

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0261/2020/IV

Datum:
07.01.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Dezernat VI, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Erste Maßnahmen zur Konkretisierung des "10-Punkte-
Programms Wohnen" und weiteres Vorgehen
[ersetzt die Vorlage 0106/2020/IV]**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	09.02.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	23.02.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit, der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Umsetzung des „10-Punkte-Programms Wohnen“ sowie die Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur weiteren Berichterstattung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
<ul style="list-style-type: none">Mit dieser Vorlage sind keine gesonderten Ausgaben verbunden. Die Mittel zur Umsetzung sind in den einzelnen Maßnahmen zu veranschlagen.	
Einnahmen:	
<ul style="list-style-type: none">keine	
Finanzierung:	
<ul style="list-style-type: none">Die Finanzierung erfolgt über die für die Einzelmaßnahmen zuständigen Fachämter.	
Folgekosten:	
<ul style="list-style-type: none">Die jährlichen Folgekosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit am 10.11.2020 wird die Vorlage zum Einwohnerantrag Wohnungspolitik Heidelberg (siehe Drucksache 0106/2020/IV) zurückgezogen und durch diese Vorlage ersetzt.

Begründung:

Der Gemeinderat hat am 23.07.2020 das „10-Punkte-Programm Wohnen“ mit Zielen und Maßnahmen für eine zeitgemäße Wohnungsbauoffensive in Heidelberg beschlossen (Drucksache 0056/2020/BV). In der gleichen Sitzung wurde der Einwohnerantrag zur „Wohnungspolitik Heidelberg“ eingebracht und zur Beratung in die Fachausschüsse verwiesen. Der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit am 10.11.2020 beauftragte die Verwaltung, die Maßnahmen des 10-Punkte-Programms zu konkretisieren und thematische Verbindungen zu den Punkten des Einwohnerantrags aufzuzeigen sowie über die geplante Beteiligung der Öffentlichkeit zu informieren. Diesem Arbeitsauftrag wird hiermit entsprochen.

1. Maßnahmen zur Umsetzung des „10-Punkte-Programms Wohnen“

Heidelberg nutzt mit dem Bau neuer Quartiere auf den Konversionsflächen und in der Bahnstadt die Chance zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, nachdem zuvor über Jahrzehnte eine deutlich geringere Neubauaktivität stattgefunden hat. Mit den derzeit bereitstehenden Wohnungsbaufördermitteln des Landes sowie einer leistungsfähigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft bestehen gute Voraussetzungen, insbesondere Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen mit Wohnraum zu versorgen und die notwendige „Wohnwende“ aktiv zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund stellen die aktuellen Beschlüsse zum 10-Punkte-Programm Wohnen und zum Dynamischen Masterplan PHV insbesondere für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wichtige wohnungspolitische Weichenstellungen für die Zukunft dar.

Eine Übersicht der für 2021/2022 geplanten Maßnahmen und die Einordnung des Einwohnerantrags in die wohnungspolitische Agenda der Stadt ist dieser Vorlage beigelegt (siehe Anlage 01). Die Meilensteine der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind:

1.1. **Entwicklung von Wohnbauflächen unter Beteiligung der Stadt**

Eine Liegenschaftspolitik, die auf den Erwerb von kommunalem Grundstückseigentum setzt, ist für die Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Leitideen elementar. Grundstücke im Besitz der Stadt oder Grunderwerb unter Beteiligung der Stadt – wie bei den Konversionsflächen – ermöglichen eine an den kommunalen Zielen orientierte Quartiersentwicklung. Über das Eigentum hat die Stadt umfangreiche Steuerungsmöglichkeiten auf das dort entstehende Wohnungsangebot wie es zum Beispiel in der Südstadt oder auf Hospital erreicht wurde. **Als nächstes wird die Verwaltung 2021 gemäß dem Auftrag des Gemeinderats ein wohnungspolitisches Konzept für PHV erarbeiten (siehe Drucksache 0079/2020/BV).**

Die GGH ist die wichtigste Partnerin der Stadt für die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele, wenn es darum geht, den preisgünstigen und geförderten Wohnungsbestand mittel- bis langfristig deutlich zu erhöhen. Die GGH erstellt bis 2024 über 1.500 neue Wohnungen, 80 Prozent davon werden im bezahlbaren Segment entstehen. Die Zahl geförderter Wohnungen und Haushalte steigt dadurch erstmals seit über 20 Jahren an. Die GGH sichert langfristig günstigen Wohnungsbestand durch die Fortsetzung der freiwilligen Bindung nach Ablauf der Bindungsfrist für Sozialwohnungen. Derzeit gibt es rund 2.000 Wohnungen dieser Kategorie, die ein wichtiges Zeichen für die Gemeinwohlorientierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft darstellt. **Für 2021 ist die Fortschreibung der GGH-Strategie geplant, bei deren Erstellung der Gemeinrat eng eingebunden ist und deren Beschluss im Juni 2021 erfolgen soll.**

1.2. Beteiligung Dritter an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Der planungsbedingte Mehrwert durch die Schaffung von Baurecht auf Flächen Dritter ermöglicht eine „Abschöpfung“ zugunsten gemeinwohlorientierter Zwecke über das sogenannte „Baulandmanagement“. Die Umsetzung erfolgt über städtebauliche Verträge. Da es sich um einen Eingriff in das Eigentumsrecht handelt, müssen hier die Grenzen der Zumutbarkeit eingehalten werden, die durch vielfache Rechtsprechung vorgezeichnet sind. **Die Verwaltung schlägt eine Fortschreibung des Baulandmanagements und dabei eine Erhöhung der Quote bezahlbaren Wohnraums von 20 auf 30 Prozent und eine Verlängerung der sozialen Bindung der Wohnungsnutzung von derzeit 10 auf 20 beziehungsweise 30 Jahre vor (siehe Drucksache 0077/2020/BV).**

2. Bürgerbeteiligung und Einbeziehung der Öffentlichkeit

Zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen wird vorhabenbezogen Bürgerbeteiligung durchgeführt (siehe zuletzt Vorhabenliste 06/2020) wie beispielsweise beim Dynamischen Masterplanprozess PHV oder beim Wettbewerb auf dem Stadtwerkeareal. Zudem informiert die Stadt Heidelberg die vielfältigen an Wohnungspolitik Interessierten über verschiedene Kanäle und Formate und bezieht diese ein.

Das Dialogforum Wohnen richtet sich an die Fachöffentlichkeit und schafft eine Austauschplattform zu aktuellen Themen für alle mit dem Wohnen in Heidelberg Befassten mit Verwaltung und Politik. Auf der neu überarbeiteten Webseite der Stadt Heidelberg zum Wohnen sind auch aktuelle Beschlüsse wie das 10-Punkte-Programm Wohnen, die Ergebnisse des Dialogforums, kommunale Förderprogramme sowie aktuelle Studien und Erhebungen der Stadt zum Wohnen zu finden (www.heidelberg.de/wohnen).

Für 2021/2022 ist ein öffentlicher Informationstag für Baugruppen geplant.

Weitere Ressourcen für öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltungen zum 10-Punkte-Programm Wohnen sind in der Anmeldung zum Doppelhaushalt 2021/2022 nicht vorgesehen und könnten für den Doppelhaushalt 2023/2024 angemeldet werden.

3. Sachstandsbericht und Monitoring zum 10-Punkte-Programm Wohnen

Die Umsetzung des „10 Punkte-Programms Wohnen bedarf einer regelmäßigen Positionsbestimmung. Es wird vorgeschlagen, den Stand der Umsetzung und alle relevanten Erhebungen in einem jährlichen Sachstandsbericht „Handlungsprogramm Wohnen“, der 2021 erstmals vorgelegt wird, zusammenzufassen und dessen Gliederung an den einzelnen Zielen des 10-Punkte-Programms auszurichten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird zukünftig im Dialogforum Wohnen mitarbeiten und zudem bei der Umsetzung der Maßnahmen vorhabenbezogen je nach Thema beteiligt.

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:
WO1		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
QU2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben. Begründung: Die beschriebenen konkreten Maßnahmen tragen wesentlich zum Erhalt der Vielfalt und der Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen bei. Durch Information der Öffentlichkeit und regelmäßige Berichterstattung an den Gemeinderat kann die Umsetzung der wohnungspolitischen Agenda nachverfolgt werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Erste Maßnahmen zur Umsetzung des „10-Punkte-Programms Wohnen“