

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
Zwei neue Programmteile und
Fortschreibung bestehender
Förderprogramme sowie Anpassung der
Grundsätze zum Baulandbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	21.11.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	06.12.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms die neuen Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Schaffung barrierefreier Erreichbarkeit öffentlich zugänglicher Gebäude und die Förderung von Maßnahmen der Stadtbildpflege.

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung der Grundsätze zur Förderung von Maßnahmen zur Schaffung von Lebenslaufwohnungen sowie von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der Grundsätze zum Baulandbeschluss.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Grundsätze zur Förderung der Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche Gebäude
A 02	Förderrichtlinien zum Programm Stadtbildpflege und Denkmalschutz
A 03	Grundsätze zur Förderung barrierefreier Lebenslaufwohnungen
A 04	Konzeption zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, Fortschreibung 2012

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 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:
AB 4	+	Stärkung von Mittelstand und Handwerk
AB 15	+	Kommunale Wirtschaftsförderung regional einbinden Begründung: Durch das Förderprogramm Stadtbildpflege und Denkmalschutz werden Handwerk, Architekten, Ingenieure, lokales Baugewerbe und damit der Mittelstand gefördert und letztlich auch regionale Arbeitsplätze gesichert. 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 Selbständigkeit 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.
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt 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 Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene

WO 10

Begründung:

Barrierefreies Wohnen ist Wohnen für alle in allen Lebenslagen. Das Wohnungsangebot wird quantitativ und qualitativ verbessert, insbesondere auch für kinderreiche Familien.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Förderung der Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche Gebäude

Barrierefrei“ heißt gesellschaftliche Teilhabe

Alle Menschen, die sich in der Stadt Heidelberg aufhalten, ob groß oder klein, alt oder jung, mit oder ohne Behinderung, sollen gleichermaßen am öffentlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Leben teilhaben können. Dieses Förderprogramm hilft, bestehende Barrieren abzubauen und ist damit ein weiterer Baustein, um den Inklusionsgedanken der UN-Behindertenkonvention zu verwirklichen.

Die Stadt Heidelberg wird künftig den Aus- und Umbau von bestehenden öffentlich zugänglichen Gebäuden im Sinne des § 39, Absatz 1 und 2 Landesbauordnung bezuschussen. Voraussetzung ist, dass durch die Maßnahme auf Dauer der barrierefreie Zugang und/oder die barrierefreie Nutzung von Räumen und zu den angebotenen Leistungen geschaffen wird. Eine selbständige, von Hilfe weitgehend unabhängige Lebensführung, kann nicht allein auf die häusliche Umgebung beschränkt bleiben und muss daher auch im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Die Einzelheiten der Förderung finden sich in den als Anlage beigefügten Grundsätzen.

2. Förderprogramm Stadtbildpflege und Denkmalschutz

Die Stadt Heidelberg legt ein neues Programm auf zur Förderung von Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. Bauwerken, die sich im Gebiet einer Gesamtanlagenschutzsatzung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz befinden.

Die Einzelheiten der Förderung finden sich in den als Anlage beigefügten Förderrichtlinien.

3. Förderung barrierefreier Lebenslaufwohnungen

Die praktische Anwendung der bisherigen Fördergrundsätze hat gezeigt, dass einzelne, redaktionelle Änderungen, sinnvoll sind, um die Förderziele besser zu verdeutlichen und Unklarheiten sowie Nachfragen zu beseitigen.

Darüber hinaus sollen noch zwei grundsätzliche Änderungen vorgenommen werden:

Im Programmteil A, Neubau und Geschosssanierung, konnte seit der letzten Programmfortschreibung nur eine Maßnahme gefördert werden, wenn das zu errichtende Wohngebäude mehr als zehn Wohnungen hatte und darüber hinaus, der Bauherr nicht bereits in der Vergangenheit Fördermittel aus dem Programm erhalten hat. Aus diesem Grund sollen künftig auch kleinere Gebäudeeinheiten förderfähig sein. Bauherren die bereits einmal gefördert wurden, sollen auch für weitere Projekte Fördergelder erhalten können.

