

Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, DIE
LINKE sowie der Einzelstadträt*innen von GAL und Bunte Linke

**Herrn Oberbürgermeister
Prof. Dr. Eckart Würzner
Rathaus
69117 Heidelberg**

17.03.2021

**Sachantrag GR TOP 15 | Fortschreibung des Baulandmanagements 2020 / Schaffung von
gebundenem Wohnraum**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die kommende Sitzung des Gemeinderates stellen die oben angeführten Fraktionen den
folgenden gemeinsamen Sachantrag:

In der Begründung der Beschlussvorlage beantragen wir die **folgenden Ergänzungen und
Änderungen in der Begründung der Beschlussvorlage** (Vgl. ab Seite 3.1; Änderungen **fett**) - **die
Handlungsvorgaben Baulandmanagement** (Vgl. Anlage 01) **werden dementsprechend
angepasst:**

[...] zuzüglich 10% nicht überschreiten.

**Überall dort, wo Baurecht im Zuge des BLM geschaffen wird, schließt die Stadt
Heidelberg vor dem Aufstellungsbeschluss eine Grundvereinbarung mit dem
Planungsbegünstigten. Gegenstand der Grundvereinbarung sind die Inhalte des BLM,
wie die Fläche des bezahlbaren Wohnraums, die Höhe der ortsüblichen
Vergleichsmiete, das Wohnzielgruppenkonzept sowie Kostenbeteiligungen, sonstige
städtebauliche Maßnahmen und weitere Verpflichtungen.**

Die Novellierung des BLM sieht nun eine Erhöhung der Quote um **50 100%** auf künftig
30 40% der neu geschaffenen Wohnflächen im Projektgebiet sowie eine **Verdoppelung
beziehungsweise** Verdreifachung der Bindungslaufzeit vor. Um die damit theoretisch
verbundene Vervielfachung der Kosten für den Vorhabenträger zu vermeiden, **soll es**

~~künftig~~ wird es möglich sein, für die ~~Hälfte der~~ zu bindenden Wohnungen die Förderangebote des Landes zu nutzen.

~~Die neue 30% Quote soll gesplittet werden und im Mietbereich (Ziffern „1.“ u. „2a.“) zwei durch Einkommensgrenzen definierte Zielgruppen (untere und mittlere Einkommensgruppen) bedienen, sowie die Bildung von eigengenutztem Wohneigentum (Ziffer „2b“) für Schwellenhaushalte (mittlere Einkommensgruppe) ermöglichen:~~

Vorgaben zur dauerhaften Bindung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements ab 2020 (Vgl. ab Seite 3.1 der Beschlussvorlage; Änderungen **fett**)

1. ~~15 %~~ **40%** der entstehenden Wohnflächen sind für Haushalte zu binden, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen vorlegen können.
2. **NEU: 20%** der Wohnflächen müssen nach LWoFG förderfähig sein (z.B. die Wohnflächengrenzen je Zimmeranzahl einhalten). Sie sind für Haushalte vorzuhalten, deren Haushaltseinkommen die bei Ziffer „1.“ genannte Einkommensgrenze um maximal 22% übersteigt. Diese Schwellenhaushalte können hier entweder durch die entsprechende Landesförderung passenden Wohnraum erwerben oder mit der folgenden städtischen Förderung bezahlbar mieten.
3. **NEU: Die Stadt Heidelberg entwickelt eine Subjektförderung, analog zum Konzept des Hospital-Geländes, wodurch mind. 20% der Wohnungen auf dem freien Markt für Schwellenhaushalte, die die Grenzen des Wohnberechtigungs Scheins um bis zu 22% übersteigen, warm nicht mehr als ca. 30% vom bereinigten Einkommen kosten sollen.**
4. ~~2b. Alternativ zu Ziffer „2a.“ gilt für die Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Eigentum in seiner jeweilig gültigen Fassung. Abweichend von der Landesregelung erhöht sich die Einkommensgrenze bei jungen Familien durch die Berücksichtigung eines zusätzlichen haushaltsangehörigen Kindes (analog der städtischen Förderrichtlinien für die Eigentumsförderung).~~

Bindungsdauer und Preisabschlag (Vgl. ab Seite 3.2 der Beschlussvorlage; Änderungen **fett**)

- Zu 1. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 30 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 33%.
- Zu 2a. Die vereinbarte Miete darf ~~ab dem Erstbezug für die Dauer von 20 Jahren~~ nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete ~~minus 22%~~.
- Zu 2b. Der Verkaufspreis für das eigengenutzte Wohneigentum darf maximal 85% des Marktwertes betragen und muss vom förderfähigen Haushalt mindestens 10 Jahre ab Erstbezug selbst bewohnt werden.

Geht man davon aus, dass der Vorhabenträger (VT) für die Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer „1.“ die Möglichkeit hat, einen adäquaten Ausgleich durch die Landesförderung zu erhalten, kann dieser Part als „kostenneutral“ angesehen werden. ~~Die Erfüllung der Verpflichtungen nach den Ziffern „2a.“ und „2b.“ geht voll zu Lasten des VT. Bisher musste dieser die gesamte 20% Quote auf eigene Kosten subventionieren. Künftig reduziert sich dieser Anteil um ¼ auf 15%. Der Mietabschlag wird von bisher 33% auf 22% abgesenkt. Die höhere Miete korrespondiert mit einer erhöhten Einkommensgrenze für die Schwellenhaushalte. Im Gegenzug verdoppelt sich für dieses Segment die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von bisher 10 auf 20 Jahre. Für Ziffer „2b.“ bleibt es wie bisher bei 10 Jahren Bindung, um möglichen Spekulationsabsichten entgegen zu wirken.~~

~~Grundsätzlich ist in den Projekten neben der Schaffung von preiswertem Mietwohnraum nach Ziffer „2a.“ auch die Schaffung von preisreduziertem Wohneigentum nach Ziffer „2b.“ umzusetzen.~~

Die Schaffung von gebundenem Wohnraum ist nur bei solchen Projekten verpflichtend, bei denen der zu bindende ~~430%~~ Flächenanteil mindestens für ~~eine 4~~ Wohneinheiten (bzw. 300 qm) ausreicht.

Maßgeblich für die Belegung der gebundenen Mietwohnungen zu Gunsten der unteren Einkommensgruppen nach Ziffer „1.“ sind die jeweilig gültigen Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Maßgeblich für die ~~Belegung-Subjektförderung~~ der ~~gebundenen~~ Mietwohnungen nach Ziffer „3a.“ sind die Grenzen des LWoFG. folgenden maximalen Wohnungsgrößen:

1. ~~Person bis 55 Quadratmeter~~

2. — Personen bis 70 Quadratmeter

~~15 Quadratmeter für jede weitere haushaltsangehörige Person.~~

Das zu berücksichtigende Jahreseinkommen wird analog zum Berechnungsbogen des Kinder- und Jugendamts berechnet.

[...]

Ausnahmen von der Regel (Vgl. Seite 3.3 der BV; Änderungen **fett**)

[...]

In begründeten Ausnahmefällen kann der gebundene Wohnraum, in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, in einem Radius von zwei Kilometern um das Projektgebiet nachgewiesen werden. Für diese Fälle erhöht sich die Quote der zu bindenden Wohnfläche auf insgesamt **50 40 (2*20)** %. Die Ersatzflächen müssen vergleichbar sein. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, kann im Einzelfall auch eine deutliche höhere Quote gerechtfertigt sein.

[...]

Wohn- oder Baugruppen (Vgl. Seite 3.3 der BV; Änderungen **fett**)

Ab einer Projektgröße von 2500 qm werden 20% an Projekte für Wohn- oder Baugruppen abgegeben. Für Projekte von Wohn- oder Baugruppen ~~kann eine abweichende Lösung vereinbart werden, mit vergleichbarem sozialen Nutzen für die Bewohner und das Quartier.~~ gelten die Regeln des Baulandmanagements.

[...]

Begründung:

Erfolgt mündlich.