

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

- I. Schließung des Wohnungsentwicklungsprogramms 1998 - 2002**
- II. Einbeziehung der Bahnstadt in das Baulandmanagement**
- III. Baulandmanagement - Grundsatzbeschluss**
- IV. Künftiges Wohnungsentwicklungsprogramm**
- V. Sofortmaßnahmen im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	03.05.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	10.05.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	02.06.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Bauausschuss, Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat stimmt

- I. der Schließung des Wohnungsentwicklungsprogramms 1998 – 2002 zum 31.12.2004*
- II. der Einbeziehung der Bahnstadt in das Baulandmanagement*
- III. dem Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement*
- IV. dem künftigen Wohnungsentwicklungsprogramm*
- V. den Ausführungen zu Sofortmaßnahmen im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms*

mit den vorgesehenen Inhalten und Vorgehensweisen zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan Bahnstadt
A 2	Lageplan Altklinikum
A 3	Lageplan Schollengewann
A 4	Lageplan Im Bieth
A 5	Lageplan HSB-CBC
A 6	Lageplan Henkel-Teroson
A 7	SRH

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

- WO 1 Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2 Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 4 Verdrängungsprozesse verhindern
WO 7 Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur

Begründung:

Wohnen soll durch das Programm auch für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen in Heidelberg möglich bleiben und werden. Abwanderungstendenzen sollen verringert und die soziale Infrastruktur von allen Beteiligten verantwortet werden.

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

- SL 5 Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
UM 9 Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern

Begründung:

Das Programm nimmt den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ direkt auf und dokumentiert dies in der Zielsetzung von Wohnungsentwicklungsprogramm und Baulandmanagement.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

- QU 1 Solide Haushaltswirtschaft

Begründung:

Durch die im Baulandbeschluss vorgesehene Kostenbeteiligung der Investoren/Eigentümer wird eine wesentliche Entlastung des Haushalts von notwendigen städtischen Mitteln erreicht.

Begründung

I. Wohnungsentwicklungsprogramm 1998 – 2002

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2003 (DS: 211/2003 vom 24.04.2003) zum weiteren Vorgehen wurden die erteilten Aufträge wie folgt vollzogen:

1. Das bestehende Programm wurde bis zum 31.12.2004 fortgeführt und wird hiermit zum gleichen Datum geschlossen. Die Abwicklung und Auszahlungen hieraus werden auch noch im Jahr 2005 erfolgen. Die hierfür zur Verfügung stehenden Mittel wurden für die Eigentumsförderung sowie für das Energie- und Wassersparprogramm ausgeschöpft. Belegungsgebundene Mietwohnungen konnten auch auf dem Verhandlungswege zwischenzeitlich nicht hinzugewonnen werden.
2. Die GGH wurde beauftragt
 - a) maßgebend bei der Erstellung eines Katasters für seniorengeeignete Wohnungen mitzuwirken. In Zusammenarbeit mit dem Amt für soziale Angelegenheiten und Altenarbeit wurden bis zum Jahresende 2004 die Erhebungen für drei Stadtteile durchgeführt. 2005 sollen weitere Stadtteile folgen.

- b) geeignete Wohnungen seniorengerecht umzubauen. Hier wurde bisher kein geeignetes Objekt gefunden. Die GGH wird jedoch bei allen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen den seniorengerechten Umbau prüfen;
 - c) nicht oder schwer vermietbare Kleinwohnungen zu familiengerechten Wohnungen zusammenzulegen. Ein solches Projekt ist mit dem Sanierungsobjekt „Blaue Heimat“ in Handschuhsheim in der Umsetzung. Dort werden 56 Kleinwohnungen mit durchschnittlich 52 m² zu 40 familiengerechten Wohnungen mit durchschnittlich 82 m² umgebaut. Mit der Fertigstellung ist bis Ende 2005 zu rechnen. In Planung ist ein weiterer Sanierungsschwerpunkt in Wieblingen-Süd. Auch dort soll eine entsprechende Zusammenlegung erfolgen.
3. Zur Erarbeitung eines Konzeptes zur Einführung eines Baulandmanagements wurde eine dezernatsübergreifende Projektgruppe eingerichtet. Unter fachlicher Moderation von Herrn Dr. Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement in Dortmund wurde durch Herrn Ersten Bürgermeister sowie Vertreter der Ämter 12, 20, 23, 30, 31, 61, 62, 63 sowie der HWE zwischen Januar und Dezember 2004 der Entwurf eines Grundsatzbeschlusses erarbeitet. Dieser wurde Marktakteuren aus der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Hierbei geäußerte Meinungen wurden möglichst im Entwurf berücksichtigt. Der Entwurf des Grundsatzbeschlusses ist unter Nr. III. dargestellt.

