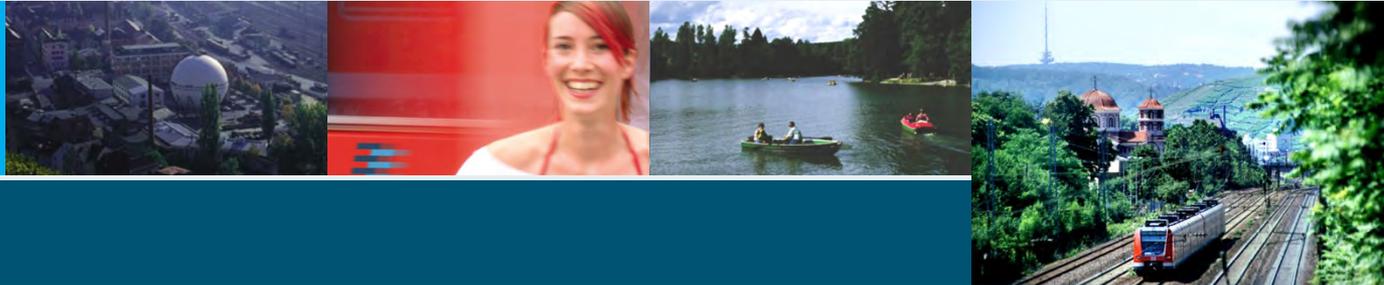


# Landkreis Böblingen Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

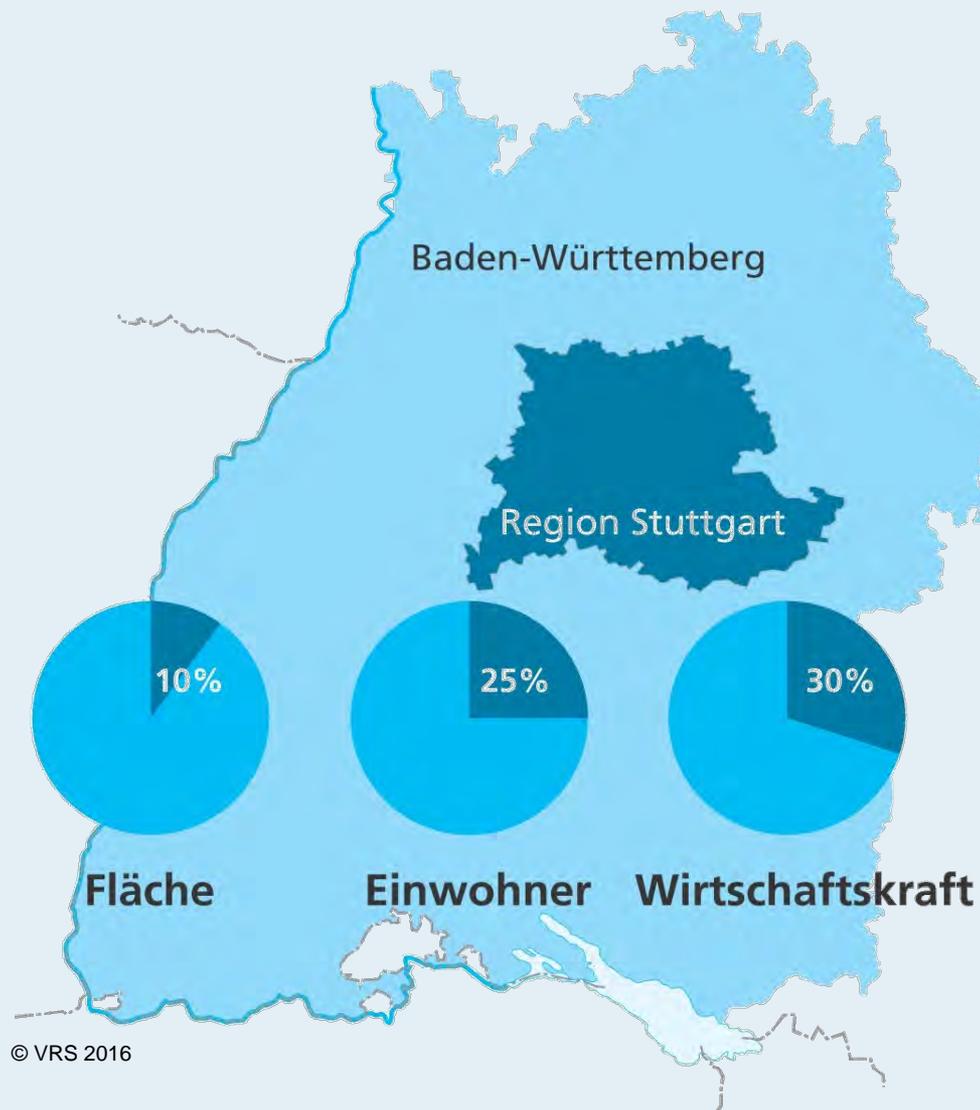
Böblingen, 18. Januar 2017



## Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung

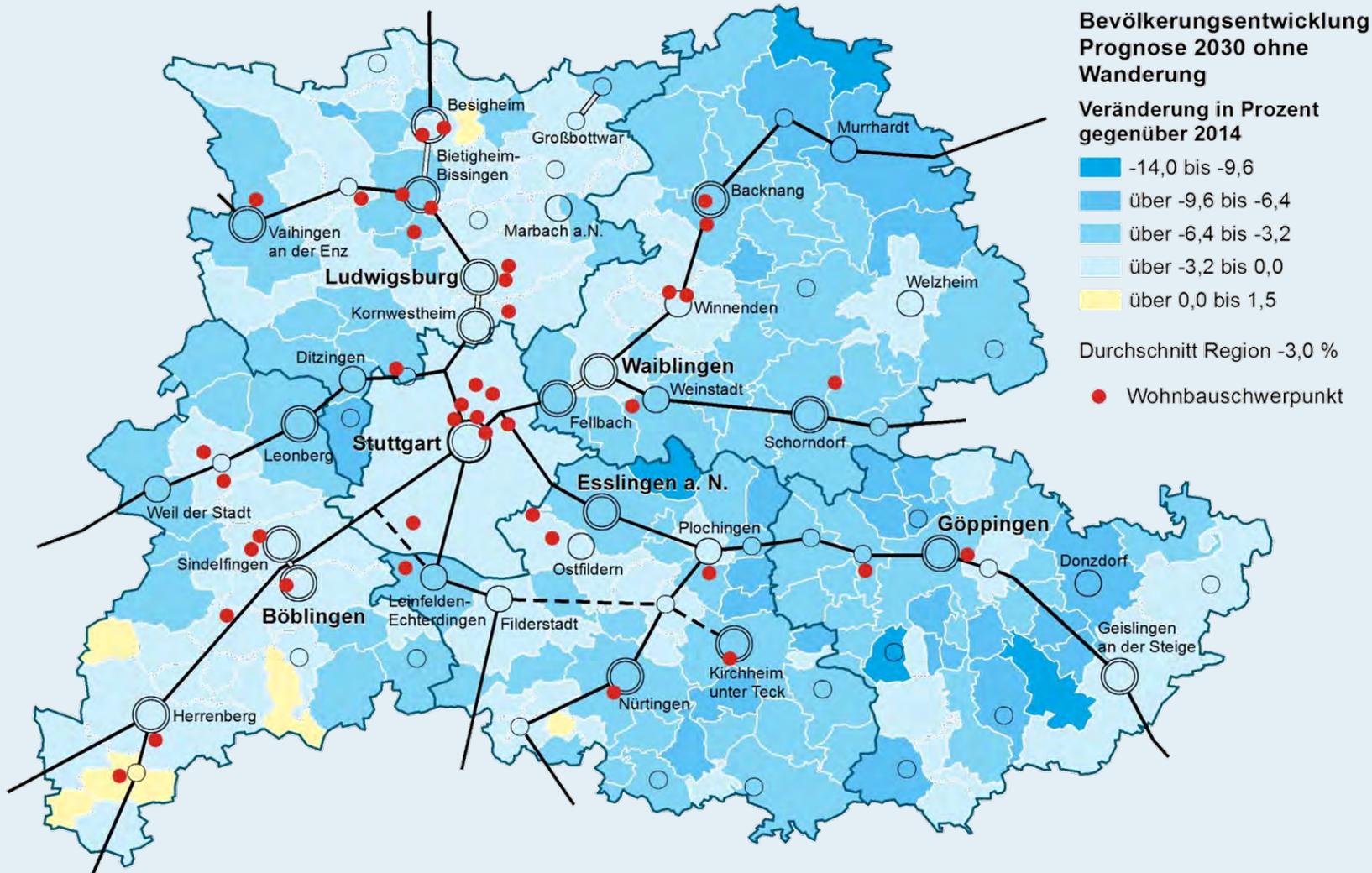
*Thomas Kiwitt*  
*Leitender Technischer Direktor*

