

Sechstes Dialogforum Wohnen am 20. Oktober 2020

Auszug aus der Dokumentation
zum Tagesordnungspunkt
„Austausch zum Einwohnerantrag“

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Odszuck, Jürgen – Erster Bürgermeister

Mitglieder des Heidelberger Gemeinderates

Emer, Karl
Kutsch, Matthias
Marmé, Nicole Prof. apl. Dr.
Nipp-Stolzenburg, Luitgard
Schenk, Simone Dr.

Wohnungswirtschaft, Sozialverbände / Interessensgruppen

Braun, Michael Prof. – Internationale Bauausstellung
Bresinski, Peter – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Epple, Andreas – Epple GmbH
Erhard, Appolinia – Haus & Grund Heidelberg
George, Anna – Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg
Harms, Franziska – Architektin
Jacobs, Peter – Baugenossenschaft Neu-Heidelberg e.G.
Kalkmann, Henning – Kalkmann-Wohnwerte GmbH & Co. KG
Koch, Bernd – Deutsche Wohnen GmbH & Co. KG
Kraus, Gerald – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Krawczyk, Lukas – FLÜWO
Leopold, Lisa – Gemeinsam Wohnen e.V.
Linder, Uwe – Baugenossenschaft Neu-Heidelberg e.G.
Müller, Ole – Gemeinsam Wohnen e.V.
Meder, Matthias – SKM Heidelberg Rhein-Neckar
Müller, Martin – Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg
Nestor, Christoph – Mieterverein Heidelberg e.V.
Roelen, Pascal – Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann GmbH & Co. KG
Schaufelberger, Gerd – Jugendagentur Heidelberg
Schmidt-Rohr, Jörg – Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung
Stammer, Peter – Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
Strugalla, Ingo – Evangelische Stiftung Pflege Schönau
Unser, Elisabeth – Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann GmbH & Co. KG
Welters, Hartmut – postwelters | partner (Architekten + Stadtplaner)
Wilking, Judith – Gemeinsam Wohnen e.V.
Witwit, Enes – Witwit Holding GmbH

Verwaltung

Bloem, Gabriela Dr. – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Damm, Andreas – Amt für Liegenschaften und Konversion
Ehrlich, Sara – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Großkinsky, Norbert – Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Genthner, Dieter – Amt für Soziales und Senioren
Hoffmann, Peter – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Hornung, Jörg – Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Polivka, Wolfgang – Amt für Liegenschaften und Konversion
Schaber, Carsten Dr. – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Winkler, Raino Dr. – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Moderation

Jacob, Andreas – FIRU mbH
Röhrich, Alena – FIRU mbH

Tagesordnung

Uhrzeit	Programm
18.00	Begrüßung <i>Herr Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck</i>
18.10	Einführung in den Abend <i>Andreas Jacob, FIRUmbH</i>
18.15	Impulsvortrag Kleinteiliger Wohnungsbau im Siedlungsbestand: Lösungsansätze für Akzeptanzprobleme in der Bevölkerung und klimaökologische Erfordernisse <i>Prof. Hartmut Welters, postwelters + partner</i>
18.30	Reflexion im Plenum <i>Moderation: Andreas Jacob, FIRUmbH</i>
18.45	Projektvorstellungen: „Teilnehmende des Dialogforums berichten“ (Teil 2) <ul style="list-style-type: none">– Kalkmann Wohnwerte: „Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Weststadt /Gold-schmidtstraße“ (Henning Kalkmann)– Baugenossenschaft Neu-Heidelberg: „Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Siedlung Ochsenkopf“ (Uwe Linder)
19.00	Diskussion der Projekte und möglicher Lösungsansätze im Plenum <i>Moderation: Andreas Jacob, FIRUmbH</i>
19.15	Pause
19.30	Austausch zum Einwohnerantrag ‚Wohnungspolitik Heidelberg‘ <i>Moderation: Andreas Jacob, FIRUmbH</i> <ul style="list-style-type: none">– 1. Runde: Gemeinwohlorientierung– 2. Runde: Bezahlbarkeit– 3. Runde: Patrick-Henry-Village– 4. Runde: Region
21.15	Schlusswort und Ausblick <i>Herr Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck</i>

1. Austausch zum Einwohnerantrag „Wohnungspolitik Heidelberg“

Anhand der Forderungen des Einwohnerantrags wurden verschiedene Sichtweisen aus Perspektive der unterschiedlichen Wohnungsmarktakeure im Dialogforum ausgetauscht. Dabei war es Ziel, die verschiedenen Standpunkte und Argumente, die sich durch die Vielfalt der Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu den im Einwohnerantrag aufgeführten Themen ergeben, für die nun anstehende politische Beratung im Gemeinderat offenzulegen.

Dabei wurden die relevanten Punkte des Einwohnerantrags in vier Themenbereiche gegliedert: Gemeinwohlorientierung, Bezahlbarkeit, Patrick-Henry-Village (PHV) und Regionale Kooperation.

Im Folgenden sind zu jedem Themenbereich die Grundidee des Einwohnerantrags (vorgetragen durch Herrn Nestor, Mieterverein), die Erläuterung der Sachlage in Heidelberg (vorgetragen durch Herrn Hoffmann, Amt für Stadtentwicklung und Statistik) sowie die einzelnen Statements der Dialogforummitglieder dargelegt.

Da keine abschließende Bewertung erfolgen sollte, sind die Statements und Ausführungen in gekürzter, sinngemäß vollständiger Version dokumentiert.



Einführung in den Einwohnerantrag „Wohnungspolitik Heidelberg“

Was ist ein Einwohnerantrag? (Peter Hoffmann, Amt für Stadtentwicklung und Statistik)

- Ein Einwohnerantrag kann entsprechend der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gestellt werden, um zu erreichen, dass der Gemeinderat eine bestimmte Angelegenheit behandelt. Voraussetzung ist, dass die Angelegenheit im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt und der Antrag von einer bestimmten Anzahl von Einwohnern unterzeichnet wurde.

Wie wird der Einwohnerantrag „Wohnungspolitik Heidelberg“ behandelt? (Peter Hoffmann)

- Das Bündnis Wohnwende hat einen solchen Antrag gestellt zum Thema „Wohnungspolitik in Heidelberg“. Der Gemeinderat hat am 23. Juli den Einwohnerantrag als zulässig beschlossen und zur vertiefenden Beratung in die Fachausschüsse verwiesen. Dort wird er wie folgt beraten werden:
 - Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit am 10. November 2020
 - Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 17. November 2020
 - Gemeinderat am 17. Dezember 2020
- Heute sind wir im Dialogforum zusammengekommen, um eine inhaltliche Beratung zu den einzelnen Punkten des Einwohnerantrags vorzunehmen. Die heute vorgetragenen inhaltlichen Standpunkte zu den einzelnen Punkten werden dem Gemeinderat in Form einer Kurzdokumentation zur Kenntnis vorlegt.

