

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

Wohnraumförderung in der Bahnstadt

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	28.04.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	20.05.2010	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:
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>
WO 1	+	<p>Ziel/e: 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>
WO 2	+	<p>Ziel/e: 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>
WO 4	+	<p>Ziel/e: 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 7	+	<p>Ziel/e: Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur</p> <p>Begründung: Wohnen soll durch das Programm auch für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen in Heidelberg möglich bleiben und werden. Abwanderungstendenzen sollen verringert und die soziale Infrastruktur von allen Beteiligten verantwortet werden.</p>
DW 1	+	<p>Ziel/e: Familienfreundlichkeit fördern</p> <p>Begründung: Das Wohnungsentwicklungsprogramm kümmert sich um familien-, senioren-, behindertengerechte und bezahlbare Wohnungen. Die Nachfrageorientierung wird durch Wohnungsmarktuntersuchungen optimiert. Gemeinschaftsorientierte, generationenübergreifende Projekte werden ausdrücklich unterstützt.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 02.06.2005, DS: 0074/2005/BV, sollte die Bahnstadt in das neu beschlossene Instrument des Baulandmanagements einbezogen werden.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt vom 30.01.2008, DS: 0311/2007/BV, konnte der Baulandbeschluss innerhalb des strikten Verfahrens nach dem BauGB rechtlich nicht mehr angewendet werden.

Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrags zur Abwendung der Grunderwerbspflicht der Stadt Heidelberg vom 07.04.2008 wurden auch Entwicklungsziele bezüglich städtebaulicher Vorgaben über die Sicherung familienfreundlichen Wohnens geregelt (Beschluss des Gemeinderats vom 03.04.2008, DS: 0084/2008/BV). Durch die abzuschließende städtebauliche Vereinbarung sollte der Baulandmanagementbeschluss Berücksichtigung finden und dessen Vorgaben abgegolten sein. In § 4 Absatz 3 Nr. 3 dieses Vertrags hat sich daraufhin die EGH verpflichtet, im Rahmen noch zu schließender Vereinbarungen, im Interesse der Schaffung familienfreundlichen Wohnraums bestimmte Mietpreisbindungen bzw. Preisbindungen für die Veräußerung von Wohnraum unter Anrechnung von Mindererlösen auf den Ausgleichsbetrag zu beachten. Hierfür wurde ein Betrag von 6 Mio. Euro angesetzt. Das Nähere sollte einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien festgelegt werden.

In Erfüllung dieser Vorgaben wird nun mit der Eigentümerin der Bahnstadtflächen, der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg -EGH-, eine Vereinbarung geschlossen, wonach sich die EGH verpflichtet, ein Programm aufzulegen, das Haushalte in allen Bereichen, in denen Wohnnutzung ganz oder teilweise vorgesehen ist, in Miete und Eigentum gleichmäßig fördert. Das Programm ist eng an die städtischen Förderprogramme nach dem Wohnungsentwicklungsprogramm angelehnt und wird in Zusammenarbeit mit der Stadt abgewickelt.

Entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages hat das Programm ein Volumen von 6 Mio. Euro. Diese Mittel sollen im Wege einer Subjektförderung mittleren Einkommensbeziehern in Form von Miet- oder Kaufzuschüssen gewährt und komplett ausgeschöpft werden. Angestrebt ist, 20% der Wohnflächen mit bezugsberechtigten Familien belegen zu können, die sich aus allen zu vermarktenden Baufeldern rekrutieren.

Neben einer regelmäßigen Bilanzierung der Förderbeträge, wird die EGH mit der Stadt zur Steuerung und eventuellen Nachjustierung einer homogenen Förderung fortlaufend und systematisch zusammenarbeiten.

Alle zwei Jahre (erstmal nach einem Jahr nach dem Bezug der ersten Wohnungen) wird dem Gemeinderat über den Fortschritt des Programms berichtet.

gezeichnet
Bernd Stadel