# Region Stuttgart – Motor Baden-Württembergs



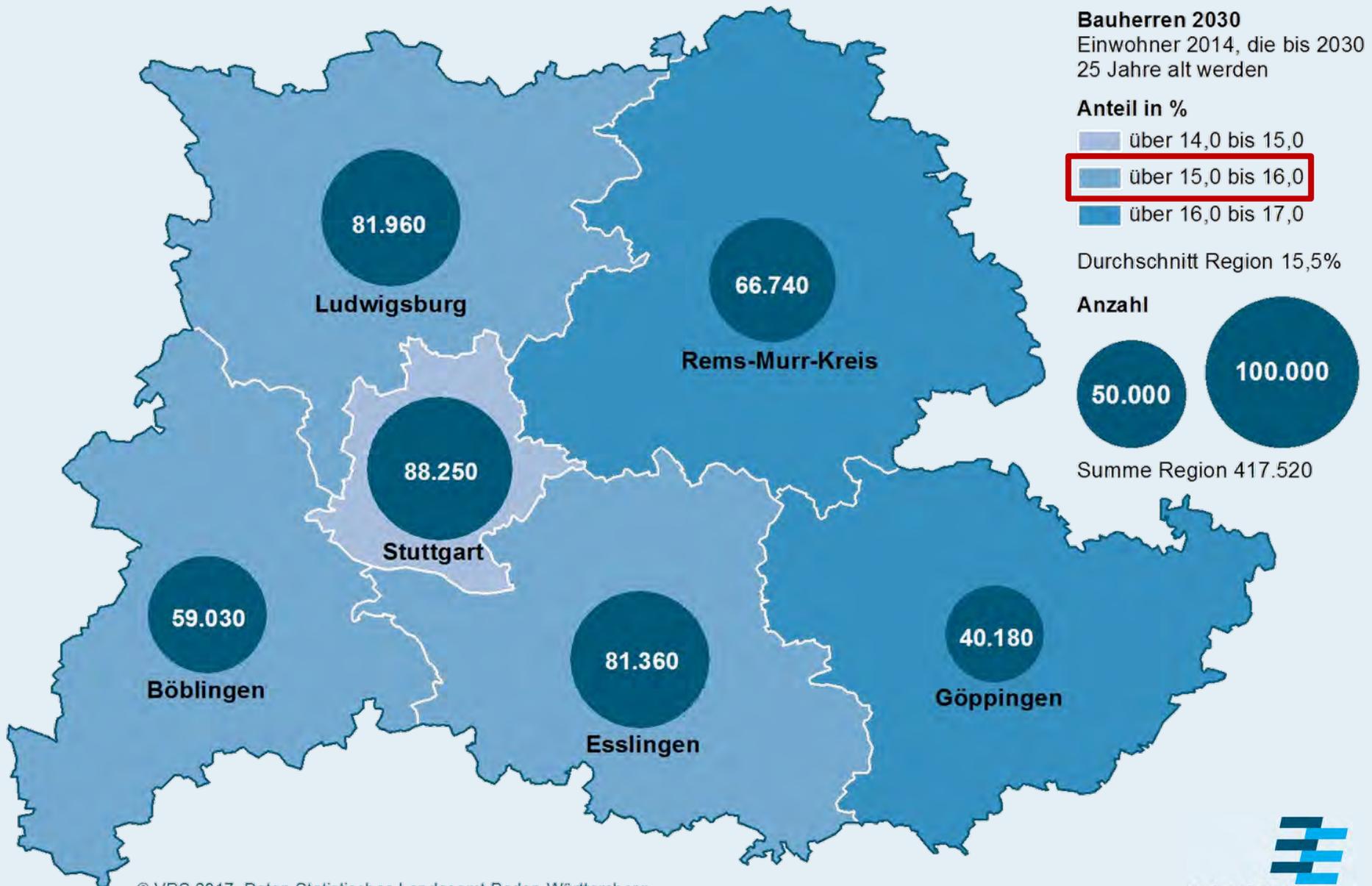
© VRS 2016

# Bevölkerungsvorausrechnung – ohne Wanderungen

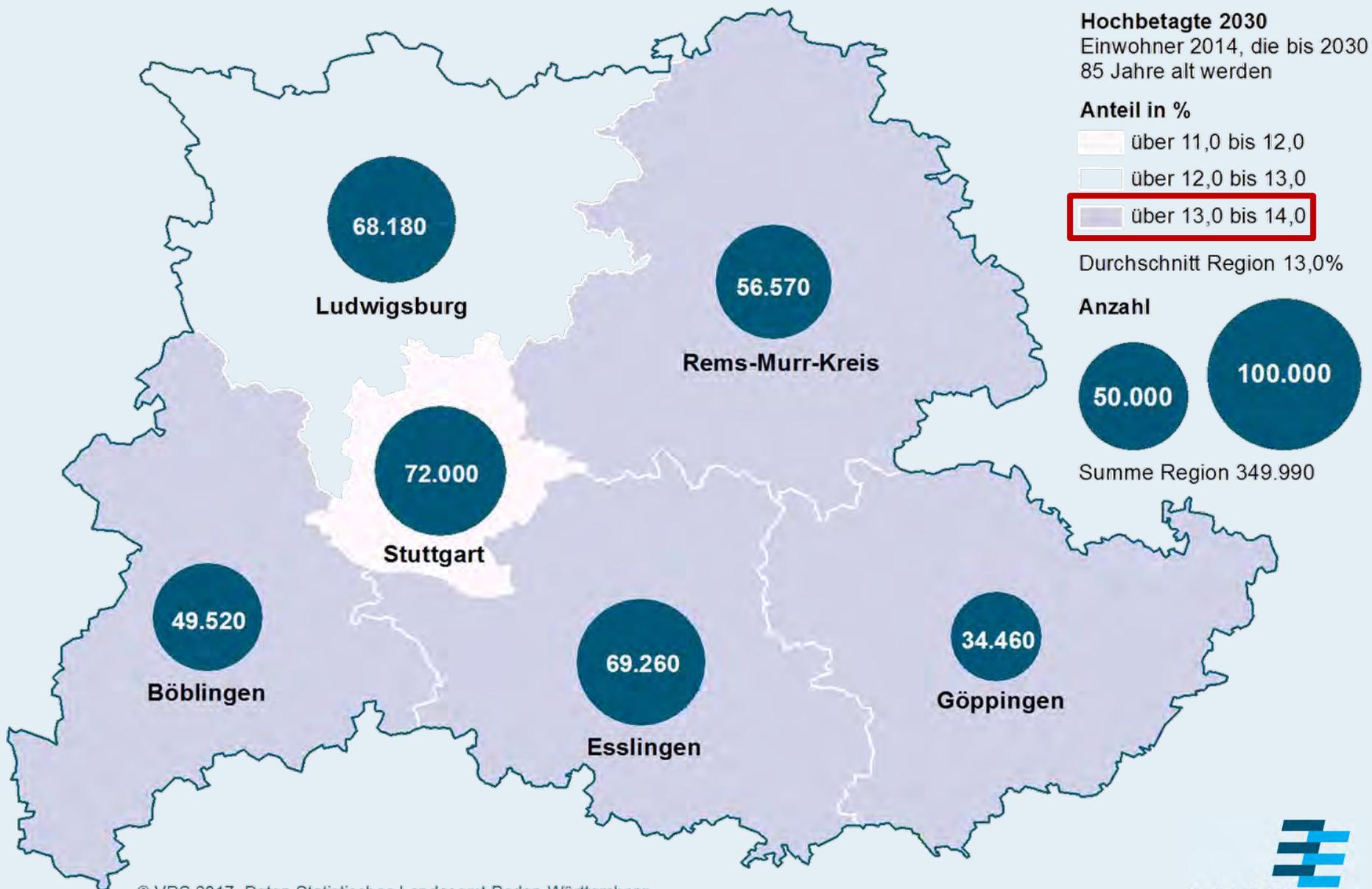


Vorausrechnung ohne Wanderungen bis 2030:  
- 3 % (ca. - 81.240 EW)

