

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0157/2013/IV

Datum:
01.10.2013

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Beratung von Interessenten für gemeinschaftliches
Wohnen und Baugruppen**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.10.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz unterstützt Interessenten bei der Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Baugruppen durch Beratungsleistungen und Zuschüsse.

Ein spezifisches Förderprogramm für Baugruppen gibt es derzeit nicht.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die derzeitigen Unterstützungsleistungen für diese Zielgruppen ausreichend sind.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Bericht des Beraters/ der Beraterin zum Thema „Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen“.

Begründung:

Beratung von Interessenten für gemeinschaftliches Wohnen und Baugruppen

Am 24.07.2013 hat der Gemeinderat im Zuge der Beratungen über eine Informationsvorlage zu einem Antrag der Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90 Die Grünen / generation.hd vom 25.06.2013 (Anlage 01 zur Drucksache 0091/2013/IV) beschlossen, dass der Mitarbeiter/die Mitarbeiterin, der/die beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz die Beratungen zum Thema „Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen“ vornimmt, im Bau- und Umweltausschuss berichten möge.

Für ein besseres Verständnis der Thematik erscheint es sinnvoll vorab die Begriffe gemeinschaftliche Wohnform/Wohnprojekt und Baugruppe aus Sicht der Wohnbauförderung zu differenzieren.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben danach als vorrangiges Ziel das gemeinschaftliche Wohnen. Fachlich gehören gemeinschaftliche Wohnprojekte zu den „neuen Wohnformen im Alter“. Deshalb sind diese aus Sicht der städtischen Wohnraumförderung nur förderfähig, wenn mindestens 1/3 der Bewohner älter als 60 Jahre oder behindert ist. Frau Weiß prüft als zuständige Wohnberaterin bei Vorliegen dieser Voraussetzung, in welcher Weise eine Bezuschussung möglich und notwendig ist. Der Schwerpunkt liegt für die ausgebildete Sozialarbeiterin jedoch auf der ideellen Beratungsebene.

Baugruppen entstehen vorrangig zum Zweck, günstig zu bauen. Das Ganze ist also mehr kostenorientiert und wird von Hr. Großkinsky in seiner Funktion als Wohnraumförderer bearbeitet. Er prüft, ob Gruppenmitglieder über das Landeswohnraumförderungsprogramm und/oder aus dem städtischen Wohnungsentwicklungsprogramm gefördert werden können.

Natürlich wird diese Möglichkeit der Förderung auch für die Gruppenmitglieder gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Anschluss an die Beratungen von Fr. Weiß geprüft. Hier arbeiten Wohnberatung und Wohnbauförderung sehr eng zusammen.

Als Ergänzung zu den umfangreichen Informationen zu diesem Thema in der Informationsvorlage für den Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 25.06.2013, siehe obige Drucksache, wurde folgender Bericht erstellt.

Beratung für Baugruppen

Über einen Zeitraum von fast 2 Jahren wurden bis 2010 erhebliche Anstrengungen unternommen, das Thema in Heidelberg voranzubringen. Das Unterfangen scheiterte letztlich, da sich zum einen keine Gruppen soweit etablieren konnten, dass sie tatsächlich ein Grundstück erwerben konnten und zum anderen die seitens der Stadtverwaltung, der GGH und privater Eigentümer angebotenen Grundstücke von den Akteuren der Baugruppen nicht angenommen wurden. Beispielhaft sei hier die Reservierung eines ganzen Baufeldes im Neubaugebiet „Schollengewann“ in Wieblingen im Zeitraum vom Oktober 2006 bis Dezember 2008 für eine Baugemeinschaft genannt, deren Projekt letzten Endes nicht realisiert wurde. Die Beratungsstelle musste letztlich erkennen, dass der Erfolg dieser Form der Eigentumsbildung zum einen sehr stark von einem ausreichenden Angebot an geeigneten Grundstücken in Heidelberg, zum anderen aber auch von der Struktur und den Akteuren der Baugruppen selber abhängig ist. Nach diesen Erfahrungen war es nicht mehr zu rechtfertigen, das Projekt in der bisherigen personalintensiven Form weiter zu führen. Der Honorarvertrag für den zusätzlich angestellten Architekten endete und wurde nicht verlängert. Die Teilzeitbeschäftigte Mitarbeiterin des gehobenen Dienstes übernahm eine neue Aufgabe in einem anderen Amt.

In der Folgezeit gab es zunächst nur wenige Anfragen zu diesem Bereich und der Schwerpunkt lag dabei in der Prüfung, ob eine Förderung einzelner Familien der künftigen Baugruppe möglich ist. Durch zinsverbilligte Darlehen und Eigenkapitalzuschüsse sollen bedürftige Haushalte bei der Bildung von Wohneigentum unterstützt werden. Diese Fördermöglichkeiten entsprechen der allgemein üblichen Eigentumsförderung, da es für Baugruppen kein spezielles Förderprogramm gibt. Die Beratung zielt darauf ab, vorrangig Landeswohnraumfördermittel einzusetzen und im Bedarfsfall noch zusätzlich oder alternativ Fördergelder aus dem städtischen Wohnungsentwicklungsprogramm in den Finanzierungsplan einzubauen.

In den letzten 3 Jahren konzentrierte sich die Eigentumsförderung für Baugruppen lediglich auf 2 Baugemeinschaften. 2011 plante eine kleinere Gruppe den Aus- und Umbau eines Objekts in Kirchheim. Für alle teilnehmenden Familien konnte die Förderstelle eine Zuschussbewilligung bei der L-Bank erreichen. Trotz dieses Erfolges konnte das Projekt letztlich nicht realisiert werden, da das privaten Eigentümern gehörende Grundstück an andere Interessenten veräußert wurde.

Mit nahezu identischen Mitgliedern erhielt diese Gruppe Anfang 2013 von der Stadt den Zuschlag für den Kauf eines Objekts in Kirchheim in der Alstater Str. 29. Zwischenzeitlich hat die Förderstelle für 2 der beteiligten Mitgliederfamilien Anträge für Zuschussmittel der Stadt bearbeitet und parallel für Landesmittel bei der L-Bank eingereicht. Für eine weitere Familie ist die Sache noch in Bearbeitung. Leider hat aktuell eine Mitgliedsfamilie, bei der die Förderanträge zur Vorlage an die L-Bank fertiggestellt waren, die Gemeinschaft überraschend verlassen, hierfür muss erst wieder Ersatz gefunden werden. Seitdem wird das Grundstück von Seiten der Stadt kostenlos für die Baugemeinschaft reserviert.

Daneben gibt es noch eine Baugruppe in der Bahnstadt, die von einem dafür spezialisierten Unternehmen „Bauen in Gemeinschaft GmbH“ aus München betreut wird. Obwohl es zunächst Vorbehalte wegen der für eine Baugruppe enormen Größe des Projekts gab, (ca. 72 Wohneinheiten) war die Nachfrage so hoch, dass sich die Gruppe so weit konstituiert hat, dass das Grundstück mittlerweile von der EGH erworben werden konnte. Die Förderstelle hat die in Frage kommenden Familien hinsichtlich der Fördermöglichkeiten beraten und Hr. Großkinsky hielt zusätzlich zu den üblichen Beratungsterminen noch bei einer der Gruppenversammlungen einen Vortrag zur Wohnraumförderung und zur besonderen Bahnstadtförderung. Trotz der für die Bahnstadt vergleichsweise günstigen Verkaufspreise und der Sonderförderung Bahnstadt, konnte nach intensiver Beratung durch die Förderstelle nur für wenige Familien eine Förderung erreicht werden. (6 Familien erhalten voraussichtlich die Sonderförderung Bahnstadt und nur 3 Familien eine L-Bank Förderung). Nicht nur für die Förderstelle sondern auch für den Projektentwickler aus München war es überraschend, dass offensichtlich die weitaus überwiegende Zahl an Interessenten in der Lage ist, ohne Förderung Eigentum in der Bahnstadt zu erwerben, beziehungsweise auf Grund des hohen Einkommens fördertechnisch gesehen nicht bedürftig ist. Dies ist auch aus dem Grund bemerkenswert, da bei der Planung und Vermarktung besonders Wert darauf gelegt wurde, auch weniger einkommensstarke Familien zu berücksichtigen. Die geplanten 5- Zimmer-Wohnungen mit 116 m² Wohnfläche eignen sich durchaus für preisgünstiges Wohnen für Familien mit Kindern.

Die Nachfrage von Baugruppen bei der Förderstelle hat sich erst in den letzten Monaten kurzzeitig erhöht und der Fokus zielte, außer im Falle des städtischen Grundstücks in der Alstater Straße 29, eindeutig auf die Konversionsflächen.

Um diese Gruppen bei der Entwicklung der Konversionsflächen aktiv zu beteiligen, hat die Stadt unter der Führung des Kämmereiamtes und Beteiligung des Baurechtsamts einen Workshop eingerichtet. Die erste Sitzung fand bereits am 25.07.2013 statt, weitere sollen folgen. Alle bekannten Gruppen waren vertreten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Interessen von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnformen bei dem dialogischen Planungsprozess zur Entwicklung der Konversionsflächen ausreichend Berücksichtigung finden.

Beratung für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Ende der 90er Jahre wurden unter dem Stichwort „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ vor allem solche Wohnformen subsummiert, deren Gründungsinitiative von älteren Menschen ausging, die nach dem Ende von Familien- und Partnerphase das Alter nicht allein und isoliert von Anderen verbringen wollten und für die Zukunft Alternativen zum Betreuten Wohnen oder Wohnen im Heim suchten. Im Rahmen einer Beteiligung der Stadt Heidelberg an einem bundesweiten Projekt für „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ wurde ein Beratungsbüro in der Akademie für Ältere eingerichtet, die Geschäftsführung oblag der städtischen Mitarbeiterin Ulla Weiß.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt war, über gemeinschaftliche Wohnprojekte zu informieren. Am 07. November 1998 fand ein erstes Treffen mit 10 älteren Damen und der städtischen Projektmitarbeiterin in den Geschäftsräumen eines Architekten in Neuenheim statt. Die Initiativgruppe „OASE“ wurde gegründet. Über ein halbes Jahr lang wurde die Gruppe moderiert und angeleitet, die Arbeitstreffen selbst zu gestalten und zu protokollieren. 2000 mündeten die Arbeiten in der Gründung des gemeinnützig anerkannten Vereins OASE. Das erste realisierte Wohnprojekt des Vereins ist das in Handschuhsheim 2010 bezogene generationenübergreifende Wohnprojekt PRISMA.

Die Gründe für die sehr lange Realisierungsphase sind vielschichtig. Einer der wesentlichsten war, die Suche und das Finden eines geeigneten Baugrundstücks. All die Jahre hat die Stadt Heidelberg flankierend das Projekt inhaltlich gestützt und begleitet, auch wenn der eigentliche Arbeitsprozess längst von der Gruppe selbständig vorgenommen wurde. Eine Förderung des Projekts wurde für die Gemeinschaftsräume erreicht (150.000 €).

Diese „Errungenschaften“ flossen in die vom Gemeinderat am 03.05.2007 genehmigte Förderkonzeption „Gemeinschaftliche Wohnformen“ (Drucksache 0114/2007/BV vom 03.05.2007). Mit weiterem Gemeinderatsbeschluss vom 21.11.2012 (Drucksache 0467/2012/BV vom 18.12.2012) wurde dieses Konzept um solche Wohnprojekte erweitert, die auch inklusives Wohnen in Wohnprojekten von jungen Menschen ermöglichen. Durch die Erweiterung der Förderkulisse konnte im Februar 2013 eine Vereinbarung mit einer privat initiierten Gesellschaft zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnprojekts „inklusiv leben“ unterzeichnet werden. Nach dem Konzept werden Menschen mit Behinderung, zum Teil auch mit stationärem Pflegebedarf- und nicht-behinderte Menschen zusammen in einer Wohngemeinschaft in Kirchheim leben.

Frau Weiß ist nun seit Jahren beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz in der Wohnberatung für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen zuständig und konnte hier durch ihre Arbeit eine stärkere Vernetzung der Themen Bauen und Soziales erreichen.

Die Fachstelle ist Beratungsstelle für Planer, Architekten und das Handwerk zum Thema Barrierefreiheit. Sie entwickelt Förderprogramme und Konzepte zur Barrierefreiheit und bearbeitet die Zuschussanträge. Sie berät ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen rund um das Thema Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte gehören dabei zur inhaltlichen Beratungstätigkeit. Frau Weiß berät diese Gruppeninitiativen zunächst entsprechend ihres beruflichen Auftrags bei der Gruppen- und Zielfindung bis zur Realisierungsphase. Dabei können auch weitere Ansprechpartner für spezielle Problemlagen solcher Initiativen vermittelt werden.

Fazit

Interessierte finden den Kontakt zur Wohnberatung auch über die städtischen Internetseiten (Stichwort „Gemeinsam Wohnen“). Initiativgruppen gelangen allerdings aktuell selten zur Fachstelle, sie kennen bereits die Möglichkeiten, die ihnen die Stadt Heidelberg bietet. Die Gruppen sind der Wohnberatung bekannt, größtenteils sind diese noch in der Phase der Gruppengründung. Sie organisieren sich inzwischen auf hohem Niveau und finden die nötigen Informationen über Internetseiten wie hd-vernetzt und bereits bestehende Projekte wie PRISMA, die über den Verein OASE e.V. selbst hervorragende Öffentlichkeitsarbeit betreiben. Diese Gruppe wird mittlerweile professionell moderiert und konzentriert sich derzeit auf die Konversionsflächen.

Auch die Baugruppen sind mittlerweile in gleicher Weise vernetzt. Interessierte können sich via Internet und bei den diversen dort angebotenen Veranstaltungen des Netzwerks sehr profund über das Thema informieren und erhalten dort teilweise auch professionelle Unterstützung. Die bisherigen Erfahrungen mit den Gruppen zeigen, dass sich das Interesse in Bezug auf die Stadt auf Fördermöglichkeiten und Grundstücksangebote beschränkt. Fragen zu geeigneten Organisations- und Rechtsformen und ähnliches werden offensichtlich bereits ausreichend über die bestehenden Netzwerke beantwortet. Aus Sicht der Förderstelle bedarf es aus den geschilderten Gründen keiner Erweiterung der bisherigen Beratungsleistungen, da besonders durch den erwähnten Workshop für die Konversionsflächen eine sehr gute Plattform für die Berücksichtigung der interessierten Gruppen geschaffen wurde.

Hinweis

Der Internetauftritt zu diesen Themenbereichen wird derzeit überarbeitet und im Zuge des Relaunch des städtischen Internetauftritts voraussichtlich bis Ende des Jahres neu gestaltet.

Sollte künftig eine deutlich umfangreichere Beratungsleistung als bisher erwünscht sein, ist parallel über eine Erhöhung des vorhandenen Personals nachzudenken. Ende 2012 veränderte der bis dahin als Einziger noch mit dem Thema Baugruppenberatung befasste Abteilungsleiter sein Aufgabengebiet. Seither wird die Leitung der Abteilung vom bisherigen Stellvertreter Hr. Großkinsky wahrgenommen. Die Abteilung kann diese Personalreduzierung trotz zusätzlicher Aufgaben im bauordnungsrechtlichen Bereich momentan gerade noch bewältigen.

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	+	Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen Begründung: Diese Bau- und Wohnform unterstützt individuelles, selbst gestaltetes Wohnen Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen-vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnformen bevorzugen in der Regel den Geschosswohnungsbau und verbrauchen so weniger Bauland als die Einzel- und Reihenausbebauung Ziel/e:
WO 5	+	Wohnflächenzuwachs pro Kopf begrenzen
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung: Gemeinsames Bauen in der Stadt soll eine günstige, flächensparende und individuelle Alternative zum Wohnen im Umland bieten. Ziel/e:
SOZ 3	+	Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern
SOZ 8	+	Den Umgang miteinander lernen Begründung: Diese Bau- und Wohnform fördert gute Nachbarschaften und stabilisiert Quartiersstrukturen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Definition und Struktur von Baugruppen und Wohnprojekten