Ein abschließendes Fazit aus dem WEP 1998 – 2002, verlängert bis Ende 2004, wird die Verwaltung im Laufe des Jahres 2005 vorlegen, sobald alle Daten aus dem Jahr 2004 bekannt sind, wobei bei der Betrachtung des Programmzeitrahmens von 1998 bis 2002 (also des eigentlichen Programmendes) sich nichts mehr an den Grundaussagen des Zwischenfazit (s. DS: 211/2003) ändern wird.

II. Einbeziehung der Bahnstadt in das Baulandmanagement

Zu der Beschlussvorlage der Verwaltung: „Einbeziehung der Bahnstadt in das Konzept Baulandmanagement“, DS 447/2003, wurde am 07.10.2003 durch den Bauausschuss beschlossen, einen Beschluss hierüber zu vertagen und zunächst weitere Informationen über das Baulandmanagement durch die Verwaltung anzufordern, um sich dann mit einer erweiterten Vorlage zu befassen. Diese Forderungen werden mit dieser Vorlage erfüllt.

III. Baulandmanagement

1. Notwendigkeiten eines kommunalen Baulandmanagements

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Heidelberg verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Neben den allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen, wie der Verkleinerung der Haushaltsgrößen, gelten vor allem Zuzüge von außerhalb als wesentlicher Grund des Bevölkerungswachstums. Die mittelfristigen Prognosen gehen von einem weiteren deutlichen Wachstum der Einwohnerzahlen in Heidelberg aus (bis 2020 ca. plus 6.500 Einwohner).

1.2 Steigende Baulandpreise

Insbesondere die exponierte Lage von Heidelberg verbunden mit einer guten Erreichbarkeit über das Auto- und Eisenbahnnetz führt dazu, dass die Stadt als Wohnstandort überdurchschnittlich attraktiv ist.

Das stadtentwicklungspolitisch gesetzte Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ begrenzt die Möglichkeiten, Neubaufächen auszuweisen.

Diese Entwicklung führt zu einer zunehmenden Baulandknappheit (steigende Nachfrage nach Wohnbauland), die deutlich steigende Baulandpreise zur Folge hat. In Heidelberg ist „Wohnen“ im Vergleich mit anderen Städten durch sehr hohe Preise (Preise für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mieten) zu einem unverhältnismäßig teuren Gut geworden. Das Wohnbaulandpreisniveau gehört insgesamt zu den höchsten in der Bundesrepublik (sehr gute Lage 1020,- €/m², mittlere Lagen 400 – 500,- €/m² und mäßige Lagen 185,- €/m² bezogen auf eine durchschnittliche GFZ von 0,8).

Das Eigenheim ist in Heidelberg durch die hohen Bodenpreise zu einem Luxusgut geworden. Der Eigentumszugang ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung Heidelbergs dadurch stark erschwert oder gar ausgeschlossen. Insbesondere für Schwellenhaushalte und Bewohner des sozialen Wohnungsbaues ist der freie Zugang zum Markt nicht mehr gewährleistet. Aus diesem Grund wandern in Heidelberg immer mehr junge Haushalte, die in bezahlbaren Wohnungen leben wollen, ins Umland ab, weil dort das Angebot größer und die Preise günstiger sind. Mit ihnen verliert die Stadt nicht nur junge und aktive Familien, sondern auch gute Steuerzahler.

Heidelberg hat gemeinsam mit fast allen anderen Großstädten zusätzlich das Problem auslaufender Belegungsbindungen im Sozialwohnungsbestand, so dass sich die Zahl der Sozialwohnungen ohne freiwillige Bindung kontinuierlich verknappt.

1.3 Planungs- und Folgekosten

Aufgrund der allgemein steigenden Belastung des kommunalen Haushaltes (allgemeine Mittelknappheit) ist die Stadt Heidelberg allein nicht mehr in der Lage, Bauland mit der notwendigen Infrastruktur nur durch eine reine Angebotsplanung inkl. Kostenübernahme bereitzustellen.

