



Wohnbaulandentwicklung im „Rosenheimer Modell“

Die Schaffung und der Erhalt preiswerten Wohnraums ist auch in Rosenheim aktuell eine der großen Herausforderungen der Stadtentwicklung. Die Faktoren einer anhaltend starken Wachstumsdynamik und des demografischen Wandels lassen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt immer stärker auseinander klaffen. Als besonderer Beitrag zur Stabilisierung der Stadtgesellschaft soll die Bildung von Wohnungseigentum zu günstigen Konditionen unterstützt werden; als ein Baustein können Einheimischen-Modelle, auch im Geschoss-Wohnungsbau, dienen.

Der geförderte Wohnungsbau und eine ausreichende Versorgung einer breiten Mitte der Gesellschaft mit bezahlbaren Wohnraumangeboten muss dabei als gemeinsame Aufgabe aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt angenommen werden: Bund und Freistaat als Fördergeber, Stadt Rosenheim als Träger der Planungshoheit, die städtische Wohnbaugesellschaft GRWS, private Wohnungswirtschaft und Investoren und nicht zuletzt die Grundstückseigentümer.

Der Stadtrat hat sich mit dieser Problematik intensiv auseinander gesetzt und folgende Strategie zur Lösung der daraus entstehenden Fragen beschlossen:

Frühzeitiger Erwerb von Grundstücksteilflächen durch die Stadt vor Entwicklung

Die Stadt Rosenheim wird künftig neue Baugebiete, die eine überplante Fläche von mehr als 10.000 qm aufweisen, nur dann als Flächen für den Wohnungsbau entwickeln, wenn die Stadt Rosenheim vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum planungsunbeeinflussten Grundstückswert einen Anteil von bis zu 35 % der Flächen erwirbt. Die Stadt tritt dann als Partner mit gleichen Rechten und Pflichten – vertreten in der Regel durch ihren Eigenbetrieb Grundstücksmanagement – in das Planungs- und Entwicklungsverfahren ein; so können neue Wohngebiete in Kooperation mit der Stadt entstehen.

Sicherung von Grundstücksflächen im Rahmen der Bauleitplanung

Auch im Rahmen der Bauleitplanung, z.B. bei Umwidmung zu Wohnbaunutzungen oder bei Erweiterung der Baurechte, können Flächen für den städtischen Wohnbau gesichert werden. Als Ziel wurde festgelegt, einen Anteil von bis zu 35 % der neuen oder erweiterten Baurechte für geförderten Wohnungsbau durch die Stadt Rosenheim zu sichern, der Höchstanteil wird regelmäßig angestrebt. Unabhängig vom Grunderwerb können aber auch Belegungsrechte in privaten Wohnobjekten vertraglich vereinbart werden.

Intensivierung des Städtischen Wohnungsbaus unter Inanspruchnahme der Förderprogramme nach dem Wohnungspakt Bayern und dem EOF-Programm

Die Stadt Rosenheim nutzt ihre erworbenen Grundstücke und Baurechte vorrangig zur Schaffung bezahlbarer Wohnraumangebote. Der Freistaat Bayern fördert mit dem Wohnungspakt Bayern, Säule 2, sowohl Grunderwerb als auch den Herstellungsaufwand für Gebäude im sozialen Mietwohnungsbau. Über die sogenannte Einkommensorientierte Förderung (EOF) können darüber hinaus ebenfalls günstige Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.