

# **Beantwortung der Anträge des Gemeinderats zum Handlungsprogramm Wohnen**

Januar 2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Antrag der SPD-Fraktion: SEVA vom 12.Oktober 2016</b> .....	<b>5</b>
1.1. 70-Prozent-Quote bezahlbarer Wohnraum .....	5
1.2. Begriff Zielrahmen streichen / Zielvorgaben .....	6
1.3. Einbeziehung Umlandgemeinden und Wohnbaulandfonds .....	7
1.4. Zielgerichteter Einsatz des Grundstücksfonds.....	7
1.5. Zeitplan Maßnahmenliste .....	7
1.6. Öffentliche Informationsveranstaltungen.....	8
1.7. Berichtswesen .....	8
<b>2. Antrag der Bunten Linken: SEVA vom 12.Oktober 2016</b> .....	<b>9</b>
2.1 Bürgerbeteiligung .....	9
<b>3. Antrag DIE LINKE / PIRATEN SEVA vom 12.Oktober 2016</b> .....	<b>9</b>
3.1. Im PHV werden mindestens 60 ha für Wohnungsnutzung vorgesehen. ....	9
3.2. Änderung des Beschlusses zum Baulandmanagement.....	9
3.3. Zielgröße zum Erwerb gebundener Wohnungen .....	10
3.4. Marktanalyse preisgünstiger Wohnungen .....	11
3.5. Marktanalyse barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen .....	11
3.6. Vergabemodalitäten für Sozialwohnungen bei der GGH .....	11
3.7. Fristsetzung für Vorschläge.....	12
<b>4. Antrag der Bunte Linke: SEVA vom 01.Februar 2017</b> .....	<b>12</b>
4.1 Analyse Handlungsprogramm .....	12
4.2 Fortschreibung MRO .....	12
4.3. Erhöhung des Wohnkontingents in der Bahnstadt und den Konversionsflächen .....	13
4.4. Beteiligung der Bürger und der GGH .....	13
<b>5. Gemeinsamer Antrag der GAL/ HD p&amp;e, SPD, Bündnis90/ Die Grünen: SEVA vom 01.Februar 2017</b> .....	<b>13</b>
5.1 Zielrahmen Wohnen .....	13
5.2 Zielrahmen Wirtschaftsentwicklung.....	13
5.3 Vorschläge für Maßnahmen .....	14
5.4 Wohnen und Wirtschaftsentwicklung .....	14
<b>6. Antrag der CDU-Fraktion: SEVA vom 01.Februar 2017</b> .....	<b>14</b>
6.1 Klausursitzung .....	14

# Vorbemerkung

Diese Anlage zur Informationsvorlage beantwortet die zum Handlungsprogramm Wohnen gestellten Sachanträge aus den beiden Sitzungen des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses (SEVA) vom 16.Oktober 2016 und 01.Februar 2017. Die in der Ergänzungsvorlage zum Handlungsprogramm Wohnen bereits beantworteten Sachanträge aus der Sitzung des SEVA am 16. Oktober 2017 (siehe Anlage 07 zur Drucksache 0333/2017/BV) werden durch die folgenden Ausführungen ebenfalls fortgeschrieben.

Die Fortschreibung berücksichtigt Erkenntnisse, welche im Zuge der Klausursitzung des Gemeinderats am 24.Juni 2017 und des Ersten Dialogforums am 28.November 2017 gewonnen wurden. Aktuelle Erkenntnisse wurden in die Beantwortung entsprechend eingearbeitet, überholte Aspekte gestrichen.

Aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit sind alle Anträge im vollständigen Wortlaut nochmals aufgeführt. Die Anträge sind chronologisch und nach den Antragstellenden sortiert wiedergegeben.

# 1. Antrag der SPD-Fraktion: SEVA vom 12. Oktober 2016

## 1.1. 70-Prozent-Quote bezahlbarer Wohnraum

*Um das sozialpolitische Ziel „Wohnen für alle“ mit dem Handlungsprogramm Wohnen und mit einer aktiven Wohnungspolitik zu erreichen, werden als grundsätzliches Ziel für alle neuen Wohnungsbauprojekte in der Stadt Heidelberg die wohnungspolitisch innovativen Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts für Mark Twain Village festgelegt: Ein Anteil von 40 Prozent geförderten Mietwohnungen mit gestaffelten Zielmieten von derzeit 5,50 bis 8 Euro je Quadratmeter Kaltmiete und weitere 30 Prozent geförderte Eigentumswohnungen für „Schwellenhaushalte“. Die Vorgabe von 70 Prozent preiswertem Wohnraum wird als Grundsatzregelung für die Heidelberger Wohnungspolitik festgesetzt, um sozial durchmischte Wohnquartiere zu bekommen. In Ausnahmefällen besteht die Möglichkeit, im Einzelfall von diesem Grundsatz abzuweichen, sofern andere prozentuale Vorgaben in einem betroffenen Quartier besser geeignet sind, um ein sozial durchmischtes Quartier herzustellen. Begründung: Im vorliegenden Entwurf heißt es, dass in den vergangenen zehn Jahren nur circa 60 preisgebundene Wohnungen pro Jahr errichtet wurden und sich seit 2005 die Anzahl der mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen nahezu halbiert habe. Trotz dessen möchte die Verwaltung in ihrem Entwurf die bisher beim Baulandmanagement geltende Vorgabe von nur 20 Prozent gebundener Wohnungen beibehalten sowie auf die Grundstücksvergabe durch die Stadt ausweiten. Die Zahlen verdeutlichen, dass die Vorgabe von 20 Prozent in der Vergangenheit nicht erfolgreich war und deshalb nicht zu erwarten ist mit dieser Vorgabe den großen Bedarf an Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment zu decken. Aus diesem Grund fordern wir, dass im Handlungsprogramm Wohnen die gleichen Vorgaben wie im wohnungspolitischen Konzept für Mark Twain Village festgelegt werden.*

Der Antrag möchte die Schaffung der erforderlichen Kontingente im Segment des bezahlbaren Wohnraums über eine drastische Erhöhung der im Baulandmanagement der Stadt Heidelberg bisher festgelegten Quote, die vor allem private Bauträger betrifft, von 20 auf 70 Prozent erreichen. Dass ein solches Unterfangen in dieser Größenordnung nicht zielführend ist, wurde in der Ergänzungsvorlage zum Handlungsprogramm Wohnen bereits ausgeführt (siehe Drucksache 0333/2016/BV). Hinzu kommt, dass das Problem des Baulandmanagements bisher nicht die Höhe der Quote, sondern die wenigen Flächen ohne Baurecht sind, die von privaten Vorhabenträgern bebaut werden. Aufgrund des eingeschränkten Wirkungsbereiches des Baulandmanagements, der sich auf Flächen für die neues Baurecht geschaffen wird beschränkt und aufgrund der Tatsache, dass das Baulandmanagement nur in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB angewendet werden kann, konnten seit 2005 insgesamt nur rund 100 Mietwohnungen über das Baulandmanagement gebunden werden. Das ergibt bis heute pro Jahr nur rund 10 Wohnungen. Dementsprechend wird dieses Instrument selbst bei einer deutlichen Erhöhung des Anteils zu bindender Wohnungen den notwendigen Mengeneffekt nicht leisten können. Tatsächlich ist eher eine abschreckende Wirkung zu befürchten, so dass private Wohnungsbauinvestitionen in diesem Bereich noch schwieriger werden. Es sind eben nur solche Flächen betroffen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird und nicht wie oft falsch verstanden wird, jede Neubaufäche. Das Baulandmanagement kann daher nicht alleine die erforderlichen Wohnungskontingente insbesondere für mittlere Einkommensgruppen erbringen.

Damit ausreichend Wohnraum für die aus Sicht der Stadt Heidelberg wichtige Zielgruppe der Normalverdiener entsteht, bedarf es geeigneter Steuerungsinstrumente. Entscheidend für die Steuerungswirkung ist dabei der kommunale Grundbesitz oder die Erstzugriffoption wie das Beispiel des wohnungspolitischen Konzepts für die Südstadt belegt. Dann ist vorhabenbezogen bereits unter den gegebenen Voraussetzungen eine solche Festlegung möglich. Um die wohnungspolitischen Ziele zu

erreichen bedarf es einer aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt in Heidelberg. Die Diskussion und die Ergebnisse des Dialogforums unterstreichen diesen Sachverhalt nachhaltig.

Zudem ist im Handlungsprogramm Wohnen vorgesehen, dass die Quotenregelung des Baulandmanagements zukünftig auch analog für kommunale Grundstücke im Sinne einer Selbstverpflichtung angewendet wird, und zwar auch dann, wenn bereits Baurecht besteht. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wirkt sich positiv auf das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele aus.

Der Rückgang gebundener Wohnungsbestände ist sowohl durch das Auslaufen vieler Bindungen als auch durch eine Veränderung der Förderinstrumente weg von der Objektförderung hin zu einer haushaltsbezogenen Subjektförderung zu erklären. Letztere führt zwangsläufig zu einem Rückgang der Zahl gebundener Wohnungen zugunsten eines steigenden Anteils geförderter Empfängerhaushalte.

Die Finanzmittel der Subjektförderung für Wohngeld und die wohnungsbezogenen Transferleistungen liegen trotz der jüngsten Aufstockung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau weiterhin um ein Vielfaches über der Wohnraumförderung. Ein Zurück zu früheren Bestandszahlen im Segment des sozialen Wohnungsbaus ist unter den gegebenen Voraussetzungen unmöglich. Stattdessen kommt eine Kombination aus Wohnungsneubau zur Bedarfsdeckung und Haushaltsförderung für die Finanzierbarkeit zum Tragen. In Heidelberg gibt es rund 5.400 gebundene Wohnungen und geförderte Haushalte und dazu circa 6.700 Haushalte, die eine finanzielle Zuwendung zur Deckung der Wohnkosten erhalten (Stand 2015).

**Empfehlung:** Der Vorschlag, die Quote für bezahlbaren Wohnraum im Baulandmanagement pauschal auf 70 Prozent der Wohnfläche zu erhöhen, stellt keinen überzeugenden Lösungsansatz für das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele dar und wird daher abgelehnt. Vorhabenbezogen ist eine solche Festlegung bereits unter den gegebenen Voraussetzungen dort möglich, wo die Stadt Heidelberg im Eigentum der Flächen ist oder von der kommunalen Erstzugriffsoption bei den Konversionsflächen Gebrauch gemacht hat, wie das wohnungspolitische Konzept Südstadt beweist. Im Handlungsprogramm Wohnen ist zudem vorgesehen, dass die Quotenregelung des Baulandmanagements auch analog für kommunale Grundstücke im Sinne einer Selbstverpflichtung angewendet wird, und zwar auch dann, wenn bereits Baurecht besteht.

## **1.2. Begriff Zielrahmen streichen / Zielvorgaben**

*Die aktuelle Vorlage des Handlungsprogramms Wohnen ist eine erste Basis für die angestrebte Wohnungsbauoffensive. Die Zielformulierungen für das endgültige Handlungsprogramm Wohnen sollen pro Handlungsfeld quantitativ und qualitativ ausgearbeitet werden. In Ziffer 1 des Beschlussvorschlags ist deshalb „der Zielrahmen“ zu streichen.*

Die Gliederung des Handlungsprogramms Wohnen beruht in qualitativer Hinsicht auf gestuften Zielsetzungen. Das übergeordnete Ziel der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen setzt sich aus unterschiedlichen Teilzielen zusammen, die jeweils einem Handlungsfeld entsprechen. Für besonders wichtige Ziele sind spezielle Zielgrößen angegeben, wie zum Beispiel die Schaffung von jährlich 800 Wohnungen. Innerhalb der Handlungsfelder sind wiederum mehrere Handlungsschwerpunkte bis hin zu Einzelmaßnahmen aufgeführt, welche als Pfad zum Erreichen der Teilziele dienen. Eine Ausarbeitung weiterer qualitativer und quantitativer Zielformulierungen ist nicht erforderlich.

### **1.3. Einbeziehung Umlandgemeinden und Wohnbaulandfonds**

*Die Verwaltung unterbreitet Vorschläge, wie ...*

*a) die Umlandgemeinden in den Prozess der Wohnungsbauoffensive einbezogen werden.*

Es erfolgt eine Abstimmung innerhalb des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim im Zuge der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP).

Inzwischen intensiviert der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim angesichts des anhaltenden Wachstums im Verbandsgebiet den interkommunalen Austausch zu Fragen der Wohnungsbauentwicklung. Es geht darum auszuloten, wie eine verstärkte Zusammenarbeit angesichts unterschiedlicher Wohnungsteilmärkte und lokaler Gegebenheiten gelingen kann. Im Rahmen der jüngsten Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands am 01. Dezember 2017 wurden dabei Fragen des Geschosswohnungsbaus sowie der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum außerhalb der Oberzentren angesprochen. Für die Wohnungsbauentwicklung in und um Heidelberg hat der Nachbarschaftsverband die Stadt Heidelberg und seine Umlandgemeinden zu einem Gesprächstermin für den 20. Februar 2018 eingeladen.

*b) in Zusammenarbeit mit dem Bund und dem Land Baden-Württemberg ein regionaler, revolvingender Wohnbaulandfonds nach dem Salzburger Modell eingerichtet wird.*

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hat am 24. Mai 2017 auf Anfrage im Zuge der Vorbereitung der Klausursitzung Wohnen und Wirtschaftsentwicklung mitgeteilt, dass die Einrichtung eines revolvingenden Wohnbaulandfonds nicht weiterverfolgt wird. Der Einsatz des Instruments wurde vor einiger Zeit unter anderen Rahmenbedingungen mit sehr viel höheren Bauzinsen ins Spiel gebracht und war zudem vor allem für solche Gemeinde und Kreise in Baden-Württemberg vorgesehen, die keine kommunal beteiligten Wohnungsmarkunternehmen besitzen.

### **1.4. Zielgerichteter Einsatz des Grundstücksfonds**

*Der bestehende Grundstücksfonds wird als Baulandprogramm aktiv von der Stadt ausgeweitet und zielgerichtet insbesondere für die Schaffung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment eingesetzt.*

Die Bedeutung und Notwendigkeit einer aktiven Baulandpolitik der Stadt Heidelberg als wichtiges Steuerungsinstrument zur Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen sowie für untere und mittlere Einkommensgruppen im Besonderen wurde im Rahmen des Dialogforums am 28. November 2017 eingehend unterstrichen (siehe Dokumentation). Die Ausweitung des bestehenden Grundstücksfonds und sein zielgerichteter Einsatz für die Schaffung von Wohnraum kann, wie im Handlungsprogramm Wohnen vorgeschlagen, ein wichtiges Element einer solchen aktiven Liegenschafts- und Baulandpolitik sein. Aufgrund der im Zuge einer Ausweitung des Grundstücksfonds erforderlichen Ressourcen, soll das Thema im Rahmen der Klausursitzung des Gemeinderats am 22. März 2018 vertieft behandelt werden.

### **1.5. Zeitplan Maßnahmenliste**

*Die Maßnahmenliste, die nach Handlungsfeldern gegliedert ist, ist mit einem Zeitplan für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen zu ergänzen.*

Die Erstellung von Zeitplänen erfolgt maßnahmenbezogen im Zuge der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen. Sie sind vor allem für Maßnahmen sinnvoll, auf welche die Stadt Heidelberg

direkten Einfluss auf die Umsetzung nehmen kann und welche nicht wesentlich von Dritten abhängen. Dazu gehört zum Beispiel die Erstellung der Wohnraumbedarfsprognose. Bei strategischen Daueraufgaben wie dem Baulandprogramm werden kurz-, mittel- und langfristige Zeiträume unterschieden. Die Steuerung der Umsetzung erfolgt in diesem Fall über jährliche Statusberichte (Drucksache 0354/2017/BV).

## **1.6. Öffentliche Informationsveranstaltungen**

*Im Rahmen des „Dialogforum Wohnen“ werden über die Einbeziehung der an der Gemeinderatsklausur Wohnen beteiligten Akteure hinaus auch regelmäßig öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen in den Stadtregionen Nord, Ost, Mitte, West, Süd und Berg durchgeführt, um die gesamte Bürgerschaft in die Wohnungsbauoffensive einzubeziehen.*

Das Format und der Teilnehmerkreis für das zweimal jährlich stattfindende Dialogforum Wohnen wird entsprechend des Anlasses und des gewählten Themas der jeweiligen Veranstaltung festgelegt. Die Einbeziehung der Bürgerschaft ist bisher über entsprechende Multiplikatoren erfolgt. Ein Format, das eine unmittelbare Teilnahme der Bürgerschaft ermöglicht, ist generell möglich. Die angeregte Durchführung dezentraler Veranstaltungen zu einem gesamtstädtischen Rahmenkonzept ist im Dialogforum in seiner jetzigen Form nicht vorgesehen. Die Einbeziehung der Bürgerschaft erfolgt im Zuge der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen im Handlungsprogramm Wohnen.

## **1.7. Berichtswesen**

*Zum Zwecke der regelmäßigen Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen wird dem Gemeinderat jährlich ein Bericht über den Stand seiner Umsetzung vorgelegt.*

Es ist vorgesehen dem Gemeinderat einen jährlichen Sachstandsbericht zum Stand der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen vorzulegen. Der Bericht orientiert sich an den Schwerpunkthemen des Handlungsprogramms Wohnen und gibt einen Überblick über die daraus abgeleiteten Maßnahmen und deren Umsetzung. Der erste Umsetzungsbericht wird mit dieser Informationsvorlage gegeben. Darüber hinaus wird ein jährlicher Statusbericht zur Umsetzung des verbindlichen Baulandprogramms Wohnen 2017-2021 erstellt. Im Bedarfsfall besteht so die Möglichkeit, die Entwicklung der Wohnungsbauflächen mit den wohnungspolitischen Zielen des Handlungsprogramms in Einklang zu bringen.

Für Jahr 2018/2019 ist zudem die Fortschreibung der Wohnraumbedarfsprognose vorgesehen (Nummer der Drucksache ergänzen; Antrag 0065/2017/AN). Die Studie liefert grundlegende Erkenntnisse hinsichtlich der zukünftigen qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarfe.

Die regelmäßige Aufbereitung der Themen und der Diskussion der Dialogforen und Klausursitzungen im Rahmen einer Dokumentation ist ein zusätzlicher Baustein, welcher die Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen flankiert.

## 2. Antrag der Bunten Linken: SEVA vom 12.Oktober 2016

### 2.1 Bürgerbeteiligung

*Zum Handlungsprogramm Wohnen wird Bürgerbeteiligung nach den Leitlinien der Stadt Heidelberg durchgeführt.*

Mit Beschluss der Auslegung der Vorhabenliste durch den Gemeinderat am 23. März 2016 ist das Vorhaben „Handlungsprogramm und Dialogforum Wohnen“ als neues Projekt der Stadt in die Liste aufgenommen worden. Im Vorhabenblatt war von Seiten der Verwaltung schon festgehalten worden, dass beabsichtigt ist, zu diesem Projekt Bürgerbeteiligung durchzuführen. Damit ist - entsprechend der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg - die Grundsatzentscheidung, dass Bürgerbeteiligung stattfindet, mit der Vorhabenliste März 2016 bereits beschlossen. Vorgesehen ist, die Beteiligung der Bürgerschaft im Zuge der Umsetzung konkreter Maßnahmen durchzuführen.

## 3. Antrag DIE LINKE / PIRATEN SEVA vom 12.Oktober 2016

### 3.1. Im PHV werden mindestens 60 ha für Wohnungsnutzung vorgesehen.

*Begründung: Angesichts der Erkenntnis, dass der prognostizierte Bedarf an Wohnflächen nur schwerlich und nicht allein über die bereits vorhandenen Flächen realisiert werden kann, brauchen wir in PHV einen größeren Wurf als eine hälftige Aufteilung. Um insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erscheint ein größerer Anteil für Wohnungsnutzung notwendig. Wir plädieren deswegen für eine Aufteilung von 75 Prozent zu 25 Prozent (Anmerkung: bisher 50 zu 50), um die Zielmarke von 11.400 Wohnungen bis 2030 auch wirklich erreichen zu können.*

Die bisherige Festlegung wie auch die vorgeschlagene Änderung der im Flächennutzungsplan verankerten Flächenkontingente für PHV liegen im Aufgabenbereich des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim. Im Zuge der Meinungsbildung innerhalb der Stadt Heidelberg wurde die derzeit im FNP-Fortschreibungsprozess fixierte Größe von 40 Hektar Wohnfläche im Rahmen der Verabschiedung des Baulandprogramms am 14.Dezember 2017 durch die Zielgröße der Entwicklungsvision der IBA Heidelberg, nämlich 10.000 Einwohner, was rund 5.000 Wohnungen entspricht, ergänzt.

Aufgrund des gleichermaßen hohen Wohnflächen- und Gewerbeflächenbedarfs ist eine Nutzungsmischung auf PHV auch im Sinne eines lebendigen Quartiers und einer Reduzierung der Verkehrsbelastung grundlegend. Eine Erhöhung des Wohnkontingents ist auch über einen Ausbau von PHV, wie in der Entwicklungsvision der IBA vorgesehen, und die damit verbundene Erweiterung zu einem urbanen Stadtquartier möglich.

**Empfehlung:** Die vorgeschlagene Änderung der Flächenwidmung auf PHV sollte darüber hinaus in eine gesamtstädtische Betrachtung wie beispielsweise das Modell Räumliche Ordnung eingebettet werden.

### 3.2. Änderung des Beschlusses zum Baulandmanagement

*Der Beschluss zum Baulandmanagement wird dahingehend abgeändert, dass der Anteil des gebundenen Wohnraumes künftig 50 Prozent statt 20 Prozent betragen soll.*

*Begründung: Jährlich sollen 800 Wohnungen neu entstehen, davon 400 als bezahlbarer Wohnraum. Mit einer Quote von 20 Prozent auch wenn die Anwendung verbindlicher geregelt werden soll als in*

*der Vergangenheit, wird das nicht zu schaffen sein. Zwar begrüßen wir die Ausweitung des Bindungszeitraumes, aber für eine wohnungspolitische Kehrtwende hin zu mehr bezahlbaren Wohnraum sind die Vorschläge der Verwaltung insgesamt zu wenig ambitioniert. Eine Erhöhung auf 50 Prozent ähnlich wie der Beschluss in Freiburg, wird deutlich besser geeignet sein, die Zielmarke von 400 Wohnungen im bezahlbaren Segment zu erreichen. Am Rande sei erwähnt, dass in Freiburg vor der Umstellung auf 50 Prozent für geförderte Mietwohnungen eine Quote von 30 Prozent vorgesehen waren, für geförderte Miet- und Eigentumswohnungen. Dies war dem enorm angespannten Wohnungsmarkt geschuldet, den wir auch in Heidelberg vorfinden. Eine Quote von lediglich 20 Prozent gebundenen Wohnraums wird dem nicht gerecht.*

Auf den Vorschlag einer Erhöhung des Anteils gebundener Wohnungen im Rahmen des Baulandmanagements wird in Verbindung mit dem Antrag der SPD-Fraktion bereits ausführlich Bezug genommen (siehe Punkt 1.1).

Die als Analogie angeführten baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg, die dort durch den Bau neuer Stadtteile geprägt sind, entsprechen strukturell nicht der Heidelberger Situation. Hier dominieren derzeit Stadtumbauvorhaben das Baugeschehen. Die in diesem Segment vergleichsweise geringeren Wertsteigerungen engen den Spielraum für die Schaffung von gebundenem Wohnraum deutlich ein. Darüber hinaus ist die Anhebung der Quote gebundener Wohnungen in Freiburg von 30 auf 50 Prozent nicht mit dem Heidelberger Baulandmanagement gleichzusetzen, da dieser Aspekt nur eine von mehreren Optionen darstellt. In Freiburg ist zunächst eine kostenlose Flächenabtretung in der Größenordnung von 10 Prozent der Grundstücksfläche vorgesehen. Die Schaffung eines 50-prozentigen Anteils gebundener Wohnungen greift nur, wenn keine Flächenabtretung geleistet wird und kommt daher einer Strafe gleich. Eine weitere Option besteht in der Bereitstellung von 30 Prozent der Umlegungsgewinne. Die 30 bzw. 50 Prozent gelten also nur, wenn die Planungsbegünstigten nicht 10 Prozent der Grundstücksflächen kostenlos abtreten oder 30 Prozent der Umlegungsgewinne für gebundenen Wohnraum einsetzen.

**Empfehlung:** siehe Punkt 1.1.

### **3.3. Zielgröße zum Erwerb gebundener Wohnungen**

*Es wird eine jährliche Zielzahl in Höhe von 50 Wohnungen für den Baustein C3 vorgegeben (Anmerkung: Baustein C3 behandelt die Sicherung und Akquise von Belegungsbindungen) (...) insbesondere in Stadtteilen mit einem geringen Anteil gebundener Wohnungen.*

Bei einer Kalkulation der erforderlichen Mittel ergibt sich für 50 Wohneinheiten rechnerisch ein jährlicher Zuschussbetrag von 84.000 Euro bezogen auf eine durchschnittliche Wohnung mit 70 Quadratmetern und einer Zuschusshöhe von 2 Euro pro Quadratmeter. Die Förderung dieser 50 Wohnungen über einen Zeitraum von 20 Jahren würde dementsprechend 1,68 Millionen Euro kosten. Sofern über 2 Dekaden jährlich 50 zusätzliche Wohnungen im Bestand gebunden werden, würden Gesamtkosten von 17,64 Millionen Euro entstehen.

Das Verfahren der „Mittelbaren Belegung“, das Bestandshaltern im Rahmen der Landeswohnraumförderung zur Verfügung steht, kann eine ökonomisch sinnvolle Alternative für die Schaffung von Belegungsrechten im bisher nicht gebundenen Wohnungsbestand sein. Dabei wird Bestandshaltern die Übertragung einer Bindung einer Neubauwohnung auf ein anderes gebrauchtes Objekt ermöglicht. In diesem Fall entstehen im Neubau Wohnungen mit „bezahlbaren Grundrissen“ ohne Mietpreis- und Belegungsbindung. Auf diese Weise können Fördermittel räumlich dezentral eingesetzt werden, wenn entsprechende Bestandswohnungen zur Verfügung stehen.

Für die Umsetzung beider Vorschläge könnte eine entsprechende Vereinbarung mit der GGH getroffen werden. Ob der Zielwert erreicht werden kann, hängt dann von der Verfügbarkeit entsprechender Wohnungen und der Nachfrage ab.

#### **3.4. Marktanalyse preisgünstiger Wohnungen**

*Die Verwaltung wird beauftragt, bis zum 30.Juni 2017 eine Marktanalyse zu erstellen über die am Mietmarkt angebotenen Wohnungen im preisgünstigen Bereich d.h. mit Mietpreisen unterhalb des Mietspiegels.*

*Begründung: Die Mietpreisbremse hatte bisher kaum eine Wirkung, Am Mietmarkt werden häufig Wohnungen angeboten, die weit über halb der im Mietspiegel ausgewiesenen Preise sind. Es muss geprüft werden, ob überhaupt ein relevanter Mietmarkt im preisgünstigen Bereich vorhanden ist. Betroffen sind beispielweise Empfänger von Leistungen nach Hartz IV bzw. Grundsicherungen, bei denen Mieten nur bis zu einer bestimmten Höhe übernommen werden und die daher große Probleme haben, überhaupt eine Wohnung zu finden.*

Dieser Sachverhalt ist vor allem im Zuge der Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) von Bedeutung. Dazu hat der Gemeinderat am 05.Oktober 2017 (siehe Drucksache 0288/2017/BV) die Beauftragung eines externen Instituts beschlossen, das die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) erstellen soll.

#### **3.5. Marktanalyse barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen**

*Die Verwaltung wird beauftragt, bis zum 30.Juni 2017 eine Marktanalyse zu erstellen über die am Mietmarkt angebotenen barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen. Weiterhin erstellt die GGH bis zu diesem Termin eine Übersicht über die vorhandenen barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen in ihrem Bestand.*

Es ist schwierig, eine praktikable auf vergleichbaren Kriterien beruhende allgemeine Definition der Begriffe barrierefrei, rollstuhlgerecht, behindertengerecht und seniorengerecht festzulegen. Wegen der begrifflichen Unschärfe konnte eine gemeinsame Bestandsaufnahme von Verwaltung und GGH zur Barrierefreiheit, das Projekt Kataster, nicht zu Ende geführt werden. Die Begriffe lassen sehr viel Interpretationsspielraum. Zudem ist eine Verwendung der einschlägigen DIN-Normen im Wohnungsbestand nicht zielführend. Darüber hinaus spielt neben der Barrierefreiheit in der Wohnung, die bei einzelnen Behinderungen unterschiedlich ausfallen kann, auch der Zugang zum Haus und die Infrastruktur des Wohnumfeldes eine Rolle. Jede Wohnung muss daher einzeln bewertet werden.

#### **3.6. Vergabemodalitäten für Sozialwohnungen bei der GGH**

*Mit der GGH werden Gespräche geführt, um die Vergabe von Sozialwohnungen transparent und gerecht zu gestalten. Dabei werden insbesondere folgende Vorschläge geprüft: Kriterienkatalog für die Vergabe von Sozialwohnungen, anonyme Warteliste im Internet, Bewerber erhalten Zwischenbescheid, im Internet werden angebotene Wohnungen und Zahl der Bewerber sichtbar gemacht, Online-Bewerbungen werden ermöglicht.*

Der Kriterienkatalog für die Vergabe von Sozialwohnungen ergibt sich aus den Belegungs- und Mietpreisbindungen der jeweiligen Förderprogramme bzw. dem Landeswohnraumfördergesetz. Die Erstellung einer Warteliste für alle Wohnungssuchenden im Sinne eines Rankings ist in der Praxis nicht möglich, da die Wohnungswünsche einzelner Personen hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Miethöhe etc. so vielfältig sind, dass es nicht „die eine“ Warteliste geben kann. Hinzu kommt die

Schwierigkeit der Bewertung und Gewichtung persönlicher Lebensumstände. Jeder Wohnungssuchende erhält, nachdem eine Plausibilitätsprüfung erfolgt ist, ein Schreiben über die Erfassung seines Mietgesuchs unter Angabe einer Kundennummer. Die Erstellung von Zwischenbescheiden ist nicht vorgesehen und auch nicht praktikabel.

Der Vorschlag der Sichtbarmachung im Internet geht in Richtung einer anonymen Warteliste im Internet und ist, wie zuvor erläutert, nicht machbar. Die GGH vermarktet aktuell rund 10 Prozent ihrer Wohnungen über Internetportale. Der überwiegende Teil (90 Prozent) der Wohnungen werden über die Mietinteressentendatei vergeben. Onlinebewerbungen sind bereits seit 01. Januar 2015 möglich. Derzeit werden rund 70 Prozent der Neuanträge über das Internet gestellt.

### **3.7. Fristsetzung für Vorschläge**

*Bis zum Ende des Jahres 2016 werden hierzu dem Gemeinderat Vorschläge vorgelegt.*

*Begründung: Diese Vorschläge wurden beim Treffen mit den im Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung vertretenden Organisationen unterbreitet. Es wird immer wieder kritisiert, dass es für Menschen in Notlagen schwieriger geworden ist, den Zugang zu einer normalen Wohnung zu erhalten. Auch Menschen mit Wohnberechtigungsschein warten mitunter Jahre lang auf eine Wohnung ohne dabei überhaupt einen Zwischenbescheid zu erhalten.*

Die GGH versucht die Vergabe von Sozialwohnungen gerecht und ausreichend transparent vorzunehmen und bekennt sich zu ihrer sozialen Verantwortung. Als besonderen Baustein ihres sozialen Auftrags behält die GGH für 50 Prozent ihres Bestands die freiwillige Mietpreisbindung. In der im Jahr 2013 verabschiedeten Strategie 2025 ist festgelegt, dass „die GGH ihre Position als größtes, sozial orientiertes Wohnungsunternehmen in Heidelberg festigt und weiterhin ausreichend qualitätsvollen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellt. Dabei berücksichtigt sie insbesondere die zunehmende Vielfalt der Lebensentwürfe und wird den unterschiedlichen Einkommenssituationen der Menschen gerecht. Dort wo es möglich und sinnvoll ist setzt sie die besonderen Anforderungen des altersgerechten und barrierefreien Wohnens um“.

Die Beantwortung der Punkte 3.5 bis 3.7 beruht auf Informationen, welche von der GGH auf Anfrage zur Verfügung gestellt wurden.

## **4. Antrag der Bunte Linke: SEVA vom 01. Februar 2017**

### **4.1 Analyse Handlungsprogramm**

*Im Analyseteil des Handlungsprogramms wird die Entwicklung der Stadt sorgfältig und realitätsnah dargestellt.*

Dieser Antrag hat sich mit dem Beschluss des Handlungsprogramms Wohnen am 16. Februar 2017 erledigt.

### **4.2 Fortschreibung MRO**

*Das Handlungsprogramm wird in eine Diskussion der gesamten Stadtentwicklung – vor allem des Modells räumlicher Ordnung - eingebunden.*

Im Zuge der vorgesehenen Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO) werden die Bedarfe unterschiedliche Nutzungsarten, wie Wohnen, Gewerbe, Freiraum und Verkehr zusammengeführt. Die Schwerpunktthemen des Handlungsprogramms und insbesondere das Baulandprogramm

Wohnen liefern dazu wichtige Anhaltspunkte. Relevant sind dabei Aussagen hinsichtlich der Flächensicherung bis 2030 sowohl in quantitativer Hinsicht als auch in Bezug auf unterschiedliche Standorte. Die geplante Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse kann darüber hinaus zusätzliche Erkenntnisse als Grundlage für die Erstellung des MRO liefern, beispielsweise hinsichtlich des Wohnungsbedarfs bis 2035 oder der relevanten Zielgruppen. Die Erstellung einer aktuellen Wohnraumbedarfsprognose wird zeitgleich in den Gremien behandelt (siehe Drucksache 0006/2018/BV).

### **4.3. Erhöhung des Wohnkontingents in der Bahnstadt und den Konversionsflächen**

*In der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen sollen ganz überwiegend Wohnungen entstehen. Die Planungen werden mit diesem Ziel überarbeitet, soweit noch keine Bebauungspläne beschlossen wurden.*

Die bisher vorgesehenen Wohnraumkontingente konnten im Zuge der Konkretisierung der Planungen um rund 700 Wohnungen erhöht werden. Davon entfallen rund 500 Wohnungen auf die Bahnstadt (siehe Drucksache 0112/2017/IV) und rund 200 Wohnungen auf die Campbell Barracks (siehe Drucksache Baulandprogramm 0354/2017/BV).

### **4.4. Beteiligung der Bürger und der GGH**

*Die Bürger und alle wesentlichen Akteure – insbesondere die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz – erhalten die Möglichkeit ihre Positionen angemessen in das Handlungsprogramm einzubringen.*

Das Handlungsprogramm Wohnen wurde mit der GGH abgestimmt. Die GGH ist zudem eng in den Umsetzungsprozess des Handlungsprogramms Wohnen eingebunden und arbeitet themenbezogen in der verwaltungsinternen Steuerungsgruppe zur Schaffung von Wohnraum mit.

Zur Bürgerbeteiligung siehe Punkt 2.1.

## **5. Gemeinsamer Antrag der GAL/ HD p&e, SPD, Bündnis90/ Die Grünen: SEVA vom 01.Februar 2017**

### **5.1 Zielrahmen Wohnen**

*Das Handlungsprogramm Wohnen ist der Zielrahmen der zukünftigen städtischen Wohnungspolitik.*

Das Handlungsprogramm Wohnen wurde vom Gemeinderat am 16.Februar2017 als Zielrahmen der zukünftigen städtischen Wohnungspolitik beschlossen (siehe Beschlussziffer 1 der Drucksache 0333/2017/BV).

### **5.2 Zielrahmen Wirtschaftsentwicklung**

*Das Wirtschaftsentwicklungskonzept ist der Zielrahmen der zukünftigen städtischen Wirtschaftspolitik.*

Das Wirtschaftsentwicklungskonzept wurde vom Gemeinderat am 16.Februar 2017 als Zielrahmen der zukünftigen städtischen Wirtschaftspolitik beschlossen (siehe Beschlussziffer 2 der Drucksache 0333/2017/BV).

### **5.3 Vorschläge für Maßnahmen**

*Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge für die angesichts der absehbaren Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung erforderlichen Maßnahmen zu machen. Die Maßnahmen sind zu konkretisieren, zu priorisieren und dem GR separat zur Beschlussfassung vorzulegen.*

Das am 16. Februar 2017 beschlossene Handlungsprogramm Wohnen ist als Rahmenkonzept mit der Perspektive 2030 zu verstehen. Den Handlungsfeldern der Mobilisierung von Wohnungsbauflächen und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird derzeit Priorität eingeräumt (siehe Klausursitzung und Erstes Dialogforum). Zu beiden Handlungsfeldern werden derzeit sukzessive Maßnahmen erarbeitet und anschließend dem Gemeinderat vorgelegt.

Das Baulandprogramm, das am 14. Dezember 2017 vom Gemeinderat verabschiedet wurde, beinhaltet ein umfangreiches Maßnahmenpaket. Dazu gehören die Schaffung von Baurecht für rund 2.100 Wohnungen bis 2020/2021 (u.a. Beginn der Entwicklung des Kirchheimer Wegs und von PHV) einschließlich der Aufstellung entsprechender wohnungspolitischer Eckpunkte sowie die Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau als Grundlage zur Flächensicherung bis 2030. Weitere Maßnahmen wie die Erstellung einer aktuellen Wohnraumbedarfsprognose, welche zeitgleich in den Gremien behandelt wird (siehe Drucksache 0006/2018/BV), sowie die Erstellung eines schlüssigen Konzepts zu den Kosten der Unterkunft (siehe Drucksache 0288/2017/BV) werden derzeit vorbereitet.

Darüber hinaus ist die Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung vorgesehen.

Die Klausursitzung des Gemeinderats am 22.03.2018 soll dazu genutzt werden, den Einsatz kommunaler Ressourcen für Wohnen zu thematisieren mit dem Ziel, dass entsprechende finanzielle Ressourcen in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt werden.

### **5.4 Wohnen und Wirtschaftsentwicklung**

*Das Handlungsprogramm Wohnen und das Wirtschaftsentwicklungskonzept sind zukünftig je nach Priorität und Dringlichkeit auch getrennt zu diskutieren. Wechselwirkungen zwischen Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsbedarf sind jeweils darzustellen.*

*Begründung: Der Gemeinderat sieht es als dringlich an, Maßnahmen hinsichtlich der Wohnungs- und Wirtschaftspolitik in die Wege zu leiten. Die in den vorgelegten Papieren genannten Maßnahmen sind aus unserer Sicht noch nicht beschlussfähig, weshalb wir den Prozess weiterführen möchten und die Maßnahmen, evtl. in geeigneten Paketen, separat diskutieren und beschließen möchten. Wohnungs- und Wirtschaftspolitik sind in ihren Wechselwirkungen zu sehen, müssen bei Bedarf aber auch getrennt voneinander behandelt werden können.*

Wurde vom Gemeinderat am 16. Februar 2017 beschlossen.

## **6. Antrag der CDU-Fraktion: SEVA vom 01. Februar 2017**

### **6.1 Klausursitzung**

*Wir beantragen die Durchführung einer weiteren Klausursitzung zum Thema Kommunale Wohnungspolitik und Wirtschaftsentwicklung in Heidelberg und die Verweisung der vielen Sachanträge zu dieser Beschlussvorlage in diese Klausur.*

*Begründung: Die Vielzahl der eingereichten Änderungsanträge und Fragestellungen zum Handlungsprogramm können nur im Zusammenhang und mit der nötigen Konzentration auf das Gesamthema*

*bewertet werden. Dazu ist eine Klausur nötig. Eine solche Klausursitzung hat seit der letzten Kommunalwahl schon einmal stattgefunden und wurde allgemein begrüßt. Die dort stattgefundenene enge Zusammenarbeit aller wohnungspolitischen Akteure soll bei der Klausursitzung weiter vertieft werden.*

Der gewünschten Vertiefung wohnungspolitischer Sachverhalte wurde und wird durch mehrere Veranstaltungen entsprochen. Dazu gehören die Klausursitzung des Gemeinderats zu Wohnen und Wirtschaftsentwicklung am 24.Juni 2017, das Dialogforum Wohnen am 28.November 2017 und eine weitere Klausursitzung des Gemeinderats zum Thema „Kommunale Ressourcen für die Wohnungsbauoffensive“, die für den 22.März 2018 vorgesehen ist. Im Herbst 2018 ist ein weiteres Dialogforum Wohnen vorgesehen. Für alle Veranstaltungen wird eine Dokumentation erstellt.