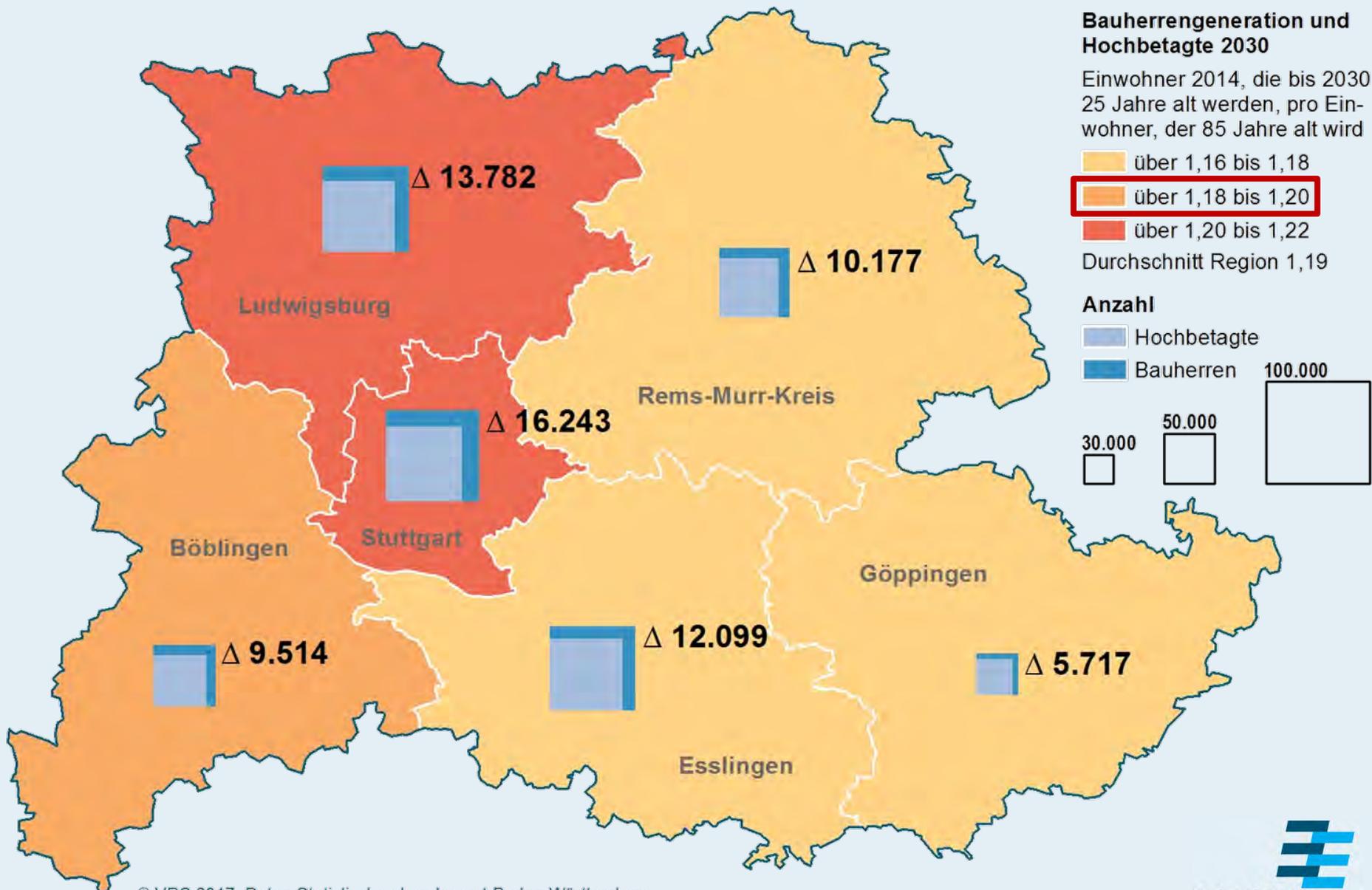
# Potentielle neue Bauherren bis 2030



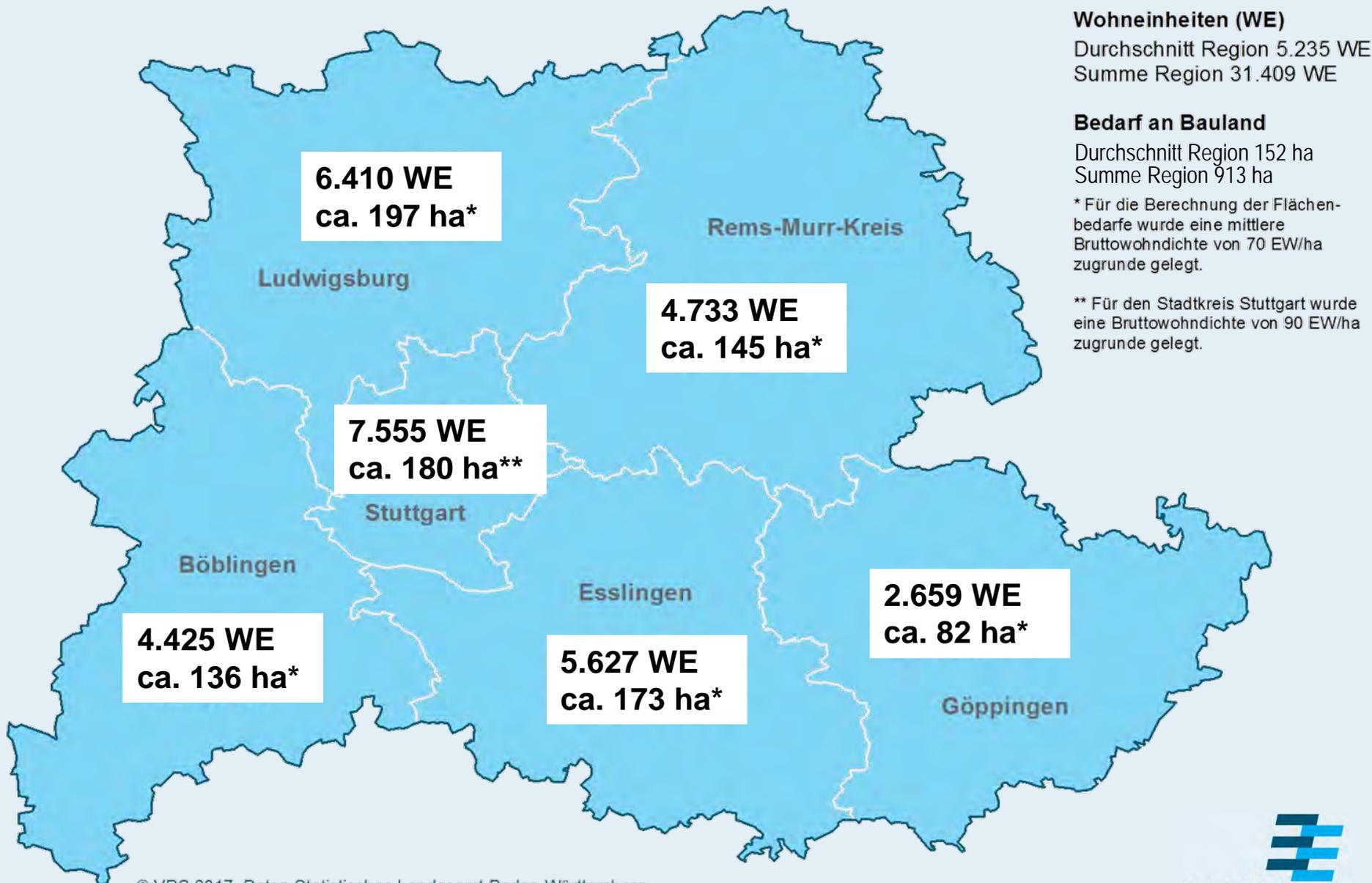
# Zusätzliche Hochbetagte bis 2030



# Verhältnis neue Bauherren und Hochbetagte 2030



# Bedarf an WE und Bauland aus Eigenentwicklung bis 2030



## Wohneinheiten (WE)

Durchschnitt Region 5.235 WE  
Summe Region 31.409 WE

## Bedarf an Bauland

Durchschnitt Region 152 ha  
Summe Region 913 ha

\* Für die Berechnung der Flächenbedarfe wurde eine mittlere Bruttowohndichte von 70 EW/ha zugrunde gelegt.

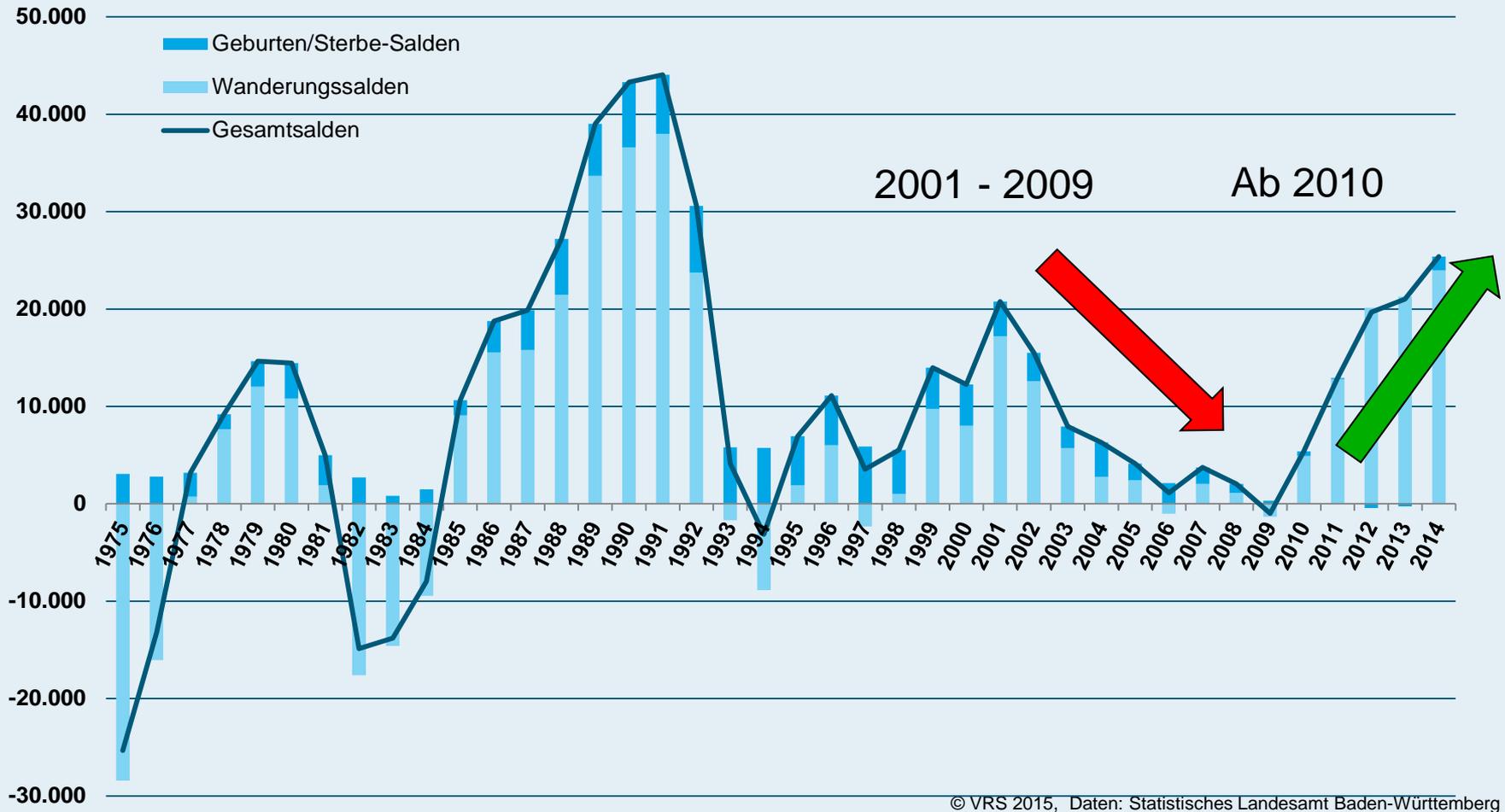
\*\* Für den Stadtkreis Stuttgart wurde eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha zugrunde gelegt.

# Bedarf aus Eigenentwicklung 2030: Maxima und Minima



	<b>Sindelfingen</b>	<b>Mötzingen</b>	<b>Leonberg</b>
<b>WE</b>	382	148	-1
<b>Bauland</b>	ca. 10,3 ha	ca. 5,3 ha	ca. 0 ha

