

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0091/2013/IV

Datum:
11.06.2013

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat I, Kämmereiamt
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen
und Baugruppen**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 30. Juli 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	25.06.2013	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	24.07.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz unterstützt Interessenten bei der Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch Beratungsleistungen und Zuschüsse im Rahmen eines seit 2007 bestehenden Förderprogramms. Die Konzeption dieses Programms wurde durch die „Fortschreibung 2012“ auch auf Wohngemeinschaften mit vorrangig jungen Erwachsenen mit Behinderungen erweitert. Bisher lag der Fokus bei älteren Menschen.

Ein spezifisches Förderprogramm für Baugruppen gibt es derzeit nicht. Die Unterstützungsleistung der Wohnraumförderstelle erfolgt hauptsächlich über die Beratung der einzelnen Gruppenmitglieder (meist Familien) zu Subventionsmöglichkeiten aus bestehenden Programmen des Landes und der Stadt. Die Förderung setzt eine einkommens- und vermögensabhängige Bedürftigkeit voraus.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.06.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 25.06.2013

11.1 Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen Informationsvorlage 0091/2013/IV

Der Antrag der Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90 Die Grünen / generation.hd vom 25.06.2013 (Anlage 01 zur Drucksache 0091/2013/IV) wird in der Sitzung als Tischvorlage verteilt.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt den angekündigten **Antrag**:

Die Verwaltung wird gebeten, die Beratung von Baugruppen und Gruppen für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen direkt im Baurechtsamt wieder anzubinden und eine dauerhafte Ansprechstelle zu schaffen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass es beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz nach wie vor eine Beratungsstelle zu Fördermöglichkeiten und zum Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ gebe. Diese Beratungsstelle stehe auch im Kontakt zum städtischen Liegenschaftsamt. Für Grundstücke auf den Konversionsflächen werde jedoch nicht das Liegenschaftsamt zuständig sein, da es sich nicht um städtische Grundstücke handle. Eigentümer der Grundstücke würde die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH werden, die dann auch eigenständig über die Weitergabe von Grundstücken entscheide. Aussagen über die Verfügbarkeit von Grundstücken auf den Konversionsflächen könnten durch eine Beratungsstelle beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz daher nicht getroffen werden, hierfür sei ein guter Ansprechpartner die NH ProjektStadt - Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz trägt zur Formulierung „...auch auf Wohngemeinschaften mit vorrangig jungen Erwachsenen mit Behinderungen erweitert.“ auf Seite 2.1 der Vorlage vor, anstelle von „vorrangig“ müsse es „überwiegend“ oder „großen Teils“ heißen.

Nach den Erläuterungen von Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt Stadträtin Dr. Greven-Aschoff anstelle des oben genannten Antrages folgenden **Antrag**:

Der Mitarbeiter/die Mitarbeiterin, der/die beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz die Beratungen vornimmt, möge im Bau- und Umweltausschuss berichten.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 03:05:03 Stimmen

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2013

38.1 Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen Informationsvorlage 0091/2013/IV

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff hält an dem im Bau- und Umweltausschuss am 25.06.2013 abgelehnten **Antrag** von Bündnis 90/Die Grünen/generation.hd fest und begründet diesen.

Der Oberbürgermeister ruft diesen **Antrag** zur Abstimmung auf.

Der Mitarbeiter/Die Mitarbeiterin, der/die beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz die Beratungen vornimmt, möge im Bau- und Umweltausschuss berichten.

Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 6 Gegenstimmen

Zusammenfassung der Information:

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz unterstützt Interessenten bei der Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch Beratungsleistungen und Zuschüsse im Rahmen eines seit 2007 bestehenden Förderprogramms. Die Konzeption dieses Programms wurde durch die „Fortschreibung 2012“ auch auf Wohngemeinschaften mit vorrangig jungen Erwachsenen mit Behinderungen erweitert. Bisher lag der Fokus bei älteren Menschen.

Ein spezifisches Förderprogramm für Baugruppen gibt es derzeit nicht. Die Unterstützungsleistung der Wohnraumförderstelle erfolgt hauptsächlich über die Beratung der einzelnen Gruppenmitglieder (meist Familien) zu Subventionsmöglichkeiten aus bestehenden Programmen des Landes und der Stadt. Die Förderung setzt eine einkommens- und vermögensabhängige Bedürftigkeit voraus.

Der Mitarbeiter/Die Mitarbeiterin, der/die beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz die Beratungen in der Wohnraumförderstelle vornimmt, berichtet im Bau- und Umweltausschuss über Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten für Baugruppen und Gruppen für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Entwicklung der Unterstützung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen bei der Stadt Heidelberg

Auf Grund einer Initiative der Gemeinderatsfraktion GAL-Grüne Heidelberg Ende 2007 kam es schließlich im April 2008 zum Beschluss des Gemeinderats zur Unterstützung von Baugruppen und zur Einrichtung einer Baugruppenberatungsstelle im Technischen Bürgeramt. Über einen Zeitraum von fast 2 Jahren haben sich ein über einen Honorarvertrag Beschäftigter Architekt zeitweise und eine Teilzeitmitarbeiterin des gehobenen Dienstes ausschließlich mit der Umsetzung dieses Projekts befasst. Unter Anderem gestalteten sie einen umfangreichen Internetauftritt mit wichtigen Informationen für Interessenten von Baugruppen. Info-Stände in der Stadthalle im Rahmen der TREND-Messe und Aktionen beim „Lebendigen Neckar“ beförderten das Thema in eine breite Öffentlichkeit. Ein Ideenworkshop im Science-Tower der SRH zielte besonders auf die mögliche Umsetzung von Projekten im Baugebiet Schollengewann. Begleitet wurden diese Aktionen von Preseterminen und Berichterstattungen in den Printmedien wie z.B. einer Sonderbeilage zum Stadtblatt. Darüber hinaus wurden Plakate und Flyer entworfen und in Umlauf gebracht. Eine geplante Heidelberger Stadtbaubörse im Oktober 2009 musste jedoch wegen Mangel an Interesse der Hauptakteure der Heidelberger Immobilienwirtschaft abgesagt werden.

Im Zeitraum vom Oktober 2006 bis Dezember 2008 wurde im Neubaugebiet „Schollengewann“ in Wieblingen für die von Herrn Josef Weinmann initiierte Baugemeinschaft „eco:scholle, Heidelberg“ ein ganzes Baufeld reserviert. Dieses Projekt wurde letztlich nicht realisiert.

Eine weitere Grundstücksreservierung von März bis Dezember 2009 im Neubaugebiet „Im Bieth“ in Kirchheim für Baugruppen führte ebenfalls nicht zur Realisierung von gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen.

Die Grundstücke wurden nach einer Reservierungszeit von bis zu zwei Jahren zwischenzeitlich an Dritte veräußert und sind mittlerweile bereits bebaut.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die seitens der Stadtverwaltung, der GGH und privater Eigentümer angebotenen Grundstücke von den Akteuren der Baugruppen nicht angenommen wurden.

Die Beratungsstelle musste erkennen, dass es ohne geeignete Grundstücksangebote wenig Sinn machte, weitere, intensive Öffentlichkeitsarbeit für Baugruppen zu betreiben. Der Internetauftritt wurde dennoch aufrecht erhalten, um möglichen Interessenten noch einen Ansprechpartner bei der Verwaltung zu bieten. Eine notwendige Aktualisierung der Internetseiten wird noch dieses Jahr erfolgen.

aktueller Stand/Ausblick

Auch nach Auflösung der Beratungsstelle werden Anfragen zu diesem Themenbereich weiterhin durch den Abteilungsleiter und die Mitarbeiterin der Fachstelle für Wohnberatung bearbeitet. Erst durch die Entwicklung der Bahnstadt und der professionell geleiteten Baugruppe „Burghardt“ wird die erste „Baugemeinschaft Bahnstadt Heidelberg“ auf dem Baufeld W1, 5 realisiert werden. Die Wohnraumförderstelle unterstützt die Gruppe durch intensive Beratung über Fördermöglichkeiten für die Passivhausbauweise, zinsverbilligten L-Bank Darlehen bis hin zur „Sonderförderung Bahnstadt“. Unter Anderem hielt der Abteilungsleiter auf Einladung der Baugruppe einen Vortrag zu diesem Thema in der Volkshochschule Heidelberg.

In Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt konnte ab Juli 2012 eine Bestandsimmobilie in der Alstater Straße in Kirchheim für Baugruppen reserviert werden. Den Zuschlag hat eine Baugruppe mit 4 Familien erhalten (Drucksache: 0015/2013/BV). Der notarielle Kaufvertrag wird in den nächsten Wochen abgeschlossen, sobald die Finanzierung endgültig gesichert ist. Weitere geeignete städtische Grundstücke sind derzeit nicht vorhanden. Das Liegenschaftsamt wird sich mit der Wohnraumförderstelle in Verbindung setzen, sobald ein passendes Grundstück verfügbar ist.

Die städtischen Vergabekriterien für Grundstücke werden, entsprechend dem Antrag aus der damaligen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses (Drucksache: 0015/2013/BV) aktuell auch im Hinblick auf weitere Interessenten aus dem Bereich gemeinschaftliches Bauen und Wohnen überarbeitet.

Aktuell fokussiert sich das Interesse von möglichen Baugruppen nach Kenntnis der Wohnraumförderung fast ausschließlich auf die Konversionsflächen. Es scheint, als hätte besonders der dialogische Planungsprozess zur Entwicklung der Teilfläche Mark Twain Village das Thema erst richtig in Fahrt gebracht. Die verschiedenen Gruppierungen bringen sich sehr aktiv in die öffentlichen Veranstaltungen ein und präsentieren sich gemeinsam über den Internetauftritt **hdver-netzt.wordpress.com**. Über diese Plattform können Interessierte neben den Zielen der verschiedenen Gruppierungen unter anderem auch wichtige Hintergrundinformationen zu Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnformen erhalten. Entsprechende Informationsveranstaltungen werden hier angeboten. In dieser Tiefe, insbesondere wenn es um die verschiedenen Möglichkeiten der rechtlichen Ausgestaltung verschiedener Organisationsformen geht, kann die städtische Wohnraumförderung in die Beratung nicht einsteigen. Die Vermittlung oder Empfehlung für bestimmte private Rechts- oder Finanzierungsberater ist problematisch. Das heißt nicht, dass die Förderstelle keinen Kontakt mit diesen Gruppen hätte. Auch hier wurden bereits Gespräche geführt, um die Möglichkeiten einer Förderung für die jeweiligen Gruppenmitglieder zu klären bzw. es wurden auch Beratungen im Rahmen des Förderprogramms gemeinschaftliche Wohnprojekte durchgeführt. Es zeigt sich auch hier, dass es den Gruppen vorrangig darum geht, an ein geeignetes Grundstück zu kommen bzw. im Bedarfsfall eine Reservierung zu erhalten.

Da mögliche Kontingentbildungen für verschiedene Gruppierungen, sei es für bestimmte Einkommensgruppen, Baugruppen oder auch gemeinschaftliche Wohnformen derzeit im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses diskutiert werden, verweist die Wohnbauförderung Interessenten bei Grundstücksfragen, die auf die Konversionsflächen abzielen, an die von der Stadt beauftragte Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungs- GmbH. Damit können die Wünsche der Interessenten bei der Erstellung des Handlungskonzeptes für die Konversionsflächen in der Südstadt einfließen. Grundsätzlich werden alle Anfragen nach Grundstücken auf den Konversionsflächen auch bei der mit der Federführung beauftragten Stadtkämmerei gesammelt.

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>Ziel/e: Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen</p> <p>Begründung: Diese Bau- und Wohnform unterstützt individuelles, selbst gestaltetes Wohnen</p>
SL 5		<p>Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innen-vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen</p> <p>Begründung: Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnformen bevorzugen in der Regel den Geschosswohnungsbau und verbrauchen so weniger Bauland als die Einzel- und Reihenausbebauung</p>
WO 5 WO6		<p>Ziel/e: Wohnflächenzuwachs pro Kopf begrenzen Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten</p> <p>Begründung: Gemeinsames Bauen in der Stadt soll eine günstige, flächensparende und individuelle Alternative zum Wohnen im Umland bieten.</p>
SOZ 3 SOZ 8		<p>Ziel/e: Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern Den Umgang miteinander lernen</p> <p>Begründung: Diese Bau- und Wohnform fördert gute Nachbarschaften und stabilisiert Quartiersstrukturen</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Inhaltlicher Antrag der Grünen/gen.hd vom 25.06.2013 (Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.06.2013)