Einführung in die Grundidee des Antrags durch den Verfasser (Christoph Nestor, Mieterverein)

Warum haben wir diesen Antrag gestellt?

- In Heidelberg sind in den letzten fünf Jahren 3.500 neue Wohnungen entstanden, so viele wie nie zuvor. Aber sie sind, weitestgehend für die Mitbürger*innen der unteren 60% der Einkommensskala so gut wie nicht bezahlbar. Über die Hälfte der Bevölkerung in Ballungszentren, also auch hier, können sich das Leben in Städten nicht mehr leisten. [...] Das Thema Wohnen ist in Heidelberg bereits ein ganz großes Thema, weil es ist tagtäglich ein Problemthema für die Bevölkerung ist.

Ziel des Antrags

- Der Antrag ist ein Konzept für eine andere Wohnungspolitik mit einem Vorrang für gemeinwohlorientierte Bauträger in kleinen Teilgebieten. Er gibt Ziele vor, die in den zukünftigen Projekten der Stadtentwicklung und deren Planung umgesetzt werden müssen. Es handelt sich also nicht um einen fachlichen Antrag, sondern um einen politischen Antrag.
- Gemeinsam mit den Vorschlägen im Handlungsprogramm Wohnen und den 10-Punkten Wohnen können durch die Zielvorgaben des Einwohnerantrags, wenn er beschlossen wird, diverse Lösungsansätze für die Zukunft erarbeitet werden.

Kurzer inhaltlicher Überblick im Hinblick auf die 4 Diskussionsrunden

- Der Antrag bricht mit dem Prinzip, dass „sich alles im Sinne von Investoren rechnen muss“ und geht davon aus, dass alles in der Wohnungspolitik eine gesamtgesellschaftliche Bedeutung hat. Das werden wir in der ersten Runde diskutieren. Für die zweite Runde steht das Mark Twain Village (MTV) mit 70% geförderten Wohnungen als Modell. Die regionale Wohnungspolitik ist Thema der vierten Runde.
- In der dritten Runde geht es um die Forderung an den Bund, für PHV große Teile, der den Bürger*innen heute schon gehörenden Flächen der Stadt, kostenfrei für bezahlbare Wohnungen zu überlassen.
- Darüber hinaus ist für die aktive Bürgerschaft eine Beteiligung nach den Leitlinien der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung unerlässlich.

1.1 Gemeinwohlorientierung

Bezug zu den Punkten im Einwohnerantrag

a) dass bei allen zukünftigen Bebauungsplänen mit Wohngebieten vorrangig gemeinwohlorientierte Bauträger zum Zuge kommen sollen, also kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, insbesondere bürgerschaftliche Baugruppen und Wohnprojekte sowie Kleingenuossenschaften,

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,

Erläuterungen des Verfassers (Christoph Nestor)

- Die vorgeschlagenen Bedingungen zugunsten gemeinwohlorientierter Bauträger sollen als politische Zielvorgabe künftig bei Vorlagen für Gemeinderatsbeschlüsse zu neuen Wohnbauprojekten gelten – zusätzlich zu den jeweiligen Bebauungsplanfestsetzungen. Auf diese Weise wurden bereits in der Vergangenheit Festsetzungen getroffen und dies sollte Vorbild für künftige Projekte sein.
- Beispiel Baugruppen: PHV kann, nach Tübinger Vorbild, Raum für zahlreiche Baugruppen bieten, wenn bei jedem Vergabequartier mindestens eine Baugruppe berücksichtigt wird. Baugenossenschaft, Bürgerbaugruppen und Wohnprojekte sind sinnvolle Ansätze, weil dies gemeinwohlorientierte Organisationsformen sind, bei denen Bürger selbst aktiv eingebunden sind.
- Selbstverständlich kann der Antrag nicht „durchgerechnet und finanziert sein“. Das ist Aufgabe der Umsetzung. Er zielt stark darauf ab, die Entwicklung der GGH positiv voranzutreiben. Vorstellbar ist, dass die GGH im PHV ein neues großes Geschäftsfeld eröffnet, bei dem in den nächsten 6 oder mehr Jahren – das kann man bei der Umsetzung des Beschlusses präzise diskutieren – 4.000 Wohnungen oder auch mehr entstehen: aber ganz wichtig: in vielen kleinen Einheiten.
- Das sind Zielstellungen, die in der heutigen Zeit in der Stadt gar keinen Schaden anrichten können und sie sind selbstverständlich rechtlich zulässig wie in vielen anderen Städten

Bericht zu der aktuellen Sachlage in Heidelberg in diesen Punkten (Herr Hoffmann):

- Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 23. Juli die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen beschlossen. Insbesondere mit den Punkten 1 und 6 setzt sich die Stadt Heidelberg für ein vielfältiges Wohnungsangebot ein und betreibt dafür eine aktive, gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik.
- Von entscheidender Bedeutung für den Steuerungsgrad der Kommune ist es, ob die Fläche der Kommune gehört oder nicht:
- Gehört die Fläche der Kommune, kann sie die Vergabe direkt beeinflussen und bestimmte Vorhabenträger bevorzugen, welche die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleisten (zum Beispiel GGH, Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Träger studentischen Wohnens). Beispielhaft stehen für dieses Vorgehen die Konversionsflächen Südstadt und Hospital.
- Bei Flächen im privaten Eigentum ist eine Steuerung der Vergabe nicht umsetzbar.
- GGH: Mit Punkt 8 der 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen wurde die Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum vom Gemeinderat beschlossen, diese Zielrichtung deckt sich also mit der des Einwohnerantrags. Die quantitative Dimension ist allerdings einzuordnen in das aktuelle Baugeschehen:
 - Die jährlichen gesamtstädtischen Fertigstellungszahlen schwankten in den letzten Jahren zwischen 500 und 600 Wohneinheiten.
 - Die GGH hat in den letzten 5 Jahren insgesamt 585 Mietwohnungen neu gebaut und 84 Bestandswohnungen neu in Betrieb genommen (MTV Süd-Ost). Dies entspricht einem jährlichen Volumen von rund 130 Wohnungen. 4.000 Wohnungen in 6 Jahren entsprächen jährlich 660 Wohnungen allein durch die GGH, so dass die GGH alleiniger Gestalter aller Flächen wäre.



Herr Nestor (Mieterverein) stellt die Grundidee des Einwohnerantrags sowie der einzelnen Punkte vor.

Herr Hoffmann (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) erläutert die aktuelle Sachlage zu den einzelnen Punkten des Einwohnerantrags.



Herr Epple (Geschäftsführer der Epple Holding GmbH) stellt den Standpunkt zu den Themen des Einwohnerantrags aus dem Blickwinkel der privaten Wohnungsunternehmen vor.