# Einwohnerzuwachs – nur bei guter Konjunktur

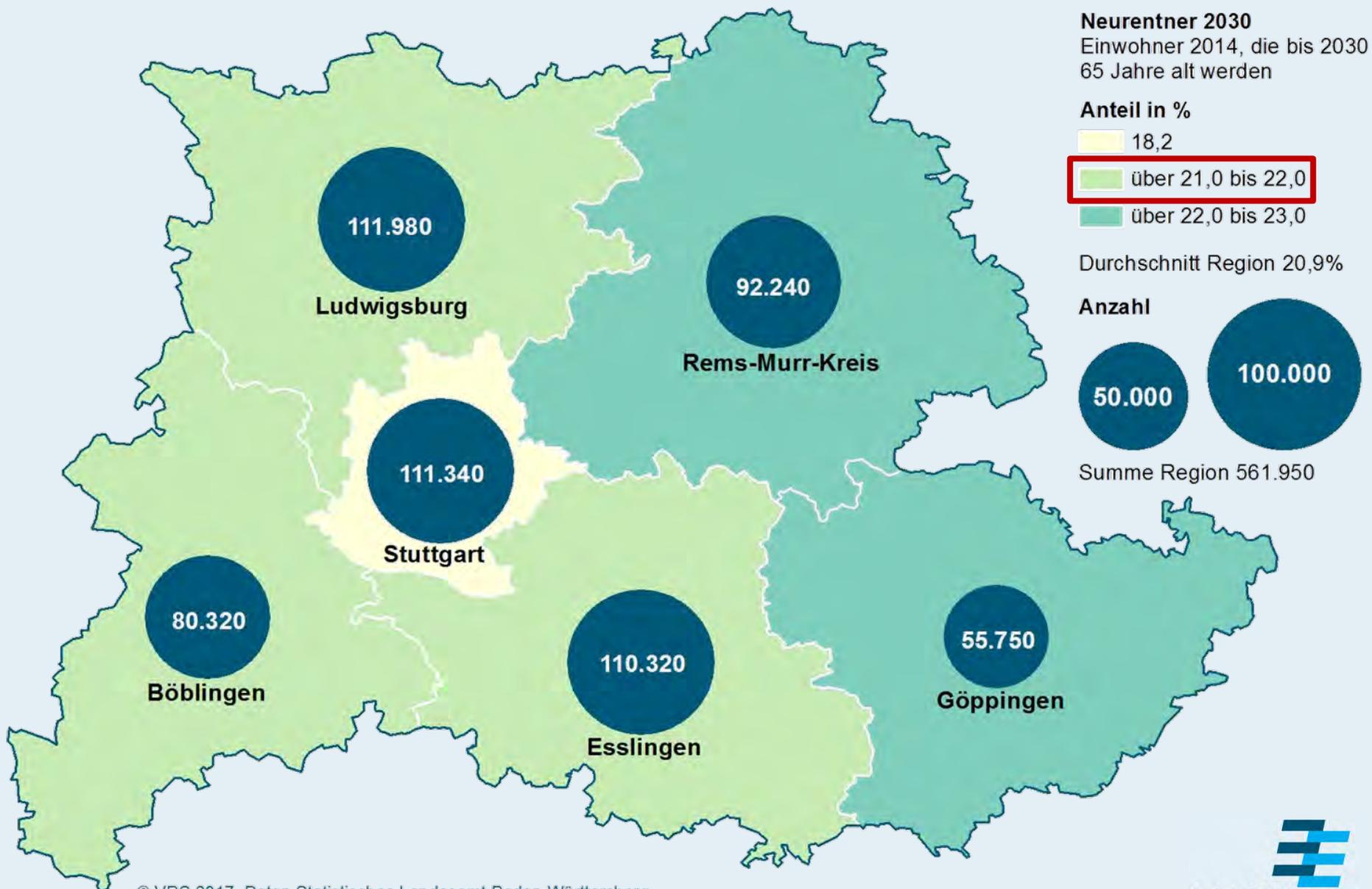


© VRS 2015, Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

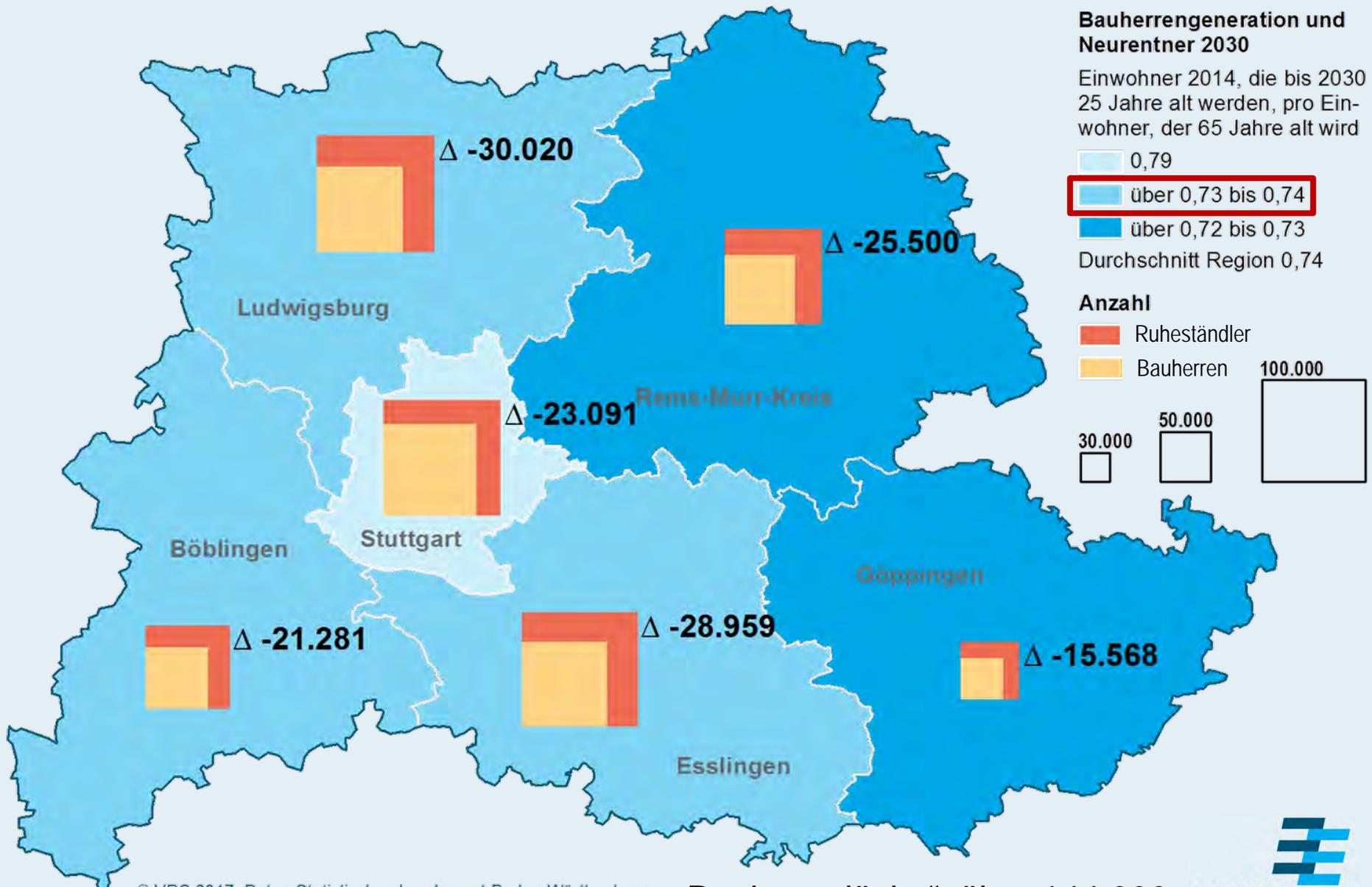
Trendumkehr seit 2010

Region profitiert von Freizügigkeit innerhalb EU  
guter Wirtschaftslage hier, und schlechteren Perspektiven in  
Herkunftsländern

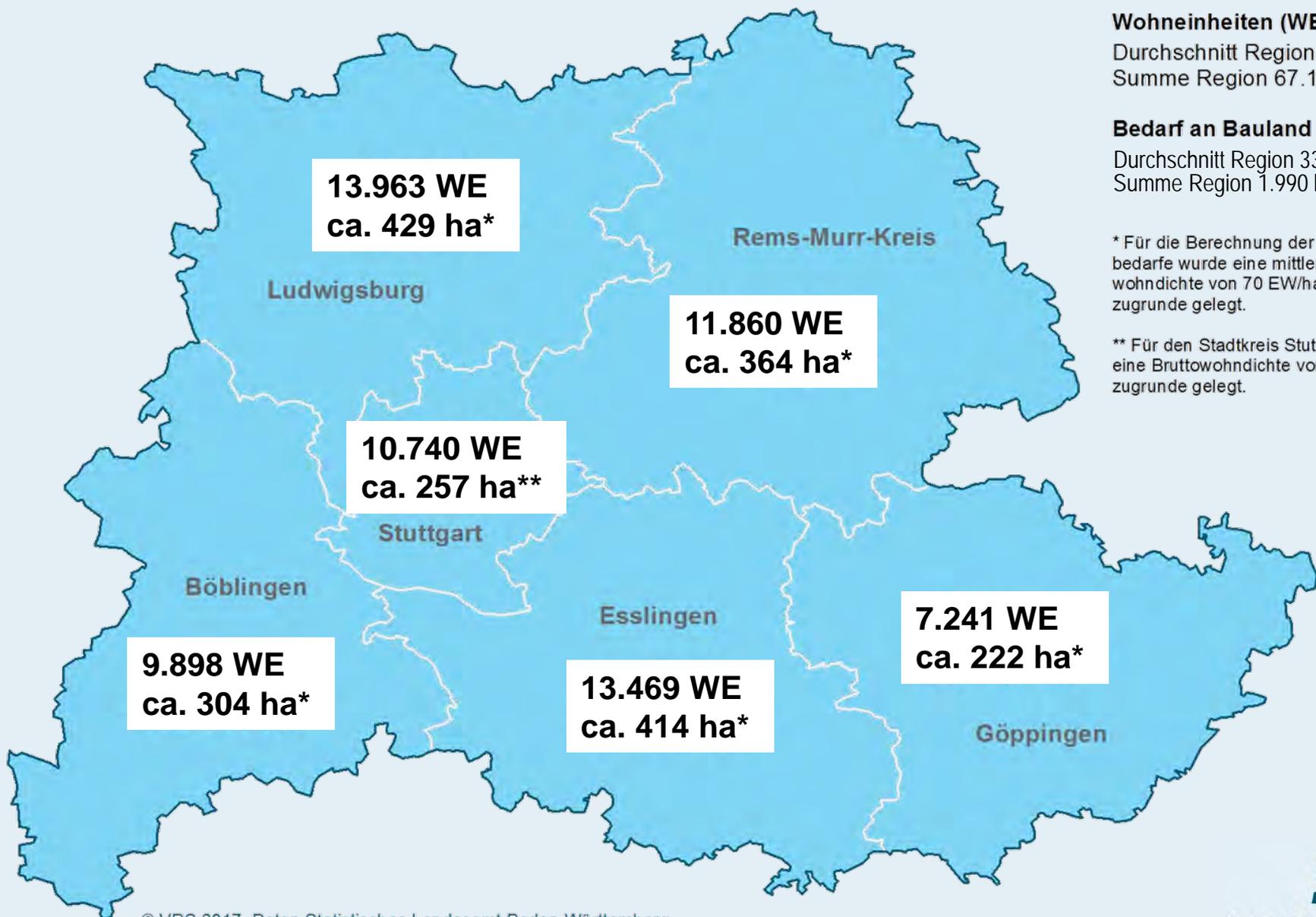
# Angehende „Ruheständler“ bis 2030



# Verhältnis neue Bauherren und „Ruheständler“ bis 2030



# Bedarf an WE und Bauland aus Zuzug 2030



## Wohneinheiten (WE)

Durchschnitt Region 11.195 WE  
Summe Region 67.171 WE

## Bedarf an Bauland

Durchschnitt Region 332 ha  
Summe Region 1.990 ha

\* Für die Berechnung der Flächenbedarfe wurde eine mittlere Bruttowohndichte von 70 EW/ha zugrunde gelegt.

\*\* Für den Stadtkreis Stuttgart wurde eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha zugrunde gelegt.

# Bedarf aus Zuzug 2030: Maxima und Minima



	<b>Sindelfingen</b>	<b>Rutesheim</b>	<b>Altdorf</b>
<b>WE</b>	1.492	227	35
<b>Bauland</b>	ca. 40,1 ha	ca. 8,1 ha	ca. 1,3 ha

# Gesamtbedarf 2030 LKR Böblingen



	<b>Eigen- entwicklung</b>		<b>Zuzug</b>		<b>Gesamtbedarf</b>
<b>WE</b>	4.425	<b>+</b>	9.898	<b>=</b>	14.323
<b>Bauland</b>	ca. 136 ha	<b>+</b>	ca. 304 ha	<b>=</b>	ca. 440 ha

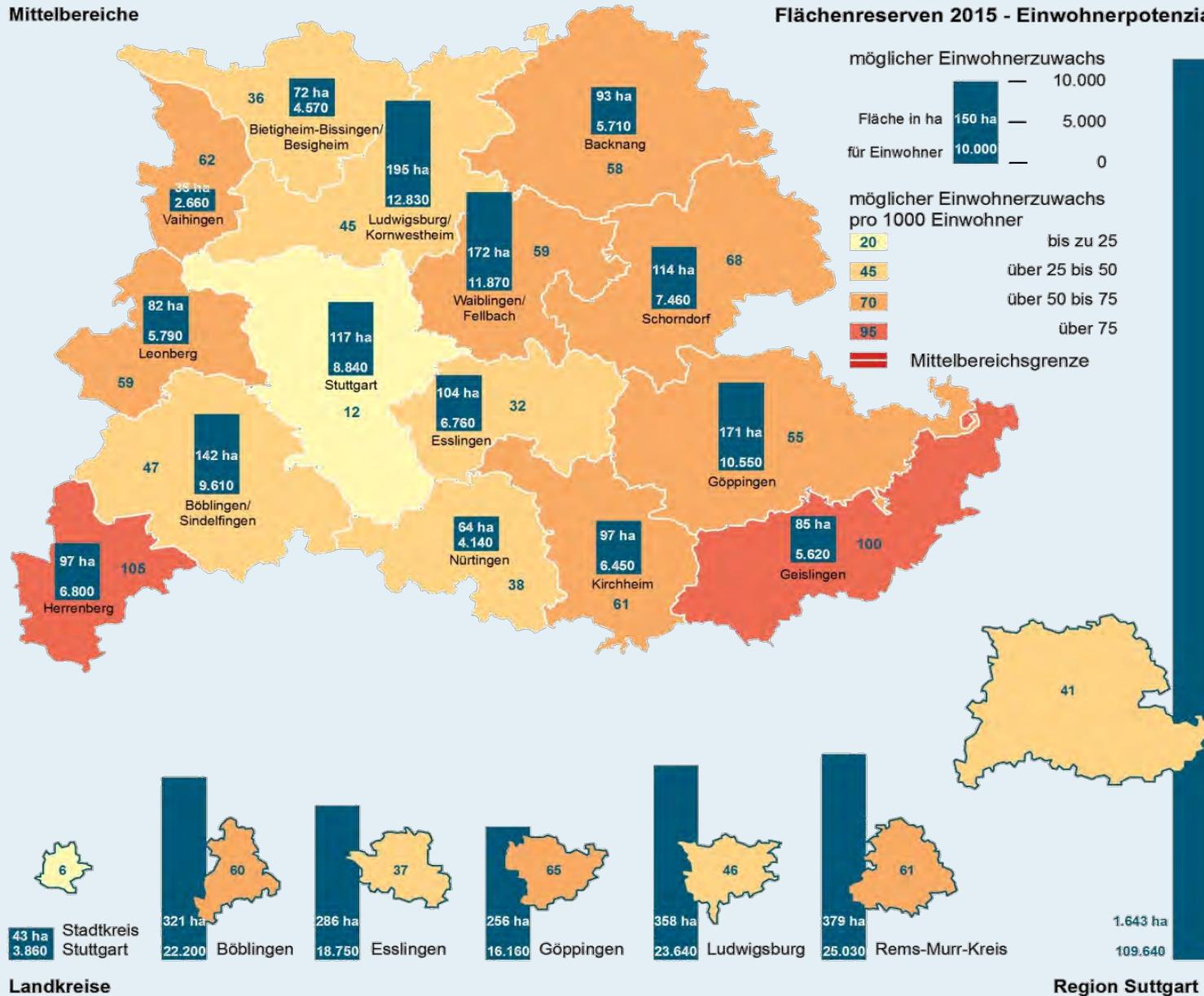


**440 ha Gesamtbedarf**  
**≅ 5,5 x Flugfeld**

# Flächenreserven in Flächennutzungsplänen (ohne WSP)

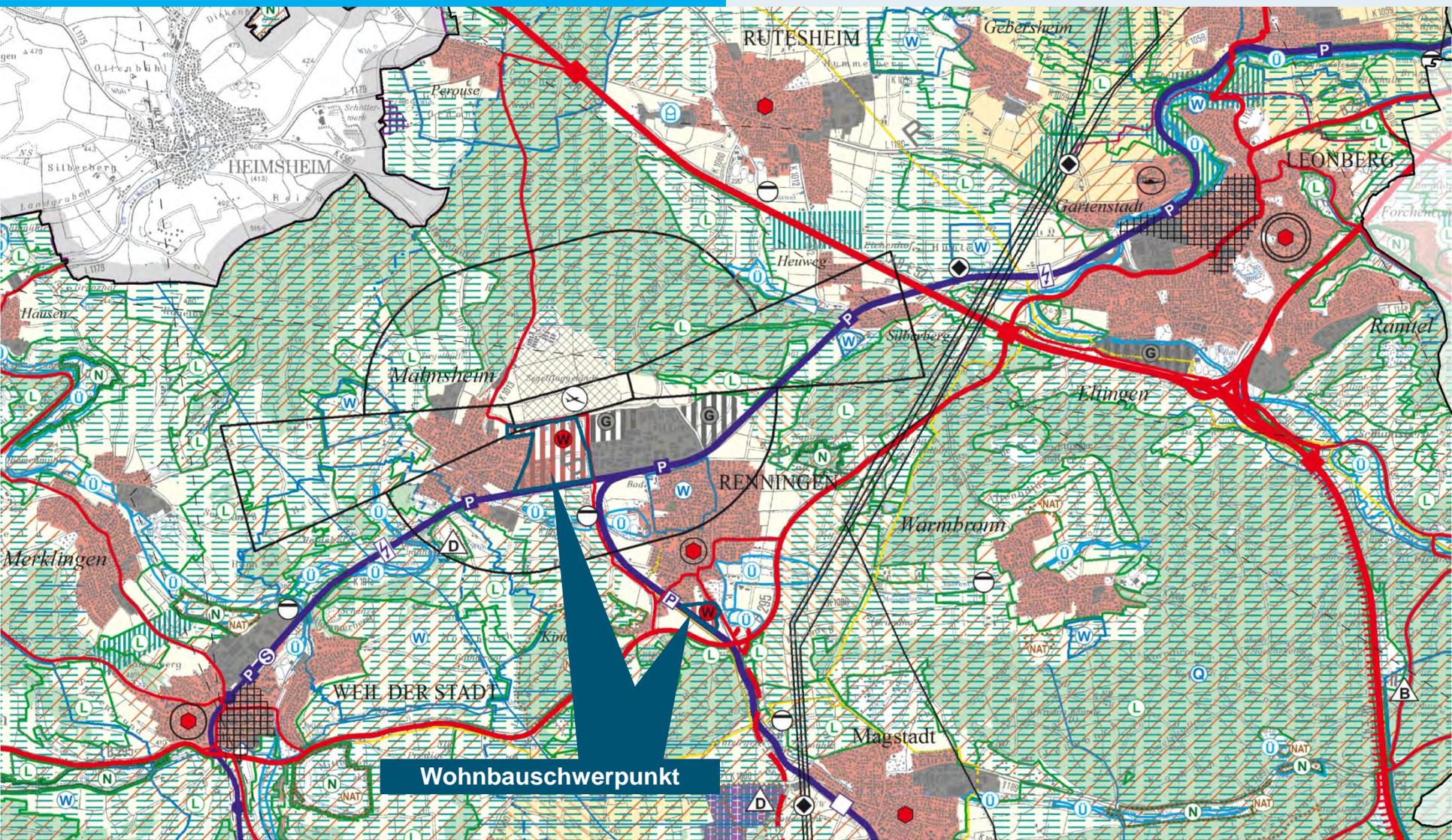
Mittelbereiche

Flächenreserven 2015 - Einwohnerpotenzial



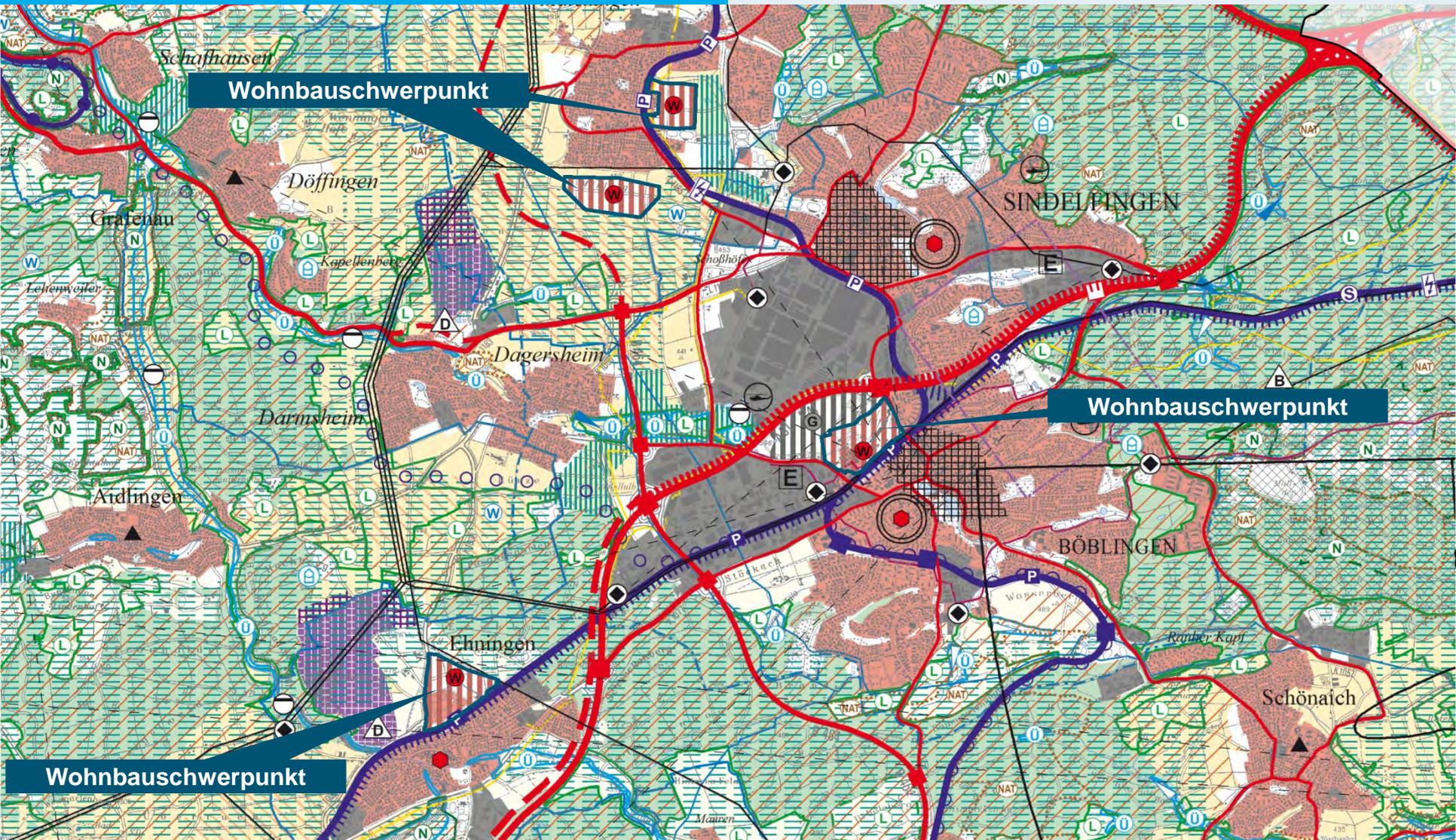
**Platz für  
110.000 EW**

# Raumnutzungskarte Regionalplan – Wohnbauschwerpunkte



Wohnbauschwerpunkt

# Raumnutzungskarte Regionalplan – Wohnbauschwerpunkte

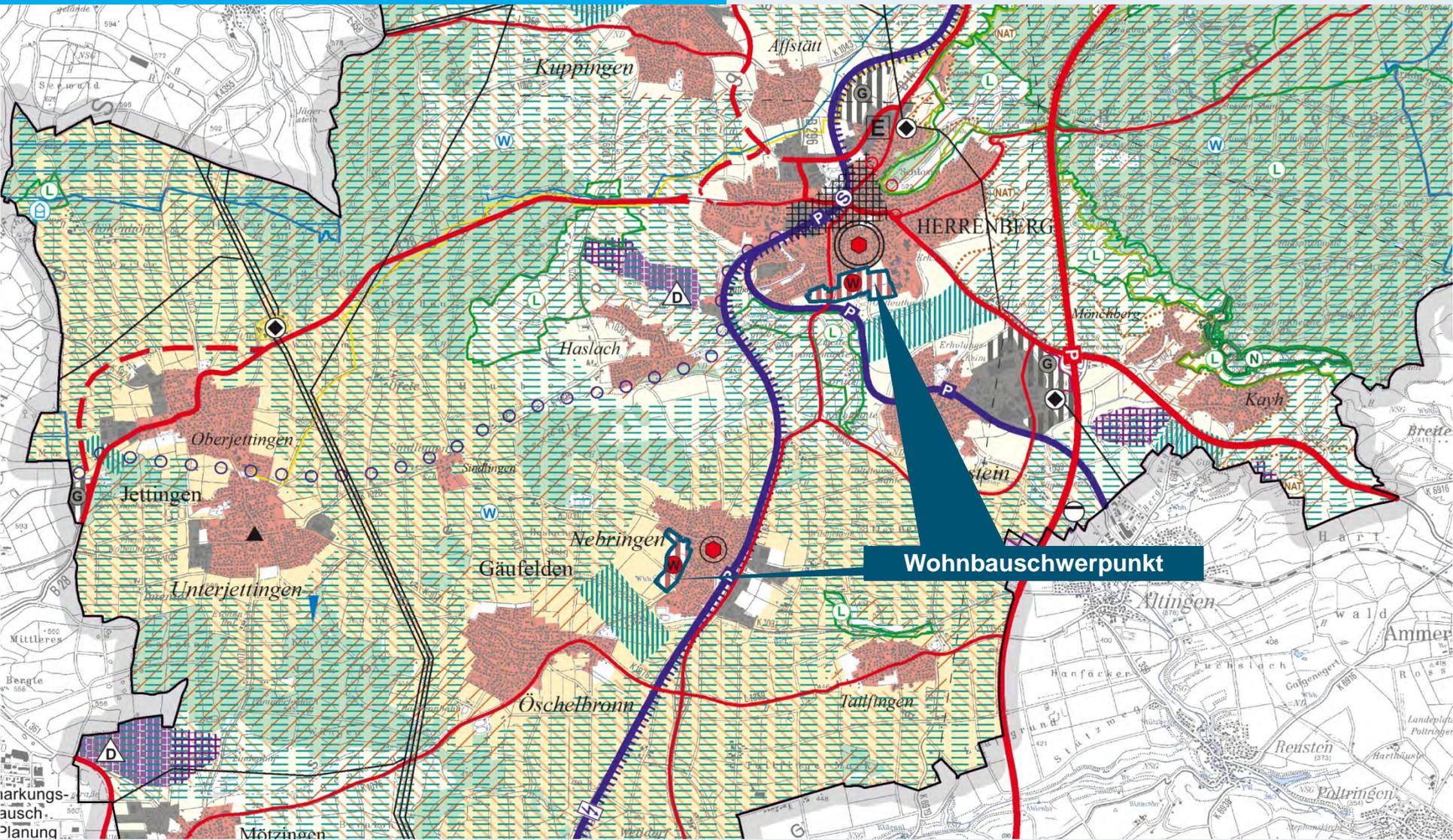


Wohnbauschwerpunkt

Wohnbauschwerpunkt

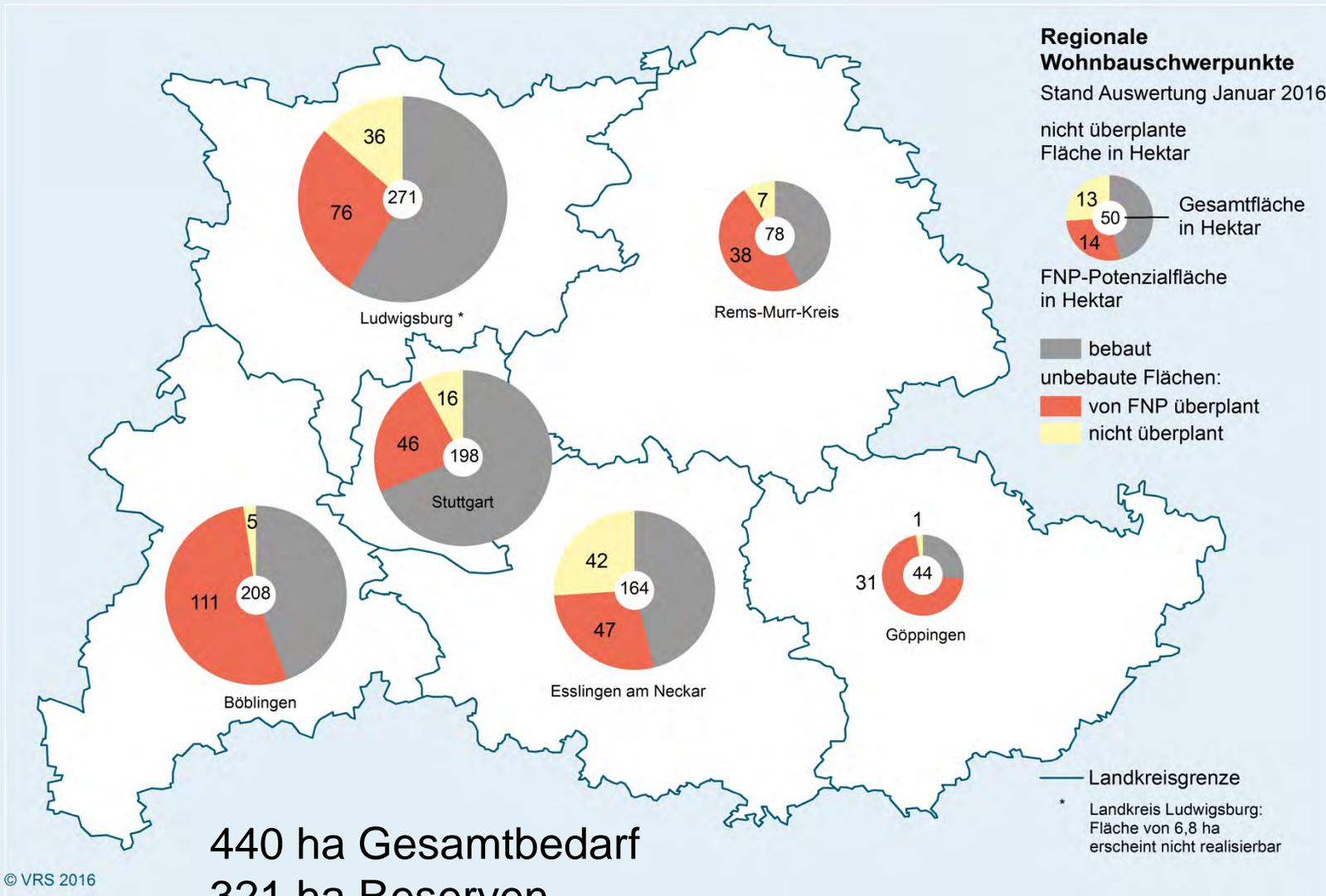
Wohnbauschwerpunkt

# Raumnutzungskarte Regionalplan – Wohnbauschwerpunkte



© VRS 2009, DTK50 - © LGL BW Az.: 2851.9-1/19

# Potenziale in Schwerpunkten des Wohnungsbaus



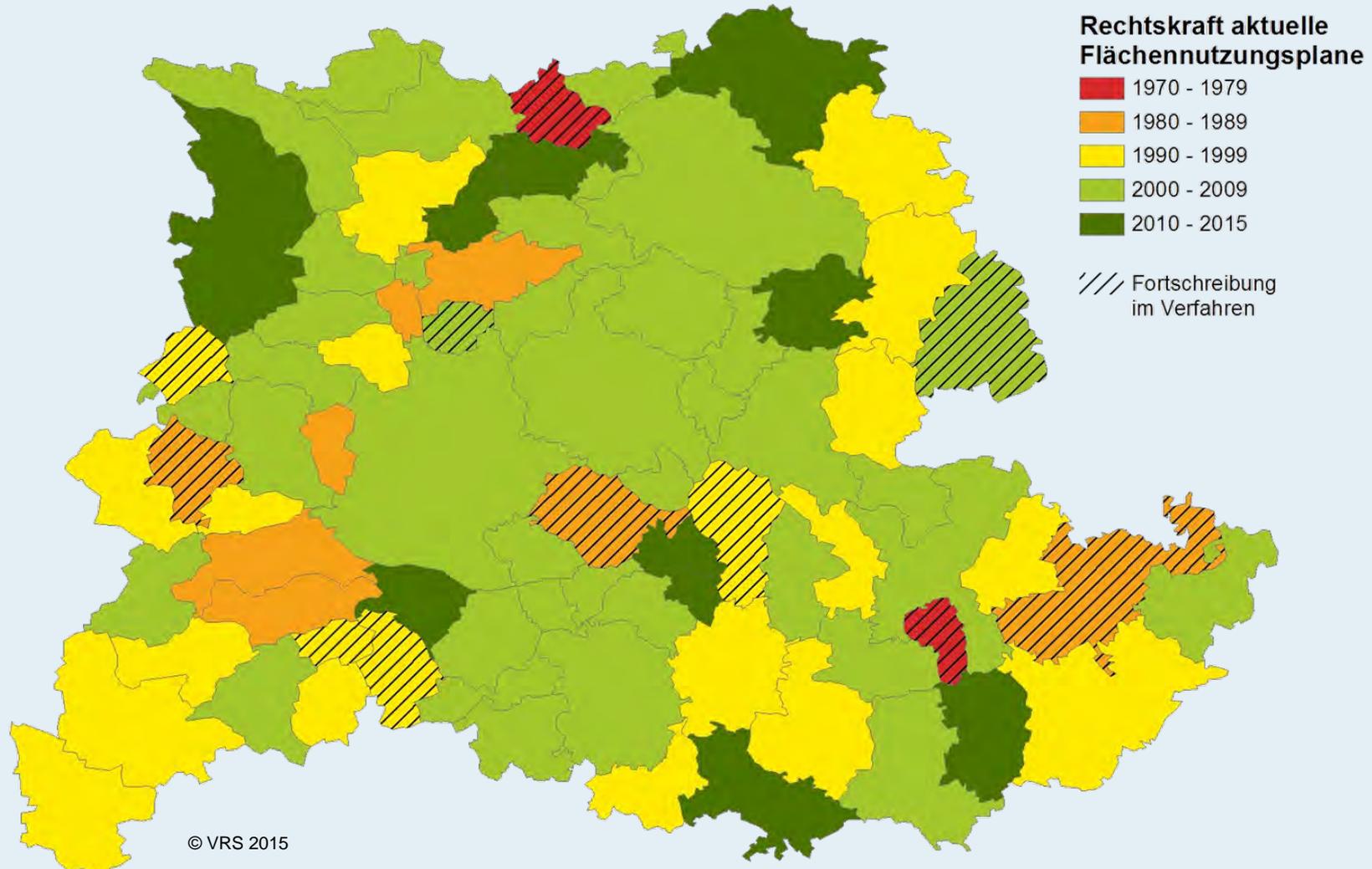
440 ha Gesamtbedarf

321 ha Reserven

116 ha in Schwerpunkten

**Kein Planungs- ABER Umsetzungsproblem**

# Rechtskraft der Flächennutzungspläne



Teilweise überalterte Pläne – Aktualität der Grundlagen?

Vollzugsfähigkeit nicht immer gegeben  
– auch objektive Hindernisse

Aber: Beschlossen und Rechtskräftig

# Herausforderungen

Mehr „Bauherren“ als „Hochbetagte“

→ Wohnraum erforderlich, um Abwanderung zu verhindern

Mehr „Neurentner“ als „junge Berufstätige“

→ Wer macht die Arbeit?

→ Steuereinnahmen?

→ Kaufkraft / Wer kann sich Mietpreise leisten?

Wichtig ist insbesondere „bezahlbarer“ Wohnraum

→ Für „Existenzgründer“, Rentner, Zuwanderer + Nachholbedarf

Planungen reichen nicht aus

→ Aktualität der Pläne

→ Umsetzungsfähigkeit

→ Umsetzungsbereitschaft bei Entscheidungsträgern, Nachbarn...

Regionalplanung bietet Spielräume für Kommunen

Baurecht schaffen aber nur Gemeinden