

Große Kreisstadt  
Leinfelden-Echterdingen

# Wohnen LE 2030

Städtische Richtlinien für die Entwicklung und  
Vergabe von Wohnbauland an Investoren zur Schaffung  
von preisgünstigem Wohnraum

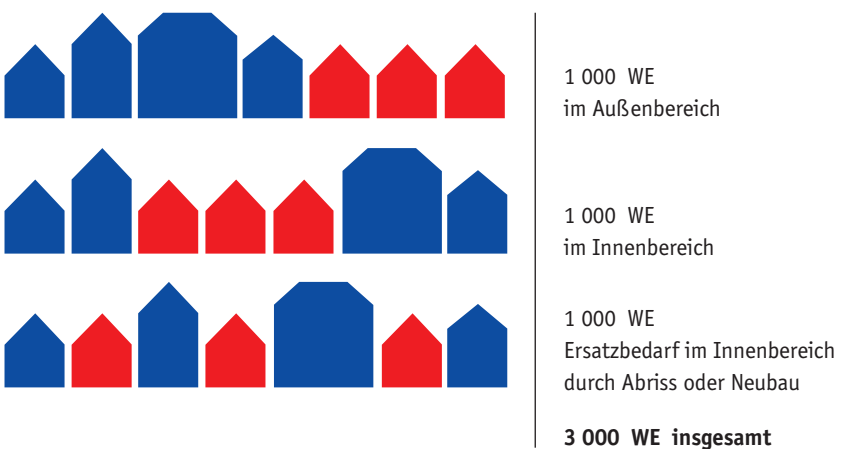


*Leinfelden-Echterdingen*  
*Die schönste Seite der Filder.*

# Wohnungsbauziele 2030

Der Gemeinderat der Stadt Leinfelden-Echterdingen hat am 21.05.2019 das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen. Diese Leitlinien und Grundsätze für den Wohnungsbau beschreiben das wohnungsbaupolitische Ziel der Stadt bis 2030.

Der Wohnungsbestand in Leinfelden-Echterdingen soll bis zum Jahr 2030 um 2.000 Wohnungen wachsen. Zur Erreichung dieses Ziels sind 3.000 Wohnungen zu bauen: **2.000** zusätzliche Wohnungen und **1.000** Wohnungen als Ersatz für aus dem Wohnungsbestand wegfallende Wohnungen.



Im Jahr 2030 sollen **4%** der 18.378 Wohnungen (Stand 2015) in Leinfelden-Echterdingen **öffentlich gefördert bzw. preisgedämpft** sein (ca. 860 WE). Um das zu erreichen, müssen 550 geförderte Wohnungen neu gebaut werden. Dies soll idealerweise ein Mix aus geförderten Wohnungsbau, preisgünstigem Wohnungsbau zur Miete und preisgünstigem Wohnungsbau als Eigentümerwohnung sein.



Die Bereitstellung des zusätzlichen Wohnungsangebotes von 2.000 Wohnungen bis 2030 erfordert die parallele Entwicklung von Flächenpotenzialen im Innen- wie auch im Außenbereich und die Anwendung unterschiedlicher Instrumente der Baulandaktivierung und der Sicherung von Wohnungsbeständen.

# Städtische Richtlinien

Die Städtischen Richtlinien für die Entwicklung und Vergabe von Wohnbauland an Investoren und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum beziehen sich auf städtische Flächen bei den erstmalig Wohnbauland entwickelt wird (Baulandentwicklungsmodell) und auf Flächen im privaten Eigentum, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Bodenwertsteigerung erfahren. Generell sollen Teile des Bodenwertzuwachses zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden.

Bei Grundstücken, die sich zu **100% im Eigentum der Stadt** befinden, sollen sich geförderter und preisgünstiger Wohnraum wie folgt auf die Geschossflächen verteilen:


- 30% Geförderter Wohnungsbau
- 10% Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete
- 10% Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung
- 50% Wohnungsbau ohne Bindung


Bei Grundstücken, die sich in **privatem Eigentum** befinden und zu deren erstmaliger oder weiteren baulichen Entwicklung neues Planungsrecht geschaffen wird, sollen sich die Anteile preisgünstigen Wohnraums wie folgt auf die Geschossflächen verteilen:

- 20% Geförderter Wohnungsbau
- 10% Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete
- 10% Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung
- 60% Wohnungsbau ohne Bindung

## Für öffentliche Grundstücke gilt in der Regel:



 **50%**  
Wohnungsbau ohne Bedingungen


 **30%**  
Geförderter Wohnungsbau


 **10%**  
Preisgedämpfte Mietwohnungen

 **10%**  
Preiswertes Wohneigentum

## Für private Grundstücke ab 30 WE/0,5 ha gilt in der Regel:



 **60%**  
Wohnungsbau ohne Bedingungen

 **20%**  
Geförderter Wohnungsbau

 **10%**  
Preisgedämpfte Mietwohnungen

 **10%**  
Preiswertes Wohneigentum

Die Richtlinien sollen bei der Vergabe städtischer Grundstücke an Investoren sowie bei Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen, zu städtischen und nicht-städtischen Grundstücken Anwendung finden.

## Schwellenwerte und Ausnahmen

In der Regel sollte bei allen städtischen und privaten Wohnungsbauvorhaben die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund stehen. Neben der zweijährlichen Evaluation und der Möglichkeit, die städtischen Richtlinien anzupassen, soll das Handlungsprogramm Wohnen die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum nicht erschweren und im Rahmen der Grundsätze flexibel genug bleiben, um auf eine Veränderung der wirtschaftlichen Bedingungen, örtliche Besonderheiten und unvorhersehbare Faktoren reagieren zu können:

- Für städtische Vorhaben gilt, dass die Richtlinien bei der erstmaligen Entwicklung von Wohnbauflächen gebietsbezogen angewendet werden (Umsetzung des Baulandentwicklungsmodells).
- Bei privaten Vorhaben gilt in der Regel ein Schwellenwert von 0,5 ha oder 30 Wohneinheiten. Für private Flächen unterhalb dieser Schwellenwerte ist ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Abhängigkeit von Größe, Konzept und Lage des Vorhabens zu prüfen und projektbezogen durch die Stadt in individueller Abstimmung mit dem Vorhabenträger festzulegen.
- Für sonstige städtische Liegenschaften im Innen- oder Außenbereich unterhalb eines Schwellenwertes von 0,5 ha ist in der Regel auch in Abhängigkeit von Größe, Konzept und Lage des Vorhabens projektbezogen zu entscheiden, welcher Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich und angemessen ist.
- Der Anteil preisgünstigen Wohnungsbaus als Eigentümerwohnungen kann nach Zustimmung der Stadt durch entsprechend höhere Anteile an preisgünstigem Wohnungsbau zur Miete ersetzt werden. In einem geringen Umfang sind auch prozentuale Verschiebung und die vertragliche Bindungsdauer innerhalb des gebundenen Anteils möglich, solange das fixierte prozentuale Verhältnis von sozial gebundenen und ungebundenen Wohnungen erhalten bleibt.
- Sonstige Ausnahmen sind in Abhängigkeit von Konzept, Lage und Wirtschaftlichkeit möglich, solange sie den Grundsätzen des Handlungsprogramms, bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, nicht widersprechen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat.

# Die Stadt Leinfelden-Echterdingen besitzt eine hohe Attraktivität als Standort für Wohnen und Arbeiten.

## Steigende Wohnraumknappheit

Für Leinfelden-Echterdingen werden mittel- und langfristig steigende Einwohner- und Haushaltszahlen erwartet. Das Angebot an Bauland und Wohnraum kann aktuell die Nachfrage nicht decken. Zunehmend Normalverdiener, aber insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen und Bezieher von Sozialleistungen, haben Probleme, sich in Leinfelden-Echterdingen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Auch städtische Bedienstete und damit die Stadt als Arbeitgeber sind von der Wohnraumknappheit betroffen.

## Sicherung des Wirtschaftsstandorts

Die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung stellt eine wesentliche Grundlage für die Gewinnung und dauerhafte Wohnortbindung qualifizierter Arbeitskräfte am Standort dar. Hierzu zählt auch und besonders Wohnraum in einem preisgünstigen Segment. Eine sich daran ausrichtende Wohnungspolitik ist damit eine notwendige Grundlage für einen starken Wirtschaftsstandort mit einer stabilen Wirtschaftsstruktur vor Ort.

## Folgen für die Siedlungsentwicklung

Eine angemessene Wohnraumversorgung auf lokaler und regionaler Ebene verhindert langfristig soziale Verdrängungen. Der fehlende Wohnraum erschwert der jungen lokalen Bevölkerung den Verbleib in der Stadt und erschwert die Stellenbesetzungen für die lokale und regionale Wirtschaft.

Besonders für Leinfelden-Echterdingen mit einer starken Verkehrsbelastung durch einen hohen Einpendlerüberschuss bedeutet die Verlagerung der Siedlungsentwicklung weg von den regionalen Entwicklungsachsen auf Grund der drängenden Wohnungsnachfrage auf weniger gut erschlossene Standorte eine Zunahme der ortsbelastenden, teilweise langen und somit unnötig klimaschädlichen Pendlerbewegungen.

# Wohnungsbauziele 2030

- 1 Der Wohnungsbestand in Leinfelden-Echterdingen soll bis zum Jahr 2030 um **2.000** Wohnungen wachsen.
- 2 Im Jahr 2030 sollen **4%** des Wohnungsbestandes in Leinfelden-Echterdingen öffentlich gefördert bzw. preisgedämpft sein.
- 3 Der Wohnungsneubau soll zu **50%** im Innenbereich und zu **50%** durch Arrondierung und Außenbereichs-entwicklungen umgesetzt werden.

## Ansprechpartner

### Philipp Schwarz

Amtsleiter

Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung  
Bernhäuser Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon: 0711/1600654, E-mail: p.schwarz@le-mail.de

### Anja Schubert

Abteilungsleiterin

Amt für Hochbau und Immobilien, Abteilung Immobilien  
Bernhäuser Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon: 0711/1600654, E-mail: a.schubert@le-mail.de

[www.leinfelden-echterdingen.de](http://www.leinfelden-echterdingen.de)

Herausgeberin: Stadt Leinfelden-Echterdingen  
Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung  
Fotos: Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung,  
Büro Hähmig + Gemmeke (Titelfoto)  
Gestaltung: alexy visuelle gestaltung  
Stand: Februar 2019