

Stadt Heidelberg

Erste Ergänzung zur Drucksache:
0009/2018/IV

Datum:
05.04.2018

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt,
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz,
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren,
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:
**Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm
Wohnen
hier: Beantwortung der Fragen der
Fraktionsgemeinschaft GAL / Heidelberg p&e**

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0009/2018/IV

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	25.04.2018	Ö
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	10.07.2018	Ö
Gemeinderat	24.07.2018	Ö

Zusammenfassung der Information:

In dieser den „Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm Wohnen“ ergänzenden Informationsvorlage werden die Fragen der Fraktionsgemeinschaft GAL / Heidelberg p&e zum Sachstandsbericht beantwortet.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Tagesordnungspunkt „Sachstandsbericht Handlungsprogramm Wohnen“ wurde im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 31.01.2018 vertagt. Damit verbunden ist die Aufforderung zu einer schriftlichen Beantwortung einer Frageliste der Fraktionsgemeinschaft GAL / Heidelberg p&e, der im Folgenden entsprochen wird.

Begründung:

1. Antrag der Fraktionsgemeinschaft GAL, Heidelberg p&e

1.1. Aus welchen konkreten - etwa dem „Masterplan Campbell-Baracks und MTV“ vergleichbaren Planungen - besteht der laut Vorlage 5.2 verabschiedete „Masterplan auf der Basis der Entwicklungsvision der IBA“?

Die Verwaltung hat am 14.12.2017 vom Gemeinderat den Auftrag erhalten, die Vorgaben der IBA (Planungsphase 0) im Sinne eines Masterplans fachlich und inhaltlich zu präzisieren (Drucksache 0373/2017/BV). Mit der Südstadt vergleichbare Planungen, zu denen auch ein wohnungspolitisches Konzept und die Aufteilung in Entwicklungsbereiche gehört, gibt es bisher nicht. Diese müssen erst auf der Grundlage der „wesentliche Gedanken“ und Themen der Entwicklungsvision erarbeitet werden.

1.2. Wie lautete die Vorgabe für die von der IBA zu leistende Planungsphase 0?

Die Beauftragung der IBA erfolgte auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.04.2016 auf der Grundlage des von der IBA vorgelegten Konzepts zur Prozessgestaltung der Planungsphase 0 (siehe Drucksache 0130/2016/BV). Über den Beschlussinhalt hinaus wurden keine weitere Vorgaben formuliert.

1.3. Wieso wird die im FNP vor langer Zeit ohne Bezug auf eine Gesamtplanung enthaltene fünfzigprozentige Wohnbebauung im PHV als gegeben angenommen, wenn es überhaupt noch keinen fachlich richtigen Masterplan PHV mit klaren Zielzahlen für Wohnungen, Arrondierungsmöglichkeiten nach Westen und einer so erst möglichen Flächenbezeichnung bzw. Flächenaufteilung gibt?

Bei den Flächen für PHV handelt es sich um die von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands am 10.11.2015 beschlossenen Flächenkulissen für Wohnen und Gewerbe im FNP-Entwurf, welche im Zuge des weiteren Verfahrens an die städtebaulichen Zielsetzungen angepasst werden können. Der im FNP aufgeführte Flächenumfang beinhaltet bereits eine westliche Erweiterungsfläche. Die Entwicklungsvision der IBA geht von einer zusätzlichen Flächenarrondierung in diesem Bereich aus.

1.4. Welche Mittel will die Verwaltung in Zukunft jährlich in den „Baulandfonds“ einstellen (Zeithorizont 10-15 Jahre)?

Für den Grundstücksfonds der Stadt Heidelberg standen im Durchschnitt der letzten Jahre rund 6 bis 7 Millionen Euro jährlich zur Verfügung. Die finanzielle Ausstattung des Fonds und sein gezielter Einsatz im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg sollen im Rahmen der Klausursitzung am 22.03.2018 mit dem Gemeinderat diskutiert werden.

1.5. Kann die Verwaltung darlegen, wie sie die riesige Lücke zwischen dem Wohnungsbedarf für Sozialhilfeempfänger und dem sich selbst versorgen könnenden Teil der Wohnungsuchenden schließen will, ohne auf die Struktur des wohnungspolitischen Konzeptes Südstadt zurückzugreifen?

Die Schaffung von Wohnraum für Normalverdiener ist ein zentrales wohnungspolitisches Anliegen, für dessen Erreichen die Stadt Heidelberg unterschiedliche Instrumente einsetzt. Dazu gehören

- Die Schaffung von neuem Wohnraum durch die Ausweisung von Bauflächen zur Entlastung des Wohnungsmarkts im Bestand.
- Vereinbarungen mit privaten Wohnungsbauträgern auf der Basis wohnungspolitischer Konzepte sofern die Stadt im Besitz der Grundstücke ist.
- Stärkung und konsequente Anwendung des Baulandmanagements, das einen Anteil bezahlbaren Wohnraums auch bei privatem Flächenbesitz bei der Schaffung von neuem Baurecht vorschreibt.
- Zusammenarbeit mit Partnern wie der GGH oder Baugenossenschaften, welche auf unterschiedliche Weise der Gruppe der Normalverdiener verpflichtet sind.
- Weitere zu prüfende Empfehlungen aus dem Dialogforum, wie zum Beispiel die Herstellung der Kostentransparenz beim Bauen, der Verzicht seitens der Stadt auf preissteigernde Vorgaben oder die Suche nach neuen Partner wie zum Beispiel Baugruppen.

1.6. Wieso wird der Begriff der „geförderten Wohnung“ auf Seite 6 der Anlage dem Begriff der früheren „Sozialwohnung“ gleichgesetzt, obwohl dies im von der Verwaltung ständig gepriesenen wohnungspolitischen Konzept Südstadt definitiv anders beschrieben ist?

Auf der genannten Seite geht es um eine Differenzierung von Objekt- und Subjektförderung. Demzufolge ist von „gebundenen Wohnungen“ und „geförderten Haushalten“ die Rede. Beide Instrumente haben ihre Berechtigung und besitzen Vor- und Nachteile.

1.7. Kann die Verwaltung darstellen, wie sie die Befriedigung des Wohnbedarfs von 13 bis 15.000 Wohnungen in den kommenden 15 Jahren erreichen will, ohne dass in den ersten Jahren auf den verfügbaren (Konversions-)Flächen zu wenig Wohnungen für den in Frage 5 angesprochenen Nachfragebereich der sogenannten „Schwellenhaushalte“ entstehen?

Der im Jahr 2013 ermittelte Wohnungsbedarf beträgt bis 2030 rund 11.400 Wohnungen inklusive der Bahnstadt und der Konversionsflächen. Die Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose wurde vom Gemeinderat am 01.03.2018 beschlossen. Welches Ergebnis das bis 2019 zu erstellende Gutachten ergibt, sollte abgewartet werden. Eine Festlegung von Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmenten kann über wohnungspolitische Konzepte erfolgen. Für Hospital befindet sich ein solches Konzept derzeit in der Abstimmung. Für PHV gibt es dazu noch keine konkrete Ausarbeitung.

1.8. Warum gibt es für den ständig jährlich wiederkehrenden Bedarf an Wohnungen im untersten Preisbereich (wie die 100 Wohnungen für 5,50 Euro pro Quadratmeter im MTV) der sozialen Akteure für Klienten, die wieder zurück ins normale Leben finden sollen, keinen „Baustein“ des Handlungsprogramm Wohnen bzw. keine Erwähnung in der Vorlage, wo dies doch beim Dialogforum Wohnen vorgetragen wurde?

Der Baustein C2 des Handlungsprogramms Wohnen „zielgruppenspezifische Förderung und Erhalt sozialer Vielfalt“ thematisiert sehr wohl das Thema „einkommenschwacher Haushalte“.

Für Haushalte im unteren Wohnungsmarktsegment stehen, in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens, erhebliche Ressourcen durch kommunale und staatliche Transferleistungen bezüglich der Kosten der Unterkunft (KdU) oder Wohngeldzahlungen zur Verfügung. Die Schaffung von neuem Wohnraum in diesem sehr preisgünstigen Marktsegment (5,50 Euro pro Quadratmeter) wie in der Südstadt ist nur in Verbindung mit Bestandswohnungen in Verbindung mit einem geringen Sanierungsumfang überhaupt möglich.

1.9. Kann die Verwaltung an einer Stelle der städtischen Internetseite ALLE Unterlagen zur Wohnungspolitik logisch und chronologisch anbieten, damit Nichtgemeinderäte eine Chance haben, die öffentlich aufgestellten Behauptungen zu dem Themenfeld selbst zu überprüfen bzw. nachzulesen?

Alle wohnungspolitisch relevanten Entscheidungen und Diskussionen der Gremien und des Gemeinderats stehen der interessierten Öffentlichkeit im Ratsinformationssystem der Stadt Heidelberg zeitnah zur Verfügung. Ein zusätzliches webbasiertes Informationsangebot zu aktuellen wohnungspolitischen Sachverhalten ist wünschenswert, war bislang aus Kapazitätsgründen aber nicht umsetzbar.

1.10. Welchen Rang gibt die Verwaltung dem Ziel, dass Wohnungsuchende unterhalb der Einkommensmitte nicht mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben sollten?

Die erwähnte „30-Prozent-Regel“ liefert einen Orientierungswert für die Bezahlbarkeit der Miete. In der Regel beschreibt die Faustformel den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der zur Deckung der Bruttokaltmiete aufgewendet wird. In Heidelberg wird die Formel beispielsweise zur Berechnung des Mietzuschusses im Rahmen der Bahnstadtförderung verwendet.

- Anhand einer Modellrechnung konnte gezeigt werden, dass das Einkommen der Haushalte, die sich nach der 30-Prozent-Regel eine Neubaumiete von rund 12,00 Euro pro qm leisten können, um bis zu rund 60% über den neuen, angehobenen Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderprogramm liegen müssten (siehe Dokumentation der Klausursitzung des Gemeinderates am 24.06.2017, Seite 70 ff.). Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (unter 12,00 Euro) für die Haushalte mit mittleren Einkommen ist für die Stadt Heidelberg daher von besonderer Bedeutung.
- Im Zuge der Landeswohnraumförderung spielt die genannte Faustformel als Berechnungsgrundlage bisher keine Rolle. Die Landesfördermittel tragen aber dazu bei, wie die oben erwähnte Modellrechnung zeigt, dass die Mietbelastung für berechnete Haushalte im Bereich der Einkommensgrenzen innerhalb der 30-Prozent-Regel liegt.

- Für SGB II- und SGB XII- Leistungsberechtigte ist die 30-Prozent-Regel nicht relevant. In diesem Bereich ist das Einkommen dem Bedarf gegenüber zu stellen, die Differenz hieraus ist der Leistungsanspruch der leistungsberechtigten Person. Auch im Wohngeldverfahren spielen derartige Überlegungen keine Rolle.

1.11. Welchen quantitativen Rang soll die „mittelbare Belegung“ bei der gesamten „Wohnbauoffensive“ haben?

Das Instrument der „mittelbaren Belegung“ kann einen Beitrag zu einer dezentralen Verteilung von gefördertem Wohnraum leisten. Es kann im Sinne einer ausgewogenen Mischung an einem Standort mit bereits hoher Konzentration von gebundenem Wohnraum die Landeswohnraumförderung in Anspruch genommen werden ohne das dort neue preis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen. Entsprechender Ersatz müsste stattdessen an geeigneter Stelle im Bestand nachgewiesen werden. Der Einsatz des Instruments ist auf die aktive Mitwirkung großer Bestandshalter wie die GGH zugeschnitten.

1.12. Welchen quantitativen Rang und welche strategische Funktion soll der Einsatz von Erbpachtverträgen bei der gesamten „Wohnbauoffensive“ haben?

Die Frage nach dem Einsatz von Erbbaurechten bei der Flächenvergabe auf den Konversionsflächen wurde bereits in einer Informationsvorlage beantwortet (Drucksache 0040/2016/IV). Im Handlungsprogramm Wohnen wird vorgeschlagen das Thema fallbezogen bei veränderten Rahmenbedingungen erneut zu prüfen. Diese Veränderungen wie zum Beispiel ein höheres Zinsniveau sind derzeit nicht gegeben.

1.13. Aus welchem Grund sind „die Belange des Beirats von Menschen mit Behinderungen von der Vorlage nicht betroffen“?

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird vorhabenbezogen eng in die Umsetzung einbezogen.

1.14. Welche Schlüsse zieht die Verwaltung aus der Studie von Prognos „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ vom 4.10.2017?

Die Studie ist der Verwaltung bekannt. Aufgrund der landesweit erfassten wohnungs- marktbezogenen Daten können die auf Heidelberg bezogenen Informationen verglichen und in einem übergeordneten Zusammenhang bewertet werden. Die wesentlichen in der Studie genannten „grundlegenden Empfehlungen“ sind im Handlungsprogramm Wohnen für Heidelberg enthalten oder wurden und werden bereits im Zuge der Klausursitzungen und des Dialogforums thematisiert. Der Aufbau und die Ergebnisse der Studie fließen zudem in die Konzeption der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 ein.

1.15. Was ist eine „Billigwohnung“ (Baubürgermeister in der RNZ vom 31.1.2018)?

Siehe Antwort auf Frage 16.

1.16. Vor was genau wird dem Baubürgermeister „angst und bang" (RNZ vom 31.1.2018)?

Aus dem Gesprächskontext wird deutlich, dass dem Ersten Bürgermeister eine ausgewogene Mischung wichtig ist. Originaltext: „Bürgermeister Odszuck ist aber ein guter Mix wichtig: <Mir wird angst und bang, wenn gefordert wird, in PHV 70 Prozent Billigwohnungen zu schaffen>.“

Die Geschichte hat gezeigt, dass eine Konzentration von gebundenem Wohnraum an einem dafür nicht geeigneten peripheren Standort, der zu einem großen Anteil Transferleistungsempfänger anspricht (unabhängig davon, dass ein solcher Bedarf in der Stadt Heidelberg gar nicht gegeben ist), in der Regel sehr negative Folgen für den Stadtteil hat. Um die Fehler der Vergangenheit zu vermeiden, sollte eine soziale und nutzungsbezogene Mischung in Abhängigkeit des Standorts entwickelt werden. Die für die Südstadt festgelegten 70 Prozent an gefördertem Mietwohnraum und Eigentum für Schwellenhaushalte müssen also nicht gleichermaßen für den Standort PHV geeignet sein.

1.17. Wieso wird in der Vorlage die Zusammenarbeit mit der Region überhaupt nicht angesprochen - gerade angesichts der Lage des PHV in der Mitte der direkten Umlandregion?

Die Einbeziehung der Umlandgemeinden wird in der Anlage des Sachstandsberichts zum Handlungsprogramm Wohnen unter Punkt 1.3 sehr wohl thematisiert.

1.18. Wie ist die Äußerung des Oberbürgermeisters in seinem Neujahrsinterview „Wenn Heidelberg wächst, muss auch das Umland dieses Wachstum aufnehmen" inhaltlich unter Bezugnahme auf das Handlungsprogramm Wohnen zu verstehen?

Die Wohnraumversorgung kann nur regional gelöst werden. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind die Umlandgemeinden und Heidelberg gefordert, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Um die Perspektiven des Wohnungsbaus in der Region auszuloten, soll der interkommunale Austausch mit den Umlandgemeinden intensiviert werden. Dazu haben 2018 bereits erste Gespräche in Mannheim und Heidelberg auf der Ebene des Nachbarschaftsverbands stattgefunden. Das Ziel der Gespräche ist die Verabschiedung eines gemeinsamen Positionspapiers Wohnen des Nachbarschaftsverbands.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind nicht betroffen.

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, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 4		Verdrängungsprozesse verhindern
DW 1		Familienfreundlichkeit fördern
QU 2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen

Begründung:

Die zielgerichtete Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen trägt durch die Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen dazu bei, Verwerfungen am Wohnungsmarkt zu reduzieren und die Zukunftsfähigkeit der Stadt Heidelberg zu sichern.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck