

RADOLFZELL AM BODENSEE HANDLUNGSPROGRAMM WOHNEN

Präambel

Als Element der Daseinsvorsorge haben Kommunen die Wohnungsbelange ihrer Einwohnerinnen und Einwohner in den Blick zu nehmen, aber ebenso die Anforderungen derjenigen zu betrachten, die sich für die jeweilige Stadt als ihren künftigen Wohnort entscheiden wollen.

Die Stadt Radolfzell am Bodensee hat sich aus diesem Grund dafür entschieden, ein **HANDLUNGSPROGRAMM WOHNEN** aufzustellen. Ziel ist die Erarbeitung einer Strategie für die zukünftige Wohnungsentwicklung in der Stadt, welche alle Themenfelder des Wohnungsbaus einschließt, **ZIELE** und **MAßNAHMEN** für die weitere Entwicklung formuliert und einen kommunalen **WERKZEUGKASTEN** zur Umsetzung entwickelt.

Der Prozess wurde im Jahr 2023 initiiert und in einem umfangreichen Dialogverfahren gemeinsam mit dem Gemeinderat, den lokalen Akteuren des Wohnungsbaus und der Bürgerschaft gestaltet. Mit Hilfe der umfangreichen Beteiligung wurde sichergestellt, dass die zahlreichen Akteure vor Ort gehört und aktiv in den Entwicklungsprozess mit einbezogen wurden. Dies war wichtig, um mit allen Beteiligten eine qualitative Diskussion führen zu können und ein gemeinsam getragenes Ergebnis zu erreichen.

Gliederung

TEIL A

ZIELSETZUNG UND PROZESS	3
DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG UND SPEZIFISCHE WOHNBEDARFE	11
HANDLUNGSFELDER DES WOHNUNGSBAUS IN RADOLFZELL	23
A ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN	27
B STÄDTEBAU UND FREIRAUM	39
C ÖKOLOGIE UND BAULANDPOLITIK	55
RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN	65
ÖFFENTLICH-RECHTLICHER RECHTSRAHMEN	67
PRIVATRECHTLICHER RECHTSRAHMEN	77

TEIL B

PROJEKTGEBIETE	81
----------------------	----

ZIELSETZUNG UND PROZESS

*„Eine der maßgeblichen gesellschaftlichen Herausforderungen ist die Schaffung von ausreichend Wohnraum. Es ist zwischenzeitlich auch Teil des öffentlichen Bewusstseins geworden, dass das Vorhandensein von Wohnraum eines der zentralen Themen für eine erfolgreiche Zukunft Baden-Württembergs ist.“
(Gemeindetag BW 2023)*

Der Mangel an Wohnraum ist in Baden-Württemberg flächendeckend vorhanden und nicht alleine auf die Großstädte und Ballungsräume konzentriert. Die Stadt Radolfzell sieht sich mit einem **angespannten regionalen Wohnungsmarkt** konfrontiert. Nach der aktuellen Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) gehört Radolfzell zu einem der 89 Gebieten in Baden-Württemberg mit einem angespannten Wohnungsmarkt i. S. d. Rechtsverordnung nach § 201a BauGB.

RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Radolfzell wird voraussichtlich weiter wachsen und gleichzeitig wird sich die **Bevölkerungsstruktur** in den kommenden Jahren verändern. Bei den jüngeren Altersgruppen ist eine rückläufige Tendenz zu erwarten was auf den allgemeinen Geburtenrückgang, aber auch den Wegzug von Familiengrüdern zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist mit einer Zunahme der über 65-jährigen Menschen zu rechnen.

Die Herausforderungen für die Stadt Radolfzell liegen deshalb insbesondere im Umgang mit den sich verändernden Ansprüchen einer **älter werdenden Gesellschaft**. Gleichzeitig ist die Stadt gefordert auch für **jüngere Menschen und insbesondere Familien** attraktiv zu bleiben.

Neben dem **demografischen Wandel** stellen auch **soziokulturelle Veränderungen** die Stadtgesellschaften vor neue Herausforderungen. Dazu gehören Trends einer zunehmenden Singularisierung und Heterogenisierung, hohe Flüchtlingszahlen, das Zusammenleben von Menschen aus unterschiedlichen Kulturen und die Teilhabe von Menschen mit Behinderungen oder **Haushalten mit wenig Geld**. Inzwischen gelten die Neubaumieten in vielen Städten Deutschlands bis weit in die Mittelschicht hinein als nicht mehr bezahlbar. In der Folge nahm die Ausgrenzung derer, die schon bei entspannten Wohnungsmärkten Probleme bei der Wohnungssuche haben, weiter zu. (vgl. Pestel 2021)

Die hohe Wohnungsnachfrage all der genannten Gruppen bleibt in der Stadt Radolfzell in den nächsten Jahren eine große Herausforderung. Dies betrifft sowohl die **Kernstadt, als auch die Ortsteile**, deren strukturelle Unterschiede berücksichtigt werden müssen.

Um dem **Handlungsauftrag zur sozialgerechten Bodennutzung** inhaltlich nachzukommen, hat die Stadtverwaltung, begleitet durch das Büro Reschl Stadtentwicklung, ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm erarbeitet.

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ analysiert in einer gesamtheitlichen Betrachtung die aktuelle Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung, formuliert abgestimmte quantitative und qualitative **Ziele** der Wohnraumversorgung und benennt die zur Zielerreichung erforderlichen wohnungspolitischen **Werkzeuge**. Ziele und Werkzeuge werden zudem verortet und soweit möglich, bereits auf konkreten **Projektgebieten** angewendet. So ist ein unmittelbarer Umsetzungsbezug gewährleistet.

Als Ergebnis steht ein eigener Radolfzeller Weg für einen **angebots- und preisdifferenzierten Wohnungsbau**.

METHODIK

Das Handlungsprogramm Wohnen wurde in einem **dialogorientierten Verfahren** erarbeitet. Neben der Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Verwaltung wurden die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess miteinbezogen. Somit konnte die Bürgerschaft in diesem wichtigen kommunalen Handlungsfeld teilhaben und Anregungen und Ideen geben.

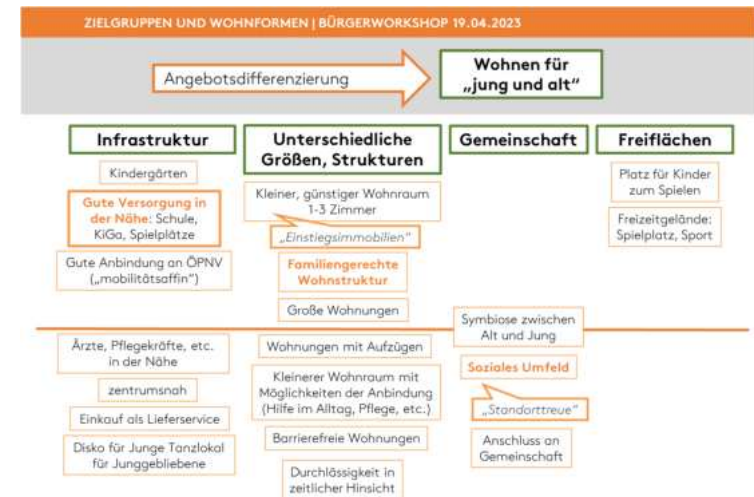


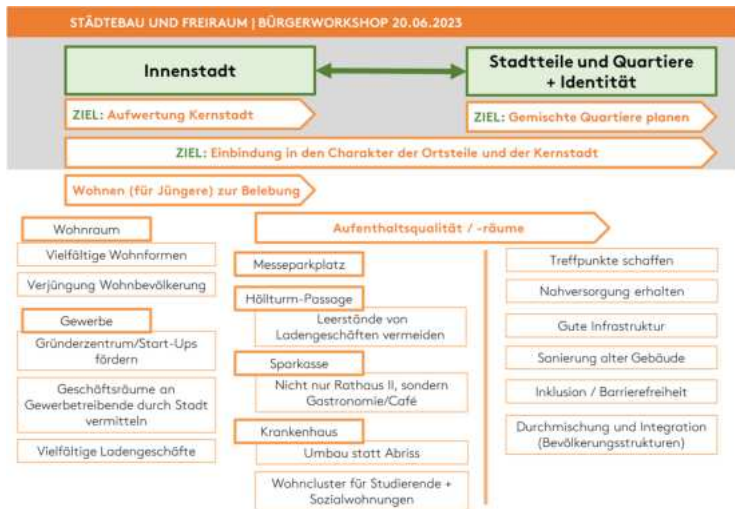
Die breit angelegte Dialogphase wurde im März 2023 im Rahmen eines Dialogforums Wohnen begonnen. Am 22.03.2023 kamen Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderates und der Stadtverwaltung, externe Fachleute sowie die **Bürgerschaft** zusammen, um sich gemeinsam Gedanken über die Zukunft des Wohnstandorts Radolfzell zu machen. Neben der **Information** in Form von Impulsreferaten, stand eine moderierte **Diskussion** und der Austausch der Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Vordergrund.



An das Dialogforum knüpften drei Bürgerworkshops zu den gemeinsam definierten **Handlungsfeldern** an: **Zielgruppen und Wohnformen**, **Städtebau und Freiraum** sowie **Ökologie und Baulandpolitik**.

AUSZÜGE AUS DEN BÜRGERWORKSHOPS





Auf dieser breiten Basis der Beteiligung beschäftigte sich der **Gemeinderat** in einer Sondersitzung am 20.10.2024 mit dem Themenfeld Wohnen. Dabei wurden die umfangreichen Ergebnisse aus der Analyse und Beteiligung vorgestellt und erörtert.

Auf dieser Grundlage konnte der Entwurf eines Handlungsprogramms Wohnen mit **Zielen** und **Maßnahmen** zu den drei **Handlungsfeldern** abgestimmt werden.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG UND SPEZIFISCHE WOHNBEDARFE

Das Handlungsprogramm Wohnen hat zum Ziel, einen **eigenen Weg** für einen angebots- und preisdifferenzierten Wohnungsbau zu definieren. Um die Ausgangssituation zu beleuchten und ein entsprechendes **Ziel zu setzen**, bedarf es einer Grundlagenanalyse hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Stadt Radolfzell. Diese wird bestimmt sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, bestehend aus der Geburten- und Sterberate, als auch durch den Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen).

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann durch kommunalpolitische Maßnahmen, die über die bedarfsgerechte Schaffung von Angeboten auf dem Wohnungs- bzw. Baulandmarkt hinaus gehen, nur bedingt beeinflusst werden. Weiterhin haben **externe Faktoren** erheblichen Einfluss auf die demografische Entwicklung und das Wanderungsverhalten, was bspw. durch die Flüchtlingsbewegung in den Jahren 2015/2016 und seit 2022, verdeutlicht wird.

RÜCKBLICK

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Radolfzell steigt in den letzten zwei Jahrzehnten kontinuierlich an. Lediglich zwischen 2010 sowie 2015 sind punktuell Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Die **Bevölkerungsentwicklung** ist seit dem Jahr 2015 stetig positiv. Betrachtet man die zurückliegenden zehn Jahre bis 2023 (drittes Quartal) im regionalen Vergleich, so wächst die Stadt Radolfzell um etwa 7 Prozent, der Landkreis Konstanz im selben Zeitraum um knapp 8 Prozent.

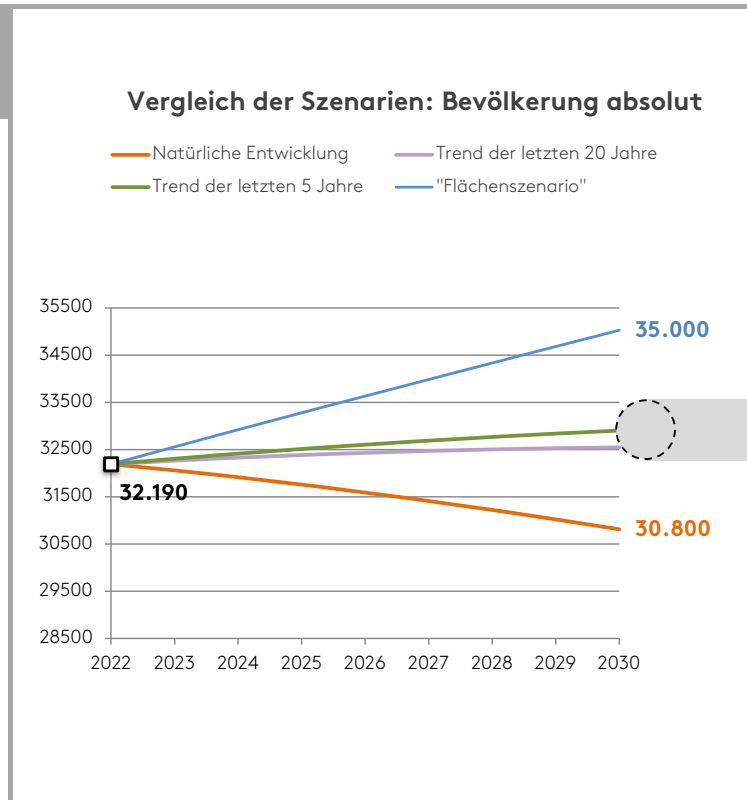
In den vergangenen Jahren ist in der Stadt Radolfzell fast ausnahmslos ein **Geburtendefizit** zu verzeichnen, d. h. die Sterberate liegt über der Geburtenrate in der Stadt. Daraus resultiert, dass selbst zur Stabilisierung der Einwohnerzahl ein **positiver Wanderungssaldo** notwendig ist. In den letzten 20 Jahren ziehen jährlich etwa 200 Personen mehr nach Radolfzell zu, als Personen weg ziehen.

BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG

Grundlegender Parameter für die Einschätzung der zukünftigen Wohnungsbedarfe ist die **strategische Zielsetzung einer Stadt über die künftige Einwohnerentwicklung**. Aus dem definierten Zielkorridor können so konkrete Wohnbaubedarfe abgeleitet werden.

Ausgangspunkt für die Voraussrechnung ist der Bevölkerungsstand von 32.190 Einwohnerinnen und Einwohner zum 31. Dezember 2022 nach dem Einwohnermeldewesen der Stadt Radolfzell.

Für das Handlungsprogramm Wohnen liegt vom Büro Reschl Stadtentwicklung eine **Bevölkerungsvorausrechnung** bis zum Zieljahr 2030 in fünf unterschiedlichen Szenarien vor. Durch den Abgleich und die Diskussion mit Politik und Verwaltung ergibt sich ein **Zielkorridor bis 2030**. Dieser orientiert sich **nicht** an der größtmöglichen Flächenaktivierung, sondern an der Fortsetzung eines **moderaten Wachstums der vergangenen Jahre**.



„Flächenszenario“ | Dieses Szenario stellt die Bevölkerungszunahme dar, die sich durch Entwicklung aller Wohnbauflächen ergibt. Annahme, dass 2/3 der Flächen durch neue Einwohnerinnen und Einwohnern und 1/3 der Flächen durch bereits ansässige Bürgerinnen und Bürger aus Radolfzell besiedelt werden (Rückgang der Belegungsdichte). Dies entspräche einer jährlichen Nettozuwanderung von ca. 500 Personen.

ZIELKORRIDOR HANDLUNGSPROGRAMM WOHNEN

„Trend der letzten 20 Jahre“ | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der durchschnittlichen Wanderungsbewegungen der letzten zwanzig Jahre dar, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2030 ein Wanderungssaldo von ca. 200 Personen bestehen bleibt.

„Trend der letzten 5 Jahre“ | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der durchschnittlichen Wanderungsbewegungen der letzten fünf Jahre dar, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2030 ein Wanderungssaldo von ca. 250 Personen bestehen bleibt.

„Natürliche Entwicklung“ | Hierbei wird keine Zu- oder Abwanderung angenommen, lediglich die Geburten- und die Sterberate haben Einfluss auf die demografische Entwicklung. Die jährliche Wanderung beträgt daher null. (Theoretisches Szenario zur Einschätzung der natürlichen Reproduktion)

NUTZERGRUPPEN										
Nutzergruppen	Alter	2022	Natürliche Entwicklung		Trend der letzten 20 Jahre		Trend der letzten 5 Jahre		"Flächenszenario"	
			2030	%	2030	%	2030	%	2030	%
Kleinkinder	< 1	291	246	-16%	278	-5%	284	-2%	323	11%
U-3 Betreuung	1-2	599	512	-14%	569	-5%	581	-3%	651	9%
Ü-3 Betreuung	3-6	1.207	1.111	-8%	1.197	-1%	1.215	1%	1.320	9%
Grundschule	6-9	1.216	1.174	-3%	1.236	2%	1.249	3%	1.326	9%
Weiterführende Schule	10-18	2.564	2.685	5%	2.795	9%	2.817	10%	2.952	15%
Jugendliche	14-21	2.236	2.331	4%	2.456	10%	2.482	11%	2.635	18%
junge Erwachsene	21-30	3.382	2.807	-17%	3.248	-4%	3.338	-1%	3.878	15%
Familiengründer	25-40	6.144	5.299	-14%	6.020	-2%	6.167	0%	7.049	15%
Erwerbstätige	20-65	18.884	16.876	-11%	18.163	-4%	18.426	-2%	20.001	6%
junge Senioren	66-75	3.738	4.448	19%	4.510	21%	4.523	21%	4.599	23%
Senioren	76-85	2.812	2.637	-6%	2.660	-5%	2.665	-5%	2.694	-4%
Hochbetagte	> 85	909	1.154	27%	1.171	29%	1.175	29%	1.196	32%

Folgende **Trends** lassen sich bei der Bevölkerungsvorausrechnung in den Nutzergruppen beobachten:

Im Bereich der **Kinderbetreuung** ist in allen Szenarien, bis auf das „Flächenszenario“, mit einem leichten Rückgang der Zahlen zu rechnen. Für den oben definierten Zielkorridor wäre in diesem Bereich mit einer **langfristigen Stabilisierung der absoluten Zahlen** auf aktuellem Niveau zu rechnen. Gleichzeitig steigt allerdings die **qualitative Nachfrage** im Bereich der Betreuung (Krippe, Ganztagesbetreuung) – diese Faktoren bildet die vorliegende Berechnung nicht ab.

Im Zielkorridor wäre mit einer **leichten Steigerung der Grundschulzahlen** und mit einer **deutlichen Steigerung im Bereich der weiterführenden Schulen** und Jugendlichen zu rechnen. Dieser Trend lässt sich über alle Wachstumsszenarien feststellen.

Die Altersgruppen der **jungen Erwachsenen, der Familiengründer sowie der Erwerbstätigen** ist überdurchschnittlich stark vom Wanderungssaldo abhängig. Um diesen Bereich innerhalb der Radolfzeller Stadtgesellschaft zu stabilisieren, ist eine Entwicklung innerhalb des oben definierten Zielkorridors erforderlich.

Die Gruppe der **Hochbetagten** verzeichnet bis 2030 die größte relative Steigerung. Diese Gruppe weist im Zielkorridor einen Zuwachs von etwa 30 Prozent auf. Es ist abzusehen, dass über das hier abgebildete Zieljahr 2030 hinaus, eine **weitere Zunahme** im Bereich der Senioren und Hochbetagten zu erwarten ist.

Alle Trends der Bevölkerungsvorausrechnung setzen eine möglichst **lineare Wohnungsentwicklung** in der Stadt Radolfzell voraus. Eine gebündelte Aufsiedlung bspw. eines größeren Gebietes hätte „Wellenbewegungen“ in der Infrastruktur zur Folge.

Das Handlungsprogramm Wohnen hat zum Ziel, die Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell hinsichtlich der Sozialbauverpflichtung zu **plausibilisieren**. Es sollen Aussagen getroffen werden, mit welcher **Angebots- und Preisdifferenzierung** im Wohnungsbau die spezifischen Bedarfe der Stadt Radolfzell gedeckt werden können.

Der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw), hat auf dieser Grundlage detaillierte **Wohnprofile** entwickelt. Sie geben Auskunft über Wohn- und Wohnumfeld bezogene Wünsche und Bedürfnisse der einzelnen Milieus.

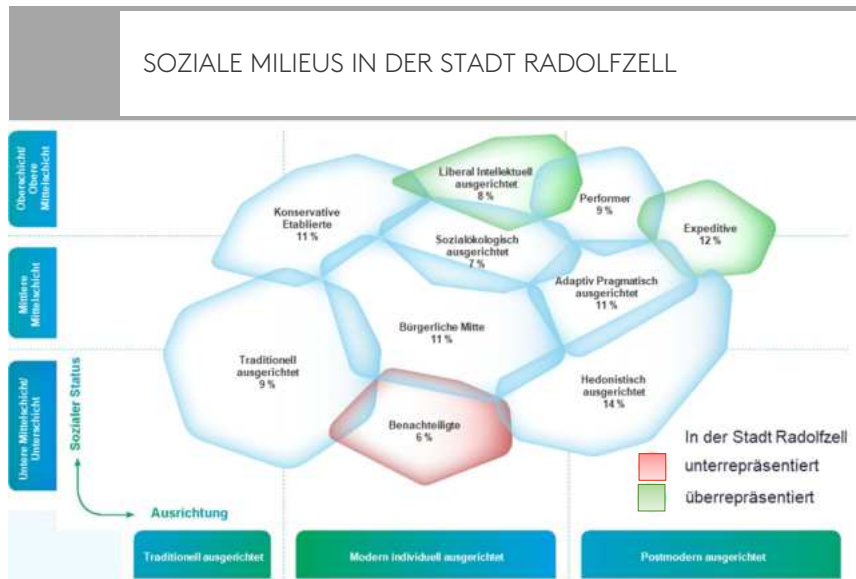


Abbildung: Soziale Milieus - stadtspezifisch und bundesweit, Quelle microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Neuss 2024

Ergänzende Aussagen zu qualitativen Merkmalen der Wohnbaubedarfe erlaubt die Analyse von sozialen Milieus, einer Zielgruppentypologie der Markt- und Sozialforschung. Grundlage hierfür bildet die **stadtspezifische Verteilung** der unterschiedlichen Milieugruppen für die Stadt Radolfzell. Die Grafik zeigt, dass die Verteilung der sozialen Milieus in der Stadt Radolfzell von der gesamtdeutschen Verteilung abweicht.

Die rötlich hinterlegten Felder sind im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland in der Stadt Radolfzell unterrepräsentiert, die grünlich eingefärbten Felder entsprechend überrepräsentiert. So leben bspw. in Radolfzell nur 6 Prozent „Benachteiligte“ (ein Drittel weniger als im bundesdeutschen Durchschnitt). Gleichzeitig können in der Stadt Radolfzell deutlich mehr Einwohnerinnen und Einwohner der Oberschicht mit den Milieus „Liberal-Intellektuelle“ und „Expeditiv“ zugeordnet werden.

WOHNPROFILE

<p>Konservative Etablierte 11 %</p> <p>Die klassische Oberschicht mit einer Erfolgs- und Verantwortungsethik; auf Sicherheit, Erhalt und Exklusivität bedacht, legt großen Wert auf Lebensstandards und Status</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser, z.T. Eigentumswohnungen</p>	<p>Liberal Intellektuell ausgerichtet 8 %</p> <p>Die intellektuelle Bildungselite mit aufgeklärter Weltanschauung und liberalen Wurzeln: humanistische Bildung, Streben nach Selbstverwirklichung, gesellschaftlicher kultureller Austausch, große intellektuelle Bandbreite</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Gehobener Altbau als Eigentumswohnung, individuell-energetische Einfamilienhäuser</p>
<p>Performer 9 %</p> <p>Die leistungsorientierte Oberschicht: „Winner-Mentalität“, hohe Wert- und Effizienzorientierung, interessiert an neuer Technik und modernem Design, hohe Medienkompetenz, „state of the art“-Anspruch</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Kleinere Mehrfamilienhäuser/Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser</p>	<p>Expeditiv 12 %</p> <p>Die postmoderne und vernetzte Avantgarde: stark individualistisch geprägt, weltoffen, neugierig und experimentierfreudig, online und offline vernetzt, „lifestyle“-orientiert, weit weg vom „Mainstream“</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Blackrand</p>
<p>Bürgerliche Mitte 11 %</p> <p>Der motivierte bürgerliche Mainstream: starker Wille zur Leistung, Wunsch nach Zielerreichung und Etablierung – beruflich und sozial, Erhaltung des Wertesystems, strebt nach harmonischen Verhältnissen und Sicherheit</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser, z.T. Eigentumswohnungen</p>	<p>Adaptiv Pragmatisch ausgerichtet 11 %</p> <p>Die flexible junge Mitte unserer Gesellschaft mit Nutzenkalkül: das Leben optimal gestalten und Sinnvolles tun, zielbewusst, kompromissbereit, flexibel und sicherheitsliebend, aber auch spaßorientiert, Familie, Freunde und Zugehörigkeit sind wichtig</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Reihenhäuser, Eigentumswohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern</p>

Soziale Milieus - stadtspezifisch und bundesweit, Quelle microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Neuss 2024, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw)

<p>Sozialökologisch ausgerichtet 7 %</p> <p>Das konsumkritische/-bewusste Milieu mit klaren Wertvorstellungen: politisch interessiert und engagiert, ausgeprägtes soziales Denken, strebt nach Glück und Gesundheit im Einklang mit der Natur und den Menschen</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Breites Spektrum, auch Einfamilienhäuser</p>	<p>Traditionell ausgerichtet 9 %</p> <p>Die sicherheitsliebende Kriegs- und Nachkriegsgeneration: verankert in der kleinbürgerlichen Welt bzw. der Arbeiterkultur, traditionell und sparsam, zufriedenstellender Lebensstandard, nimmt den Wandel der Zeit ungern und nur langsam an</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Zeile, einfache/mittlere Einfamilienhäuser</p>
<p>Hedonistisch ausgerichtet 14 %</p> <p>Die junge unbekümmerte Unterschicht/untere Mittelschicht: ständige Suche nach Unterhaltung, Verweigerung von Konventionen und Verhaltenserwartungen der Gesellschaft, Ablehnung der Leistungsgesellschaft mit ihren Zwängen</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Hochhaus, Blockrand (wenig Festlegung)</p>	<p>Benachteiligte 6 %</p> <p>Die finanzschwache Unterschicht mit starken Zukunftsängsten und Verbitterung: geringe Aufstiegsperspektiven, reaktive Grundhaltung, sozial schwierige Verhältnisse, bemüht den Anschluss an die Konsumstandards zu halten</p> <p>Bevorzugter Wohntyp: Blockrand, Zeile (preiswert, gefördert)</p>

Soziale Milieus - stadtspezifisch und bundesweit, Quelle microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Neuss 2024, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw)

EIGENTUMSQUOTE

Während grundsätzlich eine Tendenz zu einkommensstärkeren Haushalten für Radolfzell festzustellen ist, lässt sich nur bedingt ableiten, dass daraus höhere Wohnbauraten bestimmter Wohntypen und -formen resultieren müssen. Die geringfügigen Schwerpunktverschiebungen der Nachfrage bieten Anhaltspunkte für den zu spezifizierenden **Wohnungsmix** von Neubaugebieten und spezieller Nachfrageformen vor Ort. Für die Stadt Radolfzell zielt das Handlungsprogramm Wohnen eine **weitere Erhöhung der Eigentumsquote** ab. Vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter und Familien sind bei der Eigentumbildung zu unterstützen. Dies beinhaltet auch die Förderung selbst genutzten Wohneigentums einkommensschwächerer Haushalte.

SOZIALGEBUNDENER WOHNRAUM

Die folgenden Haushalte in **Radolfzell** haben Bedarf für eine Sozialwohnung:

- SGB II Bedarfsgemeinschaften¹ (September 2023) 603 Haushalte
- Empfängerhh. mit Grundsicherung der Sozialhilfe¹ (Dezember 2023) 320 Haushalte
- Reine Wohngeldempfänger¹ (Dezember 2023) 418 Haushalte
- Nichtinanspruchnahme von SGB II-/SGB XII/Wohngeld-Leistungen² 536 Haushalte

Summe Haushalte 1.877 Haushalte
abzüglich einer Eigentumsquote von 5% *0,95

Gesamt 1.784 Haushalte (11 %)

1) Bundesagentur für Arbeit bzw. Kreissozialamt Konstanz, Stadt Radolfzell
2) Eduard-Pestel-Institut, Studie „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland“, 2021
3) Hinweise des Wirtschaftsministeriums für Städte und Gemeinden zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes

Die derzeitige Quote von Haushalten im engeren Sinne mit Bedarf für eine öffentlich geförderte Wohnung in der Stadt Radolfzell (Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind) beträgt bei einer **Gesamtzahl von 16.504 Haushalten** im Jahr 2023 rund **11 Prozent** (1.784 Haushalte).

Dieser Wert dient als erster Anhaltspunkt für den Kernbedarf der Wohnberechtigungsschein-Berechtigten, die gleichzeitig Leistungsempfänger bzw. -berechtigte für Transferleistungen von SGB II, SGB XII (beschränkt auf Grundsicherung der Sozialhilfe) und Wohngeld sind.

Für die **künftigen Baufertigstellungen** in der Stadt Radolfzell sollte also im Sinne dieser Berechnung angestrebt werden, dass **11 Prozent der jährlich neu geschaffenen Wohneinheiten** in den Bereich des sozialen Wohnungsbaus fallen (Sozialbindungsquote), ohne Berücksichtigung der **Nachholbedarfe**.

„BEZAHLBARER“ WOHNRAUM

Der Anteil an Haushalten mit Bedarf für eine bezahlbare Wohnung in **Radolfzell** errechnet sich wie folgt:

▪ Jährlicher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland ¹	60.000 St.
▪ Anteil Radolfzells nach Einwohnerzahl (Einwohnerzahl Radolfzell/ Einwohnerzahl Deutschland)	0,00038
▪ Jährlicher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Radolfzell	23 (22,78) St.
<i>Zwischensumme (hochgerechnet auf Jahr 2030)</i>	<i>184 St.</i>
▪ Abzüglich regionaler Faktor, basierend auf:	
1. Durchschnittliches Einkommen pro Kopf (LKR Konstanz gegenüber BRD = +11,6%) ²	
2. Transferempfänger von Mindestsicherung (BaWü gegenüber BRD = -39%) ³	
3. Armutsgefährdung (BaWü gegenüber BRD = -22,8%) ⁴	
Gesamt	138 St.

1) Eduard-Pestel-Institut, Studie „Bezahlbarer Wohnraum 2022“

2) Wissenschaft- und Sozialwissenschaftliches Institut

3) Statistisches Bundesamt: Zahl der Empfängerinnen und Empfänger sozialer Mindestsicherung zum Jahresende 2022

4) Statistisches Bundesamt 2023

Zusätzlich zu den Transferleistungsberechtigten kommt ein nicht zu unterschätzender Anteil an Haushalten hinzu, die aufgrund der preistreibenden Marktlage und Wohnraumknappheit eine zu hohe Wohnkostenbelastung am Nettohaushaltseinkommen verzeichnen müssen. In der Regel sind dies **armutsgefährdete Haushalte**, häufig Alleinerziehende oder Alleinlebende mit geringem Verdienst, die unter die sogenannte Armutsgefährdungsquote von 60 Prozent am Durchschnittseinkommen fallen.

Der Bedarf an preisgünstigem bzw. bezahlbaren Wohnraum beschränkt sich demzufolge nicht auf die bisher genannten 11 Prozent der neu zu schaffenden Wohneinheiten in der Stadt Radolfzell. Es sollen für das Segment „bezahlbarer Wohnungsbau“ insgesamt bis zum Jahr 2030 **138 weitere Wohneinheiten** geschaffen werden; somit **ca. 17 Wohneinheiten jährlich**. Dies entspricht, bezugnehmend auf die zurückliegende durchschnittliche Bautätigkeit in der Stadt Radolfzell (ca. 130 Wohneinheiten pro Jahr), **weiteren 13 Prozent Sozialbindungsquote**. Auch hierbei sind die Nachholbedarfe noch nicht berücksichtigt.

In Summe ergibt sich der Bedarf von **23 Prozent** der neu zu schaffenden Wohneinheiten. Berücksichtigt man einen zusätzlichen Puffer zur sukzessiven Deckung der Nachholbedarfe ist die **derzeitige Sozialbindungsquote der Stadt Radolfzell, mit 30 Prozent**, im Sinne des Handlungsprogramms Wohnen fortzuführen.

GRUNDSÄTZE UND AUSWIRKUNGEN

Im Handlungsprogramm Wohnen wird in Bezug auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Radolfzell ein **Zielkorridor bis 2030** festgelegt. Dieser orientiert sich **nicht** an der größtmöglichen Flächenaktivierung, sondern an der Fortsetzung eines **moderaten Wachstums der vergangenen Jahre**.

Folgende Grundsätze liegen der Zielsetzung zu Grunde:

- Angestrebt wird ein **moderates Wachstum**, um in erster Linie die Nutzergruppen der Familiengründer und Erwerbstätigen in der Stadt Radolfzell zu stabilisieren; bei gleichzeitiger Zunahme der älteren Bevölkerung in der Stadt (siehe Tabelle Nutzergruppen). Bei dem **Geburtendefizit** der vergangenen Jahre sind folgerichtig Zuzüge notwendig, um dieses Ziel zu erreichen.
- Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem damit verbundenen **Rückgang der Belegungsdichte** im Umfang von jährlich 0,3 Prozent (vgl. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg) bedeutet bereits die Stabilisierung der jetzigen Bevölkerungszahl in der Stadt Radolfzell einen jährlichen Wohnbaubedarf von ca. 50 Wohneinheiten. Diese Wohnbautätigkeit hat unmittelbar zum Ziel, dass gerade **Familiengründer** in der Stadt Radolfzell bleiben können und nicht zwangsläufig abwandern. Dies entspricht dem unteren Rand des Zielkorridors.
- Erst eine **jährliche Bautätigkeit über 50 Wohneinheiten**, kommt dem angestrebten moderaten Wachstum zugute, um die Nutzergruppen zu stabilisieren. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls **die Bindung der neu geschaffenen Wohneinheiten zu Wohnzwecken** und nicht bspw. als Ferienwohnungen.
- Orientiert man sich an der Entwicklung der vergangenen fünf, oder zehn Jahre der Baufertigstellungen in der Stadt Radolfzell, bewegt man sich im Bereich von durchschnittlich **130 Wohneinheiten pro Jahr**. Dies entspricht dem mittleren Bereich des Zielkorridors bis 2030.
- Mit einer Sozialbindungsquote von **30 Prozent**, bezogen auf alle neuen Wohnungen je Jahr, können sowohl die Bedarfe für eine geförderte Wohnung im engeren Sinne, als auch die Bedarfe des „bezahlbaren Wohnens“ gedeckt werden.

HANDLUNGSFELDER DES WOHNUNGSBAUS IN RADOLFZELL

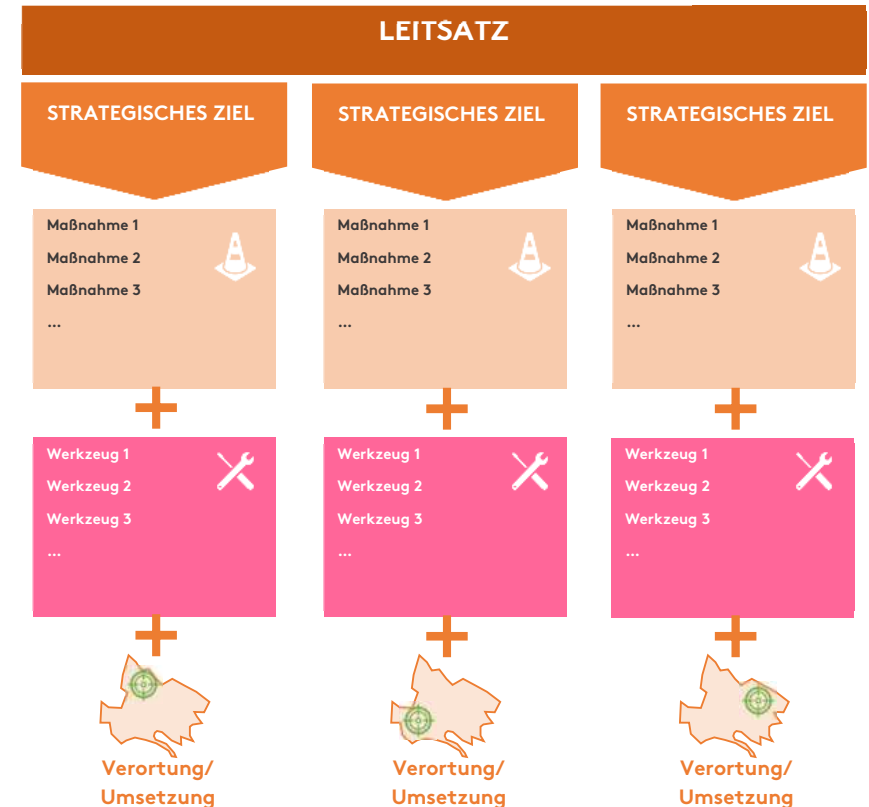
In jedem der drei **Handlungsfelder A, B und C** wurden im Rahmen der Beteiligung von Bürgerschaft, Expert:innen, Gemeinderat und Verwaltung unter fachlicher Begleitung des Büros Reschl Stadtentwicklung mehrere **strategische Ziele** formuliert. Diese Ziele werden ganz bewusst nicht priorisiert, da sie vielfach aufeinander aufbauen, in Kombination die gewünschten Wirkungen im Handlungsfeld erzielen und nicht für sich alleine stehen können.

AUFBAU DES ZIEL- UND MAßNAHMENKATALOGS IM HANDLUNGSPROGRAMM

Zur besseren Übersicht ist jedes Ziel in einem **Steckbrief** zusammengefasst. Für jedes strategische Ziel wurden mehrere Maßnahmen entwickelt, die der Umsetzung der jeweiligen Ziele dienen. Die **Maßnahmen** werden auf dem Steckbrief kompakt erläutert und aus denselben Gründen wie die Ziele selbst nicht priorisiert.

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ soll nicht ein theoretisches Kompendium darstellen, sondern ist bewusst auf **Umsetzungsorientierung** hin ausgerichtet. Daher ist jedes Ziel in seiner Anwendung **verortet**, mindestens auf Ebene der Kernstadt und der Stadtteile, wo möglich auch auf ein konkretes **Projektgebiet** des Wohnungsbaus. Gleichzeitig werden bevorzugt anzuwendende **Module aus dem Werkzeugkasten** aufgelistet, um die Zielerreichung mit kommunalen Steuerungsinstrumenten zu unterstützen.

Für jedes der drei Handlungsfelder



A

ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN

Leitsatz: „NACHFRAGEGERECHTER WOHNRAUM FÜR ALLE“

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Wohnen ist ein Menschenrecht, ist Teil des Rechts auf angemessenen Lebensstandard (Art. 11 – UN-Sozialpakt). Sich mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, bereitet immer mehr wohnungssuchenden Haushalten Probleme. Die Kosten des Wohnens nehmen – je nach Haushaltsstruktur – einen immer größeren Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens ein. Insbesondere Alleinerziehende und Geringverdienende sind auf Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen. Den Kommunen fällt die Aufgabe zu, unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Gegebenheiten die Rahmenbedingungen für die quantitative und die qualitative Bereitstellung ausreichenden Wohnraums zu schaffen. Dafür stehen der Stadt Radolfzell diverse Instrumente des Planungsrechts ebenso zur Verfügung wie solche einer aktiven kommunalen Bodenpolitik.

B

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

Leitsatz: „LEBENSWERTE UND LEBENDIGE STADT RADOLFZELL“

Radolfzell, die „lebendige Stadt inmitten von Seenlandschaft und Naturschutzgebieten“ (Homepage der Stadt Radolfzell). Dieses Prädikat gilt es zu bewahren und bei allen Stadtentwicklungsprojekten zu berücksichtigen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung lautet seit Jahren der Grundsatz einer flächenschonenden Stadtentwicklung. Damit verbunden werden muss zuvorderst eine qualitative Stadtgestaltung, die den Menschen in den Fokus rückt. Das heißt: Quartiere mit Aufenthalts- und Wohlfühlatmosphäre schaffen, Räume und Plätze der Begegnung gestalten und vor allem dafür sorgen, dass ein differenziertes Wohnungsangebot, ergänzt um einen attraktiven Handels- und Dienstleistungssektor, die Menschen zum Wohnen und Leben in der Stadt animiert. Verantwortung für diese Aufgabenstellung tragen alle Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarktes unter Miteinbeziehung der Zivilgesellschaft. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsaufgabe.

C

ÖKOLOGIE UND BAULANDPOLITIK

Leitsatz: „GRÜNE TRANSFORMATION GESTALTEN – KLIMAGERECHTE STADTENTWICKLUNG FÜR RADOLFZELL“

Der Klimawandel endet nicht an Gemarkungs- oder Ländergrenzen. Klimaschutz und Bewältigung der Klimaveränderungen durch geeignete Anpassungsmaßnahmen sind die großen Herausforderungen der Gegenwart. Bezüglich Zielsetzung, Handlungsfeldern und Maßnahmen ist zwischen Bestands- und Neubaugebieten nicht zu unterscheiden. Einheitliche Zielsetzung ist es, die Zukunftsfähigkeit der Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung anzustreben. Der Schutz von Natur und Landschaft (grüne Infrastruktur) steht ebenbürtig neben Maßnahmen der „blauen Infrastruktur“ – Prinzip „Schwammstadt“. Der Gebäudesektor als einer der Hauptverursacher von Treibhausgasemissionen muss einen maßgeblichen Beitrag zur klimagerechten Stadt leisten (Verbesserung der Energieeffizienz, Versorgung mit erneuerbaren Energien). Richtschnur für den Transformationsprozess ist das 1,5-Grad-Ziel nach dem Pariser Klimaschutzabkommen.

ÜBERSICHT HANDLUNGSFELD

A

ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN

ZIELE

und Maßnahmen

A1 | Wohnen für „jung und alt“

- A1.1 Integrierte Quartiersentwicklung
- A1.2 Mehrgenerationenwohnen
- A1.3 Übergänge für unterschiedliche Lebensphasen ermöglichen
- A1.4 Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Strukturen schaffen/bereitstellen

A2 | Inklusives und gemeinschaftliches Wohnen

- A2.1 Gemeinschaftsprojekte - Gemeinschaft im Haus und im Quartier
- A2.2 Betreutes Wohnen und neue Wohnformen in der Pflege

A3 | Soziales und bezahlbares Wohnen

- A3.1 Anteil an Sozialwohnungen erhöhen
- A3.2 Unterbringung für Geflüchtete berücksichtigen
- A3.3 Wohnraum für besonders nachgefragte Berufsgruppen
- A3.4 Durchmischung und Integration im Quartier ermöglichen
- A3.5 Innovative Ansätze als Impuls
- A3.6 Wohnraumförderung ausschöpfen

A4 | Kommunalen Handlungsspielraum erweitern

- A4.1 Prüfung Kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder Beteiligung an Bestehenden
- A4.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) 2030 evaluieren und fortschreiben
- A4.3 Gebietsbezogene Begrenzung von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen

A5 | Akteursvielfalt steigern

- A5.1 Gemeinschaftliches Bauen fördern (Baugemeinschaften)
- A5.2 Weitere Akteure aktivieren (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, ...)
- A5.3 Qualitative Grundstücksvergabe zur Steuerung nutzen

Handlungsfeld A: ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN

ZIEL A1

Wohnen für „jung und alt“

MASSNAHMEN A1

Erläuterung

Das Wohnungsangebot für Starterhaushalte wie Studierende und Auszubildende wird in der Stadt Radolfzell erweitert. Gleichzeitig wird das Wohnraumangebot für Seniorinnen und Senioren ausgebaut.

Allen Altersgruppen wird in der Stadt ein auf Ihre Bedürfnisse angepasster Wohnraum angeboten. In vielen Bereichen wird dieses Angebot für „jung und alt“ zusammen gedacht: Innerhalb eines Quartiers, oder innerhalb eines Wohnprojekts (Mehrgenerationenwohnen).

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P1** | Bebauungsplan „Hübschäcker, 2.BA“
- **P2** | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“
- **P3** | Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord
- **P5** | „Schlossbergstraße 12/Jägerpfad“
- **P6** | „Kleines Öschle“
- **P18** | Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhlingen“



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W24** | Gezielte Steuerung der Vergabe kommunaler Grundstücke
- **W29** | Leerstands- und Umzugsmanagement

A1.1 Integrierte Quartiersentwicklung

Integrierte Quartiersentwicklung in Radolfzell wird forciert, um die Prozesse des „down gradings“, nicht nur durch bauliche Eingriffe, sondern auch durch sozialpolitische Interventionen (Gemeinwesenarbeit, Bildungsangebote und anderes) zu hemmen und die soziale Integration zu fördern.

A1.2 Mehrgenerationenwohnen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte wie das Mehrgenerationenwohnen ermöglichen den Aufbau enger nachbarschaftlicher Kontakte im Alltag sowie eine Mitbestimmung in Planung und Nutzung des Wohnprojekts. Beim Mehrgenerationenwohnen leben Menschen aus verschiedenen Generationen zusammen. Der Grundgedanke ist eine Gemeinschaft, die sich gegenseitig unterstützt und voneinander lernt. Die Ergänzung weiterer Projekte in der Stadt Radolfzell kann sich an bereits umgesetzten Vorhaben orientieren (bspw. WiGe).

A1.3 Übergänge für unterschiedliche Lebensphasen ermöglichen

Durch den natürlichen Wechsel der Generationen im Bestand, ergibt sich zusätzliches Wohnungspotential. Die Stadt Radolfzell findet Ansätze, um diesen Wechsel aktiver zu begleiten. Durch Information, Schulung, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit und Netzwerkarbeit wird der Übergang von einer in die andere Lebensphase erleichtert, was insbesondere der älteren Generation in Radolfzell zu Gute kommt.

A1.4 Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Strukturen schaffen/bereitstellen

In Radolfzell werden seniorengerechte (barrierefreie) sowie familiengerechte Wohnungen gebaut. Dazu wird das Angebot in der Stadt und in den Stadtteilen in Bezug auf Wohnungsgrößen wie auch die Ausstattung der Wohnungen und Gebäude weiter ausdifferenziert.

Handlungsfeld A: ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN

ZIEL A₂

Inklusives und gemeinschaftliches Wohnen

MASSNAHMEN A₂

Erläuterung

Das Angebot an inklusiven und gemeinschaftlichen Wohnformen in der Stadt Radolfzell wird nachfrageorientiert erhöht. Menschen auf dem Weg in diese Wohnformen werden beraten und begleitet.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P3** | Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord
- **P4** | Bebauungsplan „Seelenhofer Süd“
- **P10** | Grub-Ost und Schulstrasse
- **P17** | Nachverdichtungspotenzial „Böhringen Nord“
- **P18** | Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“
- | Joseph-Bosch-Straße-MeVita



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W26** | Förderung gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Einrichtungen

A2.1 Gemeinschaftsprojekte - Gemeinschaft im Haus und im Quartier

In der Stadt Radolfzell unterstützt die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In der Regel wurden diese Projekte in der Vergangenheit hauptsächlich im Zusammenhang mit einer Baugemeinschaft realisiert. In Baugemeinschaften wird bewusster gebaut, wodurch im Vergleich zu einem klassischen Bauträger, Kosten gespart werden. Durch entsprechende architektonische Gestaltung, können Gemeinschaftsräume bzw. Bewegungsräume im Haus geschaffen werden. Auf der Quartiersebene bieten gemeinschaftliche Projekte wie bspw. „Urban gardening“, Quartiersfest o.ä. die Möglichkeit, den Zusammenhalt im Quartier zu stärken und weiter zu fördern.

A2.2 Betreutes Wohnen und neue Wohnformen in der Pflege

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, nehmen betreute Wohnformen einen großen Stellenwert in der Stadt Radolfzell ein. Immer mehr Menschen haben den Wunsch, im Alter möglichst selbstbestimmt zu leben. Folglich bieten neue Wohnformen in der Pflege, eine adäquate Alternative zum klassischen Pflegeheim. Die Stadt erweitert das Angebot bedarfsgerecht.

Handlungsfeld A: ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN

ZIEL A₃

Soziales und bezahlbares Wohnen

MASSNAHMEN

A₃

Erläuterung

In der Stadt Radolfzell wird Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen, indem das Angebot an Wohnraum für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen erhöht wird. Durch die Schaffung von gemischten Quartieren auch auf Stadtteilebene wird soziale Vielfalt in Radolfzell weiter ermöglicht.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P1** | Bebauungsplan „Hübschäcker, 2.BA“, Böhringen
- **P2** | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“
- **P4** | Bebauungsplan „Seelenhofer Süd“
- **P10** | Grub-Ost und Schulstrasse
- **P13** | Nachverdichtungspotenzial „Regiment-Pièmont-Str. und Hohenfriedingenstr.“
- **P14** | Nachverdichtungspotenzial „Ost“
- **P15** | Nachverdichtungspotenzial „Mezgerwaid/Sonnenrain“
- **P16** | Nachverdichtungspotenzial „Schlesierstraße“
- **P17** | Nachverdichtungspotenzial „Böhringen Nord“
- **P18** | Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- **W9** | Milieuschutzsatzung/Soziale Erhaltungssatzung (nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)
- **W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- **W19** | Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB
- **W25** | Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

A3.1 Anteil an Sozialwohnungen erhöhen

Die von der Stadt Radolfzell beschlossenen baulandpolitischen Grundsätze verpflichten alle Vorhabensträger dazu, auf Grundstücken für die neues Baurecht geschaffen wird (bei mehr als 400 m² Wohngeschossfläche oder mehr als drei Wohneinheiten), mindestens 30 Prozent der Wohngeschossfläche als öffentlich geförderten oder förderbaren Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) umzusetzen. Dieses Programm wird regelmäßig auf die aktuellen Bedarfe evaluiert und fortgeführt. Die Anwendung der Quote kann gebietsbezogen auch erhöht werden. Ebenso soll eine möglichst lange Bindungsdauer gewährleistet werden.

A3.2 Unterbringung für Geflüchtete berücksichtigen

Die Unterbringung von Geflüchteten wird als zentraler Bestandteil in der Stadtentwicklung weiter gewährleistet und bereits in der Quartiersentwicklung (Planungsphase) integriert.

A3.3 Wohnraum für besonders nachgefragte Berufsgruppen

Die Stadt Radolfzell initiiert den Bau von Wohnheimen für Beschäftigte im Bereich der Pflege sowie der Kinderbetreuung. Vorzugsweise soll die Umsetzung durch den jeweiligen Betreiber in Form von Mitarbeiterwohnungen erfolgen.

A3.4 Durchmischung und Integration im Quartier ermöglichen

Die Stadt Radolfzell zielt auf eine generationsübergreifende und soziale Durchmischung im Quartier ab. Dies beginnt bereits bei der Ermöglichung verschiedener Gebäude- und Wohnformen und endet mit der Einführung eines Quartiersmanagements.

A3.5 Durchmischung und Integration im Quartier ermöglichen

Angebotsdifferenzierung durch neue Wohnformen und besondere Bauweisen werden in der Stadt Radolfzell ermöglicht, um mit innovativen Lösungen dem angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen. Das modulare Bauen (auch „serielles Bauen“) ist eine Bauweise, bei der ein Bauwerk in einzelnen Teilen vorab angefertigt und am Ende zu einem Gebäude zusammengefügt wird. Serielles Bauen mit Fertigteilen soll das Tempo beim Bau von Wohnraum beschleunigen. Durch die Kombination aus beidem werden die Bauzeit verkürzt und Kosten gespart. Dadurch können auch die Mietpreise gesenkt werden.

A3.6 Wohnraumförderung ausschöpfen

Finanzielle Unterstützung durch die Landeswohnraumförderung (Förderprogramm Wohnungsbau BW) als soziale Mietwohnraumförderung und als Förderung selbst genutzten Wohneigentums nutzen.

Handlungsfeld A: ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN

ZIEL A4

Kommunalen Handlungsspielraum erweitern

MASSNAHMEN

A4

Erläuterung

Die Stadt Radolfzell nutzt ihren kommunalen Handlungsspielraum, um die Einflussnahme in den Wohnungsmarkt zu erhöhen. Neben den planungsrechtlichen Instrumenten der Stadt soll darüber hinaus geprüft werden, in welcher Form die Stadt auch als Akteur im Wohnungsmarkt aufschlagen kann.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P2** | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“
- **P4** | Bebauungsplan „Seelenhofer Süd“



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W4** | Zweckentfremdungsverbot (Kommunale Satzung)
- **W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **W9** | Milieuschutzsatzung/Soziale Erhaltungssatzung (nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)
- **W25** | Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

A4.1 Prüfung Kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder Beteiligung an Bestehenden

Durch die Gründung einer Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft erweitert die Stadt Radolfzell in marktwirksamer Weise ihre Aufgaben durch Bau, Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermarktung eigener Wohnimmobilien. Ihre Aufgabe besteht auch darin, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und diesen zu verwalten.

A4.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) 2030 evaluieren und fortschreiben

Informelle Planungen, die der Stadtentwicklungsplan (STEP) 2030, dienen der strategischen Ausrichtung der Stadt Radolfzell. Im Bereich des Wohnungsbaus plant die Stadt Radolfzell „in langen Linien“. Deshalb muss die Wohnbauentwicklung gemeinsam, und in Abhängigkeit, mit allen anderen kommunalen Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Kultur und Soziales) erfolgen. Allein die infrastrukturellen Anforderungen, die sich aus der weiteren Wohnbauentwicklung ergeben, machen dies deutlich.

A4.3 Gebietsbezogene Begrenzung von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen

Die Stadt Radolfzell führt eine Obergrenze für Ferienwohnungen und das Verbot der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als zur Begründung eines Lebensmittelpunkts auf Gesamtstadt-, Stadtteil oder Quartiersebene ein. Die Umsetzung erfolgt planungsrechtlich über einen entsprechenden Bebauungsplan. Es wird geprüft, ob dies durch einfache Bebauungspläne für jeden Stadtteil, oder sogar lediglich durch einen Bebauungsplan stadtübergreifend rechtlich möglich ist.

Handlungsfeld A: ZIELGRUPPEN UND WOHNFORMEN

ZIEL
A₅

Akteursvielfalt steigern

MASSNAHMEN
A₅

Erläuterung

Die Stadt Radolfzell ermöglicht unterschiedliche Akteure auf dem Wohnungsmarkt und unterstützt neue Ansätze. Dies bezieht sich zum einen auf die Möglichkeit gemeinschaftlichen Bauens und zum anderen auf die Bevorzugung von Akteuren, die durch einen geeigneten konzeptionellen Projektansatz zur Verbesserung des Wohnungsmarktes beitragen.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- P18 | Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhlingen“



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- W18 | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W24 | Gezielte Steuerung der Vergabe kommunaler Grundstücke
- W25 | Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
- W26 | Förderung gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Einrichtungen
- W27 | Einrichtung einer kommunalen Projektentwicklungsgesellschaft

A5.1 Gemeinschaftliches Bauen fördern (Baugemeinschaften)

Baugemeinschaften geben Privatpersonen die Chance, mit einem gemeinschaftlichen Projekt als Bauherren aktiv zu werden. Davon profitiert auch die Stadt Radolfzell, denn Baugruppen entwickeln oft sozial ausgewogene, bezahlbare und generationenübergreifende Wohnideen. Dabei kann es sich sowohl um einen Neubau als auch um ein Bestandsobjekt handeln. Vorrangig geht es um die Ermöglichung der Bildung von Wohneigentum in Radolfzell. Grundsätzlich sind auch Mietmodelle möglich, entweder mit genossenschaftlichem Ansatz, oder in Kooperation mit einem oder mehreren investierenden Partner(n).

A5.2 Weitere Akteure aktivieren

Unterschiedlichste Akteure des Wohnungsbaus aktivieren:

- Privatwirtschaft (Private Bauträger und Projektentwickler, Private Baugemeinschaften; Förderprogramm „Jung kauft Alt“)
- Wohnbaugenossenschaften (eG), Stiftungen/Kirchen, öffentliche Wohnungsbaugesellschaft/-unternehmen

Dadurch wird ein vielfältiges und preisdifferenziertes Angebot im Wohnungsbau gewährleistet.

A5.3 Qualitative Grundstücksvergaben zur Steuerung nutzen

Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke knüpft die Stadt Radolfzell den Verkauf an gewisse Kriterien. Dadurch kann bspw. ein bestimmter Anteil von potentiellen Käufern mit Ortsbezug erreicht werden, der die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger ermöglichen soll. Weitere Ansätze sind die Anwendung von Erbbaurechten, oder Konzeptvergaben (siehe Werkzeuge).

Die Vergabekriterien und Vergaberichtlinien der Stadt Radolfzell vom 06/07/2021 sind dahingehend zu prüfen, das gemischte Strukturen entstehen können.

ÜBERSICHT HANDLUNGSFELD

B

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

ZIELE

und Maßnahmen

- B1 | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren**
 - **B1.1** Einführung eines Leerstandsmanagements
 - **B1.2** Nachverdichtung auf Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen
 - **B1.3** Städtebauliche Qualitätsbereiche definieren

- B2 | „Wohlfühlorte“ schaffen**
 - **B2.1** Freiraumgestaltung bei Projektentwicklung und Quartiersplanungen integriert mitdenken/-planen
 - **B2.2** Aufenthaltsqualität der bestehenden Frei- und Grünflächen steigern
 - **B2.3** Pop-Up-Maßnahmen initiieren
 - **B2.4** Weitere Seezugänge schaffen bzw. bestehende Zugänge attraktiver gestalten

- B3 | Attraktive und lebendige Radolfzeller Innenstadt**
 - **B3.1** Belebung durch gemischte Nutzungen und Flexibilität und qualitätvolle Aufenthaltsqualität
 - **B3.2** Sanierung und Weiterentwicklung des Bestands
 - **B3.3** Innenstadtbegrünung
 - **B3.4** Innenstadtkonzept anwenden

- B4 | Begegnung und Beteiligung im Quartier ermöglichen**
 - **B4.1** Quartiersmanagement einführen
 - **B4.2** Bürgerschaftliches Engagement und Netzwerke fördern

- B5 | Charakter der bestehenden Quartiere, Teilorte und der Kernstadt erhalten**
 - **B5.1** Gemischte Quartiere schaffen
 - **B5.2** Prinzipien der Innenentwicklung erstellen
 - **B5.3** Räumliche Schwerpunktsetzung bei der Quartiersentwicklung
 - **B5.4** Modellhafte Projektentwicklungen und Pilotprojekte fördern und begleiten

- B6 | Mobilität neu denken: Integrierte Mobilitätsentwicklung für Radolfzell**
 - **B6.1** Integriertes „Klima-Mobilitätskonzept“ für die Gesamtstadt fertigstellen
 - **B6.2** Mobilitätskonzepte auf Quartierebene und bei Projektentwicklungen

Handlungsfeld B: STÄDTEBAU UND FREIRAUM

ZIEL B₁

Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren

MASSNAHMEN B₁

Erläuterung

Die Stadt Radolfzell aktiviert weiterhin die Wohnbauflächenpotentiale im Innenbereich und schafft Möglichkeiten, diese tatsächlich nutzen zu können. Neben einer kompakten Stadtstruktur mit einer vertretbaren Dichte, sollen auch qualitätsvolle öffentliche Räume geschaffen werden. Die Stadt bringt den Ansatz der „Doppelte Innenentwicklung“ zur Anwendung. Dabei wird bei Projekten der Innenentwicklung (Nachverdichtung) gleichzeitig der öffentliche Raum aufgewertet.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P2** | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“
- **P5** | „Schlossbergstraße 12/Jägerpfad“
- **P6** | „Kleines Öschle“
- **P9** | Lohrinsel
- **P13** | Nachverdichtungspotenzial „Regiment-Pièmont-Str. und Hohenfriedingenstr.“
- **P14** | Nachverdichtungspotenzial „Ost“
- **P15** | Nachverdichtungspotenzial „Mezgerwaid/Sonnenrain“
- **P16** | Nachverdichtungspotenzial „Schlesierstraße“
- | „Bahnhofsquartier“



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W1** | Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Bauleitplanung
- **W12** | Städtebauliche Gebote / Baugebote (nach § 176 BauGB)
- **W13** | Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB)
- **W15** | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB
- **W16** | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 ff. BauGB

B1.1 Einführung eines Leerstandsmanagements

Das Leerstandsmanagement in der Stadt Radolfzell umfasst folgende Bausteine:

- Erfassung von Daten
- Kartenbasierte Darstellung der Leerstandsimmobilien
- Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern
- Vermittlung von Zwischennutzungen (bspw. leerstehende Büro- oder Gewerbeflächen für gezielte Nutzergruppen, wie Kreativwirtschaft etc.)

B1.2 Nachverdichtung auf Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen

Die Stadt Radolfzell forciert weiterhin die Innenentwicklung durch die Aktivierung von Baulücken und Leerständen sowie die Nachverdichtung im Bestand durch Konversion, Überbauung von bestehenden Nutzungen (Parkplätze, Supermärkte, etc.), Aufstockung oder Umwandlung bestehender Einheiten. Dachgeschosse können durch den Beschleunigungspakt vom 6. November 2023 auch ohne Genehmigung in Wohnungen umgebaut werden. Bisher wurde dies aber noch nicht durch eine Änderung der Landesbauordnungen in Baden-Württemberg ermöglicht.

B1.3 Städtebauliche Qualitätsbereiche definieren

Eine hohe städtebauliche Qualität trägt dazu bei, dass sich Menschen in ihrer Umgebung wohl fühlen und die Stadt lebenswert wird. Auf der anderen Seite liegt in der Innenentwicklung – insbesondere im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB – meist ein hohes Maß an ungesteuerter und dynamischer Bauentwicklung vor. Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und koordinierte Entwicklung der bestehenden Quartiere kann dabei nicht alleine durch verbindliche Bauleitplanung geregelt werden. Daher definiert die Stadt Radolfzell städtebauliche Qualitätsbereiche, in denen städtebauliche Rahmenpläne oder vergleichbare Qualitätsleitlinien entwickelt werden, um eine zielgerichtete Weiterentwicklung von Bestandsquartieren anhand einer klaren „städtebaulichen Linie“ zu erreichen (siehe auch Maßnahme B 5.2 „Prinzipien der Innenentwicklung“). Diese weichen Planungsinstrumente ermöglichen eine qualitative Begleitung der Entwicklung ohne die Dynamik durch lange formelle Planungsverfahren zu verlangsamen.

Handlungsfeld B: STÄDTEBAU UND FREIRAUM

ZIEL
B₂

„Wohlfühlorte“ schaffen

MASSNAHMEN
B₂

Erläuterung

Die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale soll in der Stadt Radolfzell nicht zu Lasten der Aufenthaltsqualität erfolgen. Ein Ansatz ist die Schaffung zusätzlicher, oder Reaktivierung bestehender „Wohlfühlorte“ in der Stadt und in ihren Stadtteilen. Die Stadt Radolfzell gewährleistet eine bauliche Entwicklung im Innenbereich bei gleichzeitiger Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des städtischen Grüns.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P2** | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“
- | „Bahnhofsquartier“
- | Innenstadt (Plätze)



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W13** | Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB)
- **W15** | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB
- **W28** | Quartiersmanagement

B2.1 Freiraumgestaltung bei Projektentwicklung und Quartiersplanungen integriert mitdenken/-planen

Fläche ist ein begrenztes Gut. Aufgrund dessen ist eine gut durchdachte Nutzungsaufteilung bei Projektentwicklungen und Quartiersplanungen essentiell. Aus ökologischer und sozialer Sicht gewährleistet die Stadt Radolfzell durch entsprechende Freiraumgestaltungen die Möglichkeiten der Naherholung im Quartier, um Konflikte vorzubeugen und zum anderen klimaschonende Aspekte zu erfüllen.

B2.2 Aufenthaltsqualität der bestehenden Frei- und Grünflächen steigern

Durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität von bestehenden Frei- und Grünflächen steigert die Stadt Radolfzell die Wohn- und Lebensqualität. Relevante Faktoren für die Qualitätsaufwertung sind die barrierefreie Zugänglichkeit, Bewegungsfreiheit, Sicherheit, Verweilmöglichkeiten bspw. im Schatten. Ferner tragen entsiegelte bzw. bereits bestehende Grünflächen zum einem besseren Stadtklima und der Klimaanpassung bei.

B2.3 Pop-Up-Maßnahmen initiieren

Pop-Up-Maßnahmen sind vorerst temporär installierte Maßnahmen, wie bspw. temporäre Bepflanzungen, testweise Neu-Aufteilung von öffentlichen Flächen für Fußgänger und Radfahrer, Reduzierung von Stellplätzen, Urban-Gardening, Sitzmöbel o.ä. Prinzipiell handelt es sich um Ideen/Maßnahmen, die zur Verbesserung von Mobilität, Klimaanpassung sowie zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes beitragen. Sofern die Testphase positiv verläuft, können in der Stadt Radolfzell die Pop-Up-Maßnahmen auch dauerhaft installiert werden.

B2.4 Weitere Seezugänge schaffen bzw. bestehende Zugänge attraktiver gestalten

Die Stadt Radolfzell schafft weitere attraktive und barrierefreie Zugänge zum Bodensee, um die Erlebbarkeit des Sees zu erhöhen und dadurch Aufenthalts- und Naherholungsqualität zu steigern.

Handlungsfeld B: STÄDTEBAU UND FREIRAUM

ZIEL
B₃

Attraktive und lebendige Radolfzeller
Innenstadt

MASSNAHMEN
B₃

Erläuterung

Eine attraktive und lebendige Innenstadt ist ein Ort der Begegnung, des Austauschs und der Identifikation für die Radolfzeller Bürgerschaft und Gäste gleichermaßen. Daher stehen die Aufenthaltsqualität und Attraktivität im Hinblick auf vielfältige Angebote und Nutzung, Städtebau, qualitätsvollen öffentlichen Räumen bei der Weiterentwicklung der Radolfzeller Innenstadt im Vordergrund. Es bedarf einer Schärfung der vorhandenen charakteristischen Qualitäten, der Konversion bestehender baulicher Strukturen sowie der konsequenten Entwicklung von öffentlichen Grün- und Freiräumen.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

| Innenstadt



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W15** | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB
- **W16** | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 ff. BauGB
- **W21** | Mobilitäts- und Energiekonzepte

B3.1 Belebung durch gemischte Nutzungen und Flexibilität und qualitätvolle Aufenthaltsqualität

Die Stadt Radolfzell erhält die Funktionalität der Innenstadt/des historischen Kerns durch Nutzungsmischung und baukulturelle Qualitäten. Künftig werden sämtliche Funktionen einer Innenstadt nötig sein, um Frequenz und Belebung sicherzustellen. Die Stadt Radolfzell stärkt die Innenstadt durch die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur, sowie bürgerschaftliches Engagement (Treffpunkte) in möglichst flexiblen Nutzungskonzepten.

B3.2 Sanierung und Weiterentwicklung des Bestands

Die Stadt Radolfzell nutzt weiterhin aktiv Fördergelder von Land und Bund zur Behebung städtebaulicher Missstände. Der historische Kern (denkmalgeschützte Gebäude) wird in seiner baukulturellen Qualität erhalten (z.B. durch Unterstützung der Fassadengestaltung ortsbildprägender Gebäude). Damit wird auch die Wiedernutzung von fehl- und mindergenutzten Gebäuden ermöglicht. Bei der Konversion und Weiterentwicklung bestehender Gebäude liegt ein besonderes Augenmerk auf Flexibilität der Gebäudestruktur, so dass auch langfristig auf Veränderungen der Nutzungen baulich reagiert werden kann, ohne jedes Mal das Gebäude in Frage zu stellen.

B3.3 Innenstadtbegrünung

Den Innenstadtbereich klimafreundlich, ökologisch und ästhetisch ansprechend gestalten. Vor allem in den Bereichen mit bisher wenigen Grünstrukturen wird die Neuaufteilung der öffentlichen Flächen gezielt auf einen höheren Anteil an unversiegelter Fläche hin überprüft und landschaftsplanerisch neugestaltet. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf klimaresilienten Pflanzen, die sich an die klimatischen Veränderungen gut anpassen können (Starkregenereignisse, Hitzeperioden, etc.). Mit Baumpflanzungen kann für eine ausreichende Beschattung in den Freiräumen gesorgt werden. Wo immer möglich, wird unversiegelten Flächen Vorrang vor Pflasterflächen eingeräumt und ein Wassermanagement im Sinne des Prinzips der „Schwammstadt“ bei Neugestaltungen öffentlicher Räume miteingeplant.

B3.4 Innenstadtkonzept anwenden

Das Innenstadtkonzept der Stadt Radolfzell zielt auf die Identifikation realistischer Entwicklungspotentiale bei aktuellen und künftigen Innenstadtfunktionen ab. Dabei stehen die Belebung des öffentlichen Raums, der Nutzungsmix und neue Nutzungsformen im Vordergrund. Auf dieser Basis soll ein klares Leitbild für die Innenstadt mit inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkten abgeleitet werden, das in ein funktionsräumliches Entwicklungskonzept mündet.

Handlungsfeld B: STÄDTEBAU UND FREIRAUM

ZIEL B₄

Begegnung und Beteiligung im Quartier ermöglichen

MASSNAHMEN B₄

Erläuterung

Die Stadt Radolfzell bindet die Bewohnerschaft bei der Umsetzung städtebaulicher Projekte und Maßnahmen mit ein. Die rechtzeitige Einbindung unterstützt die gemeinsame Quartiersentwicklung nach den Bedürfnissen und Wünschen der Bürgerinnen und Bürger und gewährleistet einen transparenten Planungsprozess

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W22** | Nicht-investive Städtebauförderung (durch Verfügungsfonds)
- **W26** | Förderung gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Einrichtungen
- **W28** | Quartiersmanagement

B4.1 Quartiersmanagement einführen

Quartiersarbeit ist ein Instrument sozialer Stadtteilentwicklung. Die Stadt Radolfzell definiert ausgewählte Quartiere und führt ein Quartiersmanagement ein. Ziel ist es Menschen zu aktivieren, zur Selbstorganisation zu befähigen, für bürgerschaftliches Engagement zu gewinnen und Möglichkeiten aufzeigen, sich für ihre Bedürfnisse und Interessen einzusetzen. Die Stadt Radolfzell übernimmt die Rolle einer Anlaufstelle (Quartiersbüro, Stadtteiltreff etc.) und informiert, vermittelt und unterstützt bei Fragen zu aktuellen Themen im Quartier z. B. bei der Suche nach Räumen für Feiern, nach Beratungsstellen oder Unterstützungsangeboten. Die Einführung eines Quartiersmanagements soll im Einzelfall und bedarfsorientiert erfolgen, da hierfür auch zusätzliche personelle Ressourcen innerhalb der Verwaltung erforderlich sind.

B4.2 Bürgerschaftliches Engagement und Netzwerke fördern

Die Stadt Radolfzell stärkt die Teilhabe und Integration in sozial benachteiligten und strukturschwachen Stadtquartieren. Gerade in Stadtteilen mit einer Kumulation sozialer Herausforderungen kann freiwilliges Engagement das nachbarschaftliche Miteinander fördern, die lokalen Bildungschancen verbessern sowie die Partizipation von Zugewanderten unterstützen.

Handlungsfeld B: STÄDTEBAU UND FREIRAUM

ZIEL B₅

Charakter der bestehenden Quartiere, Teilorte und der Kernstadt erhalten

Erläuterung

Jeder Stadtteil hat seine eigenen Besonderheiten und Charakteristika, die das Stadtbild prägen und die Vielfalt der Stadt Radolfzell ausmachen. Die Stadtteile spielen eine wichtige Rolle im Gefüge der Stadt Radolfzell und sind eng mit der Kernstadt verbunden. Das Verhältnis ist geprägt von einer gegenseitigen Abhängigkeit und Interaktion. Die Kernstadt dient als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum, während die Stadtteile eine ganz individuelle Wohn- und Lebensqualität bieten, die viele Menschen schätzen. Durch die Vielfalt der Stadtteile wird das soziale Gefüge gestärkt und die Identifikation mit der Gesamtstadt Radolfzell gefestigt.

Die gewachsenen baulichen und sozialen Strukturen der verschiedenen Bereiche der Stadt Radolfzell werden in die zukünftige Entwicklung nachhaltig eingebunden. Dies gilt insbesondere bei anstehenden Entwicklungen (wie z. B. Messparkplatz, Höllturm-Passage, Sparkasse, Krankenhaus, etc.). Durch unterschiedliche inhaltliche, städtebauliche und gestalterische Schwerpunktsetzungen sowie der Unterstützung modellhafter Projektentwicklungen werden die eigenständige Prägung und der Charakter der unterschiedlichen Quartiere und Stadtteile jeweils profiliert geschärft.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P1** | Bebauungsplan
„Hübschäcker, 2.BA“
- **P5** | „Schlossbergstraße 12/Jägerpfad“



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- **W4** | Zweckentfremdungsverbot (Kommunale Satzung)
- **W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **W7** | Umwandlungsverbote (nach § 250 BauGB) bzw. Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **W9** | Milieuschutzsatzung/Soziale Erhaltungssatzung (nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Handlungsfeld B: STÄDTEBAU UND FREIRAUM

MASSNAHMEN

B₅

B5.1 Gemischte Quartiere schaffen

Der Gedanke integrierter Quartiersplanung steht bei Entwicklungen im Innen- und Außenbereich in den Stadtteilen und der Kernstadt Radolfzell im Vordergrund: Neben der Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen städtebaulichen Charakters der unterschiedlichen Stadtteile und Quartiere werden Nutzungsmischung, Angebotsdifferenzierung und Akteursvielfalt im Wohnungsbau, langfristige Flexibilität der Strukturen, Nachhaltige Mobilität, die soziale Infrastruktur, Ökologie und Freiraum mitgedacht und mitgeplant.

B5.2 Prinzipien der Innenentwicklung erstellen

Wie unter Maßnahme B1.3 „Städtebauliche Qualitätsbereiche definieren“ beschrieben, kann im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und koordinierte Entwicklung der bestehenden Quartiere nicht alleine durch verbindliche Bauleitplanung geregelt werden. In den definierten Qualitätsbereichen werden daher „weiche Planungsinstrumente“ in Anwendung gebracht. Dies soll z. B. ein vom Gemeinderat verabschiedeter städtebaulicher Rahmenplan „Prinzipien der Innenentwicklung“ sein. Um die Verdichtungsmöglichkeiten im Bereich der Zeilenbebauung der 50er, 60er, 70er Jahre zu prüfen und mit den Bewohner:innen zu erörtern hat die Stadt Radolfzell eine Bewilligung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ erhalten.

Gegenstand dieses Rahmenplans sind Bereiche mit Beurteilungsgrundlage nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. Bereiche in denen nur ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB gilt. Inhaltlich dienen sie vor allem zur Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für die untersuchten Bereiche in der Stadt. Damit dient der Plan als städtebauliche Grundlage zur qualifizierten Steuerung und Beratung von zukünftigen Bauvorhaben im Rahmen von Bauberatungen, Bauvoranfragen oder Baugenehmigungsverfahren sowie bei Projektentwicklungen. Der Rechtscharakter entspricht damit einer „beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Sollte in den kooperativen Beratungsverfahren im Rahmen eines Bauvorhabens keine gütliche Einigung erzielt werden, kann dieses Konzept die Begründungsgrundlage für ein Bebauungsplanverfahren bieten, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

B5.3 Räumliche Schwerpunktsetzung bei der Quartiersentwicklung

Bei der künftigen Quartiersentwicklung werden gezielt bestimmte Bereiche innerhalb eines Stadtteils oder der Kernstadt im Fokus stehen. Dies zeigt sich auch bei den im „Handlungsprogramm Wohnen“ beinhalteten Projektgebieten. Hier wird durch Bündelung von Wohnungsbauaktivitäten der Entwicklungsdruck an den aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Stellen im Stadtgefüge konzentriert. Unterschiedliche „Raumbegabungen“ der Stadtteile hinsichtlich Dichte, Wohnformen, Bebauungstypologie und Nutzungen auf der einen Seite und Ökologie, Flächenverfügbarkeit, Erschließung und Restriktionen auf der anderen Seite finden dabei Berücksichtigung.

B5.4 Modellhafte Projektentwicklungen und Pilotprojekte fördern und begleiten

Radolfzell bietet als lebenswerte, attraktive und innovative Stadt am Bodensee ein vielfältiges Potenzial als Reallabor im Bereich des Wohnens genutzt zu werden. Neue Nutzungsideen, Bau- und Akteurskonzepte sowie Entwicklungsmodelle können in der Realität erprobt werden und die „Blaupause“ für weitere Entwicklungen in der Stadt sein. Neben dem Mut zum Experiment, ist dabei eine transparente Kommunikation und ein gewisses Maß an „Fehlertoleranz/Anpassungsoffenheit“ über den gesamten Prozessablauf hinweg elementar. Über das Mittel der Konzeptvergabe oder ähnliche ergebnisoffene Ausschreibungs- und Vergabeverfahren werden die Möglichkeiten für diese modellhaften Pilotprojekte durch die Stadt Radolfzell geschaffen.

Handlungsfeld B: STÄDTEBAU UND FREIRAUM

ZIEL B₆

Mobilität neu denken: Integrierte Mobilitätsentwicklung für Radolfzell

MASSNAHMEN B₆

Erläuterung

Die Stadt Radolfzell integriert neue Mobilitätsformen und fördert systematisch den Umweltverbund. Dabei werden zukunftsweisende und nachhaltige Mobilitätslösungen gefördert (z.B. durch intermodale Mobilitätsangebote). Die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur wird ausgebaut und qualifiziert um dadurch den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Modal Split zu reduzieren. Dazu werden autofreie/autoarme Quartiere und Parkierungskonzepte auf Quartiersebene eingeführt sowie Straßenräume stadträtlich umgestaltet.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- **P1** | Bebauungsplan „Hübschäcker, 2.BA“
- **P2** | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W20** | Vereinfachung Kommunalen Stellplatzsatzungen
- **W21** | Mobilitäts- und Energiekonzepte

B_{6.1} Integriertes „Klima-Mobilitätskonzept“ für die Gesamtstadt umsetzen

Das im März beschlossene integrierte Klima-Mobilitätskonzept zielt darauf ab, verschiedene Verkehrsträger wie öffentlichen Nahverkehr, Radverkehr, Fußgängerverkehr und individuellen Autoverkehr miteinander zu verknüpfen und zu optimieren. Durch die Integration dieser verschiedenen Mobilitätsformen sollen effiziente, nachhaltige und umweltfreundliche Verkehrslösungen geschaffen werden. Dies kann beispielsweise durch die Förderung von multimodalen Verkehrskonzepten, den Ausbau von Verkehrsinfrastruktur oder die Implementierung digitaler Mobilitätsdienste erreicht werden. Eine integrierte Mobilitätsentwicklung trägt dazu bei, die Verkehrssituation in Radolfzell zu verbessern, den Verkehrsfluss zu optimieren und die Lebensqualität in der Stadt insgesamt zu steigern. Der Mobilitätswende und der Begegnung des Klimawandels werden dabei Rechnung getragen. Die negativen Seiten wirtschaftlicher Prosperität und verstärkter Innenentwicklung durch ein „Zuviel“ an Verkehr werden dadurch minimiert.

B_{6.2} Mobilitätskonzepte auf Quartiersebene und bei Projektentwicklungen

Die Gesamtstädtischen Ziele des integrierten Klima-Mobilitätskonzepts werden auf Quartiersebene und bei konkreten Projektentwicklungen in die Umsetzung gebracht. Ganz im Sinne einer integrierten Quartiersplanung werden nachhaltige Mobilitätsangebote sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Erschließungsstrukturen von Beginn der Entwicklung mitgedacht und mitgeplant. Durch Evaluierung und Erfahrung aus einzelnen Projekten wird die Qualität der Mobilität und Erschließung stetig verbessert. Die Stadt Radolfzell fordert bei größeren Projektentwicklungen privater Investoren die Planung und Umsetzung projektbezogener Mobilitätskonzepte zur Vermeidung negativer Auswirkungen und Verbesserung des Angebots. Dabei soll neben der Überprüfung und Anpassung geltender Stellplatzsatzungen auch eine Überprüfung und Ordnung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum erfolgen. Dies erfolgt Quartiers- bzw. abschnittsweise mit dem Ziel die Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf Fuß-, Rad- und Busverkehr zu verlagern. Zudem soll im Rahmen der Mobilitätskonzepte eine Überprüfung und Anpassung geltender Stellplatzsatzungen erfolgen.

ÜBERSICHT HANDLUNGSFELD

C

ÖKOLOGIE UND BAULANDPOLITIK

ZIELE

und Maßnahmen

- C1 | Funktionen der Grünflächen stärken und Freiraumpotentiale ausschöpfen**
 - C1.1 Stadtklimatische Aufwertung durch qualitätvolle Freiflächen
 - C1.2 Frischluftschneisen erhalten und schützen
 - C1.3 Bürgerschaftliches Engagement fördern (z.B. Pflegepatenschaften)
 - C1.4 Kommunales Grünflächenmanagement fortführen
 -
- C2 | Klimaanpassung / Wassersensible Stadtentwicklung fördern**
 - C2.1 Regenwasserbewirtschaftung
 - C2.3 Entsiegelung von Flächen, Parkierungsflächen begrünen
- C3 | Ökologische Energie- und Wärmeversorgung**
 - C3.1 Kommunale Wärmeplanung und zentrale Wärmeversorgung
 - C3.2 Quartiersbezogene Energiekonzepte entwickeln
 - C3.3 „Urban Mining“
- C4 | Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik**
 - C4.1 Überarbeitung der baulandpolitischen Grundsätze
 - C4.2 Bodenbevorratung

Handlungsfeld C: ÖKOLOGIE UND BAULANDPOLITIK

ZIEL
C₁

Funktionen der Grünflächen stärken und Freiraumpotentiale ausschöpfen

MASSNAHMEN
C₁

Erläuterung

Grünflächen und Freiraumpotentiale spielen eine entscheidende Rolle in einer Stadt, da sie vielfältige Funktionen erfüllen und einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität der Bewohner leisten. Grünflächen dienen nicht nur als Erholungs- und Aufenthaltsorte, sondern tragen auch zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Luftreinigung und zur Biodiversität bei. Sie schaffen Raum für Naturerlebnisse, Bewegung und Sport und bieten einen Ausgleich zum urbanen Alltag. Zudem können Grünflächen als soziale Treffpunkte dienen und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Das Freiraumpotenzial in Radolfzell umfasst nicht nur Parks und Grünanlagen und besondere Qualitäten wie den Uferbereich des Bodensees, sondern auch Brachflächen oder halböffentliche Bereiche wie z. B. Innenhöfe. Diese Potenziale gilt es zu erkennen, zu schützen und zu entwickeln, um eine lebenswerte und nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Die Freiflächen in Radolfzell und seiner Stadtteile werden in ihren Funktionen gestärkt, Grünflächen gezielt qualifiziert und die Bürgerschaft dabei aktiv miteinbezogen. Insgesamt tragen diese aufgewerteten Grünflächen und Freiraumpotentiale dazu bei, dass das Leben in Radolfzell für Gäste und Einwohner lebenswerter, gesünder und attraktiver wird.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

(-)

C_{1.1} Stadtklimatische Aufwertung durch qualitativolle Freiflächen

Qualitätvolle Freiflächen bieten einen hohen Naherholungswert in der Stadt Radolfzell. Durch eine entsprechende Gestaltung und Angebotsvielfalt, übernehmen sie vielerlei Aufgaben. Sie tragen z.B. zur Reduzierung von Hitzeinseln bei und bieten bspw. Raum zur Freizeitgestaltung. In Summe wird dadurch das Stadtklima in Radolfzell zukunftsfähiger gestaltet.

C_{1.2} Frischluftschneisen erhalten und schützen

Frischluftschneisen sind ein sehr wichtiger Bestandteil für den städtischen Luftaustausch und der Klimaregulierung. Darüber hinaus können sie zur Reduzierung des Hitzeinseleffekts in Städten beitragen. Infolgedessen sind sie von Bebauungen freizuhalten und sollten möglichst fern von Straßen und Industriegebieten verlaufen. Daher werden Stadtklimatologische Effekte und Rahmenbedingungen in Projekt- und Quartiersentwicklung berücksichtigt.

C_{1.3} Bürgerschaftliches Engagement fördern (z.B. Pflegepatenschaften)

Entscheidend für die Entwicklung von Freiräumen ist, dass die Bürgerschaft das Angebot schätzt und nutzt. Neben dem Einbezug der Bevölkerung in den Planungs- und Gestaltungsprozess werden in Radolfzell Initiativen erprobt, bei denen sich die Bürgerschaft auch bei der Pflege des öffentlichen Raums (z.B. Pflegepatenschaften von Freiflächen oder Streuobstwiesen) einbringen kann. Durch die aktive Einbindung der Bürgerschaft wird die Qualität der Grünflächen gesteigert und die Kulturlandschaft erhalten. Zudem stärkt dies den Zusammenhalt innerhalb der Stadtgesellschaft bzw. der direkten Nachbarschaft. Gleichzeitig kann ggf. der kommunale Pflegeaufwand reduziert werden.

C_{1.4} Kommunales Grünflächenmanagement fortführen

Der Erhalt und die Pflege von Grünflächen sind wichtige Aufgaben der Stadt. Radolfzell führt sein kommunales Grünflächenmanagement fort, welches als übergeordnetes Instrument zur Koordination der Pflege dient. Ferner dient es der Abstimmung der gesamtstädtischen Grünraumplanung, Investitionen sowie Flächennutzungen.

C_{1.5} Grünraumsatzung

Der Gemeinderat hat im November 2022 das vorgelegte Grünraumkonzept, als konzeptionelle Grundlage für die Freiraumentwicklung, beschlossen und dabei die Verwaltung aufgefordert eine Grünraumsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Handlungsfeld C: ÖKOLOGIE UND BAULANDPOLITIK

ZIEL
C₂

Klimaanpassung/Wassersensible
Stadtentwicklung fördern

MASSNAHMEN
C₂

Erläuterung

Das Konzept der Schwammstadt wird als Prinzip in die Stadtentwicklung Radolfzells integriert. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wird implementiert, um Regenwasser möglichst da aufzufangen, wo es anfällt und es genau dort auch dem Regenwasserkreislauf zuzuführen. Dieses Prinzip der Schwammstadt wird anschließend bei allen Quartiersentwicklungen (innen und außen) mitgedacht und -geplant.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

(-)

C_{2.1} Regenwasserbewirtschaftung

Die Stadt Radolfzell gestaltet bei kommunalen Vorhaben Grünflächen, Dach- und Fassadenflächen in der Form, dass anfallendes Niederschlagswasser gepuffert wird. Das gepufferte Wasser trägt zur Kühlung des Stadtklimas sowie der Entlastung der Kanalisation bei.

C_{2.2} Entsiegelung von Flächen, Parkierungsflächen begrünen

Zur Schaffung von Grün- und Freiräumen agiert die Stadt Radolfzell auch im Bestand. Im Zuge der Entsiegelung und Begrünung von Flächen, werden Hitzeinseln reduziert. Dies hat sowohl positive Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima als auch auf den Wasserhaushalt. Durch integrierte Planung bei Neuanlage oder Umbau von Parkierungsflächen dienen diese mehreren Funktionen: Parken, Energiegewinnung, Wasserspeicherung, Verbesserung des Mikroklimas, Verschattung und Biodiversität.

Handlungsfeld C: ÖKOLOGIE UND BAULANDPOLITIK

ZIEL
C₃

Ökologische Energie- und Wärmeversorgung

MASSNAHMEN

C₃

Erläuterung

Die Stadt Radolfzell strebt einen klimafreundlichen Umbau der Energie- und Wärmeversorgung als Beitrag zur nötigen Energie- und Wärmewende an.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)

- P17 | Nachverdichtungspotenzial „Böhringen Nord“
- | Altstadt
- | Konstanzer Straße
- | Stockteil



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- W21 | Mobilitäts- und Energiekonzepte

C3.1 Kommunale Wärmeplanung und zentrale Wärmeversorgung

Die kommunale Wärmeplanung (Beschluss März 2024) ist ein wegweisendes Instrument der Stadt und dient als Fahrplan, wie Schritt für Schritt die Wärmeversorgung in der Stadt Radolfzell auf erneuerbare Energie oder unvermeidbare Abwärme umgestellt werden kann. Bei einer zentralen Wärmeversorgung (bspw. Nahwärmenetze) können in der Stadt Radolfzell Wärmequellen genutzt werden, die für Einzelobjekte nicht zur Verfügung stehen. Die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung in der Stadt Radolfzell erfolgt über ein Sanierungsmanagement. Nicht nur die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung ist gesetzlich verpflichtend, sondern auch die Einleitung der Umsetzung innerhalb von fünf Jahren (§ 7c Absatz 3 KSG BW). Dies wird durch die Schaffung einer neuen Stelle in Form eines Sanierungsmanagements gewährleistet.

C3.2 Quartiersbezogene Energiekonzepte entwickeln

Die Stadt Radolfzell forciert quartiersbezogene Energiekonzepte auch im Bestand. Diese bieten die Chance, Gebäude zielgerichtet zu erfassen, Minderungspotenziale aufzuzeigen und Erfolg messbar zu machen. Ferner tragen quartiersbezogene Ansätze und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der gesamt-städtischen Gebäudestruktur bei.

C3.3 „Urban Mining“

Die Stadt Radolfzell sucht aktiv Ansätze einer „Kreislaufwirtschaft“ innerhalb der Stadt (Urban Mining). Ziel ist es, so viele Rohstoffe wie möglich wiederzuverwenden – auf lokaler Ebene. Erste Ansätze können die Wiederverwendung von Straßenschutt und Bauabfällen (Zurückgewinnung von Baumaterialien), Kompostieren von Grünabfällen für die Landschaftspflege, oder die Rückgewinnung von wertvollen Ressourcen (Phosphor, Stickstoff) aus Abwasser und Klärschlamm sein.

Handlungsfeld C: ÖKOLOGIE UND BAULANDPOLITIK

ZIEL C4

Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik

MASSNAHMEN C4

Erläuterung

Die Stadt Radolfzell bringt die Instrumente der Liegenschaftspolitik mit denen des Städtebaurechts zusammen und nutzt diese für eine strategische und effektive kommunale Bodenpolitik. Eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik ist die Grundlage zur Steuerung der Wohnungs- und Siedlungsentwicklung.

Verortung im Stadtgebiet und Umsetzung (Projektgebiet)



Anzuwendende Module aus dem Werkzeugkasten

- **W10** | Kommunale Vorkaufsrechte (VKR) bzw. Abwendungsvereinbarungen (nach § 24 ff. BauGB)
- **W14** | Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB
- **W17** | Einführung der Grundsteuer C
- **W23** | Flächensicherung durch (Zwischen-)Erwerb

C4.1 Überarbeitung der baulandpolitischen Grundsätze

Die baulandpolitischen Grundsätze (siehe A3.1) spiegeln die aktuelle und zukunftsfähige Haltung der Verwaltung wider. Darüber hinaus sind sie ein rahmengebendes Instrument für Verhandlungen mit Bauherren und definieren, zu welchen Voraussetzungen die Verwaltung bereit ist, gewünschte bauliche Nutzungen zu ermöglichen. Dies wird regelmäßig auf die aktuellen Bedarfe evaluiert und fortgeführt.

C4.2 Bodenbevorratung

Die aktive Bodenbevorratung soll in der Stadt Radolfzell weiter betrieben werden. Neben der Planungshoheit der Kommune ist das Eigentum „das schärfste Schwert“, um die Erreichung der eigenen Entwicklungsziele zu gewährleisten. Die Stadt Radolfzell strebt bei Flächen, welche für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung sind, die Sicherung durch Grundstückserwerb an.

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

Zur Steuerung der kommunalen Wohnungspolitik, wie diese im vorherigen Kapitel festgelegt ist, hat sich die Stadt Radolfzell für das Instrument des „**Kommunalen Werkzeugkastens**“ entschieden.

Der Zweck dieses Instruments dient der **Erfüllung der in den Handlungsfeldern definierten Ziele** eines auf Radolfzell ausgerichteten angebots- und preisdifferenzierten, zielgruppenorientierten und bedarfsgerechten Wohnungsbaus unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Belange.

Die definierten kommunalen Werkzeuge kommen selektiv, projektabhängig und zielorientiert zur Anwendung. Die jeweilige Entscheidung darüber wird auf Grundlage der kommunalen Planungshoheit getroffen sowie in Form von öffentlich- und privat- rechtlichen Vertragsgestaltungen geregelt.

Die Werkzeuge werden nach **öffentlich-rechtlichem Rechtsrahmen und privatrechtlichem Rechtsrahmen** unterschieden. Unter den Werkzeugen innerhalb des öffentlich-rechtlichen Rechtsrahmens sind sowohl formelle wie informelle Planverfahren zu finden.

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

MODUL W₁

Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Bauleitplanung

Die klassische Form der Schaffung von Wohnraum ist die Angebotsplanung der Gemeinde durch Aufstellung eines Bebauungsplans, ggf. auch unter (paralleler) Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans, die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohnbaugebiet. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu gehört unter anderem der Belang in § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern,
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und

Anforderungen an kostensparendes Bauen und die Bevölkerungsentwicklung.“

MODUL W₂

Sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB

Mit diesem Bebauungsplantyp, dem sog. sektoralen Bebauungsplan "Wohnraumversorgung" (§ 9 Abs. 2d BauGB), kann im unbeplanten Innenbereich (in §34er-Gebieten) ein Plan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden. Damit können Wohnungsbaupotentiale insbesondere für sozialem Wohnungsbau aktiviert werden.

Festsetzung von:

- Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER RECHTSRAHMEN

MODUL W₃

Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen nach der BauNVO hinsichtlich der Gebietskategorien kann eine Steuerung des Gebietscharakter, der Nutzungsdichte- und Nutzungsmischung sowie der Bewohnerstruktur ermöglichen:

Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach BauNVO

- § 4 (WA) Allgemeines Wohngebiet und § 4a (WB) besondere Wohngebiete
- § 5a (MDW) Dörfliche Wohngebiete, Wohnen und land-/forstwirtschaftlicher Nebenerwerb
- § 6 (MI) Mischgebiete
- § 6a ((MU) Urbane Gebiete

MODUL W₄

Zweckentfremdungsverbot (kommunale Satzung)

Mit dem Verbot soll verhindert werden, dass Wohnraum anderen Zwecken außer der Wohnnutzung zugeführt wird. Die Gemeinden bestimmen per Satzung, ob in ihrem Gebiet eine Gefährdung von Wohnraummangel vorliegt. Die Satzung ist auf fünf Jahre begrenzt.

MODUL W₅

Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)

Ferienwohnungen und Wohnungen für Online-Bettenvermittler dürfen nur bis zu einem gewissen Grenzwert zugelassen werden. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan soll eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen ermöglichen. Dadurch können städtebaulich nachteilige Auswirkungen durch beginnende Qualitätsverluste (sog. „Trading-down-Effekte“) in Folge bestehender Störungen und Belästigungen verhindert werden.

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

MODUL W₆

Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)

Wohnungen dürfen nicht als Zweitwohnsitz dienen. Damit ist es ein Verbot der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als zur Begründung eines Lebensmittelpunkts.

MODUL W₇

Umwandlungsverbote (nach § 250 BauGB) bzw. Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum (Festsetzung im Bebauungsplan)

In § 250 BauGB ist geregelt, dass eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen auch außerhalb des Geltungsbereichs von sozialen Erhaltungssatzungen eingeschränkt werden kann. In Baden-Württemberg ist dies durch die Umwandlungsverordnung – UmwandVO vom 5. November 2013 möglich. Die Landesregierung hat die Umwandlungsverordnung bis 2028 verlängert (VO d. Landesregierung v. 06.10.2020), durch die Kommunen in Baden-Württemberg die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestimmten Gebieten weiterhin von einer Genehmigung abhängig machen können. Dafür muss in den Kommunen ein sog. „angespannter Wohnungsmarkt“ vorliegen.

MODUL W₈

Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Bindungen, die durch die Förderzusage dem geförderten Objekt auferlegt werden und den Verfügungsberechtigten zur Einhaltung dieser sozialen Bindungen verpflichten. Die Mietwohnungen sind zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte (Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins) zu binden.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER RECHTSRAHMEN

MODUL W₉

Milieuschutzsatzung/Soziale Erhaltungssatzung (nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gemeinden können nach § 172 BauGB durch Satzung Gebiete festlegen, „in denen

- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
- zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
- bei städtebaulichen Umstrukturierungen

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen“ (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB). Aber auch die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebiets dadurch geschützt werden soll.

MODUL W₁₀

Kommunale Vorkaufsrechte (VKR) bzw. Abwendungsvereinbarungen (nach § 24 ff. BauGB)

Steuerung der planungsrechtlichen und bodenpolitischen Strategie der Kommune im öffentlichen Interesse Verschiedene Arten von Vorkaufsrechten:

- Allgemeines VKR nach §24 Abs. 1 Ziff. 6 und 8, Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- Allgemeines VKR nach §24 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB für Potenzialflächen im Außenbereich
- Besonderes VKR nach § 25 BauGB (Vorkaufssatzung)

Erweitertes Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke seit Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes 2022. Nach § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist klargestellt, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und die Förderung der Innenentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu den »Gründen des Wohls der Allgemeinheit« gehören, welche eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können. Das zu einer Erleichterung aktiv Baulücken zu schließen und Wohnbaupotentiale im Innenbereich zu heben führt. Zudem ist die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von bisher 2 auf künftig 3 Monate verlängert worden (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB), um den Gemeinden insbesondere bei komplexeren Verfahren die Ausübung des Vorkaufsrechts zu erleichtern.

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

MODUL W₁₁

Veränderungssperre (nach § 14 BauGB) und Zurückstellung von Baugesuchen (nach § 15 BauGB)

Die Gemeinde kann eine Veränderungssperre erlassen, wenn für das fragliche Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans bereits beschlossen ist. Möglich ist auch eine Beschränkung auf einzelne der im Gesetz genannten Verbote. (Ohne Veränderungssperre kann ein Bauantrag bis zu 1 Jahr zurückgestellt werden.) Damit kann die Gemeinde ihre planerischen Ziele sichern.

Gegen konkrete Bauvorhaben steht der Gemeinde als vorläufiges Sicherungsmittel zudem eine Zurückstellung eines Baugesuchs zur Verfügung. Diese wird von der Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde erlassen. Anders als die Veränderungssperre stellt die Zurückstellung einen Verwaltungsakt i. S. v. § 35 VwVfG dar. Richtige Klageart des Verwaltungsprozessrechts ist folglich eine Anfechtungsklage. Die sachlichen Voraussetzungen der Veränderungssperre müssen auch hierfür vorliegen, außerdem muss die Bauleitplanung sonst zumindest wesentlich erschwert werden. Die Geltung ist auf ein Jahr beschränkt.

MODUL W₁₂

Städtebauliche Gebote / Baugebote (nach § 176 BauGB)

Nach § 176 Abs. 3 BauGB dürfen Gemeinden in einem nach § 201a BauGB durch Verordnung bestimmten Gebiet mit einem »angespannten Wohnungsmarkt« anordnen, dass ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen ist, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Die Gemeinde kann sogar ein den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechendes Maß der Nutzung anordnen, selbst dann, wenn der Bebauungsplan neben Wohnnutzungen auch andere Nutzungen zulässt (d.h. in urbanen Gebieten § 6a BauNVO und in Mischgebieten § 6 BauNVO).

Dieses „erweiterte Baugebot“, welches durch Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes 2022 neue Möglichkeiten schafft die Bebauung oder Anpassung eines Bestandsgebäudes nach Maßgabe planungsrechtlicher Vorgaben zu steuern, kann dazu helfen städtebauliche Missstände zu vermeiden und Wohnungsbauoptionale zu aktivieren.

Nach § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB kann das Grundstück nunmehr auch zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage ist, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichtet. Bislang hatten Gemeinden häufig mangels eigener finanzieller und/oder personeller Leistungsfähigkeit von der Durchsetzung von Baugeboten abgesehen, zumal eine Weiterveräußerung des Grundstücks an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft (zum Zwecke der Bebauung) bislang in der Regel dazu führte, dass die Grunderwerbssteuer doppelt anfiel.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER RECHTSRAHMEN

MODUL W₁₃

Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB)

Nach § 176a BauGB kann die Gemeinde nun ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufstellen, »das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen«. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen (vgl. § 176a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dadurch wird eine Stärkung von Innenentwicklungspotentialen durch die Nutzbarmachung ohne Zusammenhang verteilt liegender unbebauter oder brachliegender Grundstücke ermöglicht.

Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten können Gemeinden nunmehr Grundstücke festlegen, um mit dem vorerwähnten Instrument eines »Baugebots« eine Nachverdichtung mit dem Ziel der Wohnbebauung zu ermöglichen. Für den Fall, dass sich Eigentümer durch Veräußerung ihrer Grundstücke einem solchen „Baugebot“ entziehen zu versuchen, könnten Gemeinden ihr nach §§ 24, 25 BauGB zustehendes und nunmehr erweitertes Vorkaufsrecht ausüben.

MODUL W₁₄

Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB

Neuordnung von Grundstücken (bebaut oder unbebaut) mit dem Ziel, neue Grundstücke zu schaffen, die nach Lage, Form und Größe gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen baulich nutzbar sind.

Die Neugestaltung bezieht sich

- auf ein Gebiet innerhalb eines Bebauungsplans oder
- auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Im Falle einer Umlegung kann die Gemeinde einen Teil der Wertsteigerung der Grundstücke abschöpfen (sog. Umlegungsvorteil).

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

MODUL W₁₅

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB

Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung (§ 142 BauGB). Voraussetzung: in dem entsprechenden Gebiet liegen städtebauliche Missstände (Substanzschwächen oder Funktionsschwächen) vor oder solche sind zu erwarten.

Verknüpft mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts in §§ 136 ff. BauGB widmen sich die Programme der Städtebauförderung dem städtebaulichen Bestand und der städtebaulichen Gestalt der Kommunen sowie den besonderen Herausforderungen der Quartiersentwicklung. Ihre besonderen Merkmale sind, dass sie gebietsbezogen handelt und stets auf mehrere Jahre angelegt ist.

Landesprogramme:

- Landessanierungsprogramm – LSP

Bund-Länder-Programme:

- Lebendige Zentren
- Sozialer Zusammenhalt
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung

MODUL W₁₆

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 ff. BauGB

Für besonders große Wohnbauflächenbedarfe, die durch die Innenentwicklung und kleine Siedlungserweiterungen nicht allein gedeckt werden können, enthält das Baugesetzbuch mit der sog. Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) ein sehr wirksames und umfassendes Planungsinstrument zur Steuerung des Wohnungsbaus. Damit können vom Grunderwerb über die Schaffung von Baurecht bis zur Umsetzung der Planung sämtliche Entwicklungsphasen zusammenhängend vorbereitet werden.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (kurz: SEM) muss im öffentlichen Interesse liegen und für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von besonderer Bedeutung sein. Entwicklungsmaßnahmen werden häufig nicht von der Gemeinde selbst, sondern von Dritten (sog. „Entwicklungsträgern, Entwicklungsgesellschaften“) im Auftrag der Gemeinde operativ durchgeführt.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER RECHTSRAHMEN

MODUL W₁₇

Einführung der Grundsteuer C

Einführung eines gesonderten Hebesatzes für unbebaute, baureife Grundstücke zur Mobilisierung von Bauland (Ermessensentscheidung der Kommune).

MODUL W₁₈

Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau

In Verbindung mit der Vergabe kommunaler Grundstücke und/oder bebauungsplanmäßigen Neufestsetzungen Regelung einer Sozialquote (Anteil öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnraums).

- Städtebaulicher Vertrag** gem. § 11 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB
Die Deckung des Wohnbedarfs für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen durch festgelegte Wohnungsbauziele (z. B. ein gewisser Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum). Die vertraglichen Regelungen treten zu den ohnehin erforderlichen – Bebauungsplänen mit ihren Festsetzungen hinzu.
- Kooperative Baulandentwicklung**
Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Kommune und Investor/Vorhabenträger über Sozialquote, Mietpreisregelungen, Bindungsfristen, Infrastrukturbeitrag. Zwischen der beteiligten Gemeinde und den privaten Akteuren kann daneben eine Aufgabenteilung bei der Vorbereitung und Durchführung der Baugebietsentwicklung vereinbart werden. Den privaten Akteuren kann z. B. ein Großteil dieser Aufgaben (wie Baureifmachung, Erschließung etc.) übertragen werden

Konzeptvergabe

Variante kommunaler Grundstücksabgabe/-verkaufs, verbunden mit besonderer Gewichtung des Kriteriums „Soziale Wohnraumversorgung“.

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

MODUL

W₁₉

Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB

Schaffung von zusätzlichem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Hinweis: Befristetes Instrument in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB.

MODUL

W₂₀

Vereinfachung Kommunalen Stellplatzsatzungen

Kostenreduzierung und dadurch Erleichterung der Schaffung von zusätzlichem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum.

MODUL

W₂₁

Mobilitäts- und Energiekonzepte

Nachhaltige Lösung für das Nebeneinander aller Mobilitätsformen und die Schaffung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Die Attraktivität des Wohnens hängt von den infrastrukturellen und ökologischen Gegebenheiten im unmittelbaren Wohnumfeld und deren Auswirkungen ab. Dadurch beeinflusst werden auch die Kosten des Wohnens.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER RECHTSRAHMEN

MODUL

W₂₂

Nicht-investive Städtebauförderung (durch Verfügungsfonds)

„Modellhafte nichtinvestive Maßnahmen, die insbesondere zur Stärkung der Zentren beitragen (...), sind zuwendungsfähig. Voraussetzung ist, dass darüber der Gemeinderat oder das nach der Hauptsatzung der Gemeinde zuständig Gremium entscheidet.“ (MLW 2024)

Gefördert werden nichtinvestive Projekte, die die Zwecke des gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepts im jeweiligen Sanierungsgebiet unterstützen, u.a. zur

- Integration von Migrantinnen und Migranten,
- Inklusion von Menschen mit Behinderungen,
- Teilhabe von älteren Menschen am Leben im Quartier,
- Stärkung der bedarfsgerechten Nahversorgung und
- Belebung der (Quartiers-)Zentren

beitragen und die ohne die Zuwendung nicht oder nicht im vorgesehenen Umfang verwirklicht werden können.

Erläuterung Verfügungsfonds: Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen bei der städtebaulichen Erneuerung können für Maßnahmen im nichtinvestiven Bereich Verfügungsfonds eingerichtet werden. Über die Mittelverwendung entscheidet ein von der Kommune eingesetztes, örtliches Entscheidungsgremium.

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

MODUL W₂₃

Flächensicherung durch (Zwischen-)Erwerb

Die Verfügbarkeit von Grund und Boden wird von der Kommune als wohnungspolitisches Steuerungsinstrument eingesetzt. Das heißt, Flächen, welche für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung sind, werden durch unterschiedliche Vorgehensweisen gesichert:

- a. Kommunalen Zwischenerwerb durch Kauf
- b. Beteiligung Alteigentümer an Wertschöpfung
- c. Grundstückstransaktionen im Wege des Tauschs, des Erbbaurechts oder der Einräumung von Nutzungsrechten

Freiwillige Umlegungsverfahren

MODUL W₂₄

Gezielte Steuerung der Vergabe kommunaler Grundstücke

Baulandbereitstellung unter Berücksichtigung sozialpolitischer, bodenpolitischer und kommunalwirtschaftlicher Zielsetzungen unter Beachtung der Rechtsprechung des EuGH und der Leitlinien 20117 EU-Kommission/Bund/Bayern.

Steuerungsmöglichkeiten der Vergabe kommunaler Grundstücke

- a. Einheimischenmodell
- b. Preisreduzierte Vergabe für Sozialen Wohnungsbau (Anzeigepflicht § 92 GemO BW)
- c. Einräumung von Erbbaurechten mit Belegungs- und Preisbindung
- d. Sozialklausel in Verbindung mit Konzeptvergabe (s.o.)
- e. Sozialklausel in Verbindung mit Städtebauliche Verträgen (s.o.)

Sanktionen bei Nichteinhaltung der Vertragsregelung: Vertragsstrafe, Rückkaufsrecht

PRIVATRECHTLICHER RECHTSRAHMEN

MODUL W₂₅

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Durch die Gründung einer Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kann der kommunale Handlungsspielraum der Kommune erweitert werden, in dem eine Einflussnahme auf den lokalen Wohnungsmarkt möglich wird. Damit ist bspw. auch die Förderung von dauerhaft bezahlbarem Wohnen und neuen Wohnformen in der Hand der Kommune. Mit einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft können Zwischenerwerbsmodelle angewandt werden, d.h. Grundstücke werden zunächst erworben, dann entwickelt und schließlich bei Baureife wieder veräußert (s. W24).

Gestaltungsalternativen:

- Kommunalrechtliche Gestaltung (bspw. Eigenbetrieb) oder
- Privatwirtschaftliche Rechtsform (bspw. GmbH).

Auswirkungen bezüglich Haftung, Kommunale Einflussnahme, Verlustausgleich.

MODUL W₂₆

Förderung gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Einrichtungen

Kommunaler Beitrag zur Schaffung bezahlbaren und preisgedämpften Wohnraums durch eigens dafür bereitzustellende Haushaltsmittel oder durch vergünstigte Grundstücksvergabe für Genossenschaften, Baugemeinschaften oder andere Träger gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Einrichtungen.

MODUL W₂₇

Einrichtung einer kommunalen Projektentwicklungsgesellschaft

Projektbezogene Umsetzung der kommunalen grundstücks- und wohnungspolitischen Grundsätze. Dies kann auch in Kooperation oder mit Beteiligung privatwirtschaftlicher Unternehmen erfolgen.

RADOLFZELLER WERKZEUGKASTEN WOHNEN

MODUL

W₂₈

Quartiersmanagement

Umsetzung und Steuerung städtebaulicher Zielsetzungen unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer, bürgerschaftlicher und demografischer Aspekte. Initiierung und Begleitung von Partizipationsprozessen. Die Voraussetzung ist die Einsetzung eines Quartiersmanagers mit Büro vor Ort.

MODUL

W₂₉

Leerstands- und Umzugsmanagement

Stadtquartiere sind einem ständigen Veränderungsprozess bezüglich Bewohnern, Nutzern sowie ihrer Sozial- und Altersstruktur unterworfen. Durch ein Leerstands- und Umzugsmanagement können solche Verwerfungen vermindert werden. Durch Steuerung und Einwirkung der Kommune können Leerstände und Trading-Down-Effekten vermieden werden sowie Unterstützung beim Wohnungswechsel (Betreuung des Prozesses) angeboten werden. Damit wird bei einer generationenübergreifenden Koexistenz mitgestaltet.