

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Wohnungsentwicklungsprogramm
hier: Bericht**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bauausschuss	15.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	16.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	15.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Bauausschuss, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen diese Information zur Kenntnis.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 5		<p>Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen</p> <p>Begründung: Wohnen soll in Heidelberg durch das Wohnungsentwicklungsprogramm auch für Menschen möglich bleiben und werden, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind</p>
SL 5		<p>Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung</p> <p>Begründung: 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.</p>
SL 10		<p>Ziel/e: Barrierefrei bauen</p> <p>Begründung: Die Förderprogramme zum barrierefreien Wohnen sind seit 2007 Bestandteil des Wohnungsentwicklungsprogramms</p>
RK 1	+	<p>Ziel/e: Nachbarschaftliche und kooperative interkommunale Zusammenarbeit fördern</p> <p>Begründung: Es werden Kontakte zu Kommunen der Metropolregion gesucht und gepflegt und Erfahrungen mit Förderprogrammen, Baulandpolitik und Wohnungsmarktbeobachtungen ausgetauscht</p>
WO 1	+	<p>Ziel/e: Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr</p> <p>Begründung: 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</p>
WO 2	+	<p>Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt</p> <p>Begründung: 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</p>
WO 4	+	<p>Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern</p> <p>Begründung: Ausgrenzung beim Wohnen geschieht im Wesentlichen über den Preis. Das Wohnungsentwicklungsprogramm versucht einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen zu leisten</p>

WO 9	+	Ziel/e: Ökologisches Bauen fördern Begründung: Die Energie- und Wassereinsparprogramme der Stadt Heidelberg geben seit Jahren Anreiz für energiesparendes Wohnen und entsprechende Investitionen
DW 1	+	Ziel/e: Familienfreundlichkeit fördern Begründung: Das Wohnungsentwicklungsprogramm kümmert sich um familien-, senioren-, behindertengerechte und bezahlbare Wohnungen. Die Nachfrageorientierung wird durch Wohnungsmarktuntersuchungen optimiert. Gemeinschaftsorientierte, generationenübergreifende Projekte werden ausdrücklich unterstützt

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats wird turnusmäßig alle zwei Jahre über den Verlauf und Vollzug des Wohnungsentwicklungsprogramms, hier über die Jahre 2009 bis 2011, berichtet.

1. Baulandbeschluss

In den Jahren 2009 und 2010 sind keine neuen städtebaulichen Verträge mit Regelungen zum Baulandbeschluss geschlossen worden.

Von den bisher vereinbarten Wohnungen waren die 14 Wohneinheiten im „Altklinikum“ bis 2009 alle nachgewiesen. Mit der Baufreigabe für den letzten Abschnitt im „Quartier am Turm“ im Juli 2011 konnte das bisher größte Vorhaben im Rahmen des Baulandbeschlusses erfolgreich fertiggestellt werden. Hier stehen nun 66 gebundene Wohnungen zur Verfügung. Mit der durch den Gemeinderat gewährten Nachfrist bis zum 31.03.2013 (Drucksache 0177/2011/BV) soll die Vertragserfüllung zum Vorhaben „Schlosshotel“ gewährleistet bleiben. Der gebundene Wohnraum im „Behördenzentrum“ in der Kurfürstenanlage soll ebenfalls noch erstellt werden. Das Vorhaben in der „Beethovenstraße“ wurde bisher nicht verwirklicht. Aktuell werden Gespräche mit Investoren zu Vorhaben in der Mühltalstraße und am Holbeinring (Fabrikstraße/Am Rohrbach) geführt.

Unter dem Eindruck des Baulandbeschlusses konnte im Mai 2010 mit der EGH eine Vereinbarung geschlossen werden, die ein Förderprogramm für Miete und Wohneigentum in Höhe von 6 Mio. Euro ermöglichte. Eine direkte Anwendung des Baulandbeschlusses konnte wegen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtlich nicht erfolgen (Drucksache 0062/2010/IV).

Eine Liste aller abgeschlossenen Verträge ist als Anlage beigelegt.

2. Förderprogramme

2.1. Eigentumsmaßnahmen

Auch 2009 erreichte die Anzahl der Förderanträge wieder ein ähnlich hohes Niveau wie 2008 und liegt mit 33 bewilligten Zuschussbescheiden um 65% höher als 2007. Die Erhöhung der Einkommensgrenze im Jahr 2007 zeigt hier nachhaltige Wirkung.

Im Jahr 2010 gingen die Fallzahlen durch den Wegfall der förderfähigen Projekte im „Quartier am Turm“ in Rohrbach leicht zurück. Dieser Trend setzt sich in 2011 fort. Im Schollengewann haben weniger förderfähige Familien Wohneigentum erworben, als auf Grund der preiswerten Angebote zu erwarten war. In der Bahnstadt erfolgt die Förderung von Eigentumsmaßnahmen nicht aus den Mitteln des Wohnungsentwicklungsprogramms, sondern auf Grund der städtebaulichen Vereinbarung zur Förderung von Wohnraum in der Bahnstadt durch die jeweiligen Investoren in Zusammenarbeit mit der EGH.

Die ursprüngliche Absicht, durch städtische Mittel eine Landesförderung quasi erst zu ermöglichen, konnte eindrucksvoll umgesetzt werden. Im Kalenderjahr 2010 konnten insgesamt 20 ergänzende Förderungen bewilligt werden, hier wäre eine alleinige Landesförderung für einen Eigentumserwerb der förderfähigen Familien nicht ausreichend gewesen.

Bauträger wenden sich verstärkt mit ihrer Projektplanung an die Förderstelle um nach Möglichkeit die künftigen Eigenheime förderfähig im Sinne des aktuellen Landeswohnraumförderprogramms auszuführen. In der Bahnstadt ist dies leider nicht gelungen. Hier liegen die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche über der Kostenobergrenze des Landeswohnraumförderprogramms, was vor allem am Passivhausstandard, an den getrennten Entwässerungsvorgaben und an der aufwändigen inneren Erschließung liegt. Dadurch war auch eine Kooperation mit der L-Bank im Zuge der Förderung von Eigentumsmaßnahmen in der Bahnstadt nicht möglich. Außerdem ist bisher der Anteil älterer gutbetuchter Käufer in der Bahnstadt, die keine Förderung oder Finanzierung benötigen, hoch.

2.2. Allgemeine Mietwohnungen

Programmteil A: Förderung durch monatliche Mietzuschüsse

Die bisherige Vereinbarung zur Förderung von max. 7 Wohnungen in Kirchheim konnte mittlerweile um weitere 2 Jahre verlängert werden. Hinzu kamen noch Optionen für 3 Wohneinheiten in der Südstadt und 7 weiteren in Ziegelhausen.

Programmteil B: Einmalige Investitionszuschüsse für 10-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Stadt Heidelberg bewilligte 2010 der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz für die Mietpreis- und Belegungsbindung von 35 neu zu schaffenden Mietwohnungen im Gebiet Wieblingen/Ost einen Investitionszuschuss von 500.000 Euro. Die monatliche Kaltmiete darf die jeweilige durchschnittliche Miete auf Basis der Mietspiegelerhebung in Heidelberg einschließlich der Indexfortschreibungen nicht überschreiten.

Anträge zur Förderung allgemeiner Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm wurden trotz aktiver Werbung für diesen Programmteil bei den Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2009 bis 2011 nicht gestellt.

2.3. Barrierefreie Lebenslaufwohnungen

Am 21.04.2009 (Drucksache 0092/2009/BV) hat der Gemeinderat die Fortschreibung der Förderprogramme beschlossen. Die Programme, wurden unter der Überschrift „Barrierefreie Lebenslaufwohnungen“ zusammengefasst:

- Programmteil A = Neubau, Geschosssanierung und Kauf von selbstgenutzten Gebäuden und
- Programmteil B = individuelle Wohnungsanpassung (Umbau) wurden um den Baustein
- Programmteil C = Barrierefreie Erschließung bestehender Gebäude ergänzt.

Zu Beginn des Jahres 2010 zeigte sich, dass im Zusammenhang mit den Neubaugebieten (Bahnstadt und Schollengewann) eine hohe Anzahl an Förderanträgen im Neubaubereich zu erwarten war. Einerseits sollte das Programm erhalten bleiben, andererseits galt es aber zu verhindern, dass nur einzelne Investoren die begrenzten Fördermittel für ein einzelnes Projekt abschöpfen. Deshalb wurde dieser Programmteil ab dem zweiten Jahresquartal 2010 vorübergehend ausgesetzt. Ab 2011 wurde das Förderprogramm im Neubau (Programmteil A) angepasst (Reduzierung der Anzahl der förderfähigen Wohnungen und Reduzierung der Fördersumme). Die Nachfrage der Heidelberger Bevölkerung konzentriert sich besonders auf individuelle Wohnungsanpassungsmaßnahmen (Programmteil B). Anfragen und Interesse von Bewohnern zur barrierefreien Erschließung bestehender Gebäude (Programmteil C) bestehen, konnten jedoch noch nicht zum Erfolg geführt werden, weil bisher keine Einigung unter den Eigentümern zu erzielen war.

Insgesamt konnten seit Bestehen des Förderprogramms 128 Wohnungen alters- und/oder behindertengerecht gefördert und damit barrierefrei zugänglich und nutzbar gemacht werden. Tatsächlich jedoch ist die Zahl sehr viel höher. Ziel des Förderprogramms ist nach wie vor, die Aufmerksamkeit und Sensibilität bei Planern und Bauherren zu erhöhen. Wenn dies gelingt - so die Theorie - werden die Bauherren auch in Zukunft Lebenslaufwohnungen bauen.

Dass sich diese Theorie bewahrheitet, zeigt, wie bereits 2009 berichtet, das Beispiel Kirschgartenstraße 33. Die Baugenossenschaft Familienheim als Eigentümerin hat das Objekt intensiv mit der Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen barrierefrei geplant. 6 Wohnungen wurden durch das Förderprogramm bezuschusst, erhalten hat die Stadt insgesamt 20 Wohnungen. Darüber hinaus hat der Bauherr erkannt, dass es sich lohnt, barrierefrei zu bauen. Mit dem Areal „Kranichgarten“ im Pfaffengrund wird die Stadt Heidelberg insgesamt 147 barrierefreie Mietwohnungen und das gänzlich ohne eine Förderung erhalten.

Die Änderungen im Programmteil A (starke Kürzungen im Neubau) brachten leider auch Nachteile mit sich. Eine Sensibilisierung der Bauherren und Architekten durch den Anreiz des Förderprogramms, sich mit dem Thema eingehend auseinanderzusetzen und damit für zukünftige Bauprojekte nachhaltige Wirkungen (wie oben beschrieben) zu erzielen, ist seither eingeschränkt.

Der Bedarf an solchen Wohnungen wächst. Bei der Fachstelle gehen wöchentlich durchschnittlich 2 Anfragen nach einer barrierefrei nutzbaren Wohnung ein, wobei der Bedarf derzeit nicht gedeckt werden kann. Das Förderprogramm im Neubau bot auch die Möglichkeit, Klientel, das bei der Fachstelle angesiedelt war, in diese Wohnungen zu vermitteln.

Den Bedarf, vor allem an kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen, zeigt die Bewerbersituation im Kranichgarten. Hier entstehen 147 Wohnungen, alle komplett barrierefrei. Der Initiator und Hauptbauherr Familienheim hat die Erfahrungen zur Barrierefreiheit aus dem Projekt Kirschgartenstraße in die Gesamtkonzeption übernommen. Die Baugenossenschaft Neu-Heidelberg hat einen kleinen Anteil an Wohnungen übernommen, darunter sind 5 barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen. Bislang gibt es dazu 60 Bewerbungen von Menschen mit Behinderungen oder Personen über 60 Jahren.

Im Bauantragsverfahren kann das Amt rein rechtlich nur die Anforderungen an Barrierefreiheit, die die Landesbauordnung (LBO) vorschreibt, fordern. D. h. im Wesentlichen für Wohnungen eines Geschosses:

- barrierefreier Zugang zum Haus
- barrierefreier Zugang zu den Wohnungen
- barrierefreier Zugang zu den Zimmern

Forderungen, die darüber hinaus gehen, nämlich, dass vor allem auch eine barrierefreie Nutzung des Badezimmers gegeben ist, können nur durch Überzeugungsarbeit und Sensibilisierung von Bauherren und Architekten erreicht werden. Größere, dazu nötige Änderungen im Bauplan sind in dieser Planungsphase häufig nicht mehr möglich. Auch wenn es der Fachstelle in der Regel gelingt zu überzeugen und Änderungen beim Bauvorhaben zu erwirken, so bleibt meist der Erfolg auf die Anzahl von Wohnungen, die die LBO fordert beschränkt.

Die Stadt strebt an, im Rahmen turnusmäßiger Gespräche mit der EGH zum Sonderförderprogramm Bahnstadt, eine Ergänzung der Förderkulisse um barrierefreie Wohnungen zu erreichen.

2.4. Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Heidelbergs erstes Gemeinschaftliches Wohnprojekt „Prisma“ in Handschuhsheim hat sich eingelebt. Die Bewohnerinnen und Bewohner, jung oder alt, fühlen sich sehr wohl in dem Objekt und mit der Verantwortung gegenüber den Mitbewohnern. Bislang wurden nur positive Statements laut. Mit dem Gemeinschaftsraum hat sich die Hausgemeinschaft auch in den Stadtteil geöffnet. Der Raum wird sehr rege für Aktivitäten genutzt und kann auch von anderen Gruppen angemietet werden.

Die Projektgruppe „Horizonte“ sucht nach wie vor aktiv nach einem geeigneten Mietobjekt bzw. nach entsprechenden Investoren. Ein ständiger Zulauf neuer Mitglieder zeigt das Interesse insbesondere alleinstehender Menschen. Die Gruppe ist „startklar“, doch ohne ein geeignetes Grundstück oder Bestandsgebäude wird auch 2011 noch keine Förderung des Gemeinschaftsprojekts nötig und möglich sein.

2.5. Energie- und Wassersparmaßnahmen

Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“

Der Gemeinderat beschloss zum 1. August 2010 (Drucksache 0106/2010/BV) eine weitere Fortschreibung des Förderprogramms „Rationelle Energieverwendung“. In den Bereichen Dachdämmung und Dämmung von Kellerdecken, Fußböden und Wänden gegen unbeheizte Räume wurden die Anforderungen graduell verschärft, damit wurde den erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung -EnEV- 09 Rechnung getragen. Die Förderhöhen je Quadratmeter gedämmter Fläche haben sich teilweise halbiert. Der Zuschuss für die Errichtung von Passivhäusern verringerte sich von maximal 10.000 Euro auf maximal 5.000 Euro je Wohneinheit. Die Förderanträge im Bereich der Bestandsförderungen gingen dadurch deutlich zurück.

In der ersten Jahreshälfte 2011 gingen nur noch ca. 95 Förderanträge mit einem Bewilligungsvolumen von ca. 200.000 Euro ein. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch 179 Anträge mit einem Volumen von ca. 600.000 Euro.

Das bisherige Volumen für die Förderung der Passivhausbauweise in der Bahnstadt liegt mittlerweile bei ca. 2.3 Millionen Euro für nahezu 1.000 Wohneinheiten. Mit der Auszahlung einer ersten Tranche für ca. 300 fertiggestellte Wohneinheiten ist bis Ende 2012 zu rechnen.

Förderprogramm „Nachhaltiges Wassermanagement“

Da das entwässerungsrechtliche Konzept der Stadt in Neubaugebieten vorsieht, Oberflächenwasser versickern zu lassen, ist es notwendig geworden, regelmäßig auch die Dachbegrünung von Flachdachgebäuden in Bebauungsplänen verbindlich festzusetzen. Auf Grund dieser rechtlichen Verpflichtung bedarf es keines finanziellen Anreizes mehr für diese Maßnahmen. Durch Änderung der Förderrichtlinien wurde daher zum 01.11.2011 vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0271/2010/BV), dass nur noch Maßnahmen im Altbau förderfähig sind, die rechtlich nicht einzufordern sind und nur über finanzielle Anreize attraktiv gemacht werden können. Insgesamt ging dadurch die Anzahl der Förderanträge deutlich zurück.

2.6. Mittelverwendung

Eine Übersicht über die Mittelverwendung bei den Programmteilen des Wohnungsentwicklungsprogramms ist aus Anlage 2 ersichtlich.

3. Wohnberatung – Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen

Die Fachstelle ist Ansprechpartnerin in allen Fragen, die im Zusammenhang mit dem Thema „Wohnen im Alter und mit Behinderung“ stehen. Sie ist nunmehr (Stand 2011) das 6. Jahr im Amt für Baurecht und Denkmalschutz tätig und mit einer Dipl. Sozialarbeiterin besetzt.

Ziel ist es, die Barrieren im baulichen Bereich zu reduzieren und zu vermeiden, Fachleute im Bauwesen und Handwerk zu sensibilisieren, Lösungen für Problemlagen - in Kooperation mit den dafür notwendigen Partnern - zu entwickeln und Heidelberger Bewohner über die Möglichkeiten zu informieren sowie bei der Wohnform und Wohnungssuche zu unterstützen.

Die Arbeit umfasst drei große Aufgabenbereiche

- a) Beratungsstelle für Betroffene und ihre Angehörige
- b) Beratungsstelle für Techniker, Bauherren, Architekten (extern und intern)
- c) Förderstelle für das Programm „barrierefreie Lebenslaufwohnungen“,

mit Maßnahmenplanung, Antragsbearbeitung und Weiterentwicklung des Förderprogramms.

Die folgende Tabelle zeigt die Vielfältigkeit der Beratungsinhalte und Nachfrage des Publikums in Abhängigkeit des steigenden Bekanntheitsgrads der Beratungsstelle.

Entwicklung der Beratungen:

Zielgruppen	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Menschen ab 60 Jahre	61	42	59	50	43	
Menschen mit Behinderungen (0 – 59 Jahren)	13	27	18	25	23	
Neu! Familien mit behindertem Angehörigen	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	8	8	
Fachleute aus den Bereichen Bau, Architektur etc.	8	21	29	46	48	
Fachleute aus dem Bereich Soziales	17	12	5	8	8	
Summe	99	102	111	137	130	114

* Stichtag 10.10.2011, noch keine Detailauswertung

Beratungsinhalte (Mehrfachnennungen möglich)	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Wohnformen und Wohnmöglichkeiten in Heidelberg	39	36	31	29	15	
Wohnungssuche	26	19	15	39	46	
Wohnungsanpassung	13	15	11	14	13	
Barrierefreiheit (Fachpublikum)	4	13	29	43	53	
Förderprogramm „Barrierefreie Lebenslaufwohnungen“	n.n.	n.n.	n.n.	23	7	27

* Stichtag 18.10.2011, noch keine Detailauswertung

4. Baugruppenberatung

Nach dem Konzeptbeschluss des Gemeinderats vom 03.04.2008 (Drucksache 0067/2008/BV) hatten sich im Jahr 2009 noch keine Interessenten für eine Baugemeinschaft zusammengefunden (Drucksache 0138/2009/IV).

Über die Tätigkeit der Baugruppenberatung kam es Ende 2009 zum Kontakt mit einem erfahrenen Dienstleister, der es verstanden hat, im Laufe des Jahres 2010 eine große Zahl an Interessenten zu finden, die auf einem von der EGH in Aussicht gestellten Teil eines Baufeldes in der Bahnstadt ihre Vorstellungen vom Wohnen verwirklichen möchten (Drucksache 0162/2010/IV). Mittlerweile arbeiten 3 Gruppen mit insgesamt ca. 50 bis 60 Familien mit jeweils einem Betreuer- und Architektenteam zusammen an der Planung ihrer Wohnungen. Im Endstadium sollen es ca. 100 Haushalte sein.

Eine Konstituierung der Gemeinschaften (GbR) und ein Kauf der Grundstücksfläche können erst nach einem Aufstellungsbeschluss für den zweiten Bauabschnitt und Festlegung des Bebauungsplans erfolgen. Hiermit wird wohl kaum noch im Jahr 2012 zu rechnen sein. Dies stellt aktuell einen Einschnitt dar, der von vielen Beteiligten kritisch gesehen wird. Es bleibt zu hoffen, dass genügend Interessenten einen langen Atem haben und dieses Projekt trotzdem mit Erfolg zu Ende führen möchten.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Übersicht über abgeschlossene Vereinbarungen zum Baulandbeschluss
A 02	Übersicht zur Mittelverwendung