

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 3 1 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
05.11.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion
Dezernat I, Rechtsamt
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Fortschreibung des Baulandmanagements/
Schaffung von gebundenem Wohnraum
[Ersetzt Drucksache 0174/2021/BV]**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2ff.
Letzte Aktualisierung: 16. Dezember 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.11.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Handlungsvorgaben für das Baulandmanagement in Anlage 1 und schreibt damit das Baulandmanagement fort.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Keine	
Einnahmen:	
• Keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Auf Grund der Ankündigung in der Drucksache **0172/2018/IV**, erstellte die Verwaltung einen Vorschlag zur Fortschreibung des Baulandmanagements (BLM) (Vergleiche Drucksache 0077/2020/BV). In der Sitzung am 18.03.2021 beschloss der Gemeinderat die Zurückverweisung in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss.

Das nun vorgelegte Konzept berücksichtigt den gemeinsamen Sachantrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, DIE LINKE sowie von Mitgliedern der Fraktionen von GAL und Bunte Linke ebenso wie Beiträge und Diskussionen aus dem 4. Laboratorium im Rahmen des Dialogforums Wohnen.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021

1 Fortschreibung des Baulandmanagements / Schaffung von gebundenem Wohnraum [Ersetzt Drucksache 0174/2021/BV] Beschlussvorlage 0331/2021/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt mit der Vorstellung der Vorlage. Er erläutert dabei die Historie der ursprünglichen Vorlage einschließlich des Beschlusslaufs, geht auf die darauffolgenden Arbeitsaufträge ein und legt dar, wie in der aktuellen Beschlussvorlage die Arbeitsaufträge zusammengefasst worden seien. Anschließend erwähnt er den angekündigten, als Tischvorlage verteilten gemeinsamen Sachantrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke.

Stadtrat Steinbrenner meldet sich zu Wort, bedankt sich bei allen Beteiligten und betont, dass Bau- und Wohngruppen einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung im Rahmen der Quartiers- und Nachbarschaftsbildung leisteten und man daher bei sehr großen Projekten eine feste Quote für diese Gruppe festsetzen wolle. Der Kaufpreis sei auszuhandeln. Auch die GGH solle für die Stadt den Ankauf und Vergabe übernehmen können. Danach bringt er den fraktionsübergreifenden **Antrag** für die Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke ein:

Die Grundsätze für die Schaffung gebundenen Wohnraums im Rahmen des Baulandmanagements sind folgendermaßen zu ergänzen:

- Ab einer Projektgröße, bei der mindestens 20 geförderte Wohnungen zu schaffen sind, muss die entsprechende Grundstücksfläche an die Stadt veräußert werden, damit die Hälfte der Anzahl der geförderten Wohnungen über Konzeptvergaben an Baugruppen oder Wohnprojekte zur dauerhaften Bindung vergeben werden kann.
- Zusätzlich zu den 30% geförderte Wohnfläche muss generell zusätzlich 20% der Wohnfläche förderfähig gebaut werden – hierbei sollen bevorzugt 3-5-Zimmerwohnungen gebaut werden.

Stadtrat Michelsburg ergänzt, dass er das vorgelegte Arbeitsergebnis für einen ausgewogenen und guten Kompromiss für alle Beteiligten halte. Der zweite Punkt des Antrages habe das Ziel, Flächensparsamkeit. Durch kompakteres Bauen könne man eine größere Zahl an Wohnungen fördern, die aufgrund der geringeren Fläche auch für Familien eher finanzierbar seien. Dadurch werde der Bauträger nicht weiter finanziell beeinträchtigt.

Erster Bürgermeister Odszuck habe ebenfalls den Eindruck, dass auf dem Heidelberger Miet- und Eigentumswohnungsmarkt eher mehr Zimmer als größere Fläche nachgefragt werden. Dem Entwickler solle aber auch eine eigene Entscheidung verbleiben, was er für marktfähig halte. Die Verwaltung warne davor, den verpflichtenden Verkauf von Grundstücksflächen vorzusehen, da keine Rechtsgrundlage für eine Verpflichtungsermächtigung erkennbar sei. Eine Verpflichtung zu schaffen, die der Stadt ein Vorkaufsrecht einräume, das zu Gunsten Dritter ausgeübt werden solle, sei ein harter Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht. Für einen rechtlich vertretbareren Weg halte er das vorgeschlagene Wahlrecht für den Vorhabenträger zwischen verschiedenen Alternativen.

In der Diskussion melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Zieger, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Michelsburg

- Wer übernehme im Falle einer Subjektförderung aus dem Fördertopf die Rolle des Bestandshalters?
- Es sei aus dem Sachantrag nicht klar, an wen die beantragten Flächen letztendlich veräußert werden sollen. Sollen Baugruppen die Flächen als Eigentümerin übernehmen oder verbleibe die Stadt Eigentümerin und vergebe die Flächen in Erbpacht?
- Für den zweiten Absatz des Antrags bedürfe es einer Formulierung, die deutlich mache, dass der Bau der Wohnungen gefördert werden solle und nicht die Personen, die in die Wohnungen einziehen.
- Wenn die Stadt ein Grundstück besitze, brauche man kein Baulandmanagement, auch nicht für die Aktivitäten der GGH. Es richte sich an die freien Bauträger. Man erinnere an das letzte Dialogforum, bei dem vorgetragen worden sei, dass die jetzigen Regelungen für die auf dem freien Markt verbleibenden Wohneinheiten Quadratmeterpreise in Höhe von 19 € und mehr nach sich zögen, eine schwer vermarktbar große Größenordnung sei. Dies könne zu einem Rückgang der Bautätigkeit führen. Daher plädiere man dafür, wieder auf die ursprünglich vorgeschlagenen 30 % zurückzukommen.
- Man begrüße das unter breitem Konsens erarbeitete Endprodukt vor allem bezüglich der deutlichen Verlängerung der Bindungsdauer. Man schätze, dass die rechtlichen Bedenken zum Grundstücksankauf aufklärbar seien. Man wünsche sich nun eine zügige Zustimmung zur erarbeiteten Fassung des Baulandmanagements.

- Wie viel Hektar komme für die Anwendung des aktualisierten Baulandmanagements in Frage? Die Konversionsflächen plane die Stadt ja selbst zu kaufen und daher finde das Baulandmanagement dort keine Anwendung.
- Die Fraktion der Bündnis 90/Die Grünen favorisiere das Modell der Erbpacht. Jedoch solle man im Einzelfall beurteilen, welches Modell sich jeweils am besten eigne. Man könne am Beispiel der Stadt Ulm und Tübingen berichten, dass dort vor jedem großen Wohnbauvorhaben zunächst die Stadt die Grundstücke erwerbe und danach erst Baurecht geschaffen werde. Der Antrag sei sehr kurzfristig eingebracht worden. Man werde sich zum Vorgehen der genannten Beispielstädte noch einmal informieren, bitte aber seitens der Verwaltung bis zur Gemeinderatssitzung um Prüfung der rechtlichen Bedenken und gegebenenfalls um einen rechtlich umsetzbaren verbindlichen Alternativvorschlag

Herr Großkinsky, Mitarbeiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, erläutert, der Fördertopf sei vorrangig für die Eigentumsförderung gedacht. Abhängig vom Nachfragebedarf solle der Rest des Bestandes an die GGH für eine zeitlich begrenzte Subjektförderung zur Verfügung gestellt werden, um eine zeitliche begrenzte Subjektförderung umzusetzen.

Den vorliegenden Beschlussvorschlag schätze er als fraktionsübergreifend unstrittig ein. Zwingend Flächen zur Weitergabe an Baugruppen zu erwerben, werde viele praktische Probleme nach sich ziehen. Es sei nicht immer praktikabel, einen Grundstücksteil abzutrennen, das könne auch zur Reduzierung von Wohnbauflächen führen. Es bedürfe einer Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Baugruppen bezüglich der gemeinsam genutzten Flächen und Wege. Baugruppen bräuchten in der Regel eine längere Zeit für die Entwicklung des Projekts. Vorstellbar wäre, einen Bestandhalter wie die GGH einzubeziehen, falls der Vorhabenträger den öffentlich geförderten Wohnraum nicht selbst umsetzen wolle. Die GGH könne sich dann mit interessierten und etablierten Baugruppen über die Übernahme von Flächen abstimmen. Auf diese Weise würde man nicht in das Eigentumsrecht des Vorhabenträgers eingreifen. Bei der Angemessenheit sehe man kein Problem mehr.

Erster Bürgermeister Odszuck geht auf das beispielhaft vorgebrachte Vorgehen der Städte Ulm und Tübingen ein. Dort kaufe die Stadt seit vielen Jahrzehnten Flächen, bevor sie Bauland würden und vergabe diese. Hier sei eben gerade kein zwingender Verkauf von anteiligen Fläche im Eigentum Dritter festgelegt. Einen enteignungsgleichen Tatbestand zu schaffen sei rechtlich äußerst bedenklich.

Eine Angemessenheitsprüfung sei im Einzelfall vorzunehmen. Im Dialogforum hätten die anwesenden Vertreter der Bauwirtschaft geäußert, dass sie eine Förderquote von 40 % nicht mitgehen könnten. Darauf sei man auf eine 30 % Quote eingegangen. Für die Ausgestaltung der weiteren 10 % für Schwellenhaushalte sei der Bauträger frei, es müsse nur zielgruppenentsprechend ausgerichtet sein. Die Flächen für die zukünftige Anwendung des Baulandmanagements seien eher überschaubar, Erster Bürgermeister Odszuck nennt beispielhaft den Kirchheimer Weg, die Kurfürstenanlage und Ersatzbauten aus dem Bestand. Es könne aber auch als Richtschnur für das Vorgehen im Bereich Patric-Henry-Village dienen. Stadtrat Michelsburg schließt sich dem an und schlägt vor heute nur über Punkt zwei des Antrages abstimmen zu lassen und Punkt eins als Arbeitsauftrag an die Verwaltung zu formulieren. Bei Punkt 2 des Antrags wolle man statt dem Wort „förderfähig“ den Wortlaut „sollen bezüglich der Wohnfläche den Richtlinien des Landeswohnraumförderprogramms entsprechen“ verwenden.

Stadtrat Steinbrenner stimmt als Vertreter der Antragsteller der Zurückstellung des 1. Punktes des gemeinsamen Sachantrags zu. Der von

Herrn Großkinsky vorgetragene Ansatz sei eine Möglichkeit. Eine weitere Möglichkeit wäre der zu schaffende Fonds.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt **Nr. 2 des geänderten Antrags** zur Abstimmung:

Die Grundsätze für die Schaffung gebundenen Wohnraums im Rahmen des Baulandmanagements sind folgendermaßen zu ergänzen:

Zusätzlich zu den 30% geförderte Wohnfläche muss generell zusätzlich 20% der Wohnfläche so gebaut werden, ***dass sie bezüglich der Wohnfläche den Richtlinien des Landeswohnraumförderprogramms entsprechen*** – hierbei sollen bevorzugt 3-5-Zimmerwohnungen gebaut werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:01:01 Stimmen

Abschließend lässt Erster Bürgermeister Odszuck über den um den beschlossenen Antrag ergänzten Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen, eine Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten zu dem ursprünglichen Punkt 1 des Sachantrages bis zur Beratung in der Sitzung des Gemeinderates sagt er zu.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 15:01:01 Stimmen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Handlungsvorgaben für das Baulandmanagement in Anlage 1 und schreibt damit das Baulandmanagement fort.

Die Grundsätze für die Schaffung gebundenen Wohnraums im Rahmen des Baulandmanagements werden folgendermaßen ergänzt:

Zusätzlich zu den 30% geförderte Wohnfläche muss generell zusätzlich 20% der Wohnfläche so gebaut werden, dass sie den Richtlinien des Landeswohnraumförderprogramms entsprechen – hierbei sollen bevorzugt 3-5-Zimmerwohnungen gebaut werden.

Weiter ergeht folgender Arbeitsauftrag des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses: Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Beratung im Gemeinderat zu prüfen, ob folgender Vorschlag rechtlich unbedenklich ist:

Ab einer Projektgröße, bei der mindestens 20 geförderte Wohnungen zu schaffen sind, muss die entsprechende Grundstücksfläche an die Stadt veräußert werden, damit die Hälfte der Anzahl der geförderten Wohnungen über Konzeptvergaben an Baugruppen oder Wohnprojekte zur dauerhaften Bindung vergeben werden kann.

Sollte der Vorschlag nicht rechtskonform umsetzbar sein, soll ein verbindlicher Alternativvorschlag unterbreitet werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021

**19 Fortschreibung des Baulandmanagements /
Schaffung von gebundenem Wohnraum
[Ersetzt Drucksache 0174/2021/BV]
Beschlussvorlage 0331/2021/BV**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021, der eine Ergänzung der Beschlussempfehlung vorsieht und die Verwaltung auffordert, bis zur Sitzung des Gemeinderats am 09.12.2021 die Prüfung eines Vorschlags zur Berücksichtigung von Baugruppen oder Wohnprojekten vorzunehmen.

Als Ergebnis dieser Prüfung legt die Verwaltung einen Alternativvorschlag vor (siehe Anlage 03 zur Drucksache 0331/2021/BV), der als Tischvorlage verteilt wird. Darin heißt es:

Für Vorhabenträger, die ab einer Projektgröße von 8.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) die Bau- und Wohngruppen einen Grundstücksanteil übertragen, auf dem 10 Prozent der im Projektgebiet entstehenden Wohnfläche geschaffen werden kann, entfällt die Verpflichtung zur Einzahlung in den Fördertopf zu Gunsten der Schwellenhaushalte nach Nr. 2 der Grundsätze für die Schaffung von gebundenem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements.

Die Vergabe erfolgt nach den Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke, die Auswahl übernimmt eine städtische Vergabekommission.

Die Stadträte Steinbrenner, Zieger, Dr. Gradel und Michelsburg sowie die Stadträtin Marggraf betonen, mit dem heute vorliegenden Vorschlag einen guten Kompromiss gefunden zu haben. Man habe fraktionsübergreifend in einem langen Prozess um Lösungen gerungen, die vor allem mehr soziale Vielfalt und Fortschritte für neue Wohnformen beinhalten sollten, ohne dadurch den Bogen für die Bauwirtschaft zu überspannen. Das sei im Austausch und mit kompetenter Unterstützung der Verwaltung gelungen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Abstimmung auf, in dem der Alternativvorschlag der Verwaltung den Prüfauftrag ersetzt. Es ergeht folgender

Beschluss des Gemeinderates (Ergänzungen in fett dargestellt):

Der Gemeinderat beschließt die Handlungsvorgaben für das Baulandmanagement in Anlage 1 und schreibt damit das Baulandmanagement fort.

Die Grundsätze für die Schaffung gebundenen Wohnraums im Rahmen des Baulandmanagements werden folgendermaßen ergänzt:

Zusätzlich zu den 30% geförderte Wohnfläche muss generell zusätzlich 20% der Wohnfläche so gebaut werden, dass sie den Richtlinien des Landeswohnraumförderprogramms entsprechen – hierbei sollen bevorzugt 3-5-Zimmerwohnungen gebaut werden.

Für Vorhabenträger, die ab einer Projektgröße von 8.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) die Bau- und Wohngruppen einen Grundstücksanteil übertragen, auf dem 10 Prozent der im Projektgebiet entstehenden Wohnfläche geschaffen werden kann, entfällt die Verpflichtung zur Einzahlung in den Fördertopf zu Gunsten der Schwellenhaushalte nach Nr. 2 der Grundsätze für die Schaffung von gebundenem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements.

Die Vergabe erfolgt nach den Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke, die Auswahl übernimmt eine städtische Vergabekommission.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung
Nein 2

Begründung:

Entsprechend dem Prüfauftrag des Gemeinderats, **DS 0172/2018/IV**, sollte eine Fortschreibung des Baulandmanagements (BLM) vorgelegt werden. Das neue Baulandmanagement orientiert sich an den Erwartungen des GR sowie am 10-Punkte-Programm Wohnen (2020) hinsichtlich der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen. In einem angemessenen Umfang sollen demzufolge die bisherige Quote erhöht und die Bindungslaufzeiten verlängert werden.

Ausgangssituation

Aktuell liegt die Quote im BLM noch bei 20% der neu geschaffenen Wohnflächen im Projektgebiet. Es gilt eine Bindungslaufzeit von 10 Jahren für die Belegung der mietpreisgebundenen Wohnungen mit Haushalten, die die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm in seiner jeweilig gültigen Fassung für neu geschaffenen geförderten Mietwohnraum zuzüglich 10% nicht überschreiten (Schwellenhaushalte).

In die Erarbeitung des neuen BLM waren sowohl Mitglieder des Gemeinderats als auch die Wohnungsmarktakteure sowie Träger sozialer Belange im Rahmen des Dialogforums Wohnen einbezogen. Das nun vorliegende Konzept ist das Resultat eines intensiven Prozesses, zudem die Erörterung unterschiedlicher Entwürfe gehörte (siehe dazu Drucksache 0077/2020 BV und Drucksache 0174/2021/BV).

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 29.06.2021 wurde beschlossen, ein Planspiel zur Untersuchung der Auswirkungen des vorgelegten Entwurfs durchzuführen. Die Ergebnisse der von der Gesellschaft für Grund und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) durchgeführten Untersuchung wurden von den Teilnehmern des 4. Laboratoriums im Rahmen des Dialogforums Wohnen am 01.10.2021 im Emmertsgrund unter Beteiligung zahlreicher Gemeinderäte vorgestellt und erörtert. Der vorliegende Ansatz berücksichtigt den Wunsch der Politik, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Ein wichtiges Ziel ist daher, dass der öffentlich geförderte Wohnraum auch nach Ablauf der Bindungslaufzeit im Eigentum eines Bestandhalters bleibt. Gleichzeitig darf das BLM die Wohnungswirtschaft nicht überfordern, damit sie weiterhin ihren Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in Heidelberg leisten kann.

Eckpunkte des neuen Baulandmanagements

Das Konzept für das neue BLM sieht eine **Gesamtquote** für bezahlbares Wohnen in Höhe von **40 Prozent** vor.

1. Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen

Auf **30 Prozent** der entstehenden Wohnflächen sind **im Projektgebiet** Mietwohnungen zu errichten, die die Vorgaben des Landes für **öffentlich geförderten Wohnraum** erfüllen und ab Erstbezug für 30 Jahre an Haushalte zu vermieten sind, die eine gültige Wohnberechtigungsbescheinigung (WOB) vorlegen können. Die Miete darf während des Bindungszeitraums die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 33 Prozent nicht überschreiten.

1.1 Übertragung der **Erfüllung** der Verpflichtung **im Projektgebiet**

Vorhabenträger (VT) können die Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums im Projektgebiet einem geeigneten Bestandshalter überlassen. Der Bestandshalter muss jedoch gewährleisten, dass er die Schaffung des bezahlbaren Wohnraums im Projektgebiet in dem geforderten Umfang innerhalb einer angemessenen Frist von bis zu 3 Jahren nach Übertragung der Verpflichtung erfüllen wird. Bestandshalter wären in diesem Fall optimaler Weise Wohnungsunternehmen, die bezahlbares Wohnen zum eigenen „Geschäftsmodell“ gemacht haben, wie z. B. die GGH oder geeignete Genossenschaften. Es kann durchaus auch eine Baugruppe oder ein Wohnprojekt sein.

Die Erfahrungen im bisherigen BLM haben gezeigt, dass VT in der Regel die gebundenen Wohnungen nicht im Eigentum behielten, sondern meist an Dritte veräußerten, was nach Wegfall der Bindungen zu deutlichen Mieterhöhungen führte. Die im neuen Konzept vorgesehene Übertragung der Erfüllung der Verpflichtung auf Bestandshalter schafft hingegen dauerhaft bezahlbares Wohnen in größeren Projektgebieten. Der VT kann ein Gebäude mit zu bindenden Wohnungen entweder selbst errichten und schlüsselfertig zum Beispiel an die GGH preisreduziert verkaufen oder ein Teil des Projektgrundstücks ebenfalls preisreduziert zum Beispiel an die GGH veräußern, die darauf den zu bindenden Wohnraum selbst errichtet. Die wirtschaftlichen Bedingungen für diese Ablösemechanismen sind den Vertragspartner überlassen.

1.2 Erfüllungsschwelle

Die Umsetzung der Verpflichtungen zur Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums muss dann auf dem Projektgebiet erfolgen, wenn durch die 30 Prozent -Quote mindestens 10 öffentlich geförderte Wohnungen gebunden werden beziehungsweise mindestens ein Gebäude komplett mit öffentlich geförderten Wohnungen entsprechend der Geschossflächenzahl im Projektgebiet entstehen könnte. Dies hängt auch von der Lage und dem Zuschnitt des Grundstücks ab.

Bei kleineren Projekten kann die Verpflichtung zur Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums durch Einzahlung in einen städtischen Fördertopf abgelöst werden. Durch die obligatorische Ablösung leistet der VT seinen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum für WOB-Haushalte. Der Ablösebetrag entspricht dem Subventionsbarwert/m² der zu bindenden Wohnfläche entsprechend der aktuell möglichen L-Bank-Mietwohnraumförderung ohne besondere Zuschläge.

In kleinen Projektgebieten ist die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum nicht möglich, da Bestandshalter in der Regel kein Eigentum an öffentlich geförderten Wohnungen als Teil einer Hausgemeinschaft zusammen mit freien Mietwohnungen beziehungsweise Eigentumswohnungen anstreben. Auch die L-Bank hat fördertechnische Probleme bei wenigen förderfähigen Wohnungen. Bestandshalter wie die GGH können die Gelder aus dem Fördertopf einsetzen, um geplante Projekte mit öffentlich geförderten Wohnungen quasi „aufzustocken“. Mit den Geldern aus dem Fördertopf, kann die GGH ihren Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet erhöhen. Damit wird auch einem Wunsch aus dem Einwohnerantrag entsprochen.

2. Anteil Schwellenhaushalte

Der VT leistet einen finanziellen Beitrag, so dass bezogen auf **10 Prozent** der entstehenden Wohnflächen bezahlbares Wohnen für **Schwellenhaushalte** entstehen kann. Der VT **zahlt** zu diesem Zweck **in** einen von der Stadt verwalteten **Fördertopf** ein. Der Betrag liegt derzeit bei 400€/m² Wohnfläche und orientiert sich auch künftig an dem Berechnungsmodell für eine Subjektförderung von 15 Jahren und einer Mietpreisverbilligung von 15 Prozent, bezogen auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

2.1 Eigenkapitalzuschuss/Mietwohnraumförderung

Die Stadt kann auf Antrag bei Eigentumsmaßnahmen von Schwellenhaushalten im Projektgebiet analog dem städtischen Eigentumsprogramm **Eigenkapitalzuschüsse** bis zu dem Umfang bewilligen, dass es Familien ermöglicht wird, die Mindest-Eigenkapitalquote für eine L-Bank Finanzierung zu erreichen. Ein möglicher Eigenkapitalzuschuss könnte aktuell maximal 400 €/m² angemessener Wohnfläche betragen. Die nachhaltigste Lösung für bezahlbares Wohnen für Schwellenhaushalte wird durch den Erwerb von eigengenutztem Wohneigentum erreicht. Die Förderung von Schwellenhaushalten insbesondere junge Familien soll daher vorrangig durch einen Eigenkapitalzuschuss erfolgen. Erfolgt die Selbstnutzung nicht mindestens 10 Jahre, ist der Zuschuss zurückzuzahlen. Mit den noch verbleibenden Mitteln aus dem Fördertopf kann die Stadt die GGH in die Lage versetzen, analog der WOB-Wohnungen auch verbilligte Mietwohnungen für Schwellenhaushalte in ihrem Bestand anzubieten.

In der aktuellen Fassung des BLM muss der VT eine doppelt so hohe Quote für Schwellenhaushalte aus eigener Tasche finanzieren. Da die deutlich erhöhten Einkommensgrenzen auch Schwellenhaushalten ermöglichen in öffentlich geförderte Wohnungen einzuziehen, besonders im Segment der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, ist die Grenze durchlässiger geworden und es ist aus diesem Grund gerechtfertigt, dass die Quote für Schwellenhaushalte künftig geringer ausfällt als die für WOB-Haushalte.

Durch die Reduzierung der Quote für Schwellenhaushalte, die zu 100 Prozent vom VT zu finanzieren ist, wird auch die Wirtschaftlichkeit für den VT besser darstellbar, gerade angesichts der vorgeschlagenen 30 Prozent-Quote und einer Verdreifachung der bisherigen Bindungslaufzeit für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WOB-Haushalte).

3. Ausnahmen

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben des BLM mit dem Ziel einer angemessenen Ersatzlösung abgewichen werden, insbesondere, wenn dies durch die bereits vorhandene soziale Struktur im Projektgebiet begründet wird. In begründeten Ausnahmefällen kann der gebundene Wohnraum in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg außerhalb des Projektgebiets nachgewiesen werden.

Die bisherige Beteiligung des Planungsbegünstigten an den Folgekosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur wie zum Beispiel der Schaffung von Kindergartenplätzen, bleibt unverändert bestehen. Bei der Frage der Angemessenheit der städtebaulichen Verpflichtungen sind die Kosten für die planungsbegünstigte VT mit zu berücksichtigen.

Angemessenheitsprüfung

Die vom VT im Rahmen des BLM zu erbringenden Leistungen stehen nach § 11 und 12 Baugesetzbuch unter dem Vorbehalt der Angemessenheit. Das bedeutet: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ Mit dieser Formulierung nimmt der Gesetzgeber den VT vor einem möglicherweise bestehenden Machtungleichgewicht und einer daraus resultierenden wirtschaftlichen Überforderung in Schutz. Ob durch die Reduzierung des frei verwertbaren Wohnungssegments noch eine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben ist, sollte naturgemäß vom betroffenen VT geprüft und beurteilt werden.

Da städtebauliche Verträge/Durchführungsverträge in der Regel für VT weitere Verpflichtungen enthalten, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass die Grenze der Angemessenheit insgesamt überschritten wird. Sieht der VT die Angemessenheit in Frage gestellt, bringt er diesen Einwand in den Vertragsverhandlungen vor und begründet und belegt seine Argumentation. Wird die Erstellung eines Gutachtens erforderlich, trägt er hierfür die Kosten. Der Gemeinderat wird im Einzelfall abwägen müssen, welche Regelungen gegebenenfalls vorrangig sein sollen, beziehungsweise ob ein Kompromiss gewählt wird.

VT können für die Erfüllung der 30 Prozent-Quote die Landesförderung zur Kompensation ihrer wirtschaftlichen Nachteile nutzen.

Baugruppen und Wohnprojekte

Grundsätzlich können Baugruppen und Wohnprojekte wie VT eigene Projekte umsetzen und müssen hierbei in gleichem Umfang die Verpflichtungen des BLM erfüllen.

Darüber hinaus haben sie auch die Möglichkeit, wie andere Bestandshalter, als Vertragspartner für VT im BLM deren Erfüllung der Quote zu übernehmen. Dadurch erhalten diese Gruppen die Möglichkeit, innerhalb eines Projektgebiets bezahlbaren Wohnraum zu erwerben, Landeswohnraumfördermittel zu nutzen und ihre Projekte eigenständig zu verwalten.

Im Übrigen können Baugruppen und Wohnprojekte auf städtischen Baugrundstücken im Wege der Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

Flexibles und kompaktes Wohnen

Die Entstehung kompakterer Wohnungen und die bedarfsgerechte Belegung wird durch die strikten Vorgaben für öffentlich geförderte Wohnungen gewährleistet. Darüber hinaus prüft der VT, ob ein Teil der nicht gebundenen Wohnungen ab 3 Zimmer so errichtet werden kann, dass es ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand möglich ist (beispielsweise durch den nachträglichen Einbau von Trennwänden), die Zahl der Zimmer zu erhöhen. Es soll auch geprüft werden, ob Vorbereitungen getroffen werden können, dass nachträglich (beispielsweise durch Sollbruchstellen in den Wänden) Wohnungen zu Familienwohnungen zusammengelegt werden können.

Selbstverpflichtung der Stadt

Um den Geltungsbereich des BLM auszuweiten, sollen die Grundsätze in der Regel für alle Grundstücksverkäufe der Stadt, die eine Wohnbebauung auslösen, verbindlich vereinbart werden. Baugruppen und Wohnprojekte können im Wege der Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

Wohnungspolitische Konzepte können davon abweichen

Künftige wohnungspolitische Konzepte können von den Vorgaben des BLM abweichen. Es soll dem Gemeinderat vorbehalten bleiben, vor allem für größere Projektgebiete, je nach Bedarf, individuell passende Konzepte beschließen zu können.

Weitere Regelungen zur Mietüberlassung und Berechnung der Wohnflächen

Entgelte für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen dürfen für die gebundenen Einheiten nicht verlangt werden.

Mietverträge dürfen für die gebundenen Einheiten nicht befristet werden zum Zweck der Neuvermietung mit höherer Miete nach Auslaufen der Bindung.

Nach Fertigstellung von Projekten, in denen das BLM Anwendung findet, sind die tatsächlich entstandenen Wohnflächen durch eine Wohnflächenberechnung nachzuweisen.

Inkrafttreten der Fortschreibung des Baulandmanagements

Mit Veröffentlichung des Gemeinderatsbeschlusses. Für Projekte bei denen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bereits Vertragsverhandlungen beziehungsweise Planungen mit dem Gemeinderat konkretisiert wurden, findet dieser Beschluss keine Anwendung, hier sind die bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu beachten und im Übrigen gelten für diese Projekte -wenn anwendbar- noch die Vorgaben des 2015 fortgeschriebenen BLM.

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:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Das neue BLM bedient zwei Zielgruppen, somit können Familien aus den unteren und mittleren Einkommensgruppen bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.
Wo4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Neubauwohnungen im Mietwohnraumsektor wären ohne diese Wohnungsbindung für untere und mittlere Einkommensbezieher kaum bezahlbar. Damit können sich auch diese Gruppen in den betroffenen Projekten mit Wohnraum versorgen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Da der VT 70 Prozent der entstehenden Wohnflächen frei vermarkten kann, ist eine preissteigernde Wirkung der Bindungsquote auf den freien Wohnungsmarkt auf Grund einer möglichen Quersubventionierung nicht in größerem Umfang zu erwarten.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Handlungsvorgaben und Grundsätze zum BLM
02	gemeinsamer Sachantrag Fraktionen Bündnis 90 Die Grünen, SPD, DIE LINKE vom 16.11.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021)