Die steigende Zahl der Einwohner der Stadt Heidelberg verbunden mit der erforderlichen Baulandbereitstellung führt zu einem erhöhten Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation, Schulen, Kindergärten, Spielplätze etc. Die Kosten, die mit der Errichtung und der Unterhaltung solcher Infrastruktureinrichtungen für die Gemeinde entstehen, werden derzeit nur zu einem geringen Teil von den Grundstückseigentümern (z. B. über Erschließungsbeiträge) erhoben. Zusätzlich entstehen weitere, mit der Ausweisung von Bauland verbundene Kosten (z. B. Planungs- und Gutachtenkosten), die den Haushalt der Stadt Heidelberg zunehmend belasten.

Auf Grund der öffentlichen und privaten finanziellen Rahmenbedingungen fehlt der Stadt Heidelberg ein effektives kommunales Baulandmanagement sowie eine hinreichende Finanzierung der erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen.

Die Grundstückseigentümer haben bislang durch die Angebotsplanung der Stadt Heidelberg (Aufstellung von Bebauungsplänen) von der Wertsteigerung ihrer Grundstücke profitiert, die Folgekosten (planungsbedingte Kosten) dieser Entwicklung wurden dagegen über den städtischen Haushalt der Allgemeinheit angelastet.

Der geringe Einfluss auf die Umsetzung bestehender Baurechte führt zu ungewollten Engpässen und damit zu den steigenden Grundstückspreisen in Heidelberg. Zudem werden Baulücken laufend „produziert“. Teures Bauland löst zudem die beschriebenen Abwanderungstendenzen aus und beeinträchtigt die Chancen der Stadt Heidelberg als Wirtschaftsstandort.

2. Zielsetzungen des Baulandmanagements

2.1 Förderung des Erwerbs von preisgünstigem Wohnbauland, insbesondere durch und für Schwellenhaushalte

Die Stadt Heidelberg ist sich ihrer Attraktivität als Wohnstandort bewusst und will diese Entwicklung auch zukünftig aufrecht erhalten. Es ist jedoch wichtig, den negativen Einflüssen auf die soziale Funktionsfähigkeit der Stadt und den Bodenmarkt entgegenzusteuern. Ein wichtiges Ziel des Baulandmanagements in Heidelberg ist es daher, das Mieten und den Erwerb von bezahlbarem Wohnbauland durch Schwellenhaushalte im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten besonders zu fördern.

Wenn ein weiteres Abwandern der Bevölkerung aus der Stadt Heidelberg verhindert und den Baulandproblemen begegnet werden soll, ist es Aufgabe der städtebaulichen Planung dafür zu sorgen, dass die Bereitstellung von Bau- und Planungsrechten

- jederzeit,
- in ausreichender Menge,
- zur richtigen Zeit,
- in städtebaulich vertretbarer Weise,
- zu einem angemessenen Preis (also sozialverträglich und gleichzeitig ökonomisch und ökologisch vertretbar)

gewährleistet ist, um eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt Heidelberg zu ermöglichen.

Im 1997 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 ist festgelegt:

Die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale ist von zentraler Bedeutung. Diese stößt in Heidelberg jedoch gerade in den landschaftlich empfindlichen Bereichen an ihre Grenzen, so dass der Aktivierung von Stadtumbaupotentialen (vor allem in Bergheim und der Bahnstadt) neben der behutsamen Stadtarrondierung eine ganz erhebliche Bedeutung erfährt. Neue Siedlungsflächen sollen bei ausreichend gemischter Bebauung mit Vorrang dem Bau von preiswerten Wohnungen dienen. Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden. Vorrang bei einer Bebauung haben in der Regel diejenigen Gebiete, die dem Mittelpunkt der Stadt am nächsten und entlang der ÖPNV-Trassen liegen.

Die Stadt Heidelberg strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an. Zielgruppen sind insbesondere Haushalte mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Einkommen und andere Benachteiligte am Wohnungsmarkt, die ihren Arbeits-/Lebensmittelpunkt in Heidelberg haben. Der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen ist zu sichern.

Das kommunale Baulandmanagement soll helfen, den zuwandernden Haushalten, die in Heidelberg Arbeit gefunden haben, auch die Möglichkeit zum Wohnen zu geben.

2.2 Einsatz der Bodenwertsteigerung für die Planungs- und Folgekosten

Im Rahmen der rechtlich zulässigen Möglichkeiten soll das bisherige Prinzip der Angebotsplanung, das hohe Planungsgewinne einigen Grundstückseigentümern und Investoren zu Gute kommen lässt, während die Folgekosten bei der Allgemeinheit verbleiben, zugunsten einer ausgewogenen Lastenverteilung umgelenkt werden. Das kommunale Baulandmanagement soll dazu eine sowohl für die Verwaltung, als auch für die Eigentümer und Investoren bindende Vorgehensweise und Richtlinie entwickeln.

Ein Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen ist auf Grund des enger werdenden finanziellen Spielraums der Stadt unumgänglich. Die Finanzierung der Aufwendungen der Stadt, die mit der Errichtung und Unterhaltung der für die Wohnnutzung erforderlichen Infrastruktur verbunden ist, soll sichergestellt werden und darf den Haushalt der Stadt Heidelberg nicht belasten. Ebenso ist die Finanzierung der sonstigen, für die Baulandentwicklung erforderlichen Kosten, wie z. B. Planungskosten, notwendig. Aus diesem Grund muss im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten das Prinzip „Gewinne privatisieren, Verluste sozialisieren“ durchbrochen werden. Ein Teil der Bodenwertsteigerung soll auch weiterhin bei den ursprünglichen Eigentümern und Investoren verbleiben, um ihre Verkaufsbereitschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Durch die konkrete und nachweisbare Verwendung von Teilen der Bodenwertsteigerung für Leistungen der Allgemeinheit ist es zu rechtfertigen, dass der Planungsgewinn nicht mehr allein den Eigentümern und Investoren zugute kommt.

2.3 Interkommunale Zusammenarbeit

Die intensiven Verflechtungen Heidelbergs mit der Region, die Komplexität sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Probleme machen ein Baulandmanagement erforderlich, das nicht vor den Toren Heidelbergs Halt macht. Die Dringlichkeit der anstehenden Aufgaben, wie die Abstimmung der Boden-, Wohnungs- und Arbeitsmärkte im regionalen Verbund, lässt mehr denn je einen Ausbau der Koordination in der Region richtig erscheinen. Die drängenden Probleme, ob im Verkehr, beim Wohnungsangebot, bei der Wirtschaftsentwicklung oder beim Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, können nur gemeinsam in nachbarschaftlichem Einvernehmen gelöst werden. Das Baulandmanagement muss sich seiner Verantwortung für die Region bewusst sein und sich als Teil eines Ganzen betrachten.

Es sollen deshalb Wege zur partnerschaftlichen und kooperativen interkommunalen Zusammenarbeit gesucht werden.

3. Grundsatzbeschluss

3.1 Zielsetzung

Die Stadt Heidelberg verfolgt mit dem Baulandmanagement folgende Ziele:

- Es soll eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt erreicht werden.

- Preiswertes Wohnbauland soll – an sozialen Kriterien orientiert – insbesondere für Haushalte mit Kindern, die über ein geringes bis mittleres Einkommen verfügen, somit einen erschwerten Zugang zum Heidelberger Wohnungsmarkt haben oder ins Umland abwandern, in ausreichendem Umfang zur richtigen Zeit zur Verfügung gestellt werden.
- Die Regelungen zum Grundsatzbeschluss sollen auch für höherwertiges Gewerbebauland (Büro, Dienstleistungen, großflächiger Einzelhandel) in MI-, MK- und SO-Gebieten, nicht jedoch in GE- und GI-Gebieten gelten.

3.2 Grundsätze

Die in diesem Beschluss festgehaltenen Regelungen beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen und höherwertiges Gewerbebauland (Büro, Dienstleistungen, großflächiger Einzelhandel) in MI-, MK- und SO-Gebieten oder auf Fälle, bei denen das vorhandene Baurecht geändert werden soll (insbesondere Erhöhung des Maßes der zulässigen Nutzung). In beiden Fällen sollten jeweils vorhabenbedingte Bodenwertsteigerungen einhergehen. Fälle, in denen entsprechendes Baurecht bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll, sind hiervon nicht betroffen.

Die Stadt leitet unter Berücksichtigung des § 1 Absatz 3 BauGB neue städtebauliche Planungen vorzugsweise dann ein, wenn sichergestellt wird, dass die Grundstücke entsprechend den Zielsetzungen des kommunalen Baulandmanagements genutzt bzw. weiterveräußert werden und die Eigentümer und Investoren sich an den Folgekosten beteiligen, die mit der Schaffung von Bauland entstehen.

Hierzu sind grundsätzlich die untenstehenden Verfahrenswege (Nr. 3) einzuhalten und die aufgeführten Instrumente (Nr. 4) einzusetzen. Sollte in Ausnahmefällen ein Vorhaben wegen fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme nicht voranschreiten, oder wenn hinsichtlich Umfang und Art der Verpflichtungen von den Verfahrensgrundsätzen abgewichen werden soll, entscheidet die Stadt über das weitere Vorgehen, insbesondere zur Frage, ob andere Instrumente eingesetzt werden sollen.

3.3 Verfahrensweg (Stufenmodell)

- Grundsätzliche Zustimmung:

Es ist notwendig von den Planungsbegünstigten zunächst eine Grundzustimmung einzuholen, sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen.

- Rechtlich bindende Kostenübernahmevereinbarung:

In einer zweiten Stufe sollen rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen abgegeben werden. Die Form dieser Grundvereinbarung (zur Kostenübernahme) hängt von der Art des angestrebten Verfahrens ab.

3.4 Instrumente

Grundsätzlich stehen alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) sowie die öffentlich- und zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltungen zur Verfügung, bevorzugt kommen jedoch insbesondere folgende Vereinbarungen ggf. auch in Kombination miteinander in Betracht:

- städtebaulicher Vertrag
- Zwischenerwerb
- städtebaulicher Vertrag mit Überführung in ein amtliches Umlegungsverfahren (einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren)
- private Bodenordnung

3.5 Beteiligung an den Folgekosten

Die Grundstückseigentümer und Investoren sollen an den Folgekosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur beteiligt werden. Dies wird durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.

Erwirbt die Stadt die Grundstücke nicht und kann daher keine Refinanzierung der Kosten der Baulandentwicklung durch die Differenz Verkaufswert – Ankaufswert erfolgen, sind die mit der Baulandbereitstellung entstehenden Kosten vom Eigentümer der Grundstücke bzw. vom Investor (Planungsbegünstigter) zu tragen.

Zu den Kosten, die vom Planungsbegünstigten zu tragen sind, gehören insbesondere:

- Kosten für Erschließungsanlagen (einschließlich Spielplätze) sowie Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1 a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten),
- Kosten für Anlagen der sozialen Infrastruktur (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten) sowie für die Erstellung von gebundenem Wohnraum i. S. d. § 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB,
- weitere Kosten (Planungs- und Gutachtenkosten, sonstige Leistungen Dritter).

Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen; Gewerbeflächen sind hiervon nicht betroffen, da sie keinen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen.

Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind (sog. ursächliche Kosten i. S. d. § 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB). Das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Absatz 2 S. 1 BauGB ist hierbei zu beachten. Die Tragung dieser Kosten wird folgendermaßen vorgenommen:

- Die Kosten der technischen Infrastruktur sowie die sonstigen Kosten (wie z. B. Planungsleistungen) werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten umgelegt, soweit diese die Einrichtungen nicht selbst erstellen. Als Verteilungsschlüssel ist die Grundstücks- und Geschossfläche in qm zu Grunde zulegen.
- Die Planungsbegünstigten errichten die für das betreffende Baugebiet notwendigen ursächlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kindergärten/Kinderhorte/Kindertagesstätten und Grundschulen) auf eigene Rechnung.

Alternativ hierzu steht den Planungsbegünstigten die Möglichkeit offen, die i. S. d. § 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB ursächlichen Kosten der sozialen Infrastruktur (Folgekosten des Vorhabens), die mit der Wohnbaulandentwicklung verbunden sind, in Form eines Finanzierungsbeitrages als Vorausleistung abzulösen. Hierfür ist der jeweils geltende Betrag nach der Anlage anzusetzen. Sollte sich nach Realisierung der ursächlichen sozialen Infrastruktur herausstellen, dass der geleistete Finanzierungsbeitrag die tatsächlichen Kosten übersteigt, hat die Stadt den Planungsbegünstigten den überschießenden Betrag zu erstatten.

Alternativ hierzu besteht die weitere Möglichkeit, die vorgenannten Kosten in Form eines um 20 % reduzierten Finanzierungsbeitrages abzulösen, ohne dass eine Endabrechnung erfolgt.

- Die Kosten für die Erstellung von gebundenem Wohnraum i. S. d. § 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB sind wie folgt zu tragen:

Die Erstellung erfolgt grundsätzlich durch die Planungsbegünstigten.

Ersatzweise besteht die Möglichkeit, die notwendigen Grundstücksflächen an die Stadt Heidelberg oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu einem um den Subventionswert geminderten Kaufpreis zu verkaufen oder einen entsprechenden Finanzierungsbeitrag zu leisten.

Die Kostensätze der Finanzierungsbeiträge sowie die Ankaufswerte der Grundstücksflächen werden von der Verwaltung durch Wertermittlungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen in Abhängigkeit von marktorientierten Kostenentwicklungen, Bedarfs- oder Programmänderungen sowie Änderungen rechtlicher Vorschriften vorgenommen und fortgeschrieben.

3.6 Baugebietsbezogenes Handlungsprogramm

Als Grundlage für die Verwaltung für ein zukunfts- und zielgerichtetes Baulandmanagement wird im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms ein baugebietsbezogenes Handlungsprogramm erstellt und regelmäßig fortgeschrieben.

- a) Die Verwaltung wird ermächtigt, über die im handlungsstrategischen Rahmenplan dargestellten Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu verhandeln.

- b) Für den Fall, dass die Strategie nicht durchsetzbar ist, sind gleichwertige Alternativen anzustreben.
- c) Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sind die betreffenden Grundstücke – wenn möglich – nicht in die Planungskonzeption einzubeziehen. Ist das Abkoppeln solcher Grundstücke nicht möglich, ist das Projekt ggf. aufzugeben.
- d) Die Projekte mit der größten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sollen Priorität bei der Entwicklung und Umsetzung besitzen.

3.7 Finanzierung

Zur Finanzierung des Baulandmanagements und der sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Unterstützung einer aktiven Baulandpolitik ist zukünftig eine eindeutige, transparente Zweckgebundenheit von Ausgaben und Einnahmen anzustreben.

Anlage zum Grundsatzbeschluss

Ermittlung von Finanzierungsbeiträgen nach Nr. 5 des Grundsatzbeschlusses: „Beteiligung an den Folgekosten“

Kosten für soziale Infrastruktureinrichtungen

Kindergärten, Kinderhorte, Kindertagesstätten, Grundschulen, Sporthallen

Die Höhe dieses Finanzierungsbeitrags wird auf der Grundlage der durchschnittlich in Heidelberg bei der Wohnbaulandentwicklung entstehenden Kosten bestimmt. Zur Ermittlung dieser durchschnittlichen Kosten werden eine Reihe von Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet hinsichtlich der entstandenen Kosten für die soziale Infrastruktur ausgewertet. Die hierbei durchschnittlich entstandenen Kosten sind als Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur im Rahmen einer Ablösung pro Wohneinheit auf neu geschaffene Wohngebiete umzulegen.

Der Finanzierungsbeitrag hierfür beträgt:

a) Kindergarten, -hort, -tagesstätte	33,-- €
b) Grundschule	27,-- €
c) Sporthalle	9,-- €

jeweils pro m² Bruttogeschossfläche.

Bei einer Ablösung der Kosten ohne Endabrechnung sind die jeweiligen Beiträge um 20 % zu reduzieren.

Die Kostensätze werden von der Verwaltung in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben.

IV. Künftiges Wohnungsentwicklungsprogramm

1. Einleitung

Die Abwicklung des Wohnungsentwicklungsprogramms 1998 – 2002 hat gezeigt, dass die gesetzte Zielzahl von 600 Wohnungen jährlich bei weitem nicht erreicht wurde. Andererseits besteht nach den Berechnungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik ein Bedarf von ca. 8000 Wohnungen bis zum Jahr 2020, d. h. jährlich werden 500 Wohnungen benötigt. Am Prinzip der Innen- vor der Außenentwicklung wird dabei festgehalten. Eine angebotsorientierte Planung von Freiflächen, vornehmlich im Außenbereich, die alleine eine mengenmäßige Entlastung bringen würde, ist in Heidelberg nicht mehr möglich.

