

Drucksache:
0009/2018/IV

Datum:
17.01.2018

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm
Wohnen**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. Juli 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	31.01.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	01.02.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	25.04.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	10.07.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	24.07.2018	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit und der Gemeinderat nehmen die Information zum Sachstand des Handlungsprogramms Wohnen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Diese Informationsvorlage gibt einen aktuellen Sachstandsbericht zum Stand der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen. Damit wird auch der Antrag der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE/PIRATEN zur Erstellung eines Sachstandsberichts zum Handlungsprogramm Wohnen vom 05.10.2017 beantwortet (siehe Antrag 0069/2017/AN). Mit der Informationsvorlage werden außerdem nochmals alle vorliegenden Sachanträge zum Handlungsprogramm Wohnen entsprechend dem aktuellen Sachstand beantwortet.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 31.01.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 31.01.2018

2.1 Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm Wohnen Informationsvorlage 0009/2018/IV

Die Fraktionsgemeinschaft Grün-Alternative Liste Heidelberg und Heidelberg pflegen und erhalten stellt einen **Geschäftsordnungsantrag** im Zusammenhang mit einem **Sachantrag** zum Tagesordnungspunkt (vergleiche Anlage 02 zur Informationsvorlage 0009/2018/IV). Der Behandlung des Antrags wird auf Nachfrage von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner mehrheitlich zugestimmt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt den **Antrag** zur Abstimmung:

Der Tagesordnungspunkt „Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm Wohnen“ wird vertagt und die Verwaltung wird um schriftliche Beantwortung der von der Fraktionsgemeinschaft Grün-Alternative Liste Heidelberg und Heidelberg pflegen und erhalten eingereichten 18 Fragen in einer weiteren Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses gebeten.

Abstimmungsergebnis: mit 11 : 02 Stimmen beschlossen

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 11 Nein 02 Enthaltung 0

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 01.02.2018

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 25.04.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 25.04.2018

3.1 Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm Wohnen Informationsvorlage 0009/2018/IV

Als Tischvorlage ist der Sachantrag der SPD-Fraktion ausgelegt (vergleiche Anlage 05 zur Drucksache 0009/2018/IV).

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner eröffnet die Aussprache.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Grasser, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Föhr, Stadtrat Steinbrenner

Folgende Hauptaussagen und Fragen werden vorgetragen:

- Beim Handlungsprogramm Wohnen fehlen Konkretisierungen, daher seien verschiedene Anträge gestellt worden. Es sei aber niemals über diese Anträge diskutiert und abgestimmt worden. Es sei jedoch ein formales Erfordernis, über die Anträge abzustimmen. Daher komme man bei dieser Thematik nicht voran. Dies sei nicht zufriedenstellend.
- Das Thema Wohnungsmarktmieten in Heidelberg müsse grundsätzlich mehr beachtet und diskutiert werden.
- Erster Bürgermeister Odszuck wird gefragt, wovor ihm gemäß Artikel in der Rhein-Neckar-Zeitung „angst und bange“ werde.
- Der Antrag der SPD-Fraktion zur 70 %-Quote sei falsch verstanden worden (vergleiche Anlage 01 zur Drucksache 0009/2018/IV, Punkt 1.1). Das wohnungspolitische Konzept von Mark-Twain-Village solle als Grundsatzbeschluss der Maßstab für die Zukunft sein. Ausnahmen im Einzelfall sollen möglich sein. Im Gemeinderat wolle man diesen Antrag zur Abstimmung stellen.
- Es wird die Frage gestellt, welche Anteile am Wohnungsmarkt die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) als Zielmarke für die Zukunft anstrebe.
- Zum **Sachantrag** der **SPD-Fraktion** wird **ergänzt**, dass es sich hierbei um einen **Prüfantrag** handle (vergleiche Anlage 05 zur Drucksache 0009/2018/IV). Eine kurze Antwort nach kurzer Recherche reiche hier aus.
- Es wird die Meinung vertreten, dass preisgebundener Wohnraum über das Land, den Bund oder die Kommune subventioniert werden müsse.
- Herr Zieger teilt mit, dass er schriftlich einen Sachantrag nachreichen werde.
- Herr Steinbrenner teilt mit, dass er schriftlich einen Sachantrag nachreichen werde.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Erster Bürgermeister Odszuck gehen auf die Aussagen und Fragen ein:

