

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Wohnungsentwicklungsprogramm
hier: Bericht**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	23.10.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	15.11.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Gemeinderat nehmen den Bericht zum Wohnungsentwicklungsprogramm zur Kenntnis.

I. 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 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen Begründung: Barrierefreie Wohnungen sind Wohnungen für alle Lebenslagen und unabhängig vom Alter nutzbar. Sie können die Abhängigkeit von fremder Hilfe reduzieren und bautechnisch verursachte soziale Folgekosten reduzieren oder gänzlich verhindern. Ziel/e:
SL 10	+	Barrierefrei Bauen
KU 7	+	Zugangsmöglichkeiten zum kulturellen Leben verbessern Begründung: Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung zur selbstständigen Teilnahme mobilitätsbehinderter Menschen am öffentlichen und kulturellen Leben. Ziel/e:
SOZ 1	+	Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern
SOZ 7	+	Integration behinderter Kinder und Jugendlicher
SOZ 10	+	Geeignete Infrastruktur für alte Menschen
SOZ 12	+	Selbstbestimmung auch alter, behinderter oder kranker Menschen gewährleisten Begründung: Barrierefreie Wohnungen sind ein Mittel zur altersunabhängigen Integration mobilitätsbehinderter Menschen und können die Selbstbestimmung und Selbstständigkeit erhalten bzw. wieder herstellen. Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Das Förderprogramm soll (Um-)Bauwillige motivieren, barrierefreien Wohnungen mehr Aufmerksamkeit zu widmen. Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Verringert die Abwanderung insbesondere junger Familien ins Umland. Barrierefreie Wohnungen ermöglichen ein lebenslanges Wohnen im gewohnten Umfeld. Ziel/e:
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
WO 10	+	Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene Begründung: Barrierefreies Wohnen ist Wohnen für alle in Lebenslagen. Das Wohnungsangebot wird quantitativ und qualitativ verbessert, insbesondere auch für kinderreiche Familien.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

II. Begründung:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 02.06.2005 (DS: 0074/2005/BV) wird künftig alle zwei Jahre über den Verlauf und den Vollzug des Wohnungsentwicklungsprogramms berichtet. Dargestellt werden Maßnahmen, die im Rahmen des Baulandmanagements abgewickelt wurden oder über deren Realisierung verhandelt wird sowie der Werdegang der Förderprogramme. Die Anlage beinhaltet die Zahlen der vorangegangenen Jahresergebnisse.

Baulandmanagement

1. Realisierung der in der Gebietskulisse festgelegten Gebiete:

- Bahnstadt

Trotz rechtlicher Bedenken, dieses Instrument in Verbindung mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anwenden zu können, sollen die Forderungen des Baulandbeschlusses ohne Einschränkungen durchgesetzt werden.

- Altklinikum

Der Grundsatzbeschluss wird überlagert durch die spezielle Regelung in der Rahmenvereinbarung mit dem Land, die 15 % mietpreisgebundenen Wohnraum verlangt.

Bisher wurde mit einem Investor eine Vereinbarung zur Errichtung von ca. 1.000 m² gebundenen Wohnraums geschlossen.

- Schollengewann

Das Verfahren zum Bebauungsplan war schon zu weit fortgeschritten, um den Grundsatzbeschluss anzuwenden. Die sehr lange Entwicklungsgeschichte des Gebiets und das frühe hochpreisige Engagement der Stadt beim Grunderwerb machen eine zusätzliche Wertschöpfung über die notwendigen Erschließungsmittel hinaus kaum möglich.

Es sollen jedoch verstärkt Fördermöglichkeiten im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms für die Eigentumsbildung für Familien angeboten werden.

- Im Bieth

Analog Schollengewann

- HSB – CBC (inkl. alte Feuerwache)

Für CBC und alte Feuerwache gibt es zurzeit Überlegungen für eine gewerbliche Nutzung. Eine Entwicklung, die dort die Planung von Wohnbebauung weiterverfolgt, ist nicht abzusehen.

- Henkel-Teroson

GGH-Vorhaben: 94 Wohneinheiten, davon 59 für besondere Bedarfsgruppen durch Land im Rahmen des Mietwohnungsbaus gefördert.

- SRH

Keine Planungen in Sicht.

2. Weitere Gebiete:

- Furukawa

Zusammen mit der vom Voreigentümer vertraglich übernommenen Altverpflichtung soll der Investor unter Aktualisierung nach den Vorgaben des laufenden Wohnungsentwicklungsprogramms ca. 6.500 m² Wohnfläche als gebundenen Wohnraum erstellen. Entsprechender Durchführungsvertrag noch abzuschließen (Stand: Juli 2007).

- Gutenberghöfe

Nach Verhandlungen mit dem Investor wurden die Grundsätze des Baulandbeschlusses als nicht anwendbar erklärt, da die Wertigkeit der Wohnbauflächen gegenüber den bisher geplanten Gewerbeflächen laut Gutachten geringer war.

Förderprogramme

1. Mietwohnungen:

Im Rahmen der Aufgabenerweiterung der Wohnbauförderung durch die Einrichtung einer Fachstelle für barrierefreies Bauen und Wohnen (Wohnberatung) im März 2006 wurde ein neues Programm zur Förderung kleinerer barrierefreier Mietwohnungen entwickelt (DS: 0248/2006/BV) und im Mai 2007 durch familiengerechte Wohnungen ergänzt (DS: 01114/2007/BV). Dies zielte vor allem auf Eigentümer und Investoren, die durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit für dieses Thema zu gewinnen waren. Mittlerweile liegen Anträge für 24 Wohnungen (davon 16 familiengerecht) mit einem Zuschussvolumen von ca. 400.000 € vor (Stand: Juli 2007). Weiterhin konnte durch diese Fördermöglichkeit erreicht werden, dass alle 70 Wohnungen des ersten Bauabschnitts der „Gutenberghöfe“ barrierefrei errichtet werden.

2. Eigentumsmaßnahmen:

Die Zahl der Fälle und des Bewilligungsvolumens sind in den vergangenen beiden Jahren stark zurückgegangen. Selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen haben es immer schwerer, Wohneigentum in Heidelberg finanzieren zu können. Mit der Erhöhung der Einkommensgrenze auf das Niveau des § 9 plus 60 % im Mai 2007 (DS: 01114/2007/BV) wurden Schwellenhaushalte wieder in die Lage versetzt, Wohneigentum in Heidelberg zu bilden, was sich in der Zahl der Anträge widerspiegelt. Im Jahr 2007 waren bis Juli 17 Bewilligungen erteilt. Die Ausdehnung des Programms auf wachsende, noch kinderlose Haushalte soll ebenfalls Familien in Heidelberg fördern. Das ebenfalls im Mai 2007 eingeführte Programm für barrierefreie Eigentumsmaßnahmen wurde bisher nicht in Anspruch genommen.

3. Energie- und Wassersparmaßnahmen:

Dieses Programm hat eine ungebrochene Nachfrage. Bereits im Juli 2007 war nahezu der gesamte Mittelrahmen für Bewilligungen ausgeschöpft. Zur Fortführung des Programms wurde durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses am 26.09.2007 eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 215.000 € bereitgestellt (DS: 0256/2007/BV).

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Jahresergebnisse der Förderprogramme