

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0037/2015/BV

Datum:
09.02.2015

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Ergebnisse und Konsequenzen aus der
Klausursitzung zur
kommunalen Wohnungspolitik am 22.11.2014**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	25.02.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.03.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.03.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat,

1. *den Bericht über die Ergebnisse der Klausursitzung zur kommunalen Wohnungspolitik in Heidelberg zur Kenntnis zu nehmen.*
2. *die Verwaltung zu beauftragen, ein Handlungsprogramm Wohnen zu erstellen.*
3. *die Verwaltung zu beauftragen, ein Dialogforum „Wohnen“ für einen fortgesetzten Austausch der Akteure auf dem Wohnungsmarkt mit der Kommunalpolitik und der Fachverwaltung zu organisieren.*
4. *die Verwaltung zu beauftragen, entsprechende organisatorische Strukturen zur Bearbeitung der unter Ziffer 2 und 3 genannten Aufgaben zu schaffen und dem überplanmäßigen Einsatz einer wissenschaftlichen Vollzeitkraft in Entgeltgruppe 13 TVöD-V zur dezernatsübergreifenden Bearbeitung des Thema Wohnens zuzustimmen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	205.000 Euro
Sachmittel für das Dialogforum Wohnen und das Handlungsprogramm Wohnen (2015 und 2016)	100.000 Euro
Personalaufwendungen für eine wissenschaftliche Mitarbeiterstelle (2015 und 2016)	105.000 Euro
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	205.000 Euro
Innerhalb Budget Amt für Stadtentwicklung und Statistik:	
2015	85.000 Euro
• Sachmittel für Forum und Handlungsprogramm	50.000 Euro
• Personalkosten	35.000 Euro
2016	120.000 Euro
• Sachmittel für Forum und Handlungsprogramm	50.000 Euro
• Personalkosten	70.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Es werden die Ergebnisse der Klausursitzung zur kommunalen Wohnungspolitik in Heidelberg am 22. November 2014 vorgestellt und die Konsequenzen, die aus dieser Sitzung zu ziehen sind.

Begründung:

Ende 2013 war dem Gemeinderat die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 der Firma GEWOS vorgelegt worden (DS 0090/2013/IV), die sowohl den künftigen Bedarf an Wohnungen quantitativ und qualitativ prognostizierte wie auch konkrete Handlungsvorschläge für ein ausgewogeneres Angebot auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt enthielt.

Auf ausdrücklichen Wunsch des Gemeinderates fand daraufhin nach verschiedenen Vorbereitungsrunden, an denen sowohl Stadträte/Stadträtinnen als auch Akteure des Wohnungsmarktes teilgenommen haben, am 22. November 2014 eine Klausursitzung zum Thema „Kommunale Wohnungspolitik in Heidelberg“ statt. Ziel war es, gemeinsam mit wohnungspolitischen Akteuren das Thema querschnittsorientiert zu betrachten, die unterschiedlichen Positionen besser zu verstehen, Handlungsoptionen sowie erste strategische Ansätze losgelöst von der regulären Gremien- oder Verwaltungsarbeit zu diskutieren.

Teilgenommen haben neben den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Verwaltungsspitze, Vertreterinnen und Vertreter der Heidelberger Wohnungswirtschaft und wohnungspolitischer Interessengruppen sowie zahlreiche Amts- und Abteilungsleiter der Stadtverwaltung.

Mit der Zusammensetzung der Teilnehmer wurde bereits ein erster Vorschlag umgesetzt, den GEWOS in seinem Gutachten angeregt hatte, in dem es empfahl, die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zu suchen.

Ergebnisse der Klausursitzung

Nach mehreren einführenden Referaten fand der offene Austausch in vier Arbeitsgruppen statt. Diese hatten die strategischen Ansatzmöglichkeiten einer kommunalen Wohnungspolitik im Fokus, nämlich Förderprogramme, rechtlich/verpflichtenden Instrumente, Kooperationsmöglichkeiten mit der Wohnungswirtschaft sowie das Flächenangebot, sprich die räumliche Entwicklungsoption im Fokus.

AG A:

Arbeitsgruppe A befasste sich in ersten Ansätzen mit den derzeitigen Programmen zur Eigentums- und Mietwohnraumförderung und wie man sie weiterentwickeln und optimieren könnte. Vor allem wurden Möglichkeiten gesucht, wie die Fördermittel, die derzeit nur unbefriedigend abgerufen werden, besser an die Adressaten zu bringen sind. Die Vorschläge reichten von leichterem Zugänglichkeit und Verständlichkeit der Fördermodalitäten bis zu einer Imagekampagne für geförderte Wohnungen. Zusammengestellt wurden auch vier Arbeitspakete, um das Thema in einer fortzuführenden gemeinsamen Diskussion zu vertiefen. Die Wohnungswirtschaft erklärte sich in diesem Zuge bereit, aktiv mit der Verwaltung in einen Dialog darüber einzutreten, in welcher Form und in welchem Rahmen zukünftige Fördermittel aufgelegt werden sollten.

AG B:

Rechtliche Rahmenbedingungen/verpflichtende Instrumente, wie z. B. das Baulandmanagement, standen im Mittelpunkt der AG B. Die in Heidelberg bestehende Verpflichtung, dann, wenn, Planungsrecht geschaffen wird, 20% der neu zu schaffenden Wohnbaufläche sozial zu binden, soll weiter konsequent angewandt werden. Ausnahmen sollten nur gegen höhere Anforderungen bewilligt werden. Da der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in der Zukunft auf den Konversionsflächen liegen wird, besteht Konsens, den Baulandbeschluss mit entsprechenden noch festzulegenden Quoten auch auf die Konversionsflächen zu übertragen, um dort weitere Potenziale für preiswerten bzw. auch gebundenen Wohnraum zu generieren. Dabei ist jedes Konversionsgebiet differenziert zu betrachten ist (Lage, Randbedingungen etc..) und für jedes Gebiet möglichst transparent die entsprechende Quotierungen festzulegen. Für den 2. Bauabschnitt der Bahnstadt ist ein politischer Diskurs zur analogen Anwendung des Baulandbeschlusses zu führen. Die Erhaltungssatzung/Milieuschutzsatzung soll erst geprüft werden, wenn die Kappungsgrenze bei den Neuvermietungen nicht eingeführt wird.

AG C:

Für die Teilnehmenden in dieser Arbeitsgruppe markiert die Klausursitzung einen positiven Start für einen Dialog zwischen Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft, der aktiv weiter geführt werden soll. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, hierzu kurzfristig einen Vorschlag zu den nächsten Schritten auszuarbeiten. Erste Ideen für mögliche Teilnehmer/innen und zu bearbeitende Themen wurden ebenfalls genannt. Ziel sollte sein, gemeinsam Förderinstrumente und flankierende Maßnahmen zu diskutieren und der Kommunalpolitik Empfehlungen zu geben. Um zum Beispiel Randgruppen leichter mit Wohnraum zu versorgen, braucht es Instrumente, strukturierte Verfahren, verlässliche Regeln, die gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft zu erarbeiten sind. Dazu gehören unter anderem auch begleitende Maßnahmen, die das Risiko für Vermieter minimieren, aber auch mehr Engagement auf Quartiersebene.

AG D:

Die Arbeitsgruppe D befasste sich mit der räumlichen Entwicklungsdimension, mit den Flächenangeboten und mit dem Thema Flächenausnutzung. Die Wohnbauflächenentwicklung in Heidelberg soll aus einer qualitativen Betrachtung heraus gesteuert werden. Dies gilt für Neubauf Flächen und Konversionsflächen gleichermaßen wie für die Innenentwicklung. Nach einer vollständigen Entwicklung der Konversionsflächen ist die Frage einer weiteren Erschließung von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan neu zu bewerten. Die Qualitätsdiskussion im Bestand ist im Besonderen unter den Aspekten einer angemessenen Dichte zu betrachten, aber auch hinsichtlich Wohntypologien/Grundrisse, Nahversorgungsangebot, Ausstattung, Infrastruktur und Qualität des Wohnumfeldes. Für die „richtige Dichte“ gibt es keine pauschale, einheitliche Lösung; sie ist von Fall zu Fall differenziert zu betrachten. Wichtiger ist die Frage nach Architekturqualität.

Fazit und Konsequenzen:

Die Diskussionen erbrachten eine Fülle an Anregungen und Empfehlungen, auch solche mit längerfristiger Perspektive, grundsätzlichem Ansatz sowie Regionsbezug. Sie zeigten aber auch, dass der begonnene Weg in Heidelberg der richtige ist, aber noch viele Fragen zu klären und die einzelnen Handlungsfelder zu vertiefen und besser miteinander zu verknüpfen sind. Auch wurde einmal mehr deutlich, wie wichtig die Verfügung über den Boden ist, um eigene wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Vorstellungen durchzusetzen.

Die Klausursitzung zeigte zudem, dass Wohnungspolitik thematisch von der Flächennutzungs- über die Finanz- bis zur Sozialplanung reicht und dass viele verschiedene Dezernate und Ämter mit dem Thema Wohnen befasst sind, und dass für eine strategischere Ausrichtung der städtischen Wohnungspolitik und eine dauerhafte Bearbeitung die erforderlichen Strukturen geschaffen werden müssen.

Als eine der ersten Maßnahmen wird der Gemeinderat – wie angekündigt - die Fortschreibung des Wohnungsentwicklungsprogrammes (WEP) beraten, deren Eckpunkte bereits zur Klausursitzung vorgelegt und dort diskutiert wurden: Es wurde mit den weiterentwickelten Programmteilen in den Haushalt 2015/2016 eingebracht und soll im Frühjahr 2015 in den Gremien diskutiert werden.

Handlungsprogramm Wohnen

Die Diskussion auf der Klausurtagung machte zudem deutlich, dass es einer strategischen Klammer der verschiedenen Planungs- und Politikfelder bedarf, die in der Summe Einfluss auf die städtische Wohnungspolitik haben. Ein Handlungsprogramm Wohnen könnte dies leisten. Es steckt die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt für die kommenden Jahre ab und sollte ein in sich schlüssiges Konzept für den gesamten Wohnungsmarkt darstellen.

Im Handlungsprogramm Wohnen werden unterschiedliche Maßnahmen und Strategien nicht einfach nebeneinander gestellt, sondern diese müssen auch inhaltlich aufeinander abgestimmt und miteinander verzahnt werden, auf ihre innere Konsistenz und ihre potenzielle Wirksamkeit überprüft sein. Zu entwickeln sind zunächst die übergeordneten Ziele, die mit dem Handlungsprogramm Wohnen umgesetzt werden sollen. Es sollte klar werden, was für welche Zielgruppe mit welchen Mitteln erreicht werden soll.

Inhaltliche Schwerpunkte könnten sein: Bauland- und Liegenschaftspolitik; Förderpolitik, Flächensicherung, Umgang mit Innenentwicklung, Bestandspolitik, Unterbringung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen, Quartiersarbeit/ Imageverbesserung, rechtliche/verpflichtende Instrumente, wohnungspolitische Vorgaben für Konversionsflächen, Gemeinschaftsprojekte/genossenschaftliches Wohnen, Barrierefreiheit

Die Umsetzung ist kontinuierlich fachlich zu begleiten und auch einer Erfolgskontrolle zu unterziehen.

Dialogforum Wohnen

Für die meisten Teilnehmer/innen markierte die Klausursitzung den Start einer Diskussion zur Wohnungspolitik in Heidelberg, die in einem geeigneten Format fortzusetzen und zu verstetigen ist. Die Stadtverwaltung möchte auf diesen Vorschlag eingehen und ein sogenanntes Dialogforum Wohnen mit Vertreter/innen aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Sozialverbände/Interessengruppen, Politik und Verwaltung einrichten. Es ist von städtischer Seite zu organisieren und fachlich zu begleiten. Ein erstes Treffen soll noch vor der Sommerpause 2015 stattfinden. In diesem Forum könnte die Erarbeitung des oben skizzierten Handlungsprogramms Wohnen frühzeitig mit allen Akteursgruppen rückgekoppelt werden.

Schaffung entsprechender Verwaltungsstrukturen

Für die oben genannten beiden Aufgaben fehlen derzeit die strukturellen Voraussetzungen in der Verwaltung. Während die Wohnbauförderung praktisch und operativ gut in der Stadtverwaltung verankert ist, fehlen Personalressourcen, um ressortüberschreitende und strategische Ansätze in der Wohnungspolitik zu entwickeln und zu verfolgen sowie die Kommunikation, den fachlichen Austausch und die Zusammenarbeit der wohnungspolitischen Akteure sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch mit externen wohnungspolitischen Partnern zu verbessern.

Im ersten Schritt soll deshalb eine befristete personelle Unterstützung in Form einer Vollzeitkraft erfolgen, die das Thema Wohnen strategisch ämterübergreifend betreuen soll. Die zusätzliche wissenschaftliche Mitarbeiterin bzw. der zusätzliche wissenschaftliche Mitarbeiter soll in einem querschnittsorientierten Amt im Baudezernat, dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, organisatorisch angesiedelt werden. Sofern sich nach der Anlaufphase abzeichnet, dass es sich hierbei um eine dauerhafte Aufgabe handelt, wird für den Haushalt 2017/2018 eine Stellenschaffung mit entsprechenden Personalkosten vorgeschlagen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Erarbeitung eines wohnungspolitischen Handlungskonzeptes und die Begleitung des Dialogforums Wohnen einschließlich einer externen Moderation rechnen wir mit Projektkosten von jeweils € 50.000 für die Jahre 2015 und 2016, insgesamt somit € 100.000, die über das Budget des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik abgewickelt werden.

Die Kosten für den Einsatz einer/s wissenschaftlichen Mitarbeiters/Mitarbeiterin in Entgeltgruppe 13 TVöD-V werden für die zweite Jahreshälfte 2015 mit € 35.000 und für 2016 mit € 70.000 beziffert und werden zunächst im Rahmen des Personalkostenansatzes im Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik abgebildet. Bei einer Überschreitung wird ein Ausgleich im Rahmen der gesamtstädtischen Personalkosten angestrebt.

Dokumentation

Die beigelegte Anlage mit der Dokumentation der Klausur wird zusammen mit der für die Sitzung zusammengestellten Broschüren mit *Daten zum Wohnungsmarkt Heidelberg* sowie mit der *Position der Stadtverwaltung zu den jüngsten gesetzlichen Mietrechtsänderungen* in die Publikationen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik im Internet eingestellt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Wenn einem Dialogforum Wohnen zugestimmt wird, wird vorgeschlagen, einen Platz für ein Mitglied aus dem Beirat von Menschen mit Behinderungen vorzusehen.

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:
WO 1		Wohnraum für alle Begründung:
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen; Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Mit der Einrichtung eines Dialogforums Wohnen und einer entsprechenden Personalstelle für eine strategische Wohnungspolitik wird diese effizienter. Ferner können die Zugangsmöglichkeiten für die bislang benachteiligten Nachfragegruppen verbessert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Kommunale Wohnungspolitik in Heidelberg – Dokumentation der Klausursitzung des Gemeinderates am 22. November 2014