- Die genannten Anträge seien in der Informationsvorlage inhaltlich vollständig aufgegriffen worden. Die Anträge können grundsätzlich abgestimmt werden, insofern dies beantragt werde.
- Zum Zitat „angst und bange“ des Ersten Bürgermeisters Odszuck: Er vervollständigt dieses Zitat. „Angst und bange“ werde ihm dann, wenn 70 % geförderter Wohnraum pauschal bei der jeder Wohnraumentwicklung umgesetzt werden, egal, wie sich das Umfeld gestalte. Er gibt zu bedenken, dass man auch eine kleinräumliche soziale Verantwortung im Quartier habe. Daher sollte immer anlass- und situationsbezogen entschieden werden.
- Es wird angemerkt, dass bezahlbarer Wohnraum nicht mit gefördertem Wohnraum gleichgesetzt werden dürfe.
- Zum Antrag der SPD-Fraktion bezüglich der 70 %-Quote (vergleiche Anlage 01 zur Drucksache 0009/2018/IV, Punkt 1.1): Wenn als Grundsatz festgeschrieben werden solle, dass sich das Handlungsprogramm Wohnen nach dem wohnungspolitischen Konzept von Mark-Twain-Village richte, würde dies bedeuten, dass 70 % subventionierter Wohnungsbau pauschal überall umzusetzen wären. Insofern dies anders gemeint sei, sollte ein Gespräch zur Klärung dieses Antrages mit dem Ersten Bürgermeister gesucht werden.
- Eine Quotenregelung über das geltende Baulandmanagement hinaus in das Handlungsprogramm Wohnen aufzunehmen sei nicht zielführend. Es müsste vielmehr der Bedarf bei jeder einzelnen Maßnahme, bei jeder einzelnen Quartiersentwicklung individuell betrachtet werden.
Grundsätzlich kann der Gemeinderat höhere Quoten für einzelne Quartiere festlegen.
- Zum Thema Dachgeschosswohnungen wird zu bedenken gegeben, dass Ausbau und Aufstockung städtebaulich und rechtlich völlig unterschiedliche Maßnahmen seien. Zum Beispiel würden viele Gebäude bei einer Aufstockung in eine neue Gebäudeklasse fallen und damit neue Anforderungen für das gesamte Gebäude bedeuten. Planungsrechtlich habe man ein relativ überplantes Stadtgebiet.
- Der GGH grundsätzlich eine Zielmarke für die Zukunft vorgeben zu wollen, sei eine große Diskussion. Es wird zu bedenken gegeben, dass hierfür dann auch Geld eingebracht werden müsse.
- Um alle Bedürfnisse der Menschen in Heidelberg befriedigen zu können, benötige man grundsätzlich auch ein Umland, mit dem man sich zusammen diesen Herausforderungen stelle.
- Man müsse sich weiterhin auf die Entwicklung der bereits betrachteten Flächen konzentrieren. Mit allen Sozialwohnungsbauträgern in Heidelberg habe man bereits eine erfolgreiche Koalition gebildet.
In Heidelberg sei man auf einem sehr guten Weg. Der Wohnungsmangel werde durch Neubauten im überwiegend bezahlbaren Segment behoben. Hier sei man bundesweit führend.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner **sagt zu**, dass der **Sachantrag (Prüfantrag) der SPD-Fraktion** (vergleiche Anlage 05 zur Drucksache 0009/2018/IV) schriftlich beantwortet wird:

Die SPD-Fraktion bittet die Verwaltung zu berichten, in welcher Größenordnung zusätzlicher Wohnraum durch Ausbau von Dachstühlen oder Aufstockung von Flachdächern in Heidelberg gewonnen werden könnte.

Welche Möglichkeiten, welche Hemmnisse sieht die Verwaltung zur Aktivierung dieser Nachverdichtungspotenziale. Welche Lösungsmöglichkeiten werden vorgeschlagen?

Stadtrat Föhr stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Ende der Rednerliste

der von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zur Abstimmung gestellt wird.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich zugestimmt

Auf der Rednerliste standen zu diesem Zeitpunkt bereits Stadtrat Steinbrenner und Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz. Beiden Stadträten wurde noch das Wort erteilt.

Am Ende des Tagesordnungspunktes stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den noch vorliegenden **Sachantrag** der Fraktion DIE LINKE/PIRATEN (vergleiche Anlage 03 zur Drucksache 0009/2018/IV) zur Abstimmung:

Zusammen mit der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) wird ein konkretes Umsetzungsprojekt für die Akquise zuvor frei finanzierter Wohnungsbestände für Mietpreis und Belegungsbindungen erarbeitet.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt

Folgende Zusage wird somit festgehalten:

Der Sachantrag (Prüfantrag) der SPD-Fraktion (vergleiche Anlage 05 zur Drucksache 0009/2018/IV) wird schriftlich beantwortet:

Die Verwaltung berichtet, in welcher Größenordnung zusätzlicher Wohnraum durch Ausbau von Dachstühlen oder Aufstockung von Flachdächern in Heidelberg gewonnen werden könnte.

Dabei wird dargestellt, welche Möglichkeiten und Hemmnisse die Verwaltung zur Aktivierung dieser Nachverdichtungspotenziale sieht. Lösungsmöglichkeiten werden vorgeschlagen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 10.07.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 10.07.2018

3.1 Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm Wohnen Informationsvorlage 0009/2018/IV

Herr Bürgermeister Dr. Gerner verweist einleitend auf das Schreiben des Oberbürgermeisters vom 09.07.2018 mit der Beantwortung des Sachantrags der SPD-Fraktion zur Ermittlung und Aktivierung möglicher Ausbaupotentiale von Wohnraum, sowie auf den Sachantrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen, ausgeteilt als Tischvorlage (Anlage 06 zur Drucksache 0009/2018/IV).

Nach kurzer Diskussion modifiziert Stadtrat Holschuh den **Antrag** der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen wie folgt (Änderungen **fett**):

Wir beantragen die Prüfung, ob man eine flexible Quote für preisgünstigen Wohnraum mit einem Anreizsystem für Bauherren in Verbindung bringen kann.

Für alle neuen Projekte soll ein Anteil von mindestens 1/3 der Fläche als bezahlbarer Wohnraum nach Landeswohnraumförderung im unteren und mittleren Segment umgesetzt werden (vgl. Karlsruhe 30%, Tübingen 33%, Stuttgart 20%, Freiburg 50%, München 30%). D.h., dass Eigentumswohnungen den Förderkriterien der Landesbank entsprechen müssen und Mietwohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete preisgebunden sein sollen. Es soll im Einzelfall entschieden werden in welcher Zusammensetzung innerhalb dieses Drittels Haushalte mit niedrigem Einkommen, Schwellenhaushalte, Senior*innen, Berufsanfänger*innen, Studierende, Existenzgründer*innen o.ä. gefördert werden.

Ausnahmen sind möglich, wenn ein besonderer Beitrag zum Gemeinwohl geleistet wird. Dies könnte bspw. sein: Infrastruktur-Ausgleichszahlungen, Bau von öffentlichen Kitas oder Spielplätzen, genossenschaftliches Wohnen, Baugruppen oder Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale Nutzungen. In diesen Fällen kann der 1/3-Anteil unterschritten werden.

Darüber hinaus schlagen wir vor, dass die Ausnutzung von Grundstücken über das übliche Maß (z.B. 4 Geschosse + Dach) hinausgehen kann, wenn ein höherer Anteil an preisgünstigem Wohnen geschaffen wird. Dies könnte für Investoren einen Anreiz darstellen mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, als sie müssten.

Herr Schaber, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, teilt mit, dass der Prüfauftrag in der AG Wohnen am 25.09.2018 behandelt und im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 24.10.2018 beantwortet werden könnte.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner stellt den modifizierten Antrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 08:00:03 Stimmen

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018

44.1 Sachstandsbericht zum Handlungsprogramm Wohnen Informationsvorlage 0009/2018/IV

Stadtrat Grasser weist auf den **beschlossenen Antrag** im Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit vom 10.07.2018 hin.

Wir beantragen die Prüfung, ob man eine flexible Quote für preisgünstigen Wohnraum mit einem Anreizsystem für Bauherren in Verbindung bringen kann.

Für alle neuen Projekte soll ein Anteil von mindestens 1/3 der Fläche als bezahlbarer Wohnraum nach Landeswohnraumförderung im unteren und mittleren Segment umgesetzt werden (vergleiche Karlsruhe 30%, Tübingen 33%, Stuttgart 20%, Freiburg 50%, München 30%). Das heißt, dass Eigentumswohnungen den Förderkriterien der Landesbank entsprechen müssen und Mietwohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete preisgebunden sein sollen. Es soll im Einzelfall entschieden werden in welcher Zusammensetzung innerhalb dieses Drittels Haushalte mit niedrigem Einkommen, Schwellenhaushalte, Senior*innen, Berufsanfänger*innen, Studierende, Existenzgründer*innen oder Ähnliche gefördert werden.

Ausnahmen sind möglich, wenn ein besonderer Beitrag zum Gemeinwohl geleistet wird. Dies könnte bspw. sein: Infrastruktur-Ausgleichszahlungen, Bau von öffentlichen Kitas oder Spielplätzen, genossenschaftliches Wohnen, Baugruppen oder Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale Nutzungen. In diesen Fällen kann der 1/3-Anteil unterschritten werden.

Darüber hinaus schlagen wir vor, dass die Ausnutzung von Grundstücken über das übliche Maß (zum Beispiel 4 Geschosse plus Dach) hinausgehen kann, wenn ein höherer Anteil an preisgünstigem Wohnen geschaffen wird. Dies könnte für Investoren einen Anreiz darstellen mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, als sie müssten.

Diesen wolle man auch hier einbringen und abstimmen lassen.

Nach kurzer Diskussion über die Formulierung des **Antrags**, wird dieser wie folgt **modifiziert** (**Änderung fett** dargestellt) und von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zur Abstimmung gestellt:

Wir beantragen die Prüfung, ob man eine flexible Quote für preisgünstigen Wohnraum mit einem Anreizsystem für Bauherren in Verbindung bringen kann **und bitten für alle neuen Projekte zu prüfen, welche Auswirkungen ein Anteil von mindestens 1/3 der Fläche als bezahlbarer Wohnraum nach Landeswohnraumförderung im unteren und mittleren Segment hätte** (vergleiche. Karlsruhe 30%, Tübingen 33%, Stuttgart 20%, Freiburg 50%, München 30%). Das heißt, dass Eigentumswohnungen den Förderkriterien der Landesbank entsprechen müssen und Mietwohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete preisgebunden sein sollen. Es soll im Einzelfall entschieden werden in welcher Zusammensetzung innerhalb dieses Drittels Haushalte mit niedrigem Einkommen, Schwellenhaushalte, Senior*innen, Berufsanfänger*innen, Studierende, Existenzgründer*innen oder Ähnliche gefördert werden.

Ausnahmen sind möglich, wenn ein besonderer Beitrag zum Gemeinwohl geleistet wird. Dies könnte bspw. sein: Infrastruktur-Ausgleichszahlungen, Bau von öffentlichen Kitas oder Spielplätzen, genossenschaftliches Wohnen, Baugruppen oder Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale Nutzungen. In diesen Fällen kann der 1/3-Anteil unterschritten werden.

Darüber hinaus schlagen wir vor, dass die Ausnutzung von Grundstücken über das übliche Maß (zum Beispiel 4 Geschosse plus Dach) hinausgehen kann, wenn ein höherer Anteil an preisgünstigem Wohnen geschaffen wird. Dies könnte für Investoren einen Anreiz darstellen mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, als sie müssten.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen bei 6-Nein-Stimmen und 1 Enthaltung

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Zuge der Verabschiedung des Handlungsprogramms Wohnen am 16. Februar 2017 brachte der Gemeinderat das Bedürfnis zum Ausdruck, eine vertiefte inhaltliche Auseinandersetzung im Hinblick auf die Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen zu führen (siehe Drucksache 0333/2016/BV). Zur Vertiefung zentraler Handlungsfelder und zur Vorbereitung geeigneter Maßnahmen wurden und werden daraufhin im Zeitraum zwischen Juni 2017 und März 2018 Veranstaltungen in unterschiedlichen Teilnehmerkonstellationen durchgeführt. Die Klausursitzungen und das Dialogforum sollten und sollen den fachlichen Austausch fördern und das Verständnis komplexer Zusammenhänge ermöglichen. Weitere Dialogforen sind zur Fortsetzung des Austauschs zwischen dem Gemeinderat, Wohnungsmarktakeuren und der Verwaltung vorgesehen.

Diese Informationsvorlage gibt einen aktuellen Sachstandsbericht zum Stand der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen. Damit wird auch der Antrag der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE/PIRATEN zur Erstellung eines Sachstandsberichts zum Handlungsprogramm Wohnen vom 05.10.2017 beantwortet (siehe Antrag 0069/2017/AN).

2. Sachstand der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen

2.1. Veranstaltungen mit dem Gemeinderat, Wohnungsmarktakeuren und der Verwaltung zur Vorbereitung von Maßnahmen zum Handlungsprogramm Wohnen

Klausursitzung Wohnen und Wirtschaftsentwicklung am 24. Juni 2017

Zur Vertiefung von Handlungsschwerpunkten und der Ableitung geeigneter Maßnahmenpakete wurde entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses zum Handlungsprogramm Wohnen am 24. Juni 2017 eine Klausursitzung des Gemeinderates durchgeführt. Als zentrale wohnungspolitische Themen wurden in Abstimmung mit Vertretern der Fraktionen die Mobilisierung von Wohnungsbauflächen sowie die Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen identifiziert (siehe Dokumentation, September 2017). Die thematische Auseinandersetzung wurde durch unterschiedliche Fachvorträge und die Aufbereitung von Daten zum Wohnungsmarkt inhaltlich begleitet. Mit der Aufstellung des Baulandprogramms Wohnen und der geplanten Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung konnten bereits wesentliche Umsetzungsschritte benannt werden. Bei dem vielschichtigen Thema der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestand aufgrund der Vielzahl zu behandelnder Aspekte hingegen nach der Klausursitzung noch Diskussionsbedarf. Diesem wurde und wird im Rahmen des ersten Dialogforums im November 2017 und der Klausursitzung im März 2018 mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkt entsprochen.

Erstes Dialogforum Wohnen am 28. November 2017

Die Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen wurde im Rahmen des ersten Dialogforums Wohnen in unterschiedlichen Arbeitsgruppen gemeinsam mit externen Akteuren diskutiert (siehe Dokumentation, Januar 2018). Dabei ging es um die Frage, welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum übernehmen soll bzw. kann. Zudem wurde die Frage aufgeworfen, welche Partner (neben der Stadt) zukünftig preisgedämpften Wohnraum für Normalverdiener in Heidelberg schaffen können und wie es gelingen kann, dafür Bauflächen in ausreichendem Maße bereitzustellen.

Weitere Lösungsansätze zur Baukostensenkung und der Anpassung kommunaler Vorgaben wurden ebenso erörtert wie das Instrument wohnungspolitischer Festsetzungen durch die Stadt Heidelberg. Die Ergebnisse des ersten Dialogforums Wohnen zu den unterschiedlichen Anregungen werden von der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe Wohnen aufgenommen und im Hinblick auf die Ableitung möglicher Maßnahmen erörtert.

Klausursitzung zum Einsatz kommunaler Ressourcen am 22. März 2018

Ein weiteres Thema, das im Zuge des bisherigen Verfahrens zwar wiederholt aufgeworfen aber bislang noch nicht ausreichend diskutiert wurde, ist die Frage nach einem zielgerichteten und bedarfsgerechten Einsatz kommunaler Ressourcen zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum. Zur Bearbeitung dieser wichtigen Thematik soll am 22. März 2018 eine weitere Klausursitzung des Gemeinderates durchgeführt werden. Der Termin eröffnet die Möglichkeit, dass die zur Umsetzung der Wohnungsbauoffensive erforderlichen Maßnahmen in den nächsten Doppelhaushalt und in die mittelfristige Finanzplanung einfließen können.

2.2. Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen

Im Folgenden wird berichtet, in welcher Form die weitere Bearbeitung der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen bereits erfolgt bzw. zukünftig vorgesehen ist. In den Bericht sind die Sachthemen der Anträge zum Handlungsprogramm Wohnen eingeflossen. Dabei werden außerdem nochmals alle Sachanträge des Gemeinderats zum Handlungsprogramm Wohnen entsprechend des jeweils aktuellen Sachstands einzeln beantwortet (siehe Anlage 01). Es ist vorgesehen, dem Gemeinderat einen jährlichen Sachstandsbericht zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen vorzulegen. Der Bericht orientiert sich an den Schwerpunkthemen des Handlungsprogramms Wohnen und gibt einen Überblick über die daraus abgeleiteten Maßnahmen und deren Umsetzung. Darüber hinaus wird es maßnahmenbezogen zusätzliche Berichte geben wie zum Beispiel den jährlichen Statusbericht zur Umsetzung des verbindlichen Baulandprogramms Wohnen 2017-2021 oder den für das Jahr 2018/19 vorgesehenen Bericht zur Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035.

Baulandprogramm Wohnen 2017-2021

Mit dem Beschluss zum Baulandprogramm Wohnen 2017-2021 und der Flächensicherung Wohnen 2030 hat der Gemeinderat am 14. Dezember 2017 ein zentrales Steuerungsinstrument für die Mobilisierung von Wohnungsbauflächen verabschiedet (siehe Drucksache 0354/2017/BV). Darin enthalten ist die Schaffung von Baurecht für rund 2.100 Wohnungen bis 2020/21. Dazu gehören insbesondere Teile des Kirchheimer Wegs und von PHV, welche den Beginn der Entwicklung in diesen Bereichen bedeuten. Bei beiden Vorhaben sind im nächsten Schritt konkrete Zeitpläne für den weiteren Ablauf zu erarbeiten. Zu den weiteren Flächen, welche bis 2021 baureif gemacht werden sollen, gehören das Hospital, für das zurzeit ein Wohnzielgruppenkonzept mit dem Schwerpunkt auf Normalverdiener erarbeitet wird, sowie die zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau in der Bahnstadt. Für den zusätzlichen Wohnraum auf den Campbell Barracks besteht seit 2017 bereits Baurecht. Die Aufsiedlung von PHV zu einem urbanen Stadtteil nimmt durch die Verabschiedung des Masterplans auf der Basis der Entwicklungsvision der IBA einen zentralen Platz im Baulandprogramm ein. Die Entwicklungsvision geht von einer möglichen Zielgröße von bis zu 10.000 Einwohnern, was rund 5.000 Wohnungen entspricht, und 5.000 Beschäftigten auf PHV aus (siehe Drucksache 0373/2017/BV).

Sicherung von Wohnungsbauflächen bis 2030

Es besteht zudem Handlungsbedarf hinsichtlich der planungsrechtlichen Sicherung des mittel- bis langfristig erforderlichen Wohnungsbedarfs. Die bisher im Flächennutzungsplan verankerten Areale können den Bedarf aus heutiger Sicht nur bis zur Mitte des kommenden Jahrzehnts decken. Für die Zeit danach müssen geeignete Lösungen auf quantitativer und qualitativer Ebene gefunden und zeitnah gesichert werden. PHV alleine wird die in der zweiten Hälfte des kommenden Jahrzehnts erforderliche Standortvielfalt nicht gewährleisten können. In diesem Zusammenhang kommt vor allem der qualifizierten Innenentwicklung eine hohe Bedeutung zu.

Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO)

Das Baulandprogramm erfasst im Zuge der Flächensicherung bis 2030 nur Bauflächen, welche bereits im Flächennutzungsplan (FNP) verankert sind. Im Rahmen der Fortschreibung des MRO soll geprüft werden, wie der voraussichtliche mittel- bis langfristige zusätzliche Bedarf an Wohnungen – das Handlungsprogramm Wohnen geht zwischen rund 2.000 und 3.700 Wohnungen aus – sichergestellt werden kann. Die sektoralen Bedarfe des Wohnens werden dabei mit weiteren Flächenbedarfen der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Ökologie und des Klimas zusammengeführt und räumlich konkretisiert. Die Fortschreibung des MRO soll soweit möglich in die laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans bzw. falls dies nicht mehr möglich ist und soweit erforderlich in eine spätere Teilfortschreibung von einzelnen Plankapiteln des Flächennutzungsplans durch den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim einfließen.

Aktive Baulandpolitik als zentrales kommunales Steuerungsinstrument

Die Mobilisierung von Wohnungsbauflächen gilt als eine Grundvoraussetzung für die Schaffung von Wohnraum und wurde im Rahmen des ersten Dialogforums intensiv behandelt (siehe Dokumentation). Mit dem Instrument des Baulandprogramms wurde bereits ein erster Schritt im Sinne einer strategischen Bodenvorratspolitik eingeleitet. Um die vorhandene „Förderlücke“ bei der Wohnraumversorgung von mittleren Einkommensgruppen zu schließen, bedarf es auf diese Gruppe zugeschnittener (vorhabenbezogener) wohnungspolitischer Konzepte. Damit die Stadt Heidelberg die für die Erstellung geeigneter Konzepte erforderlichen Gestaltungsspielräume nutzen kann, muss sie zuvor „ins Eigentum kommen“. Das Beispiel der Südstadt belegt die Steuerungsmöglichkeiten dieser Konstellation. Ist die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücke, reduziert sich die Steuerungswirkung. Sie kann in diesem Fall nur (noch) eingeschränkt über die Schaffung von Baurecht im Zuge des Baulandmanagements Einfluss auf die Entwicklung nehmen. Im Falle bereits bestehenden Baurechts, wie es im Innenbereich häufig vorkommt, reduziert sich die Steuerung der Schaffung von Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen weiter. Es wird vorgeschlagen, die Suche nach möglichen Lösungen für eine aktive Baulandpolitik im Rahmen der bevorstehenden Klausursitzung des Gemeinderats am 22. März 2018 zu thematisieren.

Quotenregelung im Baulandmanagement

Das 2005 in Heidelberg eingeführte Baulandmanagement ist ein kooperatives Baulandmodell, das unter anderem den Beitrag privater Wohnungsbauakteure an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum regelt. Es sieht unter anderem vor, dass bei der Schaffung von neuem Baurecht 20% der Wohnfläche als gebundener Wohnraum für die Zielgruppe der Normalverdiener geschaffen wird. Aufgrund seines eingeschränkten Wirkungsbereiches, der sich auf Flächen für die neues Baurecht geschaffen wird beschränkt und aufgrund der Tatsache, dass das Baulandmanagement nur in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB angewendet werden kann, konnten seit 2005 insgesamt nur rund 100 Mietwohnungen über das Baulandmanagement gebunden werden.

Das ergibt bis heute pro Jahr nur rund 10 Wohnungen. Dementsprechend wird dieses Instrument selbst bei einer deutlichen Erhöhung des Anteils zu bindender Wohnungen den notwendigen Mengeneffekt nicht leisten können. Tatsächlich ist eher eine abschreckende Wirkung zu befürchten, so dass private Wohnungsbauinvestitionen in diesem Bereich noch schwieriger werden. Es sind eben nur solche Flächen betroffen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird und nicht wie oft falsch verstanden wird, jede Neubaufäche.

Der Vorschlag, die Quote für bezahlbaren Wohnraum im Baulandmanagement pauschal auf 50 beziehungsweise 70 Prozent der Wohnfläche zu erhöhen (siehe diesbezügliche Sachanträge), stellt daher keinen überzeugenden Lösungsansatz für das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele Heidelbergs dar und wird daher von der Verwaltung abgelehnt. Weitere Informationen hierzu können der Ergänzungsvorlage zum Handlungsprogramm Wohnen (siehe Drucksache 0333/2016/BV) und der Beantwortung der diesbezüglichen Anträge in der Anlage 01 dieser Vorlage entnommen werden. Vorhabenbezogen ist eine solche Festlegung bereits unter den gegebenen Voraussetzungen dort möglich, wo die Stadt Heidelberg im Eigentum der Flächen ist oder von der kommunalen Erstzugriffsoption bei den Konversionsflächen Gebrauch gemacht hat, wie das wohnungspolitische Konzept Südstadt beweist.

Im Handlungsprogramm Wohnen ist zudem vorgesehen, dass die Quotenregelung des Baulandmanagements auch analog für kommunale Grundstücke im Sinne einer Selbstverpflichtung angewendet wird, und zwar auch dann, wenn bereits Baurecht besteht. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wirkt sich positiv auf das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele aus.

Kosten der Unterkunft (KdU)

Bereits beschlossen hat der Gemeinderat am 05. Oktober 2017 die Beauftragung eines externen Instituts, das die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) erstellen soll. Das Konzept soll zur Verbesserung der Wohnraumversorgung für untere Einkommensgruppen beitragen (siehe Drucksache 0288/2017/BV).

Erstellung der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035

Eine regelmäßige vertiefende Wohnraumbedarfsanalyse ist notwendig, um aktuelle und zukünftige Wohnraumbedarfe sowohl quantitativ als auch qualitativ unter Berücksichtigung städtischer Entwicklungen zu ermitteln. Dazu soll eine Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg mit dem Zeithorizont 2035 in Auftrag gegeben werden (siehe Antrag 0065/2017/AN und die entsprechende Drucksache 0006/2018/BV). Die Ergebnisse der Analyse, die auch stadtteilbezogene Informationen enthalten soll, bilden die Grundlage für die Prognose zukünftiger Bedarfe, die relevant für die Bauflächenbedarfsermittlung und eine qualifizierte Innenentwicklung sind.

Mittelbare Belegung (Landeswohnraumförderung)

Das Verfahren der „Mittelbaren Belegung“, das Bestandshaltern im Rahmen der Landeswohnraumförderung zur Verfügung steht, kann eine ökonomisch sinnvolle Alternative für die Schaffung von Belegungsrechten im bisher nicht gebundenen Wohnungsbestand sein und bietet sich als eine mögliche Alternative zum Ankauf von Belegungsrechten an (siehe diesbezüglicher Sachantrag). Dabei wird Bestandshaltern die Übertragung der Bindung einer Neubauwohnung auf ein anderes gebrauchtes Objekt ermöglicht. In diesem Fall entstehen im Neubau Wohnungen mit „bezahlbaren Grundrissen“ ohne Mietpreis- und Belegungsbindung.

Auf diese Weise könnten dezentral in Stadtteilen mit wenigen gebunden Wohnungen entsprechende Kontingente geschaffen werden, unter der Voraussetzung, dass entsprechende Bestandswohnungen zur Verfügung stehen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind von der Vorlage nicht betroffen. Dementsprechend war eine Beteiligung nicht erforderlich.

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 Ziele:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Ziele:
DW 1		Familienfreundlichkeit fördern Ziel/e:
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
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Beantwortung der Anträge des Gemeinderats zum Handlungsprogramm Wohnen
02	Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft GAL/HD P & E vom 31.01.2018 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 31.01.2018)
03	Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE/PIRATEN vom 15.02.2018
04	Erste Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 05.04.2018
05	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 24.04.2018 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 25.04.2018)
06	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 10.07.2018 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit am 10.07.2018)