



Arbeitsgruppe Wohnen

Politische Ziele „Wohnen in Bad Tölz“

Im Juni 2017 hat der Tölzer Stadtrat entschieden, das Thema „Wohnen in Bad Tölz“ grundsätzlich aufzuarbeiten und stärker strategisch auszurichten. Wesentlicher Teil dieser Strategie sind die im Folgenden definierten übergeordneten politischen Ziele. Diese sollen zukünftig die „Leitplanken“ für die städtische Wohnbaupolitik, aber auch für den Umgang der Politik mit privaten Wohnbauprojekten bilden. Aufbauen kann diese Strategie auf

- dem bisher von der Stadt selbst geleisteten Wohnbau mit dem aktuellen Bestand günstiger kommunaler Wohnungen und deren sozial orientierter Verwaltung
- den Aktivitäten der Baugenossenschaften in Bad Tölz
- einer langjährigen Praxis von Politik und Verwaltung, die sich bereits in der Vergangenheit oft an den hier folgenden Prinzipien orientiert hat
- einigen groben Eckpunkten zum Thema Wohnen, die bereits im Leitbildprozess „Vision 2030“ definiert wurden.

Ziel des vorliegenden Papiers ist es daher in erster Linie, diese Prinzipien zusammenzuführen, an die aktuelle Situation anzupassen, zu ergänzen und mit einem Beschluss des Stadtrates den politischen Willen hierfür zu untermauern. Im Rahmen der gesamten kommunalen Wohnraumstrategie stellen die so formulierten Ziele das Fundament für die zukünftig anzuwendenden Instrumente und die konkreten Beschlüsse des Stadtrates dar.

Grundlage für die hier definierten Ziele war u.a. eine detaillierte statistische Analyse der Wohnsituation, der Bevölkerungsstruktur und der demographischen Entwicklung sowie eine intensive Diskussion mit Fraktionsvertretern und Verwaltung. Für ein zukünftiges Monitoring der Entwicklung wird angestrebt, im 5-jährigen Rhythmus die statistischen Kennzahlen erneut zu erheben, um ggf. nachjustieren oder Ziele anpassen zu können.

Ziel 1 – Aktive Steuerung durch die Stadt

Der Stadtrat bekennt sich zur aktiven Steuerung des Wohnungsbaus in Bad Tölz.

Er präferiert zur Erreichung seiner Ziele den privaten Wohnbau. Kommunaler Wohnungsbau soll sich auf jene Bereiche beschränken, in denen der freie Markt nicht in der Lage ist, die gesetzten Ziele zu verfolgen. Er soll stets dosiert und lediglich in Ergänzung zum Privatmarkt eingesetzt werden.

Mit geeigneten Instrumenten greift die Kommunalpolitik steuernd auch in den privaten Wohnbau ein – allerdings maßvoll und ausschließlich mit dem Ziel einer sozialen, langfristig ausgerichteten sowie ökologisch und ökonomisch ausgewogenen Stadtentwicklung.



Voraussetzungen für die aktive Steuerung sind die Identifikation von Potenzialflächen für Wohnbau sowie die Verfügbarkeit städtischer Immobilien. Sofern sich die Gelegenheit bietet, erwirbt die Stadt daher geeignete Flächen mit dem Ziel ihrer Aktivierung für Wohnprojekte.

Ziel 2 – Quantitative Einwohnerentwicklung

Mit hoher Attraktivität und der Lage im Verflechtungsbereich der Metropole München zählt Bad Tölz zu den dynamischen Wachstumsregionen in Deutschland. Der Druck auf den Wohnimmobilienmarkt wird zusätzlich verstärkt durch die aktuelle Konjunktur- und Geldmarkt-Situation.

Ziel politischer Entscheidungen ist es nicht, das hierdurch entstehende Wachstum zu verhindern, sondern auf ein gesundes Maß zu beschränken und mit den zur Verfügung stehenden Mitteln und Instrumenten positiv zu beeinflussen. Infrastruktur und soziales Gefüge müssen mit dem Wachstum der Bevölkerung Schritt halten.

Der Stadtrat hält ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 0,5% für vertretbar und gesund. Als Bezugsrahmen hierfür wird ein Zeitraum von fünf Jahren festgelegt, sodass die jährliche Bevölkerungsentwicklung durchaus von diesem mittelfristigen Wert abweichen kann.

Ziel 3 – Durchmischung und sozial ausgeglichene Stadtentwicklung

Die Stadt Bad Tölz strebt eine räumlich ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung an.

Diese bezieht sich auf die Aspekte Alter, Familienstand / Haushaltsgrößen, Herkunft (z.B. Migrationshintergrund, Neubürger), soziales Milieu (z.B. Einkommen, Bildung). Die Durchmischung der Bevölkerung ist Voraussetzung für eine funktionierende und integrative Stadtgesellschaft und wirkt der Tendenz zur Segregation entgegen.

Unterstützt werden daher insbesondere Bauprojekte und Wohnformen, die dem Leitgedanken der Durchmischung folgen (z.B. Generationenwohnen, privater Wohnbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitten).

Ziel 4 – Bevorzugung von Einheimischen und Berücksichtigung der Nachfrage vor Ort

Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten werden bei Wohnbauprojekten Einheimische bevorzugt. Die Stadt Bad Tölz berücksichtigt hierfür die tatsächliche Nachfrage der einheimischen Bevölkerung und der ansässigen Unternehmen für ihre Mitarbeiter.

Je nach den später anzuwendenden Instrumenten müssen hierfür individuell Kriterien definiert werden (z.B. eine geeignete Definition des Begriffs „einheimisch“). Berücksichtigt werden darüber hinaus Personen, die sich vor Ort in besonderer Weise im aktiven Ehrenamt gesellschaftlich engagieren.



Ziel 5 – Bevorzugung von Familien mit Kindern sowie von Benachteiligten

Der Stadtrat priorisiert die Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern. Ziel ist es, eine Verjüngung zu erreichen bzw. dem Trend der weiteren Alterung der Bevölkerung entgegen zu wirken.

Daneben werden Personen bevorzugt, die am freien Wohnungsmarkt eher benachteiligt sind. Hierzu zählen insbesondere Menschen mit Behinderung und solche mit niedrigem Einkommen. Beim kommunalen Mietwohnungsbau liegt der Schwerpunkt auf diesem Personenkreis.

Zu einer vielseitigen Stadtgesellschaft trägt letztlich das Miteinander aller Bevölkerungsgruppen bei (z.B. auch von Personen mit hohem Einkommen oder Rentner). Daher wird in Bad Tölz auch zukünftig Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen nötig sein.

Ziel 6 – Nachverdichtung und flächensparendes Bauen

Der Stadtrat bekennt sich zum Ziel des flächensparenden Bauens und der städtebaulichen Nachverdichtung bereits bestehender Baugebiete. Ein hoher Anteil der Bauprojekte soll auch zukünftig in Form von Geschosswohnungsbau und Reihen- bzw. Doppelhäusern erfolgen. Auch beim Zuschnitt von Grundstücken in neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten soll dies berücksichtigt werden.

Ziel 7 – Bevorzugung bestimmter Wohnformen

Für eine ausgewogene Stadtentwicklung ist auch zukünftig das Nebeneinander von Mietwohnungen und zugleich die Schaffung von Wohneigentum Voraussetzung. Es werden allerdings Selbstnutzer (gegenüber Investoren) sowie Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften und Mitarbeiter-Mietwohnungen von Unternehmen (gegenüber dem klassischen Bauträgermodell) bevorzugt. Ebenso sollen z.B. nachbarschaftlich orientierte oder generationenübergreifende Wohnformen unterstützt werden, die das soziale Miteinander fördern.

Bad Tölz, 26.06.2018