Die Mittelausstattung für die Wohnbauförderung ist seit Jahren rückläufig. Bund und Land verabschieden sich in immer stärkerem Maße aus dem Wohnungsbau und die städtische Haushaltssituation lässt nicht den nötigen Kraftakt zu, der nötig wäre, um in nennenswertem Umfang geförderten Wohnraum entstehen zu lassen.

Die Defizite auf dem teuren Heidelberger Wohnungsmarkt gefährden die Stadt u. a. in ihrer sozialen Zusammensetzung und demographischen Entwicklung, wenn bei der Abwanderung bestimmte Haushaltsgruppen dominieren und bei der Zuwanderung bestimmte Haushaltsgruppen ausgeschlossen werden.

Der Flächenmangel macht es notwendig, künftig verstärkt innerstädtische Entwicklungsflächen mit vorhabenbezogenem Hintergrund in die Verantwortung zu nehmen. In solchen Gebieten sollen künftig im Zuge der Schaffung von neuem oder höherwertigem Baurecht gebundener Mietwohnungsbau und gebundene Eigentumsmaßnahmen entstehen und somit dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen werden. Von der Vorgabe quantitativer Zielzahlen soll abgesehen werden.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen soll aus der Wertschöpfung der Gebiete erfolgen, in dem Grundstückseigentümer und Investoren auf einen Teil ihrer aus der Beplanung der Flächen entstehenden Gewinne verzichten. Hierzu wurde ein Konzept zur künftigen Baulandpolitik entwickelt, das durch einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates legitimiert wird. Das beschlossene Baulandmanagement wird in Form des Grundsatzbeschlusses die Grundlage des künftigen Wohnungsentwicklungsprogramms sein.

2. Baulandmanagement

S. hierzu III. 3. dieser Vorlage.

3. Handlungsprogramm

a) Gebietskulisse

Zum Zeitpunkt des Beschlusses über dieses Wohnungsentwicklungsprogramm sind folgende Entwicklungsgebiete in das Programm aufgenommen (s. Anlage 1 – 7):

- Bahnstadt
- Altklinikum
- Schollengewann
- Im Bieth
- HSB-CBC
- Henkel-Teroson
- SRH

Die Gebiete werden während der Verhandlungs- und Planungsphase konkretisiert und fortgeschrieben. Entsprechend den Grundsätzen des Baulandbeschlusses können neue Gebiete hinzukommen, aber auch Gebiete entfallen, wenn Verhandlungen mit den Akteuren nicht zum beabsichtigten Erfolg führen.

b) Der Heidelberger Weg

Für jedes Gebiet werden bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Anforderungen an die Erstellung von gebundenem Wohnraum gestellt. Hierbei sollte zunächst von folgenden auf Wohnungsmarktstudien beruhenden und auf die Gesamtstadt bezogenen Orientierungswerten ausgegangen werden:

Von jeweils 100 Wohnungen sollten:

- 60 als Mietwohnungen und 40 als Wohneigentum (alle möglichen Eigentumsformen) gebaut werden
- 30 1 – 2-Zimmer, 30 3-Zimmer, 40 4- und mehr Zimmer haben (30:30:40)
- 15 belegungsgebundene Mietwohnungen und 5 belegungsgebundenes Wohneigentum

sein. Eine Konkretisierung und ggf. Abweichung von diesen Werten erfolgt dann speziell auf die Bedarfssituation angepasst.

Die Ermittlung von Kostenbeiträgen wird unter Betrachtung grundstücks- und wohnungsmarktspezifischer Daten als Subventionswert errechnet. Beides bildet die Grundlage für das weitere Verfahren, den Ankaufswert von Grundstücken und den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Der gebundene Wohnungsbestand, der im Rahmen des „Heidelberger Wegs“ entsteht, soll über einen Bindungszeitraum von 10 Jahren im Durchschnitt die mittlere Heidelberger Mietspiegelmiete nicht übersteigen und das Nettoeinkommen der Haushalte – auch unter Berücksichtigung der Nebenkosten – um nicht mehr als 1/3 belasten.

Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt zurzeit 7,-- €/m². Bei einem Nettojahreseinkommen von max. ca. 35.000,-- € entspricht dies einer (Bruttomiet-)Belastung von 32,6 %. Dies ist für eine 4-köpfige Familie mit zwei minderjährigen Kindern und einen Einkommensbezieher, noch zumutbar. Das genannte Einkommen übersteigt die heute gültige Einkommensgrenze für die allgemeine Mietwohnungsbauförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – um 30 %.

Miete und Einkommen sind alle zwei Jahre nach einer Fortschreibung oder Neuerhebung der Mietspiegelmiete neu zu ermitteln.

Hierbei gelten die folgenden Wohnungsgrößen für maximal förderfähig und sind bindender Maßstab für die Wohnungsbelegung:

1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	bis 70 m ²
ab 3. Person	je 15 m ² zusätzlich

Bei einem Haushalt mit 5 Personen sind z. B. 115 m² maximal förderfähig.

Nach dem geforderten Wohngemenge (30:30:40) und entsprechender Belegung ergibt sich somit eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 84 m².

Im Falle einer möglichen Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – und entsprechenden Landesprogrammen, gelten die dort geregelten Einkommens- und Mietgrenzen sowie Wohnungsgrößen.

4. Förderprogramme

a) Mietwohnungen

Neben der laufenden Zahlung von Mietzuschüssen als Komplementärförderung (Subjektförderung) zu realisierten Projekten des Landesprogramms erfolgt künftige Förderung durch Einzelbeschluss oder ggf. durch Neuentwicklung von Fördergrundsätzen.

b) Eigentumsmaßnahmen

Weiterhin Förderung durch Gewährung von Zinszuschüssen nach den bisherigen Fördergrundsätzen (zuletzt aktualisiert am 31.10.2002).

c) Modernisierung

Künftige Förderung durch Einzelbeschluss oder ggf. durch Neuentwicklung von Fördergrundsätzen.

d) Energieeinsparung

Förderung wie bisher (Fördergrundsätze zuletzt aktualisiert am 16.12.2004).

e) Wassereinsparung

Förderung wie bisher (Fördergrundsätze zuletzt aktualisiert am 24.07.2002).

5. Finanzierung

Die Finanzierung des Wohnungsentwicklungsprogramms erfolgt im Verwaltungshaushalt aus den Einnahmen des Baulandmanagements sowie den zweckgebundenen Einnahmen der Zweckentfremdungsgebühr und der Fehlbelegungsabgabe. Die Programme zur Energie- und Wassereinsparung werden im Vermögenshaushalt weiterhin durch Haushaltsmittel finanziert.

V. Sofortmaßnahmen im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms

Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen und damit die wohnungspolitischen Hoffnungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die beiden Bereiche Bahnstadt und Altklinikum. Erste Wohnbaumaßnahmen werden dort allerdings nicht vor 2006/2007 zu erwarten sein.

Weiteres Baulandpotential ist im „Modell Räumliche Ordnung“ – MRO – im Innenbereich als Nachverdichtungspotential ausgewiesen. Eine Mobilisierung solcher Flächen wäre durch ein finanzielles Anreizprogramm denkbar, dieses ist jedoch bei der derzeitigen Mittelausstattung nicht finanzierbar (s. hierzu auch DS: 211/2003).

Die einzige Möglichkeit, in der Zwischenzeit in nennenswertem Umfang Wohnungsbau zu ermöglichen, liegt in der vorrangigen Erarbeitung von Bebauungsplänen für die weiteren Bereiche des Handlungsprogramms, vor allem für die Gebiete Im Bieth und Schollengewann, die im Verfahren am weitesten vorangeschritten sind. Für das Schollengewann ist die Offenlage beschlossen und das Umlegungsverfahren eingeleitet. Nach optimistischer Schätzung könnte hier mit dem Beginn der Bebauung bis Ende 2005 gerechnet werden. Für Im Bieth soll in der ersten Jahreshälfte 2005 die Offenlage erfolgen, so dass nach einer Erschließung hier erst im Laufe des Jahres 2006 mit dem ersten Baubeginn zu rechnen sein wird.

Darüber hinaus wird im Bereich Furukawa in enger Abstimmung mit den Bauherren an der teilweisen Umplanung von Gewerbe in Wohnen gearbeitet.

Über den Verlauf und Vollzug des Programms wird alle zwei Jahre berichtet.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg