

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 Kleingenossenschaften,	Punkt 6: „Ziel ist die Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegen-schaftspolitik ... Als Maßnahmen sind vorgese-hen: a) die bevorzugte Vergabe von Grundstü-cken an Vorhabenträger, welche die langfris-tige Sicherung bezahlbaren Wohnraums ge-währleisten“	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer pauschalen „Bevorzu-gung“ 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% Eigentums-wohnungen für mittlere, un-tere und unterste Einkommensbeziehende orientiert an den Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine vorgesehen wer-den,	Punkt 5: „Die wohnungspolitischen Steue-rungsinstrumente sollen gezielt zur Schaffung von Wohnraum genutzt und verbindlich veran-kert werden. ... Als Maßnahmen sind vorgese-hen: a) die Erstellung wohnungspolitischer Konzepte ... c) die Fortschreibung des Bau-landmanagements“	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung des „Modells Südstadt“ bei der Aufstellung neuer B-Pläne ist baurecht-lich unzulässig. • Quoten werden a) bei kommunalen Grund-stücken vorhabenbezogen über wohnungs-politische Konzepte festgelegt und b) bei privaten Grundstücken über das Bauland-management 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 mindes-tens 4.000 geförderte Wohnungen zu erhöhen und dass die dafür notwendigen Eigenkapital-zuschüsse durch die Stadt Heidelberg gewährt werden,	Punkt 8: „Stärkung der GGH als Garant für be-zahlbaren Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> • langfristiger Erhalt und Erhöhung preis-günstigen 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 preis-günstigen und geförderten Wohnunten mit-tel- und langfristig erhöht. • Dimension der finanziellen Auswirkungen der Zielvorgabe ist nicht begründet. 	Zielvorgabe kann nicht beschlossen werden, da die Dimension der finan-ziellen Auswirkungen nicht begründet ist.
e) dass die Stadt Heidelberg zusammen mit den interessierten Umlandgemeinden ein regi-onales Wohnbauforum einrichtet, das verbindliche Wohnbauversorgungskonzepte und deren Umsetzungsmaßnahmen in den beteilig-ten Gemeinden erarbeitet,	Punkt 10: „Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mann-heim und der Region Rhein-Neckar (VRRN)“	<ul style="list-style-type: none"> • Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mann-heim ist zuständiges Gremium. • Flächennutzungsplan entspricht verbindli-chem 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 Wohn-baufonds Rhein-Neckar für die Grundfinanzierung einer dauerhaft bezahlbaren Wohnungs-versorgung in Heidelberg und der Region bei neuen Projekten eingerichtet werden soll, in den Bund, Land, Kommunen und auch Bürge-rinnen und Bürger einzahlen sollen,	Punkt 10: „Heidelberg arbeitet eng mit den regionalen Partnern zur Schaffung von be-darfsgerechtem Wohnraum zusammen. Als Maßnahmen sind vorgesehen a) die Entwick-lung von Kooperations- und Finanzierungs-mo-dellen im Rahmen der Zusammenarbeit“	<ul style="list-style-type: none"> • Idee kann auf der Ebene des Nachbar-schaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erörtert und auf dessen rechtliche Umsetz-barkeit geprüft werden. • Finanzielle Auswirkungen sind nicht abseh-bar. 	Der Beschluss über die Einrichtung eines Wohnbaufonds kann nicht ge-troffen 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 min-destens 75% der bebaubaren Flächen für den von der Stadt Heidelberg zusammen mit Um-landgemeinden 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 Arbeits-plätze geschaffen.“ „... sowohl kleinteilige als auch Konzept-vergabe 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 ge-fasst. • Diese Beschlüsse liefern klare Vorgaben für die weitere Entwicklung von PHV. 	Beschluss nicht möglich, da sechs-monatige Sperrfrist des GR-Be-schlusses vom 18.06.2020 zum Dy-namischen Masterplan zu beachten ist.

Einwohnerantrag Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt, ...	„10 Punkte Wohnen“ und weitere Aktivitäten der Stadt Heidelberg	Bewertung	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
<p>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,</p>	<p>Punkt 10: „d) ... Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“</p>	<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. 	<p>Beschluss rechtlich nicht umsetzbar, da Vorgaben des Bundes hierzu im Widerspruch stehen.</p>
<p>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,</p>	<p>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“</p>	<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. 	<p>Keine Beschlussempfehlung, da vorhandene Instrumente ausreichen und zudem verfassungsrechtliche Bedenken beim Mietendeckel bestehen.</p>
<p>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,</p>	<p>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.</p>	<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. 	<p>Beschluss der Landesregierung und der diesem zugrunde liegenden Gutachten zur Festlegung der Gebietskulisse stehen einem Beschluss entgegen.</p>

Aufgestellt vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 16.07.2020