

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Wohnungsentwicklungsprogramm
hier: Bericht**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	03.11.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	05.11.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	17.11.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen diese Information zur Kenntnis.

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	+	<p>Verdrängungsprozesse verhindern</p> <p>Begründung: Ausgrenzung beim Wohnen geschieht im Wesentlichen über den Preis. Das Wohnungsentwicklungsprogramm versucht einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen zu leisten</p>

- | | | |
|------|---|---|
| WO 9 | + | Ziel/e:
Ökologisches Bauen fördern
Begründung:
Die Energie- und Wassereinsparprogramme der Stadt Heidelberg geben seit Jahren Anreiz für energiesparendes Wohnen und entsprechende Investitionen |
| DW 1 | + | Ziel/e:
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:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats wird turnusmäßig alle zwei Jahre über den Verlauf und Vollzug des Wohnungsentwicklungsprogramms, hier über die Jahre 2007 bis 2009, berichtet.

1. Baulandbeschluss

Der mit dem Wohnungsentwicklungsprogramm 2005 auf den Weg gebrachte Baulandbeschluss hatte zu Beginn Schwierigkeiten, bei der Bau- und Wohnungswirtschaft akzeptiert zu werden. Vereinzelt wird dieses Instrument immer noch als Übel angesehen und es gibt Versuche, die Regelungen zu umgehen. Mittlerweile scheint sich dieses Thema aber zumindest bei den Heidelberger Wohnungsmarktakteuren etabliert zu haben.

Als positives Beispiel besonders herauszuheben ist das Baugebiet „Quartier am Turm“. Hier ist es beispielgebend gelungen, über die Regelungen des Baulandbeschlusses mit der Kooperation und dem Engagement des Investors durch eine gesunde Mischung von Bauformen und Wohnungsgrößen ein attraktives und mehrfach ausgezeichnetes Quartier für alle Altersgruppen in der Stadt zu schaffen. Besonders im Sinne der Familienoffensive ist festzustellen, dass hier bis zum Jahr 2010 etwa 450 Kinder und Jugendliche leben werden.

Nachfolgende Liste informiert über alle bisher über den Baulandbeschluss vereinbarten gebundenen Wohnflächen:

1.1. Abschluss städtebaulicher Verträge mit Vereinbarungen zum Baulandbeschluss

Vorhaben	Investor	Zu bindende Flächen bzw. Wohneinheiten	Verteilung Miete / Eigentum (%)	Vertrag vom
Furukawa „Quartier am Turm“	Epple&Kalkmann Quartier am Turm GmbH	6.500 m ²	50 / 50 ca. 27 Mietwohnungen und ca. 27 Eigentumseinheiten	22.11./ 29.12.07
Altklinikum	Kraus Immotec	1.023m ²	100 Miete, alternativ 50 Eigentum	10.05./ 19.05.06
Behördenzentrum	Züblin	1.954m ²	75 / 25	23.06.08
Beethovenstraße	GGH	4 Häuser	75 / 25	06.03.08
Schlosshotel	HOCHTIEF	884m ²	100 / 0	01.10./ 20.10.08

2. Förderprogramme

2.1. Eigentumsmaßnahmen

Die allgemeine Erhöhung der Einkommensgrenze auf das Niveau des § 9 Wohnraumförderungsgesetz plus 60 Prozent im Mai 2007, Drucksache 0114/2007/BV, zusammen mit einer zusätzlichen Anhebung für junge Familien (Ehefrau unter 45 Jahre) im Mai 2008, Drucksache 0154/2008/BV, hat eine nachhaltige Wirkung gezeigt. Die Zahl der bewilligten Förderanträge ist bereits 2008 deutlich angestiegen und auch 2009 zeichnet sich eine ähnliche Entwicklung ab. Zum Teil liegt das auch daran, dass die seit März 2006 eingeführte städtische Fördervariante „Eigenkapitalzuschuss“ mittlerweile mehr in Anspruch genommen wird, als die Zinsverbilligungsmöglichkeit. Zusammen mit den vorhandenen aber oft nicht ausreichenden Eigenmitteln der Familien, kann die städtische Eigenkapitalhilfe dazu beitragen, die von der L-Bank für eine Finanzierung geforderte Mindesteigenkapitalquote von 15 Prozent aufzubringen. So erhalten auch diese Familien die Chance an die Fördertöpfe des Landes zu kommen.

Die kommunale Förderstelle achtet darauf, wenn möglich, die Subventionsmöglichkeiten des Landes voll auszuschöpfen. Wenn dies nicht möglich ist, oder darüber hinaus noch weiterer Bedarf besteht, kommen ergänzend noch die städtischen Fördergelder zum Zuge.

Für preisgünstige Eigenheime, die aus Vereinbarungen im Rahmen des Baulandbeschlusses hervorgehen, gewährt die Stadt keine weiteren Subventionen aus dem Wohnungsentwicklungsprogramm. Auch hier ist das Ziel der Förderstelle, L-Bank Mittel in die Finanzierung der Kaufinteressenten einzubauen. Insgesamt ist die Zahl der L-Bank Förderzusagen, die über die städtische Wohnraumförderstelle abgewickelt werden, deutlich angestiegen. Auch die Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Landesförderung nehmen einen immer größeren Raum ein. Bauträger informieren sich zunehmend bei der Förderstelle um bereits ihre Projektplanungen den Förderprogrammen anzupassen.

2.2. Allgemeine Mietwohnungen

Am 21.04.2009, Drucksache 0092/2009/BV, hat der Gemeinderat ein neues städtisches Mietwohnraumförderprogramm beschlossen. Es sieht in Programmteil A eine Förderung durch Mietzuschüsse und in Programmteil B Investitionszuschüsse als Grundstückssubventionierung vor. Bisher konnte eine Vereinbarung mit einem Vermieter über eine Option zur Förderung von max. 7 Wohnungen durch Mietzuschüsse geschlossen werden.

2.3. Barrierefreie Lebenslaufwohnungen

In der Informationsvorlage vom 09.10.2007, Drucksache 0131/2007/IV, berichteten wir: *„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 (Drucksache: 0248/2006/BV) und im Mai 2007 durch familiengerechte Wohnungen ergänzt (Drucksache: 0114/2007/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).....Das ebenfalls im Mai 2007 eingeführte Programm für barrierefreie Eigentumsmaßnahmen (Kauf eines barrierefreien Objekts oder Umbau) wurde bisher nicht in Anspruch genommen.“*

Ausgerichtet war die Förderung bis dahin

- auf den Neubau und auf die Sanierung ganzer Geschosse im Wohnungsbestand (Herstellung und Kauf) und
- auf den Umbaubebedarf im Einzelfall im Miet- und Eigentumsbereich (individuelle Wohnungsanpassungsmaßnahmen)

Am 21.04.2009, Drucksache 0092/2009/BV, hat der Gemeinderat die Fortschreibung der Förderprogramme beschlossen.

Die vorher genannten, bis dahin separaten Programme, wurden unter der Überschrift „Barrierefreie Lebenslaufwohnungen“ zusammengefasst (Programmteile A und B) und um den Baustein „Barrierefreie Erschließung ganzer Gebäude“ (Programmteil C) ergänzt.

Erst im Juli 2009 wurde dazu ausführlich im Stadtblatt berichtet. Ein deutliches Interesse in allen Programmteilen ist erkennbar. Insbesondere der Programmteil C findet bei verschiedenen Hausverwaltungen, die große Gebäude mit Eigentumswohnungen aus den 70er Jahren betreuen, großen Anklang. Mit der Förderung bei solchen Gebäuden, wird es gelingen, mit einer relativ geringen Fördersumme (max. 50.000 Euro pro Objekt) gleichzeitig eine Vielzahl von Bestandswohnungen barrierefrei zu erschließen. (Aktuell sind bei der Wohnberatung Anträge für 3 Objekte in Planung: Rohrbach/Hasenleiser – 30 Wohnungen, Handschuhsheim 96 Wohnungen, Boxberg – 296 Wohnungen).

2.4. Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Mit der 2007 vom Gemeinderat beschlossenen Förderkonzeption für Gemeinschaftliche Wohnprojekte wurde das Ende des Jahres 2009/Anfang 2010 bezugsfertige erste Wohnprojekt PRISMA des gemeinnützigen Vereins OASE in Handschuhsheim gefördert. Die Förderung beinhaltet einen Baukostenzuschuss für die Gruppenräume in Höhe von 150.000 Euro, Mietzuschüsse für 7 Wohnungen von maximal 142.000 Euro als Co-Förderung zur Darlehensförderung des Landes, der Übernahme der Ausfallhaftung für L-Bank-Darlehen in Höhe von 167.000 Euro und der Übernahme einer Bürgschaft in Höhe von 345.000 Euro.