Die förderfähigen Haushaltseinkommen werden angepasst. Die Erfahrung hat hier gezeigt, dass die Anwendung der bisherigen Einkommensgrenzen zu erheblichen Ungleichbehandlungen führte. Gerade im Förderbereich Barrierefreiheit sind Rentner und Empfänger von Transferleistungen sehr stark vertreten. Hier zeigt sich ganz besonders im Vergleich zu den Angestellten ein deutlicher Unterschied zwischen Brutto- und Nettoeinkommen. Bei gleichem Brutto stehen den Haushalten deutlich unterschiedliche Nettoeinkommen zur Verfügung. Dies soll nun durch eine nettobezogene Einkommensgrenze gerechter werden. Auch die teilweise sehr unterschiedlichen Einkommenssprünge zwischen den verschiedenen Haushaltsgrößen wurden geglättet.

Die Einzelheiten der Förderung finden sich in den als Anlage beigefügten Fördergrundsätzen. Bei der Ausarbeitung der Programme war der Beirat für Menschen mit Behinderungen beteiligt.

4. Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Die Konzeption zur Förderung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte wurde erstmalig im Jahre 2007 erstellt. Grundlage waren damals die Erfahrungswerte aus dem ersten Heidelberger Wohnprojekt „Prisma“, des bisher einzigen realisierten Wohnprojekts des Vereins OASE e.V. Die Konzeption behält prinzipiell ihre Gültigkeit, wird mit diesem Papier jedoch bedarfsgerecht fortgeschrieben.

Die Fortschreibung enthält lediglich ein paar kleinere Ergänzungen, um Unklarheiten zu beseitigen und die Konzeption auch für „betreute“ Wohnprojekte und mit jüngeren Menschen zu öffnen. Entscheidend für eine Förderung im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms ist zunächst die Bedarfsfeststellung für ein solches Projekt durch das Amt für Soziales und Senioren.

Die Förderung ist abhängig von Art und Bedarfslage des jeweiligen Projekts und umfasst unter anderem:

Beratung und Begleitung (Gruppenfindung, -gründung, erste Schritte)
Vermittlung (Adressen, Ansprechpartner, Literatur)
Koordinieren von Prozessen (z. B. in der Realisierungsphase)
Finanzielle Zuschüsse (z. B. für Fachberatung, Grundstückserwerb/Gemeinschaftsräume)

Grundsätzlich soll für alle Förderprogramme gelten, dass die konkrete praktikable Ausgestaltung und Fortschreibung der Verwaltung obliegt, soweit die beschlossenen Grundzüge dem Sinne nach nicht erhalten bleiben.

5. Fortschreibung der Ablösebeträge im Baulandbeschluss

Eine umfassende Fortschreibung der Grundsätze ist derzeit nicht sinnvoll, da die Stadt aktuell mit der BIMA eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellen lässt. Es ist damit zu rechnen, dass die Ergebnisse dieser Untersuchung Einfluss auf die künftige Ausrichtung des Wohnungsentwicklungsprogramms und wahrscheinlich auch auf die Grundsätze zum Baulandbeschluss haben werden.

Unabhängig davon ist es zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen der Stadt jedoch erforderlich, einen Teilbereich des Baulandbeschlusses zu aktualisieren. Sollte es in nächster Zukunft ein Projekt geben, bei dem die Grundsätze des Baulandbeschlusses zur Anwendung kommen, könnte die Stadt eventuelle Ablösebeträge für Kindergärten, Schulen und Sporthallen nur nach den im bisherigen Beschluss festgelegten Beträgen erheben. Da sich diese Beträge jedoch nach neuesten Berechnungen des städtischen Gebäudemanagements insgesamt um ca. 40% erhöht haben, ist es notwendig, diese Ansätze entsprechend anzupassen.

Die Ablösebeträge erhöhen sich für:

a)	Kindergarten, -hort, -tagesstätte	von	2.970 €	auf	4.160 €
b)	Grundschule	von	2.400 €	auf	3.360 €
c)	Sporthalle	von	777 €	auf	1.090 €

jeweils pro Wohnung.

Die neuen Ablösebeträge treten mit Zustimmung des Gemeinderates in Kraft.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel