungsbestand. Künftig soll zudem der öffentlich geförderte Wohnungsbau einen substantziellen Anteil am Neubaugeschehen einnehmen.
- (4)** Wir streben eine Wohnungs- und Baulandpolitik zum Wohl aller Schichten der Bevölkerung an. Der Schwerpunkt liegt auf Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen, Familien sowie Haushalten mit Unterstützungsbedarf.

- (5) Der individuelle Wohnungsbau spielt auch künftig eine wichtige Rolle für den Wohnungsmarkt von Vechta. Unser Ziel ist es dennoch, einen vielfältigen Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen und Angeboten im Eigentumssegment für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen bereitzustellen.
- (6) Wir begrüßen das Engagement von Eigentümern und Investoren bei der Entwicklung von Wohnraum und Bauland in Vechta und unterstützen städtebauliche Planungen, die dazu beitragen die städtischen Ziele zu erreichen.
- (7) Um eine unseren Zielen entsprechende wohnbauliche Entwicklung zu erreichen, streben wir auch künftig eine aktive Rolle auf dem städtischen Bodenmarkt an. Dafür setzen wir auf eine langfristige und vorausschauende Ankaufstrategie sowie die zielgerichtete Vergabe städtischer Grundstücke.
- (8) Neben klassischen Wohnungsangeboten unterstützen wir alternative und innovative Wohnformen im Rahmen von Pilotprojekten, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Wohngruppen für jung, alt und Menschen mit Beeinträchtigungen.

Maßnahmen

Zur Erreichung unserer strategischen Ziele werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

Umwelt-, Natur- und Klimaschutzaspekte werden im Rahmen der Bauleitplanung in besonderer Weise gewürdigt. Zentrale Anliegen sind für uns beispielsweise die Verringerung zusätzlicher Versiegelung und der Schutz des Grundwassers. Für einen nachhaltigen und schonenden Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche streben wir eine höhere bauliche Dichte an.

- (1)** Im individuellen Wohnungsbau soll mindestens der Energiestandard KfW-55 erreicht werden. Ein höherer energetischer Standard wird beim Kauf städtischer Grundstücke durch einen vergünstigten Grundstückspreis gefördert.
- (2)** Bei der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität werden hohe energetische Standards sowie Maßnahmen zum Klima und Umweltschutz in der Bewertung besonders gewürdigt.
- (3)** Bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete wird bezogen auf den individuellen Wohnungsneubau ein Anteil von 30% verdichteter Einfamilienhausformen (z. B. Doppel-/Reihenhäuser) oder einfamilienhausähnlicher Typologien realisiert.
- (4)** In neuen Wohnbaubieten wird die Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser auf in der Regel 600 m² begrenzt.
- (5)** In neuen Wohnbaugebieten wird – abgestimmt auf die lokale und städtebauliche Situation – ein Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von mindestens 20% bezogen auf die Gesamtfläche des Gebietes realisiert.
- (6)** In integrierten Lagen werden eine höhere Geschossigkeit und ein flächeneffizienter Nutzungsmix angestrebt.

Bezahlbares Wohnen

Für die Sicherung und den Ausbau Stärkung des bezahlbaren Wohnungsangebotes für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommenstärken wir den öffentlich geförderten Wohnungsneubau.

- (7)** Sofern Vorhaben zum Bau von Wohnraum durch verbindliche Bauleitplanung oder durch städtebauliche Satzung ermöglicht werden, ist ein Anteil von öffentlich geförder-tem Mietwohnraum von insgesamt mindestens 15% (bezogen auf die Anzahl der Woh-nungen) zu berücksichtigen, davon mindestens zwei Drittel für Haushalte im unteren Einkommenssegment. Dies gilt für Bauleitpläne und Satzungen, durch die der Bau von zehn und mehr Wohnungen ermöglicht werden. Der Anteil öffentlich geförderter Miet-wohnungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch städtebau-lichen Vertrag mit den Investoren abgesichert.
- (8)** Die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden langfristig – den aktuellen Förderbe-dingungen der N-Bank für die Allgemeine Mietwohnraumförderung entsprechend – für mindestens 30 Jahre gesichert.
- (9)** Eine Übertragung der Mietpreis- und Belegungsbindungen von Neubau- auf Bestand-objekte (mittelbare Belegung) ist zulässig, wenn die Bindungen für 30 Jahre gesichert werden, der Tausch mindestens im Verhältnis eins zu zwei erfolgt, die geförderten Woh-nungen und die Ersatzwohnungen gleichwertig sind und sichergestellt ist, dass die ge-förderten Wohnungen wie auch die Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig und frei sind.
- (10)** Bei der Vergabe städtischer Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern wird ein Anteil von mindestens 30% öffentlich geförderter Mietwohnungen bezogen auf die Wohnungsanzahl gefordert.

Boden- und Baulandmarkt

Die Stadt Vechta wird auch zukünftig eine aktive Rolle auf dem Boden- und Baulandmarkt einnehmen.

- (11) Wir betreiben bereits heute eine langfristige und vorausschauende Bodenbevorratung. Diese wird auch künftig ein wichtiges Element der Wohnungspolitik der Stadt Vechta sein.
- (12) Die bestehende Ankaufstrategie wird auf potenzielle Tauschflächen ausgeweitet.
- (13) Bei der Vergabe städtischer Grundstücke nach der Konzeptqualität werden die Aspekte bezahlbares Wohnen (min. 30% bezogen auf die Wohnungsanzahl), barrierefreie und rollstuhlgerechte Angebote sowie Energetik und Nachhaltigkeit besonders berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen

- (14) Die städtische Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum wird auf Grundstücke mit Erbbaurecht ausgeweitet.
- (15) Um neue und innovative Wohnformen zu unterstützen, werden geeignete Grundstücke gezielt nach Konzeptqualität vergeben.