Eine weitere Projektgruppe „Horizonte“ hat sich gegründet, die derzeit aktiv nach einem geeigneten Mietobjekt bzw. nach Investoren sucht.

Die Nachfrage nach solchen alternativen Wohnformen, in dem eine aktive Hausgemeinschaft besteht, ist unter der Voraussetzung der Fördermittelgewährung durchaus groß. Von einer steigenden Anzahl solcher Projekte ist in der Zukunft auszugehen. Voraussetzung dafür ist, dass geeignete Grundstücke, Objekte und Investoren zur Verfügung stehen.

Die Entwicklung der Nachfrage und bisherigen Ergebnisse der Förderprogramme zu 2.3 und 2.4 sind nachfolgend aufgeführt:

Förderart		Anzahl Anträge					Whg-Anzahl Fertigstellung in				
		2006	2007	2008	2009		2007	2008	2009	2010	2011
Miete	Neubau/Kauf	1	4	1				3	8		
	Geschossumbau	1	1	2				16	2		
	Einzelumbau	-	-	1	2				3		
	Erschließung										
Eigentum	Kauf Eigenbedarf	-	-		1					1	
	Umbau Bestand	-	-	1	1			1	1		
	Erschließung				1					296	
Gem. Wohnprojekt	Neubau/Kauf	1	-							26	
	Umbau Bestand	-	-								
Summe		2	5	5	4		0	20	14	323	

* maßgeblich ist das Datum der Auszahlung der letzten Zuschussrate

Zusätzliche Effekte die durch die Planungsgespräche erreicht werden konnten:

- alle 70 Wohnungen des ersten Bauabschnitts der „Gutenberghöfe“ wurden barrierefrei zugänglich gestaltet (Bezugsfertigkeit im 1. Quartal 2008)
- alle 20 Neubauwohnungen, Kirschgartenstr. 33, von denen 6 gefördert wurden, sind vollständig im Sinne der Anforderungen an barrierefreie Lebenslaufwohnungen erstellt

20 Neubauwohnungen, Adlerstr. 10 - 12, die nicht förderfähig sind, werden vollständig im Sinne der Anforderungen an barrierefreie Lebenslaufwohnungen erstellt

2.5. Energie- und Wassersparmaßnahmen

Im Januar 2008 wurde das Programm aktualisiert und erweitert. Unter anderem wurden Anforderungen erhöht und neue Zuschussmöglichkeiten geschaffen (z. B. für Lüftungsanlagen und Luftdichtigkeitstests). Hervorzuheben ist besonders die Erhöhung des Zuschusses für die Errichtung von Passivhäusern von 5.200 Euro auf 10.000 Euro pro Gebäude.

Die Nachfrage nach Fördergeldern ist seit 2007 anhaltend hoch und hat in 2009 noch etwas zugenommen. Zur Fortführung des Programms im laufenden Haushaltsjahr sind die Bereitstellung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 200.000 Euro sowie überplanmäßiger Haushaltsmittel in Höhe von 300.000 Euro notwendig.

Derzeit ist eine Überarbeitung der Förderrichtlinien geplant, damit soll den erhöhten Anforderungen der am 01. Oktober 2009 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung - EnEV 09- Rechnung getragen werden.

3. Wohnberatung – Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen

Die Stelle der Wohnberatung, die aus dem „Wohnservice für Ältere“ beim Amt für Soziales und Senioren entstanden ist, wurde als ein Ergebnis der städtischen Arbeitsgruppen zum Demographischen Wandel am 01.03.2006 bei der Wohnbauförderung angesiedelt. Während die Beratungen beim Wohnservice für Ältere sich fast ausschließlich auf die Klientel der älteren Menschen ausrichtete, haben sich seit der Umsetzung ins Amt für Baurecht und Denkmalschutz sowohl der Beratungskreis als auch die inhaltlichen Aufgaben deutlich erweitern können.

In den vergangenen 3,5 Jahren hat sich die Wohnberatung als Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen etabliert. Ansprechpartner ist sie in allen Fragen die im Zusammenhang mit den Themen „Wohnen im Alter und mit Behinderung“ stehen. Ziel ist es, die Barrieren im baulichen Bereich zu reduzieren und zu vermeiden, Fachleute im Bauwesen und Handwerk zu sensibilisieren, Lösungen für Problemlagen - in Kooperation mit den dafür notwendigen Partnern - zu entwickeln und Heidelberger Bewohner über die Möglichkeiten zu informieren sowie bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Die Ansiedlung beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz hat sich zur Durchführung der Aufgaben als sehr günstig erwiesen. Drei gleichwertige Aufgabenbereiche werden schwerpunktmäßig bearbeitet.

Die Wohnberatung

a. als Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen Wohnen

- berät Architekten, Bauherren und Handwerker im Wohnungsbereich, bei Neubebauung oder Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit in Verbindung mit dem Baurecht
- entwickelt zusammen mit den Beteiligten Lösungen bei Konfliktfragen
- ist in Einzelfällen auch Ansprechpartner für die Barrierefreiheit im Öffentlichen Bereich (Straßen, Wege, Öffentliche Gebäude)

b. als Beratungsstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen

- informiert zu senioren- und behindertengerechtem Wohnen
- berät zu Wohnformen (z. B. Betreutes Wohnen, Gemeinschaftlichen Wohnprojekten) und Wohnmöglichkeiten in Heidelberg
- berät zu Hilfsmitteln und Umbaumöglichkeiten und begleitet die Umsetzung
- klärt Finanzierungsmöglichkeiten

c. als Förderstelle für Barrierefreiheit im Neubau und Bestand

- entwickelt die Förderprogramme „barrierefreie Lebenslaufwohnungen“ und schreibt diese fort
- plant zusammen mit den Beteiligten das barrierefreie Bauvorhaben
- gibt Auskunft zu Voraussetzung und Möglichkeiten der Förderung
- nimmt Anträge entgegen, prüft und bearbeitet diese

Die folgende Tabelle (Seite 2) zeigt die Vielfältigkeit der Beratungsinhalte und Nachfrage des Publikums in Abhängigkeit des steigenden Bekanntheitsgrads der Beratungsstelle.

Entwicklung der Beratungen:

Zielgruppen	2006	2007	2008	2009		
Menschen ab 60 Jahre	61	42	59			
Menschen mit Behinderungen (0 – 59 Jahren)	13	27	18			
Fachleute aus den Bereichen Bau, Architektur etc.	8	21	29			
Fachleute aus dem Bereich Soziales	17	12	5			
Summe	99	102	111	120 *		

* Stand 29.09.09: noch keine Detailauswertung

Beratungsinhalte (Mehrfachnennungen möglich)	2006	2007	2008	2009 (noch nicht ausgewertet)		
Wohnformen und Wohnmöglichkeiten in Heidelberg	39	36	31	n.n.		
Wohnungssuche	26	19	15	n.n.		
Wohnungsanpassung	13	15	11	n.n.		
Barrierefreiheit (Fachpublikum)	4	13	29	40		
Förderprogramm „Barrierefreie Lebenslaufwohnungen“	n.n.	n.n.	n.n.	33		

Barrierefreiheit ist nicht beschränkt auf die in der Landesbauordnung vorgegebenen wenigen Auflagen. Barrierefreiheit zeigt sich im Detail, was das kleine, aber nicht unwichtige Beispiel einer „Gegensprechanlage in der Wohnung“ belegen soll:

Eine Gegensprechanlage dient der Sicherheit in der Wohnung. Sie wird üblicherweise neben der Wohnungseingangstür angebracht, in Augenhöhe eines durchschnittlich großen, stehenden Menschen. Diese Anordnung ist für einen Menschen im Rollstuhl, einem kleinwüchsigen Menschen – und damit auch für ein kleines Kind – nur mit Mühe oder gar nicht erreichbar. Das Heruntersetzen der Anlage auf maximale Höhe von 110 cm Oberkante, dient in der Regel allen Menschen und schränkt stehende Erwachsene nicht ein.

Eine Sensibilisierung der Verantwortlichen tut weiterhin not, um solche „Fehler“ zu vermeiden. Das fordert einen hohen zeitlichen und personellen Aufwand, der sich letztlich nachhaltig auszahlt. Ein für diesen Sichtwinkel sensibilisierter „Fachmann“ wird in der Zukunft anders planen und bauen.

Vor allem die Kontakte zu Bauplanern, Architekten, Wohnungsbaugesellschaften etc., die durch die barrierefreien Förderprogramme entstanden sind, zeigen diesbezüglich nachhaltige Wirkung auf Bauvorhaben.

4. Baugruppenberatung

Hierzu wird auf die Informationsvorlage Drucksache: 0138/2009/IV verwiesen.

gezeichnet
Bernd Stadel