

Wohnungsentwicklungsprogramm ab 2009

Inhalt:

Einleitung

A. Grundlagen / Ziele

- Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015
- Demografischer Wandel

B. Maßnahmen

- Wohnungspolitische Handlungsvorgaben
- Baulandbeschluss
- Förderprogramme
- Wohnberatung
- Baugruppenberatung

C. Anhang

- Fördergrundsätze

Entwurf zum
Wohnungsentwicklungsprogramm
der Stadt Heidelberg

Stand: Oktober 2009

Einleitung

Der Demographische Wandel stellt Heidelberg auch im Bereich des Wohnens vor neue Herausforderungen. Alterung, geringere Geburtenrate, Migration sind Stichworte, die in Verbindung mit der Schwächung wirtschaftlicher Möglichkeiten des Einzelnen, aber auch durch sich ändernde Lebensentwürfe Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung haben werden.

Heidelberg gehört schon heute zu den bundesweit teuersten Städten beim Wohnen. Die Defizite auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt werden die Stadt u. a. in ihrer sozialen Zusammensetzung und demographischen Entwicklung gefährden, wenn durch Abwanderung bestimmter Haushaltsgruppen andere dominieren oder bei der Zuwanderung bestimmte Haushaltsgruppen ausgeschlossen werden. Bund und Land widmen sich in zunehmend geringerem Maße dem Wohnungsbau. Es gilt deshalb, geeignete Instrumente zu entwickeln, mit denen eine bunte und vielfältige Wohnbevölkerung erhalten bzw. geschaffen werden kann.

Neben der Fortführung der Energiesparprogramme hat sich die Wohnbauförderung in den letzten drei Jahren im Besonderen der Schaffung, dem Ausbau und der Anpassung zielgruppenspezifischer Handlungskonzepte, Angebote, und Förderprogramme gewidmet. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat die benötigten finanziellen Mittel hierzu bewilligt. Eine rege Nachfrage zeigt, dass die Wohnbauförderung attraktive Instrumente entwickeln konnte, die den sich ändernden Ansprüchen und Bedürfnissen der städtischen Bevölkerung Rechnung trägt und gleichzeitig städtisch/gesellschaftlichen Ziele gerecht wird.

Der Baulandbeschluss ist im Begriff, sich als Instrument zu etablieren, das die Bauwirtschaft - im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung - Mitverantwortung für preisgünstigen Wohnraum tragen lässt.

In der Fortschreibung dieses Wohnungsentwicklungsprogramms werden deshalb solche überaus erfolgreiche Instrumente ihren Platz bewahren. Dabei gilt es, die Maßnahmen so offen zu gestalten, dass sie sich den verändernden Bedingungen zielorientiert anpassen können.

Das übergeordnete Ziel, das mit der Fortschreibung des Wohnungsentwicklungsprogramms erreicht werden soll heißt: Heidelberg schafft, erhält und vermittelt geeigneten Wohnraum für für alle Generationen, insbesondere für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in allen Einkommensbereichen, insbesondere für untere und mittlere Einkommen.

A. Grundlagen / Ziele

Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2006 wurde die Laufzeit des ursprünglichen Stadtentwicklungsplans HD 2010 auf das Jahr 2015 verlängert. Dessen Ziele sind auch weiterhin die wesentliche Grundlage für das Wohnungsentwicklungsprogramm und dessen Maßnahmen. Maßgebend sind hier besonders:

1. Vielfalt der Lebensformen ermöglichen

Wohnen soll in Heidelberg durch das Wohnungsentwicklungsprogramm auch für Menschen verstärkt möglich bleiben, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

2. Bauland sparsam verwenden (Innen- vor Außenentwicklung)

Das Wohnungsentwicklungsprogramm unterstützt durch seine Programme und den Baulandbeschluss die Forderungen nach maßvoller Innenentwicklung mit Vorrang für den Bau von preiswerten Wohnungen bei ausreichend gemischter Bebauung mit verkehrsgünstiger Lage.

3. Bauliche Barrieren vermeiden

Die Förderprogramme zum barrierefreien Wohnen sind seit 2007 Bestandteil des Wohnungsentwicklungsprogramms.

4. Regionale Kooperation

Es werden Kontakte zu Kommunen der Metropolregion gesucht und gepflegt und Erfahrungen mit Förderprogrammen, Baulandpolitik und Wohnungsmarktbeobachtung ausgetauscht.

5. Wohnraum für alle

Besonders gefördert werden Haushalte, die aufgrund ihrer Kinder, ihres Einkommens, wegen Alter oder Behinderung oder zur Realisierung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen nicht die nötigen Voraussetzungen in Heidelberg vorfinden.

6. Verdrängungsprozesse verhindern

Ausgrenzung beim Wohnen geschieht im Wesentlichen über den Preis. Das Wohnungsentwicklungsprogramm versucht einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen zu leisten.

7. Preiswertes Wohnen

Der Gemeinderat definiert über das Wohnungsentwicklungsprogramm, was noch als preiswertes Wohnen gilt. In diesem Rahmen leisten der Baulandbeschluss und die Förderprogramme einen Beitrag zur Schaffung oder den Erhalt von Mietpreisbindungen und einkommensabhängigen Eigentumsmaßnahmen.

8. Förderung ökologischen Bauens

Die Energie- und Wassereinsparprogramme der Stadt Heidelberg geben seit Jahren Anreiz für energiesparendes Wohnen und entsprechende Investitionen.

9. 8.000 bis 10.000 Wohnungen mehr

500 Wohnungen sollten nach wie vor jährlich zur Deckung der Nachfrage in Heidelberg entstehen. Das Wohnungsentwicklungsprogramm leistet im Segment der bezahlbaren Wohnungen seinen Beitrag.

10. Heidelberg als Wohnstandort stärken

Das Wohnungsentwicklungsprogramm kümmert sich um familien-, senioren-, behindertengerechte und bezahlbare Wohnungen. Die Nachfrageorientierung wird durch Wohnungsmarktuntersuchungen optimiert. Gemeinschaftsorientierte, generationenübergreifende Projekte werden ausdrücklich unterstützt.

11. Bahnstadt als Schlüsselprojekt

In den bisherigen Verträgen verbindlich vorgesehene Vereinbarungen mit dem Entwicklungsträger der Bahnstadt werden für ein Wohnraumangebot im Sinne des Wohnungsentwicklungsprogramms sorgen.

Demographischer Wandel

Mit dem Begriff "demographischer Wandel" wird die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur einer Gesellschaft bezeichnet. Die demographische Entwicklung wird dabei von drei Faktoren beeinflusst: der Geburtenrate, der Lebenserwartung und dem Wanderungssaldo.

Als allgemein bekannt kann eine europaweite, deutliche Zunahme insbesondere der älteren Bevölkerung vorausgesetzt werden. Für die Bundesrepublik gilt derzeit, dass die Bevölkerung insgesamt schrumpft, bei relativ starker demografischer Alterung.

Die Wohnbevölkerung Heidelbergs ist dabei im Vergleich zum Bundesgebiet seit 1970 relativ konstant geblieben (Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2008). Auffällig ist jedoch, dass die Mehrheit der Heidelberger in Einpersonenhaushalten lebt (55,1 %) und 84,3 % der Haushalte ohne minderjährige Kinder sind. Die Tendenz ist steigend, so wird zumindest bundesweit prognostiziert.

Eine Zunahme der älteren Menschen, insbesondere der über 80-Jährigen gilt als gesichert, bei gleichzeitigem Rückgang der Geburtenrate.

Zudem zeigt sich deutlich der Trend, das ältere Menschen nach Beendigung der Familienphase wieder zurück in die Stadt ziehen, die erhebliche infrastrukturelle und kulturelle Vorteile in der dritten Lebensphase bietet.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss zum „Demographischen Wandel in Heidelberg“ vom 02.08.2006 wurde das verschiedene Themenbereiche umfassende Handlungskonzept beschlossen. Zum Schwerpunktthema „Wohnen“ sind konkrete Maßnahmen benannt. Dieses Handlungskonzept gilt als Rahmen für die aktive Gestaltung des Prozesses und kann bei Bedarf ergänzt werden.

So will sich Heidelberg den sich abzeichnenden Veränderungen frühzeitig stellen und positiv möglichen Auswirkungen entgegenwirken.

Zu den konkreten Maßnahmen der letzten Jahre im Bereich „Wohnen“ gehörten:

Die Aufstockung des Wohnungsentwicklungsprogramms;

Eine schnelle Realisierung der Bahnstadt;

Beschleunigungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum;

Beibehaltung preisgünstiger städtischer Wohnungen;

Einrichtung der Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

Seither hat die Wohnbauförderung die Förderprogramme weiterentwickelt und erfolgreich umgesetzt, um vor allem die Zuwanderung und den Verbleib von Familien in Heidelberg zu fördern und entsprechenden Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen und zu erhalten, sowie die baulichen Gegebenheiten nachhaltig so zu gestalten, damit ein selbständiges, von fremder Hilfe unabhängiges Leben in allen Lebensphasen so lange wie möglich gewährleistet ist.

B. Maßnahmen

Wohnungspolitische Handlungsvorgaben

Die folgenden Festlegungen bilden die Grundlage für alle Miet- und Belegungsbindungen (Sozialbindung), die aufgrund der städtischen Förderprogramme oder aus Vereinbarungen zum Baulandbeschluss eingegangen werden. Sie betreffen Anteile und Eigentumsformen des gebundenen Wohnens, Wohngemeinde, Wohnungsgrößen, Höchstmieten und Einkommensgrenzen.

- **20 Prozent neuer gebundener Wohnraum**

Von allen in Heidelberg neu entstehenden Wohnflächen sollten mindestens 20 Prozent als sozialgebundener Wohnraum zur Verfügung stehen, und zwar 15 Prozent als Mietwohnungen und 5 Prozent als Wohneigentum. Die Prozentangaben können sich auf Wohnungsanzahl oder auf Wohnfläche beziehen.

- **Wohngemeinde**

30 Prozent des neuen gebundenen Wohnraums sollten 1 bis 2 Zimmerwohnungen sein, weitere 30 Prozent 3 Zimmerwohnungen und 40 Prozent sollten Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern sein. Die Prozentangaben können sich auf Wohnungsanzahl oder Wohnfläche beziehen.

- **Wohnungsgrößen**

Maßgeblich für eine Förderung aus Mitteln des Wohnungsentwicklungsprogramms, für die Forderungen zum Baulandbeschluss und zur Belegung sind die folgenden maximalen Wohnungsgrößen:

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

Nach dem geforderten Wohngemenge und entsprechender Belegung ergibt sich somit eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 84 Quadratmeter. Im Falle einer möglichen Förderung nach Bundes- oder Landesrecht gelten die dort geregelten Größen, auch wenn eine Komplementärförderung der Stadt erfolgt.

- **Höchstmiete**

Sozialgebundener Wohnraum, der aufgrund dieses Programms entsteht, darf innerhalb des Bindungszeitraums nur zu einer Miete überlassen werden, die die durchschnittliche Miete auf Basis der Mietspiegelerhebung in Heidelberg nicht überschreitet. Diese beträgt nach der Fortschreibung des Mietspiegels zum 01. Oktober 2009 7,63 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Miete wird alle 2 Jahre nach Fortschreibung oder Neuerhebung der Mietspiegelmiete neu festgelegt.

- **Einkommensgrenzen**

Sozialgebundener Wohnraum soll Haushalten zur Verfügung stehen, die mit ihrem Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreiten. Hierzu lehnt sich das Wohnungsentwicklungsprogramm an Bezugsgrößen und Festlegungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes -LWoFG- an. Einkommensgrenzen werden in den jeweiligen Förderprogrammen festgelegt. Wohnraum, der aufgrund des Baulandbeschlusses entsteht, unterliegt den folgenden Einkommensgrenzen:

Zahl der Haushaltsangehörigen	max. jährliches Haushaltseinkommen
1	30.250 €
2	44.000 €
3	52.750 €
4	61.500 €
5	70.250 €

Ein Abweichen von diesen Vorgaben ist in begründeten Fällen einer notwendigen differenzierteren Betrachtung punktueller Wohnungsmarkt- oder Bedarfssituationen möglich.

Baulandbeschluss

als Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement

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 ausschließlich für Wohnbauflächen in WR-, WA- und MI-Gebieten gelten.

2. Grundsätze

Die in diesem Beschluss festgehaltenen Regelungen beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für allgemeines Wohnen in WR-, WA- und MI -Gebieten oder auf Fälle, bei denen das vorhandene Baurecht geändert werden soll, zum Beispiel bei Erhöhung des Maßes der zulässigen Nutzung. Nicht umfasst werden Sonderwohnformen wie z.B. studentisches Wohnen, Hotelnutzung, Heimunterbringung. 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 Abs. 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. 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.

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

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. 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 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 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 zu legen.
- 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 Abs. 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 Abs. 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.

Handlungsgrundlagen und -ermächtigung

Als Handlungsgrundlage für die Verwaltung für die Wohnbauförderung sowie ein zukunfts- und zielgerichtetes Baulandmanagement werden im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms wohnungspolitische Grundvorgaben als „Heidelberger Weg“ erstellt und regelmäßig fortgeschrieben.

Hiernach gilt insbesondere folgendes:

- a) Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der wohnungspolitischen Grundvorgaben 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.

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 familiengerechter Wohnung (ab 3 Zimmer) auf neu geschaffene Wohngebiete umzulegen.

Der Finanzierungsbeitrag hierfür beträgt:

a)	Kindergarten, -hort, -tagesstätte	2.970,-- €
b)	Grundschule	2.400,-- €
c)	Sporthalle	777,-- €

jeweils pro Wohnung.

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.

Förderprogramme

Während der Laufzeit des jeweils gültigen Wohnungsentwicklungsprogramms werden Förderprogramme fortlaufend der Wohnungsmarktsituation, finanziellen Rahmenbedingungen oder geänderten rechtlichen Erfordernissen angepasst oder neu aufgelegt.

Seit der letzten Beschlussfassung über ein Gesamtprogramm im Juni 2005 hat der Gemeinderat die folgenden heute gültigen Förderprogramme auf den Weg gebracht:

- Wohneigentum für Familien

Haushalte mit Kindern werden durch Zinszuschüsse oder Aufstockung des Eigenkapitals bei der Bildung von Wohneigentum unterstützt

- Mietwohnraumförderung
Durch Mietzuschüsse oder Grundstückssubventionierung wird neuer oder bestehender Mietwohnraum subventioniert
- Barrierefreie Lebenslaufwohnungen
Zuschüsse für den Bau, Erwerb oder Umbau neuer oder bestehender barrierefreier Wohnungen
- Konzeption zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte
Es werden gemeinschaftliche generationenübergreifende Wohnformen unterstützt
- Förderprogramm zur Verbesserung der Gebäudedämmung (Rationelle Energieverwendung)
Verbesserung des Wärmeschutzes und Bau von Passivhäusern
- Förderprogramm zur Einsparung von Frischwasser und Vermeidung von Abwasser (Nachhaltiges Wassermanagement)
Wassereinsparung im und um das Haus

Die Fördergrundsätze sind als Anhang dem aktuellen Programm beigefügt. Abweichungen davon sind während der Programmlaufzeit durch Aktualisierung und gesonderter Beschlussfassung durch die gemeinderätlichen Gremien möglich.

Wohnberatung

Die Wohnberatung als Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen Wohnen wurde zum 01.03.2005 beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz eingerichtet und der Wohnbauförderung mit einer Vollzeitstelle organisatorisch zugeordnet. Vorläufer der Fachstelle ist der ehemalige „Wohnservice für Ältere“, der 2001 als Ergebnis des Bundesmodellprogramms „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ neu entstand und inhaltlich vor allem die Beratung älterer Mitbürger und deren Angehörige zum Ziel hatte.

Als Ergebnis der städtischen, ämterübergreifenden Arbeitsgruppen zum Demographischen Wandel (2004) und dem darauf basierenden Handlungskonzept (Gemeinderatsbeschluss vom 02.08.2006) wurde der „Wohnservice“ in die „Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen“ umgewandelt und siedelte vom Amt für Soziales und Senioren ins Amt für Baurecht und Denkmalschutz um, mit dem übergeordneten Ziel, Soziales und Bauen stärker zu vernetzen.

Seither hat sich der Aufgabenbereich stark verändert und erweitert, wobei die Beratung von Älteren immer noch einen, wenn auch geringen Teil der Tätigkeiten ausmacht.

Ziele:

Die Wohnberatung will den Wohnungsbestand im Alt- und Neubau nachhaltig und wirtschaftlich so entwickeln, dass die Bewohner Heidelbergs in ihrer Wohnung im Verlauf ihres Lebens weitgehend ohne fremde Hilfe selbständig leben können. Durch das Entstehen von „barrierefreien Lebenslaufwohnungen“ soll ein Umzug wegen baulicher Barrieren in der Zukunft die Ausnahme bleiben.

Die Wahlmöglichkeiten der Wohnung hinsichtlich Lage und Preisniveau soll für die Bewohner Heidelbergs, die in der Mobilität beeinträchtigt sind, in der Anzahl steigen, und einen Umzug in eine geeignete Wohnung erleichtern.

Aufgaben/Maßnahmen:

Die Wohnberatung als **Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen** berät und schult Architekten, Bauplaner und Investoren zur barrierefreien Gestaltung von Wohnungen im Altbau und Neubestand in Abwägung und unter Berücksichtigung der Landesbauordnung sowie entsprechender DIN-Normen ist Ansprechpartner zur Barrierefreiheit zwischen beteiligten Ämtern bei Zielkonflikten entwirft Förderprogramme zur Schaffung „barrierefreier Lebenslaufwohnungen“ und schreibt diese fort

Die Wohnberatung als **Beratungsstelle für Ältere und Menschen mit Behinderungen** berät zu Wohnformen und Wohnmöglichkeiten in Heidelberg gibt Auskunft zu Hilfsmitteln und barrierefreien Produkten berät und begleitet Wohnungsanpassungsmaßnahmen unterstützt bei der Suche nach barrierefreiem Wohnraum durch Vermittlung geeigneter Ansprechpartner (Vermieter, Investoren etc.) klärt Finanzierungsmöglichkeiten informiert durch Presse, Internet (Seniorenseiten), Informationsveranstaltungen (z. B. Seniorenmesse), Flyer und Broschüren (Selbstbestimmt Wohnen in Heidelberg)

Die Wohnberatung als **Förderstelle für Barrierefreiheit im Neubau und Bestand** informiert über Fördermöglichkeiten (Presse, Flyer, Internet) schafft die formellen Voraussetzungen (Formulare) prüft und entscheidet über die Förderanträge

Baugruppenberatung

Konzeption:

Organisatorisch zugeordnet ist die Baugruppenberatung beim Technischen Bürgeramt des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz als Teil der Wohnbauförderung. Hier erfolgt die notwendige Vernetzung verwaltungsinterner Abklärungen. Der Gemeinderat hat im April 2008 für die Wahrnehmung der Aufgabe eine personelle Ausstattung mit einer Teilzeitkraft (50%) beschlossen. Zusätzlich gibt es einen Honorarvertrag mit einem freien Architekten.

Ziele:

Gemeinschaftlich Bauwilligen soll eine Plattform geboten werden, auf der Kommunikation mit allen Entscheidungsträgern und sonstigen Akteuren erfolgt. Gefördert werden soll ein vielfältiges, individuelles und oft auch kostensparendes Bauen und Wohnen im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung und schafft durch größere Identifikation lebendige, engagierte Nachbarschaften und stabile soziale Strukturen.

Aufgaben/ Maßnahmen:

Die Baugruppenberatung ist Informationsstelle:

- über geeignete Flächen, Objekte der Stadt, der GGH, der EGH und von Privaten
- zum Planungsrecht, Baurecht
- bezüglich Fördermöglichkeiten
- bezüglich Arten und Rechtsformen der Baugruppen

Die Baugruppenberatung koordiniert und vermittelt:

- zu beteiligende Verwaltungsbereiche: Amt für Liegenschaften, Stadtplanungsamt, Vermessungsamt, Gutachterausschuss
- Architekten
- Anwälte, Notare
- Bauwirtschaft
- unter den Interessierten
- Interessentendatei
- Flächen und Objektbörse

Die Baugruppenberatung macht Öffentlichkeitsarbeit:

- Informationsveranstaltungen: TREND, Architektenworkshop, Lebendiger Neckar, Stadtbaubörse
- Herausgabe von Informationsmaterial (Flyer)
- Presseartikel
- Gestaltung eines Internetauftritts

C. Anhang

Fördergrundsätze