

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Wohnungsentwicklungsprogramm
Fortschreibung des Gesamtprogramms**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.10.2009	N	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	08.10.2009	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	22.10.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Wohnungsentwicklungsprogramms mit den vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entwurf zum Wohnungsentwicklungsprogramm

A. 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 5	+	<p>Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen</p> <p>Begründung: Wohnen soll in Heidelberg durch das Wohnungsentwicklungsprogramm auch für Menschen möglich bleiben und werden, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind</p> <p>Ziel/e:</p>
SL 5	+	<p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung</p> <p>Begründung: Das Wohnungsentwicklungsprogramm unterstützt durch seine Programme und den Baulandbeschluss die Forderungen nach maßvoller Innenentwicklung mit Vorrang für den Bau von preiswerten Wohnungen bei ausreichend gemischter Bebauung mit verkehrsgünstiger Lage.</p> <p>Ziel/e:</p>
SL 10	+	<p>Barrierefrei bauen</p> <p>Begründung: Die Förderprogramme zum barrierefreien Wohnen sind seit 2007 Bestandteil des Wohnungsentwicklungsprogramms</p> <p>Ziel/e:</p>
RK 1	+	<p>Nachbarschaftliche und kooperative interkommunale Zusammenarbeit fördern</p> <p>Begründung: Es werden Kontakte zu Kommunen der Metropolregion gesucht und gepflegt und Erfahrungen mit Förderprogrammen, Baulandpolitik und Wohnungsmarktbeobachtungen ausgetauscht</p> <p>Ziel/e:</p>
WO 1	+	<p>Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr</p> <p>Begründung: Besonders gefördert werden Haushalte, die aufgrund ihrer Kinder, ihres Einkommens, wegen Alter oder Behinderung oder zur Realisierung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen nicht die nötigen Voraussetzungen in Heidelberg vorfinden</p> <p>Ziel/e:</p>
WO 2	+	<p>Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt</p> <p>Begründung: Der Gemeinderat definiert über das Wohnungsentwicklungsprogramm, was noch als preiswertes Wohnen gilt. In diesem Rahmen leisten der Baulandbeschluss und die Förderprogramme einen Beitrag zur Schaffung oder den Erhalt von Mietpreisbindungen und einkommensabhängigen Eigentumsmaßnahmen</p> <p>Ziel/e:</p>

WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Ausgrenzung beim Wohnen geschieht im Wesentlichen über den Preis. Das Wohnungsentwicklungsprogramm versucht einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen zu leisten Ziel/e:
WO 9	+	Ökologisches Bauen fördern Begründung: Die Energie- und Wassereinsparprogramme der Stadt Heidelberg geben seit Jahren Anreiz für energiesparendes Wohnen und entsprechende Investitionen Ziel/e:
DW 1	+	Familienfreundlichkeit fördern Begründung: Das Wohnungsentwicklungsprogramm kümmert sich um familien-, senioren-, behindertengerechte und bezahlbare Wohnungen. Die Nachfrageorientierung wird durch Wohnungsmarktuntersuchungen optimiert. Gemeinschaftsorientierte, generationenübergreifende Projekte werden ausdrücklich unterstützt

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Das derzeit geltende, durch den Gemeinderat am 02. Juni 2005 beschlossene Wohnungsentwicklungsprogramm bedarf einer Fortschreibung. Die praktische Anwendung des Baulandbeschlusses hat kleine Defizite aufgezeigt und der „Heidelberger Weg“ als wohnungspolitische Handlungsvorgabe für die Umsetzung des Programms sollte an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

1. Baulandbeschluss

Zusammen mit dem Rechtsamt und einem externen Fachmann für städtebauliche Verträge und Erschließungsrecht wird eine Änderung des Baulandbeschlusses in folgenden Punkten für notwendig erachtet:

1.1. Mehrwertproblematik

In einem konkreten Fall war durch die vorhabenbedingte Änderung von Baurecht, nämlich von hoch ausnutzbarer Gewerbefläche in nur noch hälftig nutzbare Wohnfläche und die darauf basierende Änderung des Bebauungsplans, eine durch Gutachten nachgewiesene Bodenwertminderung entstanden. Der Baulandbeschluss sieht ausdrücklich vorhabenbedingte Bodenwertsteigerungen als ein Kriterium für eine Beteiligung an planungsbedingten Folgekosten vor. Weitere Voraussetzung ist die Schaffung von neuem oder zusätzlichem Baurecht für Wohnen. Durch den Verzicht eines Investors auf die Ausnutzung bestehenden Baurechts für Gewerbeflächen -eine spätere Vermarktbarkeit dieser Flächen sei dahingestellt- und die durch Planänderung hingenommene, zumindest theoretische Wertminderung des Bodens war in diesem Fall keine

Folgekostenregelung und keine Forderung nach sozialgebundenem Wohnraum möglich. Da eine Gewinnerwartung bei Planungsänderungen dieser Art immer unterstellt werden kann, soll dieses Kriterium künftig wegfallen. Alleine das Entstehen von neuer oder zusätzlicher Wohnfläche soll die Forderungen des Baulandbeschlusses auslösen, wobei der Begriff des „Wohnens“ eingeschränkt wird (ausgeschlossen sind zum Beispiel studentisches Wohnen sowie Hotel- und Heimmutzung).

1.2. Bezug auf höherwertiges Gewerbebauland

Der Baulandbeschluss zielt vorrangig auf Regelungen zu planungsbedingten Folgekosten sowie zum anteiligen Entstehen von gebundenem Wohnraum. Hauptsächlich wegen der Kosten der technischen Infrastruktur war bisher auch höherwertiges Gewerbebauland wie Büro, Dienstleistungen und großflächiger Einzelhandel in MI-, MK- und SO-Gebieten mit einbezogen. Da der Baulandbeschluss vorrangig ein Instrument der Wohnungsentwicklung ist und weder Fallzahl (bisher 0) noch die Kostenbeiträge für Gewerbebauland wesentlich sind, sollen solche Regelungen künftig städtebaulichen Verträgen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen vorbehalten bleiben.

1.3. Finanzierung

Zur Finanzierung des Baulandmanagements sollte, der bisherigen Formulierung nach, eine eindeutige transparente Zweckgebundenheit angestrebt werden. Da sich das Baulandmanagement aus der Wertschöpfung selbst finanziert und keiner Haushaltsmittel bedarf, wird diese Absichtserklärung gestrichen. In Fällen eventuellen Zwischenerwerbs und Weiterveräußerung sind solche Anforderungen ohnehin selbstverständlich.

1.4. Finanzierungsbeiträge

Die in der Anlage zum Baulandbeschluss festgelegten Finanzierungsbeiträge zu den Kosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ergaben durch einen unzulässigen Bezug auf durchschnittliche Bruttogeschoss- und -wohnflächen bei größerer Abweichung von diesen Durchschnitten beim tatsächlich erstellten Wohnraum grobe Ungerechtigkeiten. Deshalb soll der Beitrag als Betrag pro familiengerechter Wohnung errechnet werden. Änderungen bei der Bezugsgröße der durchschnittlichen Maßnahmenkosten bleiben der Verwaltung vorbehalten.

2. Wohnungspolitische Handlungsvorgaben (Heidelberger Weg)

Diese Regelungen stellen die materiellen Handlungsvorgaben zur Umsetzung des Wohnungsentwicklungsprogramms dar. Hierin sind alle wesentlichen Anforderungen zum Wohngemeinde, Wohnungsgrößen, Höchstmieten und Einkommensgrenzen enthalten; sie bilden die Grundlage für alle städtischen Förderprogramme und für Vereinbarungen nach dem Baulandbeschluss und die daraus resultierenden Miet- und/oder Belegungsbindungen. Im Wesentlichen wird neben einer übersichtlicheren Gliederung der Regelungspunkte eine Änderung von zwei Vorgaben vorgeschlagen:

2.1. Einkommensgrenzen

Entsprechend der Neufestlegung der Einkommensgrenzen in den neuen Mietwohnraumförderprogrammen der Stadt Heidelberg, soll der im Rahmen des Baulandbeschlusses zu bindende Wohnraum angepasst werden. Dies entspricht auch den Vorstellungen der Wohnungswirtschaft, die besonderen Bedarf an Wohnraum im mittleren Preissegment für mittlere Einkommensgruppen sieht.

Somit liegt die Grenze bei max. 60 Prozent über der durch Landesrecht fortgeschriebenen alten bundesrechtlichen untersten Grenze für sozialen Wohnraum.

2.2. Höchstmiete

Es gilt nach wie vor die durchschnittliche Kaltmiete nach dem Heidelberger Mietspiegel, die ab dem 01. Oktober 2009 nach einer Fortschreibung 7,63 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt.

Die Abhängigkeit zwischen Einkommen und Miete, nach der die Bruttomietbelastung nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens eines Haushalts betragen soll, wird aufgegeben. Nach der Erhöhung der Einkommensgrenze kann auch die Mietquote höher liegen.

Das fortgeschriebene Programm wird in der als Anlage beigefügten Form veröffentlicht. Teil des Programms sind die Förderprogramme in ihrer gültigen, vom Gemeinderat jeweils beschlossenen Fassung. Die grundsätzliche Ausrichtung des Programms bleibt unverändert. Die aktuelle Kritik am Verhalten der Stadt Heidelberg angesichts des Heidelberger Wohnungsmarkts gerade von Seiten des Mietervereins zielt auf eine fehlende Wohnungspolitik der Stadt und auf das Fehlen einer regionalen Komponente. Es werden mehr günstige Mietwohnungen für niedrige Einkommensgruppen und eine Erhöhung der Fördermittel gefordert. Die aktuellen Erfolge im „Quartier am Turm“ zeigen jedoch, dass die Stadt mit dem Baulandbeschluss und ihren Förderprogrammen auf dem richtigen Weg ist, und auch im Bereich der Bahnstadt und eventuell bei den US-Siedlungen mit dem Wohnungsentwicklungsprogramm das richtige Werkzeug besitzt.

Bericht über das Programm wird weiterhin im Zweijahres-Turnus erstattet. Der nächste Bericht erfolgt Ende 2009.

gezeichnet

Bernd Stadel