

Bewertung und Behandlungsvorschlag der Verwaltung zum Einwohnerantrag „Wohnungspolitik Heidelberg“ im Hinblick auf eine Integration in die „10 Punkte Wohnen“ / GR-Sitzung am 23.07.2020

Die im Folgenden weiß markierten Punkte des Einwohnerantrages (siehe Spalte Behandlungsvorschlag) wurden entweder bereits durch den Gemeinderat beschlossen oder sie sind in den „10 Punkten Wohnen“ bereits enthalten. Es bedarf daher keines gesonderten Beschlusses zu diesen Punkten.

Die im Folgenden grün markierten Punkte des Einwohnerantrages werden wie aufgeführt zur Ergänzung der Beschlussvorlage „10 Punkte Wohnen“ vorgeschlagen.

Die im Folgenden rot markierten Punkte des Einwohnerantrages können entweder aus rechtlichen Gründen oder aufgrund der nicht begründeten finanziellen Auswirkungen nicht beschlossen werden bzw. ist aus inhaltlichen Erwägungen kein Beschluss zu empfehlen.

Einwohnerantrag Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt, ...	„10 Punkte Wohnen“ und weitere Aktivitäten der Stadt Heidelberg	Bewertung	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
b) dass alle 34 Maßnahmen des „ Handlungsprogramm Wohnen Heidelberg Februar 2017“ mit messbaren Indikatoren weiter ausformuliert werden, um die in der Präambel angekündigte Wohnbauoffensive umzusetzen,	Punkt 5: „b) ein Monitoring der Zielerfüllung des Handlungsprogramms Wohnen“	<ul style="list-style-type: none"> Ein Großteil der 34 Maßnahmen des Handlungsprogramms Wohnen ist bereits umgesetzt bzw. befindet sich in der Umsetzung. Ein Monitoring der Zielerfüllung des Handlungsprogramms Wohnen ist in „10 Punkte Wohnen“ enthalten. 	Ist in Beschlussvorlage „10 Punkte Wohnen“ bereits enthalten.
m) dass für die Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen eine Bürgerbeteiligung gemäß den Leitlinien Bürgerbeteiligung eingerichtet wird.	Bürgerbeteiligung zum Handlungsprogramm Wohnen wird vorhabenbezogen durchgeführt.	<ul style="list-style-type: none"> Der vorhabenbezogenen Bürgerbeteiligung zum Handlungsprogramm Wohnen hat der GR zuletzt mit dem Beschluss der Vorhabenliste am 18.06.2020 zugestimmt. 	Beschluss wurde bereits gefasst.
j) dass die Stadt Heidelberg die ordnungsrechtlichen Instrumente unter i) und auch die Zweckentfremdungsverordnung dauerhaft und aktiv bewerben soll,	Die aktuelle Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) der Stadt HD läuft am 31.12.2021 aus. HD setzt sich im Zuge der bevorstehenden Landesgesetzesnovelle aktiv u.a. für die Einführung einer Registrierungs-pflicht ein.	<ul style="list-style-type: none"> Die ZwEVS wird aktiv in HD umgesetzt. Es ist eine Fortschreibung der ZwEVS vorgesehen. HD wird bei der Fortschreibung den angekündigten neuen Gesetzesrahmen ausschöpfen. 	<p>„10 Punkte Wohnen“ werden im Punkt 5 wie folgt ergänzt:</p> <p>„d) die Nutzung kommunaler Bauvorschriften und gesetzlicher Vorgaben sowie ordnungsrechtlicher Instrumente zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beispielsweise durch die Anpassung des Stellplatzschlüssels, oder durch die Änderung von Bebauungsplänen oder die Fortschreibung der Zweckentfremdungsverbotssatzung.“</p>
l) die für die Umsetzung dieser Beschlüsse notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen bereit zu stellen,	Punkt 8: „Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum ... die Stärkung der Kapitalkraft der GGH.“	<ul style="list-style-type: none"> Die Umsetzung der „10 Punkte Wohnen“ erfordert die Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen. 	Ergänzung im Beschlusstext der Vorlage „10 Punkte Wohnen“: Die Umsetzung der „10 Punkte Wohnen“ erfolgt in Abhängigkeit der Bereitstellung der erforderlichen Mittel in künftigen Haushaltsjahren.

Einwohnerantrag Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt, ...	„10 Punkte Wohnen“ und weitere Aktivitäten der Stadt Heidelberg	Bewertung	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
a) dass bei allen zukünftigen Bebauungsplänen mit Wohngebieten vorrangig gemeinwohlorientierte Bauträger zum Zuge kommen sollen, also kommunale Wohnungsbau-Gesellschaften, Baugenossenschaften, insbesondere bürgerschaftliche Baugruppen und Wohnprojekte sowie Kleingewerkschaften,	Punkt 6: „Ziel ist die Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik ... Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Vorhabenträger, welche die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleisten“	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer pauschalen „Bevorzugung“ gemeinwohlorientierter Bauträger bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist baurechtlich unzulässig. • Berücksichtigung der Belange gemeinwohlorientierter Bauträger ist in „10 Punkte Wohnen“ umfassend enthalten. 	Beschluss ist rechtlich nicht möglich, da Festsetzung im Bebauungsplan unzulässig ist.
c) dass bei neuem Baurecht immer mindestens 40% dauerhaft geförderte Mietwohnungen und 30% Eigentumswohnungen für mittlere, untere und unterste Einkommensbeziehende orientiert an den Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine vorgesehen werden,	Punkt 5: „Die wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente sollen gezielt zur Schaffung von Wohnraum genutzt und verbindlich verankert werden. ... Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Erstellung wohnungspolitischer Konzepte ... c) die Fortschreibung des Baulandmanagements“	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung des „Modells Südstadt“ bei der Aufstellung neuer B-Pläne ist baurechtlich unzulässig. • Quoten werden a) bei kommunalen Grundstücken vorhabenbezogen über wohnungspolitische Konzepte festgelegt und b) bei privaten Grundstücken über das Baulandmanagement geregelt. 	Beschluss ist rechtlich nicht möglich, da Festsetzung im Bebauungsplan unzulässig ist.
d) dass die städtische Wohnbaugesellschaft GGH beauftragt wird, in den nächsten sechs Jahren ihren Wohnungsbestand um mindestens 4.000 geförderte Wohnungen zu erhöhen und dass die dafür notwendigen Eigenkapitalzuschüsse durch die Stadt Heidelberg gewährt werden,	Punkt 8: „Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum“ <ul style="list-style-type: none"> • langfristiger Erhalt und Erhöhung preisgünstigen gebundenen Wohnraums • Wohnungsneubau für mittlere und untere Einkommensgruppen • Stärkung der Kapitalkraft der GGH“ 	<ul style="list-style-type: none"> • „10 Punkte Wohnen“ wurde im SEVA am 01.07.2020 um das Ziel ergänzt, dass die GGH ihren Wohnungsbestand an preisgünstigen und geförderten Wohnunten mittel- und langfristig erhöht. • Dimension der finanziellen Auswirkungen der Zielvorgabe ist nicht begründet. 	Zielvorgabe kann nicht beschlossen werden, da die Dimension der finanziellen Auswirkungen nicht begründet ist.
e) dass die Stadt Heidelberg zusammen mit den interessierten Umlandgemeinden ein regionales Wohnbauforum einrichtet, das verbindliche Wohnbauversorgungskonzepte und deren Umsetzungsmaßnahmen in den beteiligten Gemeinden erarbeitet,	Punkt 10: „Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim und der Region Rhein-Neckar (VRRN)“	<ul style="list-style-type: none"> • Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim ist zuständiges Gremium. • Flächennutzungsplan entspricht verbindlichem Wohnraumversorgungskonzept. • „10 Punkte Wohnen“ sieht neben formellen ergänzende informelle Kooperationen vor. 	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim ist zuständiges Gremium. Beschluss ist daher nicht erforderlich.
f) dass ein regionaler revolvierender Wohnbaufonds Rhein-Neckar für die Grundfinanzierung einer dauerhaft bezahlbaren Wohnraumversorgung in Heidelberg und der Region bei neuen Projekten eingerichtet werden soll, in den Bund, Land, Kommunen und auch Bürgerinnen und Bürger einzahlen sollen,	Punkt 10: „Heidelberg arbeitet eng mit den regionalen Partnern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zusammen. Als Maßnahmen sind vorgesehen a) die Entwicklung von Kooperations- und Finanzierungsmodellen im Rahmen der Zusammenarbeit“	<ul style="list-style-type: none"> • Idee kann auf der Ebene des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erörtert und auf dessen rechtliche Umsetzbarkeit geprüft werden. • Finanzielle Auswirkungen sind nicht absehbar. 	Der Beschluss über die Einrichtung eines Wohnbaufonds kann nicht getroffen werden, da die finanziellen Auswirkungen nicht absehbar sind.
g) dass in der regionalen Siedlung „ Kurpfalz-hof “ im ehemaligen Patrick-Henry-Village für die Deckung des regionalen Wohnbedarfs mindestens 75% der bebaubaren Flächen für den von der Stadt Heidelberg zusammen mit Umlandgemeinden geplanten Wohnungsbau in kleinteiligen Eigentumsstrukturen vorgesehen werden,	Siehe Drucksache 0079/2020/BV: „Es wird Wohnraum für mindestens 10.000 Einwohner/innen und maximal 5.000 Arbeitsplätze geschaffen.“ „... sowohl kleinteilige als auch Konzeptvergabe Vorrang bekommen soll ... Es werden Regularien aufgestellt, die diese Kleinteiligkeit gewährleisten.“	<ul style="list-style-type: none"> • Zu diesem Punkt hat der GR am 18.06.2020 bereits Beschlüsse im Rahmen des Dynamischen Masterplans PHV gefasst. • Diese Beschlüsse liefern klare Vorgaben für die weitere Entwicklung von PHV. 	Beschluss nicht möglich, da sechsmonatige Sperrfrist des GR-Beschlusses vom 18.06.2020 zum Dynamischen Masterplan zu beachten ist.

Einwohnerantrag Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt, ...	„10 Punkte Wohnen“ und weitere Aktivitäten der Stadt Heidelberg	Bewertung	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
h) dass die Eigentümerin des PHV, die bundeseigene BlmA aufgefordert wird, die für dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbau notwendigen Flächen im PHV kostenfrei in die Entwicklung einzubringen,	Punkt 10: „d) ... Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“	<ul style="list-style-type: none"> • Dieser Punkt ist rechtlich nicht umsetzbar, da dieser der Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Bundesliegenschaften des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages widerspricht. • Stadt nutzt Verbilligungsmöglichkeiten der BlmA. Diese betragen derzeit maximal 25.000 Euro pro geförderter Wohnung. 	Beschluss rechtlich nicht umsetzbar, da Vorgaben des Bundes hierzu im Widerspruch stehen.
k) die Bundesregierung und den Bundestag aufzufordern, die Wohnbauförderungsmittel für Sozial- und Normalwohnungen massiv zu erhöhen, für eine befristete Zeit einen bundesweiten Mietendeckel einzuführen, die Erstellung von Mietspiegeln auf mindestens 10 Jahre auszudehnen, die Mietpreisbremse flächendeckend einzuführen sowie die Modernisierungsmieterhöhung und die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter abzuschaffen,	Punkt 10: „b) die Mitwirkung an der Sicherung der Landesfördermittel nach 2021 im Rahmen des Städtetags, ...d) die Unterstützung der nationalen Gesetzesinitiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“	<ul style="list-style-type: none"> • Kontinuität bei Landeswohnraumfördermitteln wichtiger, Mittel wurden zuletzt nicht ausgeschöpft. • Mietendeckel ist verfassungsrechtlich bedenklich. • Mietspiegel wurde von 4 auf 6 Jahre verlängert. • Mietpreisbremse gilt in HD weiterhin. 	Keine Beschlussempfehlung, da vorhandene Instrumente ausreichen und zudem verfassungsrechtliche Bedenken beim Mietendeckel bestehen.
i) den Landtag und die Landesregierung Baden-Württemberg aufzufordern, für die Sicherung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes die Geltungsbereiche der Landesverordnungen zu Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen, Mietpreisbremse und Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen bei Umwandlungen auf alle regionalen Nachbargemeinden Heidelbergs auszudehnen und deren Geltungsdauer über 2020 hinaus zu verlängern,	Stadt Heidelberg hat im Rahmen der Anhörungen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zu den genannten Verordnungen auf die Bedeutung einer einheitlichen Einstufung von Stadt und Umlandgemeinden hingearbeitet. Bei der Mietpreisbremse war kein Einvernehmen mit den Umlandgemeinden möglich.	<ul style="list-style-type: none"> • Die genannten Verordnungen wurden nach den Anhörungen der betroffenen Gemeinden in Kraft gesetzt. • HD gehört weiterhin zu den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Umlandgemeinden Dossenheim, Eppelheim, Edingen-Neckarhausen, Leimen und Sandhausen sind aus der Gebietskulisse herausgefallen. 	Beschluss der Landesregierung und der diesem zugrunde liegenden Gutachten zur Festlegung der Gebietskulisse stehen einem Beschluss entgegen.

Aufgestellt vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 16.07.2020