Herr Ole Müller erläutert seinen Standpunkt aus Sicht der Wohnprojekte vor dem Hintergrund seiner Erfahrung in der Hagebutze (Südstadt).



Statements im Dialogforum zum Thema Gemeinwohlorientierung

- Wir können dem Antrag zu Punkt a) voll und ganz zustimmen. Eine kleinteilige Vergabe vor allem an gemeinwohlorientierte Bauträger – idealerweise im Konzeptvergabeverfahren – halten wir für unabdingbar, wenn Heidelberg eine vielfältige, attraktive und bewohnbare Stadt bleiben soll. Als Projekte des Miethäusersyndikats [...] können wir schnell langfristig mietgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen, da wir kein Gewinninteresse haben. Dabei möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass wir dies als Kernaufgabe der städtischen Baugesellschaften betrachten, die dementsprechend gefördert und gefordert werden müssten. Uns ist gleichzeitig bewusst, dass auch die Beteiligung lokaler Investoren notwendig für die Entwicklung weiterer Flächen ist, wehren uns aber entschieden gegen eine Vergabe an (inter)nationale Großinvestoren, wie die Deutsche Wohnen oder vonovia. (Herr Ole Müller)
- Früher haben Menschen, die [...] in der Grundsicherung waren, keine Wohnung in Heidelberg gefunden. Inzwischen erleben wir in allen Beratungsstellen, dass Menschen, die nicht in der Grundsicherung sind, sondern die ein durchschnittliches Einkommen haben, auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt keine Wohnung mehr finden. [...] Und wir glauben, dass das Gemeinwohl deswegen eine wesentliche Rolle spielen muss, das heißt, die Träger müssen gemeinnützig sein [...]. Das gemeinwohlorientierte Wohnen muss dabei alle Formen umfassen, sowohl kommunale als auch private Träger. [...] Zentral ist dabei, dass die Wohnungen dieser Träger dem Mietmarkt erhalten bleiben und dauerhaft günstige Mieten absichern. Deswegen sollten vor allem Träger wie Genossenschaften, Baugruppen und Wohnungsbaugesellschaften, die dem Gemeinwohl verpflichtet sind, diese Wohnungen halten, um zu verhindern, dass sie in Privateigentum umgewandelt werden. Daher tendieren wir stark dazu, den Begriff der Gemeinwohlorientierung bei der Weiterentwicklung der Stadt sowie der jetzt noch ausstehenden Wohnbauflächen in den Fokus zu nehmen, weil wir in anderen Segmenten schon sehr gut in Heidelberg aufgestellt sind. (Herr Schmidt-Rohr)
- Das Thema Wohnungseigentum wird hier viel zu schlecht bewertet, auch als Genossenschaftler muss ich sagen, dass selbstgenutztes Wohnungseigentum immer noch die beste Altersvorsorge ist und deshalb möchte ich auch eine Lanze brechen für das Wohnungseigentum, gerade dann, wenn man auch Menschen aus Schwellenhaushalten mit Wohnungseigentum versorgen kann, erzielt man doch eine anständige Stadtrendite. Das Zweite zum Thema ‚gemeinwohlorientiert‘: Eine Genossenschaft hat eine Satzung und wir sind unserer Satzung verpflichtet und dem Förderauftrag für unsere Mitglieder. Auch wenn dies zunächst einmal wie ein geschlossener Kreis aussieht, ist es immerhin ein Kreis mit nahezu 5.000 Mitgliedern und davon sind fast 90% Heidelberger Bürger und deswegen möchte ich betonen, dass wir zuerst unserer Satzung verpflichtet sind und nur indirekt dem Gemeinwohl. (Herr Linder)
- Die Stadtentwicklung hat einiges mit Gemeinwohl zu tun, da sind wir uns einig. Der Kurzschluss, dass man die möglichen Bauherren einteilt in gute – gemeinwohlorientierte – und die anderen, die nicht bauen dürfen, halte ich allerdings für falsch. Wir bemühen uns bei all unseren Projekten darum, die Stadtgesellschaft zu fördern. Wir denken darüber nach, dass wir die Häuser für hundert Jahre bauen und sich die Gesellschaft verändern kann. Daraus ergeben sich ganz komplexe Aufgaben, deswegen sind auch wir gemeinwohlorientiert, auch wenn wir jetzt ja offensichtlich außen vor bleiben sollen. Es wird so eine nicht vorhandene Polarität aufgebaut zwischen aufs Gemeinwohl gerichtetem und eigennützigem Handeln. Eine Genossenschaft ist kraft Satzung verpflichtet, ihre Mitglieder zu fördern und ist also gemäß dem gesetzlichen Auftrag eigennützig und nicht gemeinnützig. Eine Baugemeinschaft sind verschiedene Menschen, die einen ganz bestimmten Lebensstil miteinander verwirklichen wollen [...], das ist eigennützig und hat mit Gemeinnützigkeit erst einmal gar nichts zu tun. Der richtige Ansatz wäre, bei der Entwicklung eines Gebietes, darüber nachzudenken, dass und wie es gut werden soll [...]. Wir haben es bei komplexen Projektentwicklungen mit vielen Zielsetzungen und Zielkonflikten zu tun. Die Antwort auf die Frage, „Wer darf bauen“, sollte man deshalb nicht nach der persönlichen Neigung oder nach der Orientierung des Unternehmens finden, sondern man sollte Bauherrn aussuchen, die es können. Das richtige Auswahlkriterium ist Bauherrenkompetenz und nicht Bauherrenorientierung. (Herr Epple)



1.2 Bezahlbarkeit

Bezug zu den Punkten im Einwohnerantrag

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.

Erläuterungen des Verfassers (Christoph Nestor)

- Die beantragten 70% geförderte Wohnungen – berechtigt sind dann Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, also mehr als die Hälfte der Bevölkerung - beziehen sich nicht ausschließlich auf das Mietwohnsegment, sondern analog zu MTV sind Schwellenhaushalte eingeschlossen und deren Möglichkeit der Eigentumbildung mitgedacht. 40% Mietwohnungen und 30% Eigentum sind dafür realistische Zielmarken.
- Die Festlegung dieser Quote und der zu erzielenden Miet- und Kaufpreise wurde für das MTV vom Gemeinderat beschlossen und sind entgegen der neueren Behauptung der Verwaltung also möglich.
- Bereits damals war klar, dass gerade die mittleren Einkommen große Versorgungsschwierigkeiten hatten. Man hat damals im MTV die Mieten zwischen 5,50 und 8,00 Euro festgelegt, heute würde man ein bisschen mehr nehmen. In diesem Konzept sind die „Schwellenhaushalte“ also mitbedacht, denn auch diese können sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht mehr versorgen. Wer 80.000 Euro Jahresbruttoeinkommen hat, ist kein Schwellenhaushalt mehr.

Bericht zu der aktuellen Sachlage in Heidelberg in diesen Punkten (Herr Hoffmann)

Das Thema muss aus zwei Perspektiven betrachtet werden: Zur Perspektive Eigentümerstrukturen: Handelt es sich um private oder städtische Grundstücke? Und aus Perspektive der Einkommensgruppen wiederum stellt sich die Frage: Welche Einkommensgruppen haben Zugriff auf welche Preiskategorie auf dem Wohnungsmarkt?

Eigentümerstrukturen:

- Quotierungen bei städtischen Grundstücken können über wohnungspolitische Konzepte festgelegt werden. Dabei verfolgt Heidelberg derzeit die Strategie, vorhabenbezogen, an das umliegende Stadtquartier angepasste, individuelle Lösungen zu erarbeiten statt pauschalisierte Quoten umzusetzen.
- Quotierungen bei privaten Grundstücken werden mit privaten Bauträgern mithilfe des Instruments „Baulandmanagement“ umgesetzt. Dies kann nur bei der Schaffung von neuem Baurecht vorgeschrieben werden. Außerdem ist bei der Festlegung der Quote die Angemessenheit zu beachten: Derzeit gilt hier eine Quote von 20%. Der vorliegende Entwurf für das Baulandmanagement enthält eine Erhöhung der Quote auf 30% für bezahlbaren Wohnraum für zwei Einkommensgruppen (15% untere Einkommensgruppen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und 15% preisgedämpftes Segment für mittlere Einkommensgruppen, die knapp über den Grenzen des Wohnberechtigungsscheins liegen).

Einkommensgruppen:

- Die Finanzierung des bezahlbaren Segments läuft aktuell über Landeswohnraumförderung (Kriterium Wohnberechtigungsschein (WOB)) und/oder Quersubventionierung durch freie Marktanteile.
- Untere Einkommensgruppen bis zur Einkommensgrenze des WOB können derzeit über Bestandswohnungen versorgt werden. Im Neubau muss hier mit Landeswohnraumförderung und ggf. mit zusätzlicher Subjektförderung (über Quersubventionierung) gearbeitet werden, um Mietbelastung einkommensabhängig zu begrenzen und auch Kosten der Unterkunft einzuhalten.
Bei den mittleren Einkommensgruppen liegen Teile der Gruppe zum Teil noch innerhalb der Einkommensgrenzen des WOB (wegen angehobenen Einkommensgrenzen), so dass der Neubau mit Landeswohnraumförderung finanzierbar ist. Liegen die Einkommen gerade über der WOB-Grenze, muss die Bezahlbarkeit der Miete / des Kaufpreises durch Quersubventionierung mit dem freien Marktsegment erfolgen (treibt damit also auch dessen Miete bzw. Kaufpreis nach oben).

Statements im Dialogforum zum Thema Bezahlbarkeit

- Das Geschäftsmodell ist natürlich schon der Punkt, dass man eben diese Wohnungen auch finanzieren muss. Hier ist der Bodenpreis durchaus entscheidend. Deswegen ist die politische Forderung, dass die Konversionsflächen zu einem günstigen Preis abgegeben werden, wichtig für die Bezahlbarkeit. Dabei geht es inzwischen vor allem um Bezahlbarkeit für Wohnberechtigungsschein-Berechtigte und weniger um SGB-II-Empfänger, die in einer völlig anderen Situation und in Heidelberg eher in der Minderheit sind. Es sind eher diejenigen, die einkommensmäßig darüber liegen und inzwischen auch Wohnberechtigungsschein-berechtigt sind. Auch wenn der Wunsch besteht, quartiersbezogenen Konzepte zu entwickeln und ökologischen und sonstigen Ansprüchen zu genügen, so hat dies in Heidelberg in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass vor allem Wohnungen im teuren Segment entstanden sind und wir einen Nachholbedarf im Segment der günstigeren Wohnungen für die unteren und mittleren Einkommensschichten haben. Diese günstigen Wohnungen sind einfach nicht da beziehungsweise zu wenige, das ist unsere praktische Erfahrung bei dem Thema Wohnen. (Herr Schmidt-Rohr)
- Dass in Heidelberg die Wohnungen so teuer sind, ist nicht die Ursache des Problems, sondern seine Folge. Die Ursache ist, dass wir einen Nachfrageüberhang haben, dass in Heidelberg mehr Menschen wohnen wollen als es Platz gibt. Es gibt mehr Nachfrage als es Wohnraum gibt und deshalb ist es nach marktwirtschaftlichen Mechanismen teuer. Die Ungerechtigkeit, dass Menschen in Heidelberg wohnen wollen, aber keine Wohnung finden, ist also letztlich eine mathematisch vorgegebene Tatsache (mehr Nachfrage als Angebot) und das hat mit der besonderen Attraktivität Heidelbergs zu tun. Diese Ungerechtigkeit, dass manche draußen bleiben müssen, lässt sich nicht über die Art auflösen, wie diese Selektion erfolgt. Ob diese Selektion, wie es momentan passiert, über das Geld erfolgt oder über politische Entscheidungen, ändert nichts an der Ungerechtigkeit, dass Menschen draußen bleiben müssen, die eigentlich hier wohnen wollen. Wie kann man diese Situation ändern? Die einzige Möglichkeit einer wirklichen Verbesserung ist, mehr Wohnraum zu schaffen. Dazu braucht es zwei Voraussetzungen, die erste Voraussetzung ist die Politische: Die Politik muss sagen, sie will das und in welchem Umfang sie das will. Die zweite Voraussetzung ist, nach meiner Überzeugung, dass man auch marktwirtschaftliche Mechanismen und marktwirtschaftliche Teilnehmer dazu einsetzen muss. Ohne diese wird man es nicht schaffen, mehr Wohnraum in größerem Umfang darstellen zu können [...] Mit einer Sozialquote von 70% verabschiedet man sich von den marktwirtschaftlichen Akteuren. Und das wäre, wenn man mehr Wohnraum in Heidelberg haben möchte, aus meiner Sicht der falsche Weg. (Herr Epple)
- Durch unsere geplante Fortschreibung des Baulandmanagements soll die Quote von bisher 20% auf 30% erhöht werden, also 50% mehr, und die Bindungslaufzeit wird sich verdoppeln bzw. verdreifachen. Die Landesförderung kann nach unserem Modell die Mehrkosten kompensieren, dennoch muss man aufpassen, dass man die Vorhabenträger nicht überfordert. Sonst werden diese sich verabschieden. Wir denken, dass wir bei der Einführung einer 70% Quote unangemessen hohe und für die Vorhabenträger unwirtschaftliche Verpflichtungen schaffen, welche dazu führen können, dass der Vorhabenträger abspringt und keine Möglichkeiten sieht hier wirtschaftlich zu arbeiten, oder es möglicherweise akzeptieren wird und dann dagegen klagen wird. Aber es gibt auch eine rechtlich festgestellte Angemessenheitsgrenze von einem Drittel, die nicht überschritten werden darf. Bisher haben wir eine 20% -Quote für eine Zielgruppe am Markt, die Schwellenhaushalte, was einen bestimmten Betrag gekostet hat für 10 Jahre Bindung. Im neuen Modell bedienen wir dieses Segment mit 15% und dafür einer Bindung von 20 Jahren und nehmen noch ein zweites Standbein dazu, nämlich 15% für die unteren Einkommensgruppen. Für diese kann als Kostenkompensation die Landeswohnraumförderung in Anspruch genommen werden und damit ist hier eine 30-jährige Bindung abgesichert. Damit bleiben die Kosten, die man dem Vorhabenträger abverlangt, in etwa gleich hoch wie bisher und man hat dadurch längere Bindungen erzielt und zwei Zielgruppen bedienen können. Dabei ist die Landeswohnraumförderung keine 100%ige Kompensation für den Vorhabenträger, weil damit auch gewisse Belastungen verbunden sind (Mietausfallrisiko, Vermarktungsschwierigkeiten, etc.). (Herr Großinsky)
- Ich bin Vorstand der Jugendagentur Heidelberg, eine gemeinnützige Genossenschaft wohlgermerkt, man kann also durchaus gemeinnützige Dinge in die Satzung schreiben. [...] Ich möchte noch einmal

ein Beispiel für die Notwendigkeit der Gemeinwohlorientierung geben: Wir haben für junge benachteiligte Erwachsene ein Wohnprojekt gestartet im Jahr 2015, weil für junge benachteiligte Menschen ist der Lebensabschnitt zwischen 18 und 25 ganz entscheidend, geht es Richtung Obdachlosigkeit oder Integration in die Gesellschaft und ein eigenständiges Leben. Dieses Wohnprojekt der Jugendagentur war anfangs ein eher kleines Projekt und wurde innerhalb von fünf Jahren, das größte Projekt, das wir haben. Es zeigt also, welcher Bedarf für diese Bevölkerungsgruppen da ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Allein haben sie keine Chance eine Wohnung zu finden. Wir haben jetzt in Heidelberg in den letzten fünf Jahren einen Vermieter gefunden, der uns Wohnungen gegeben hat, und das war die GGH. Und deswegen drängen wir darauf, dass dieser Gemeinwohlgedanke mehr in die Diskussion eingebracht wird. [...] Ob private oder gemeinwohlorientierte Bauträger günstige Wohnungen bauen, ist uns egal, wir brauchen einfach mehr Wohnungen in diesem Bereich. (Herr Schaufelberg)

- Es hieß zuvor, der Markt regelt den Wohnungsmarkt und wir brauchen auch private Investoren, zu viele Menschen wollen in Heidelberg wohnen und es gibt zu wenige Wohnungen. Ich glaube es ist viel mehr umgekehrt, die Privatisierung des Wohnungsmarkts ist ein Teil des Problems und dass der Markt das alles regelt, funktioniert im Kern nicht wirklich und wird auch nicht funktionieren. In großen Städten, wo Leerstand ist und alte Wohnungen aufgewertet werden, auch hier in Heidelberg, wo sich Geld verdienen lässt, werden Wohnungen geschaffen, die aber an der Nachfrage vorbeigehen. Es gibt einen Bedarf an diesen [günstigen] Wohnungen, der nicht gedeckt wird. Damit schaffe ich keine attraktive und spannende Stadt und stehe einer attraktiven Stadtentwicklung entgegen. (Herr Ole Müller)



Herr Bresinski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, erläutert seine Standpunkte (werden in der Dokumentation des Dialogforums ergänzt).

Herr Linder von der Baugenossenschaft Neu-Heidelberg eG legt die Sichtweise der Baugenossenschaften zu den Punkten des Einwohnerantrags dar.



Herr Schmidt-Rohr spricht für das Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung zu den Punkten des Einwohnerantrags.

Herr Schaufelberger von der Jugendagentur Heidelberg spricht von Erfahrungen seines Vereins auf dem Wohnungsmarkt.



1.3 Patrick-Henry-Village

Bezug zu den Punkten im Einwohnerantrag

g) dass in der regionalen Siedlung „Kurpfalzhof“ im ehemaligen Patrick-Henry-Village für die Deckung des regionalen Wohnbedarfs mindestens 75% der Bruttogeschossfläche bebaubaren Flächen für den von der Stadt Heidelberg zusammen mit Umlandgemeinden geplanten Wohnungsbau in kleinteiligen Eigentumsstrukturen vorgesehen werden.

h) dass die Eigentümerin des PHV, die bundeseigene BImA aufgefordert wird, die für dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbau notwendigen Flächen im PHV kostenfrei in die Entwicklung einzubringen.

Erläuterungen des Verfassers (Christoph Nestor)

- Das Thema Bezahlbarkeit fokussiert in PHV, ich nenne es inzwischen „regionale Siedlung Kurpfalzhof“, da es kein Stadtteil ist und werden soll. Das, was derzeit dort an Wohnungen geplant ist, ist zu wenig, wenn, mit einem Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern von 50-50, dort nur 5.000 Wohnungen entstehen werden. Mit einer Zielsetzung von „75 % der Bruttogeschossflächen auf den bebaubaren Flächen“ für den Wohnungsbau hat man immer noch genug Fläche für Gewerbe, wie dies für Nutzungsmischung nötig ist. Das ist dann eine Zielsetzung, die dynamisch erfüllt und entwickelt werden muss in der zukünftigen Gesamtentwicklungsplanung.
- Der Punkt mit der BImA: Warum sollen wir Geld für Grundstücke für geförderte Wohnungen nach Berlin bezahlen, wenn wir dorthin bereits unsere Steuern bezahlt haben, die wir dann mühselig wieder als Landeswohnraumförderung zurückbekommen? Hier haben wir ein wunderbares Thema für die Bundestagswahl: der Bund könnte mit seiner/unserer BImA die Stadt Heidelberg bei einem wirklichen Vorzeigeprojekt unterstützen. Alle werden beim Wahlkampf heftig mit „bezahlbarem Wohnraum“ werben werden.

Bericht zu der aktuellen Sachlage in Heidelberg in diesen Punkten (Herr Hoffmann)

- Hierzu liegt seit 18. Juni 2020 bereits ein Gemeinderatsbeschluss zum Dynamischen Masterplan PHV vor, der unter anderem folgende Beschlüsse enthält:
 - Festlegung des Verhältnisses Wohnen und Arbeiten auf 10.000 Einwohner zu 5.000 Arbeitsplätzen
 - Nach dem Vorbild der Bundesgartenschau in Heilbronn sollen Flächen kleinteilig, nach Konzept und nach Möglichkeit auch in Erbpacht vergeben werden.
 - Bis 2023 hat der Gemeinderat die Schaffung von Wohnraum für 2.000 Einwohner durch die GGH, Baugenossenschaften, Wohnprojekte, Studierendenwerk und BImA beschlossen.
- Kostenfreie Abgabe der Fläche: Dieser Punkt ist rechtlich nicht umsetzbar, da dieser der Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Bundesliegenschaften des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages widerspricht.
- Es bestehen Verbilligungsmöglichkeiten bei den Verhandlungen mit der BImA, die die Stadt bereits vollumfänglich nutzt (Hospital) und auch zukünftig nutzen wird. Diese betragen derzeit maximal 25.000 Euro pro geförderter Wohnung – dieser Betrag ist grundsätzlich nicht gedeckelt.

Statements im Dialogforum zum Thema Patrick-Henry-Village

- Es gibt sicher keinen Widerspruch hier im Raum, wenn es das Ziel ist, bundespolitisch aktiv zu werden, um von der BImA PHV kostenfrei zur Verfügung gestellt zu bekommen. Doch es wäre sicherlich ein Fehler, mit der Entwicklung von PHV so lange zu warten bis dies tatsächlich geschehen könnte. Es ist zielführender mit der Entwicklung des PHV, unter den gegebenen Rahmenbedingungen, jetzt zu starten. Es hat bei der BImA im Laufe der Verhandlungen um den Ankauf der Konversionsflächen einen Wandel gegeben. Um hier drei zentrale Bausteine kurz aufzuführen, handelt es sich erstens um die Erstzugriffsoption, um die die Gemeinden lange gekämpft haben und diese auch erreicht haben, und zum zweiten um die Verbilligungsrichtlinie, die bereits angesprochen wurde und ein dritter Punkt ist das angekündigte Engagement der BImA, sich selbst als Bestandhalter auf PHV zu beteiligen. Das ist eine neue Qualität der Zusammenarbeit, die ich sehr begrüße, auch aus meiner bisherigen Erfahrung mit bereits in der Entwicklung stehenden Konversionsflächen. (Herr Polivka)
- PHV ist die letzte große Chance, es sind die letzten Flächen, die wir im großen Umfang in und um Heidelberg für den Wohnungsbau haben, wenn man nicht in den Wald gehen will. Und es wirklich ein völlig neuer Stadtteil, obwohl er eigentlich ein eigenes Dorf ist. Unser Anspruch liegt darin, dass der Schwerpunkt im Wohnen liegt, natürlich ist der politische Wunsch, PHV kostengünstig von der BIma zu erwerben, wahrscheinlich nicht umsetzbar, dennoch darf man doch auch mal eine politische Forderung in den Raum stellen. Wichtig ist, dass die bestehenden Vergünstigungen in vollem Ausmaß genutzt werden, um dort so viel wie möglich günstigen Wohnraum in kleinteiligen Strukturen zu schaffen. [...] Mein Ziel ist allen, die bereits in Heidelberg wohnen, diesen Wohnraum aber nicht mehr finanzieren können, eine Chance zu bieten. Ich denke es geht, dass man PHV verdichtet und kleinteilig gestaltet. (Herr Schmidt-Rohr)
- PHV ist das Abenteuer, einen Standort außerhalb der Stadt so zu entwickeln, dass er nachher gut ist. Wir haben bereits Erfahrung mit zwei neu entwickelten Stadtteilen [gemeint sind Boxberg und Emmertsgrund, Anmerkung Protokoll], die nicht gut entwickelt wurden. Man hat es gut gemeint, aber nicht gut umgesetzt. Dies sollte im PHV nicht passieren und das ist eine anspruchsvolle Aufgabe. PHV ist an der unteren Grenze der Bewohnerzahl, damit das gedachte Konzept funktionieren kann. Man braucht einfach viele Menschen, damit Infrastruktur funktioniert und wirtschaftlich bleibt. Ein gutes Beispiel ist Schwetzingen, die Stadt hat 20.000 Einwohner und funktioniert, ob man ein funktionierendes Gemeinwesen schon mit 10.000 Einwohnern schaffen kann, ist die entscheidende Frage. Man muss sorgfältig überlegen, wie gestaltet man diesen Stadtteil, damit er ein Erfolg wird und daraus leitet sich alles Weitere ab. In welcher Weise müssen welche Akteure das Gemeinwohl fördern? Wie kleinteilig ist die Nutzung? Was ist der richtige Nutzungsmix usw.? Die richtigen Maßnahmen und Entscheidungen müssen aus dem Ziel der erstrebten Stadtteilqualität erarbeitet werden. Aber wenn stattdessen ideologische Vorgaben das Handeln steuern, wie man das beim Emmertsgrund oder Boxberg gemacht hat, dann ist das Risiko des Scheiterns des Stadtteils sehr hoch. (Herr Epple)
- Man kommt schnell in Versuchung, dieses Modell 40%-30%-30% spiegeln zu wollen, aber das funktioniert nicht. Da MTV aufgrund der Lage in der Stadt eine ganz andere Situation und Attraktivität und schon eine gewachsene Infrastruktur außenherum hat, sind die beiden Stadtteile [gemeint sind Südstadt und PHV, Anmerkung Protokoll] nicht vergleichbar. Was man dort entwickeln könnte, kann ich Ihnen leider auch nicht sagen. Es beschäftigen sich ja so viele schlaue Köpfe im Moment bei der IBA damit, vielleicht sollte man warten, was da herauskommt. Wenn wir als kleine Genossenschaft gefordert sind dort mitzumachen, dann schauen wir uns die Rahmenbedingungen an und wenn diese für unsere Zwecke in Ordnung sind, tragen wir die Sache mit und wenn nicht, dann eben nicht. (Herr Linder)
- Wir begrüßen diese Forderung der Bürgeraktion WohnWende. Für eine kleinteilige Bebauung durch Wohnprojekte aller Art sprechen nach unserer Erfahrung vor allem drei Punkte:
 1. Wir sind schnell! Wie die Erfahrungen nicht nur im Mark-Twain-Village und auf dem Turley-Gelände in Mannheim zeigen, sind die Wohnprojekte schon seit Jahren bewohnt, während bei anderen Bauträgern noch Leerstand herrscht oder gebaut wird.
 2. Wir sind vielfältig! Wohnprojekte können ganz unterschiedliche Formen haben und verschieden Bedürfnisse abdecken. Durch unsere Fähigkeit, verschiedene Wohnformen auf kleinem Raum zu verei-

nen, schaffen wir Begegnung und Austausch zwischen Gruppen, die sich sonst selten begegnen. Dies wirkt gegen eine Spaltung der Gesellschaft, wie sie zur Zeit Besorgnis erregend zu beobachten ist.

3. Bei diesem Projekt alles selbst gemacht zu haben, schafft eine andere Identität und eine andere Idee, die man in den Stadtteil hineinbringen kann. Wir schaffen Identifikation mit dem neuen Stadtteil! Durch die direkte Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen entsteht Engagement und somit die beste Voraussetzung für ein aktives Stadtleben. Ich bin auch bereit, mich für bessere Bedingungen beim Bau einzusetzen. Nur weil ich dazu nichts gesagt habe, heißt nicht, dass ich damit einverstanden bin. [...] (Herr Ole Müller)

- Es ist eine nachvollziehbare Idee, dass die BlmA der Stadt Heidelberg dieses Gelände zur Verfügung stellen soll. Ich glaube, es gibt niemanden der sagt „ich möchte das nicht“. Ich halte dafür eine Petition an den Deutschen Bundestag, durchaus auch als interkommunale Initiative, für zielführender als einen Gemeinderatsbeschluss. So würde man auf bundespolitisch interessanten Kanälen daraufhin wirken, dass die BlmA sich als Unternehmen versteht, welches gemeinwohlorientiert ist. Zur ersten Frage: Im Grunde sind sich alle einig, dass wir die Voraussetzungen für preiswerten Wohnraum schaffen müssen. Wir sind uns aber uneinig darüber, in welcher Form dies geschehen soll. Wir bauen im PHV eine gemischtgenutzte Stadt mit 15.000 Menschen. Diese Zahl sehe ich als Minimum für einen lebendigen Stadtteil. Aufgrund eines in die Region hineinwirkenden starken Zentrums in Ergänzung mit vielfältigen Infrastrukturangeboten wird PHV nicht nur von den 15.000 Menschen, die dort wohnen und arbeiten, leben, sondern auch von dessen regionaler Vernetzung. So kann mehr entstehen als eine Grundschule, drei / vier Kindergärten, ein / zwei Supermärkte. Das alleine würde keinen lebenswerten Stadtteil schaffen. [...] Der Paradoxie, der wir uns in der Planung des PHV stellen müssen, ist die, viele in Teilen vermeintlich widersprüchliche Dinge zusammenzudenken. Auch wenn wir über die Wohnungsnot nachdenken, dürfen wir nicht die Optimierung sektoraler Systeme im Blick haben. Es ist überlebenswichtig für das PHV, dass wir eine diverse Bewohner- und Nutzerstruktur haben. Dazu benötigen wir kleinteilige Steuerungsmöglichkeiten. Dies setzt nicht nur einen Instrumentenmix voraus, sondern auch einen Mix der Stadtmacher. Man kann 75% der Geschossflächen zu kleinteiligem Eigentum machen, aber ich bin mir nicht sicher, ob das überhaupt das richtige ist. Sehr viel wichtiger wäre mir die soziale Mischung. Vor diesem Hintergrund ist es überfällig, dass wir, wenn wir über das Wohnen im 21. Jahrhundert nachdenken, das gegenwärtige Angebot unter die Lupe nehmen. Wir müssen über andere Wohnungsgrundrisse, über modulare Bauweisen, über Typologien, die sich veränderten Wohnformen nachdenken. Wir müssen uns der Herausforderung stellen, diese Herausforderungen sozialverträglich und gemeinwohlorientiert zu realisieren. Das Thema ist wichtiger, als dass wir es darauf reduzieren, einen möglichst hohen Anteil an preisgünstigem Wohnen in dem Gebiet zu schaffen. Die berechtigte Nachfrage stößt auf Grenzen, wenn der Grundgedanke der Mischung dieses Stadtteils nicht auf der Strecke bleiben soll. Eine Stadt funktioniert wie ein Mobile, dass seine Schönheit nur entwickeln kann, wenn alle Teile in Balance sind. (Herr Prof. Braum)



Herr Martin Müller vom Nachbarschaftsverband erläutert seine Sicht zu den regionalen Themen.

Herr Polivka (Amt für Liegenschaften) bezieht Stellung zu den liegenschaftspolitischen Aspekten des Einwohnerantrags.



Herr Professor Braum von der Internationalen Bauausstellung Heidelberg (IBA) befasst sich seit der „Planungsphase Null“ mit der Entwicklung von PHV. Er erläutert die vor diesem Hintergrund seine Sicht auf die Grundlagen der Entwicklung von PHV.

1.4 Regionale Kooperation

Bezug zu den Punkten im Einwohnerantrag

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.

f) dass ein regionaler revolvingender Wohnbaufonds Rhein-Neckar für die Grundfinanzierung einer dauerhaft bezahlbaren Wohnungsversorgung in Heidelberg und der Region bei neuen Projekten eingerichtet werden soll, in den Bund, Land, Kommunen und auch Bürgerinnen und Bürger einzahlen sollen,

Erläuterungen des Verfassers (Christoph Nestor)

- Die Diskussion mit den Umlandgemeinden muss Heidelberg selbst in die Hand nehmen und nicht nach einem „zuständigen Gremium“ suchen, wie zum Beispiel dem Nachbarschaftsverband. Dafür muss es an diese eine Heidelberger Gesprächseinladung geben, um ein gemeinsames Forum zu initiieren. Dieses sollte den Rahmen und die Zeit bieten, über regionale Abstimmung, Kooperationen und Finanzierungsmöglichkeiten zu diskutieren und den Umlandgemeinden ein Mitmachen beim PHV anzubieten, wenn sie dafür „Reserveflächen“ streichen.
- Ein regionaler Wohnbaufonds ist dafür ein notwendiges Werkzeug. Da können neben den „öffentlichen Händen“ auch Privatleute einzahlen. Das Geld wird 20 oder 30 Jahre ausgeliehen, kommt dann wieder verlässlich zurück. Es wird zu Eigenkapital, das dauerhaft in den Projekten bleibt. Natürlich gibt es nicht viel Verzinsung, das ist klar, aber das ist auch nicht das Ziel des Fonds. Im Antrag steht ‚soll‘, das ist eine Empfehlung und Idee, etwas Neues anzustoßen.

Bericht zu der aktuellen Sachlage in Heidelberg in diesen Punkten (Herr Hoffmann)

- Die Stadt Heidelberg arbeitet unter der Federführung des Nachbarschaftsverbandes beziehungsweise des Regionalverbandes bereits in verschiedenen Kontexten mit der Region und Umlandgemeinden zur verbindlichen Wohnraumversorgungsplanung zusammen (regionale Konversion, FNP, Regionalplan, etc.).
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim ist zuständiges Gremium für interkommunale Zusammenarbeit, daher läge die Initiierung eines regionalen Wohnbauforums nicht in der Heidelberger Hoheit, wobei die Stadt Heidelberg einer Zusammenarbeit offen gegenübersteht.
- Zugleich müssen wir aber auch deutlich anerkennen, dass die Nachbarkommunen nicht immer von gleichen Interessen geleitet werden wie die Stadt Heidelberg (z.B. war keine gemeinsame Initiative mit den Umlandgemeinden zur Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte möglich).
- Revolvingender Wohnbaufonds: Ein revolvingender Fonds ist ein Fonds, dessen Ressourcen aufgefüllt werden durch die Erlöse aus damit finanzierten Projekten.
- Wie trägt ein Wohnbaufonds zu bezahlbarem Wohnungsbau bei? Er bietet eine Kapitalbereitstellung mit moderater bis keiner Verzinsung, die dazu dienen soll, Grundstücke zur Verfügung zu stellen, um die Herstellungskosten und damit Kauf- oder Mietpreise zu senken. Der Erfolg dadurch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hängt davon ab, wie hoch der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten beträgt.

Statements im Dialogforum zum Thema regionale Kooperation

- Es wurde zum Ausdruck gebracht, dass es keine ausreichende Zusammenarbeit zu dem Thema Wohnungsbau in der Region gibt, da haben wir eine andere Sichtweise zu. Die Wohnungsnot ist nicht nur in Heidelberg, sondern auch im Umland. Gerade haben wir gemeinsam mit 18 Gemeinden den neuen FNP zu Ende gebracht, in dem in ausreichendem Umfang Wohnbauflächen für die Gemeinden zur Verfügung gestellt werden. Das ermöglicht den Gemeinden, ihren Beitrag auf dem Wohnungsmarkt zu realisieren. Nur weil Wohnbauflächen im FNP ausgewiesen sind, heißt das noch lange nicht, dass schlussendlich dort auch gebaut wird. Insofern haben wir auch eine Zusammenarbeit, die deutlich darüber hinausgeht. So wird derzeit eine intensive Diskussion darüber geführt, wie zukünftig hier in der Region gebaut werden soll. [...] So wird entgegen der üblichen Vermutung inzwischen in der gesamten Region deutlich dichter gebaut. [...] Es ist ein starkes Bewusstsein in der Region angekommen. Wir haben vor zwei Jahren einen Beschluss gefasst, einstimmig auch unter Zustimmung der Heidelberger Gemeinderäte in der Verbandsversammlung, stärker zusammenzuarbeiten und ein gemeinsames Verständnis zu erarbeiten. Wir arbeiten aktuell an einer noch stärkeren Kommunikation mit den Gemeinden, um für das Thema noch stärker zu sensibilisieren: Wohnraumbedarfe? Wie soll gebaut werden? Kann dichter gebaut werden? Wie kann man immer mehr Menschen auf immer weniger Fläche in einer Region organisieren? Bezahlbares Wohnen ist auch ein großes Thema. Wir sind neben einem formalen Vorgehen über den FNP auch auf ein informelles Vorgehen angewiesen. Natürlich gibt es auch Grenzen bei der kommunalen Zusammenarbeit, zum Beispiel in Bezug auf Verbindlichkeit bei der Wohnbauentwicklung, weil das natürlich jeder Gemeinderat für sich entscheidet. Wo mache ich ein Wohngebiet auf und wie und wann mache ich einen Bebauungsplan? Es gibt auch sehr viele Bürgerentscheide in der Region, was zu der Erfahrung führt, dass ein solcher Bürgerentscheid auch zu einer großen Polarisierung führen kann. Wir nehmen dann schon wahr, dass es eine gewisse Skepsis und Hemmungen in der Region gibt, weitere Wohnbauflächenentwicklungen zu realisieren. In dieser Gemengelage Lösungen zu finden, ist nicht immer einfach. (Herr Martin Müller)
- Vielleicht kann ich ein paar Denkanstöße geben. Zunächst ist das Thema Fonds nur ein Finanzierungsinstrument, inhaltliche Zielsetzungen müssen im Vordergrund stehen – Instrumente dienen deren Erfüllung! [...] Das Thema „regional“ und „alle Kräfte bündeln“, ein an und für sich richtiger Gedanke, der einen dann voranbringt, wenn man Verbündete für eine gemeinsame Zielsetzung sucht. Aber ich stelle mal in Frage, ob es tatsächlich gelingen kann, die Interessenlagen von Bund, Land, Umlandgemeinden und Bürgern in eine gemeinsame Ausrichtung zu bringen. Ich kann mir vorstellen, [...] dass da sehr schnell die eigenen Interessenlagen vorrangig in den Vordergrund gestellt werden, von formalrechtlichen Problemlagen einmal abgesehen. [...] Die Diskussionen mit anderen Kommunen zeigt, dass die Problemstellung der Gemeinden durchaus unterschiedlich sind und es hilft uns nicht weiter, mit Schlagworten die Problemlagen auf alle Situationen zu übertragen. Einfach genau hinschauen, welche Zielsetzungen haben wir, welche Realisierungschancen um dann genau das richtigen Instrumente auszuwählen – wäre mein Vorschlag. Man spricht sehr schnell über Instrumente und weniger über Zielsetzungen, aber man muss das einfach mal umdrehen und dann in einer gesunden Abwägung die richtigen Instrumente für die richtige Situation mit den richtigen Partnern zu einer bestimmten Problemstellung aussuchen. (Herr Polivka)

Herr Erster Bürgermeister Odszuck zum Abschluss des Austauschs

„Wir haben festgestellt, dass wir auf der globalen Zielebene uns ziemlich einig sind. Keiner hat heute gefordert, dass wir mehr Wohnungen für Spitzenverdiener brauchen. Bei der Zielrichtung sind wir uns daher ziemlich ähnlich. Aber wir sind völlig unterschiedlicher Meinung zu dem „Wie“ und auch bei den Quantitäten sind wir ein bisschen unterschiedlicher Meinung. Darüber können wir uns dann in den Ausschüssen austauschen. An der heutigen Diskussion konnten wir gut sehen, dass wir alle Menschen sind, die aus ihrem jeweiligen Erfahrungsspektrum und aus ihrer persönlichen Sichtweise heraus zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen kommen, wie wir einen guten Wohnungsbau hinbekommen. Keiner ist dagegen, dass wir gute Baugebiete machen, keiner ist dagegen, dass wir auch für die wirtschaftlich Schwächeren etwas tun wollen, sondern genau für die wollen wir ja etwas tun. Nur die Frage ist eben, wieviel und welcher Weg dahinführt. Dabei müssen wir aber auch im Auge behalten, was die Nebenwirkungen unseres Tuns sind. Wer muss am Ende die Zeche bezahlen und welche Wirkungen entstehen am restlichen Wohnungsmarkt? Klar geworden ist auch, dass wir Bauflächen benötigen, um handeln zu können. Alle haben heute hier ihre große Hoffnung auf die Entwicklung von PHV zum Ausdruck gebracht.“



Impressum

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de

Bearbeitung und Koordination
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
FIRU mbH

Moderation
Andreas Jacob, FIRU mbH

Fotos
Hermann Mayer

Heidelberg, Oktober 2020

