

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0077/2020/BV

Datum:
24.02.2020

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/
Schaffung von gebundenem Wohnraum
[wird durch die Vorlage 0174/2021/BV ersetzt]**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Juni 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	04.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	12.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	10.11.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.11.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	23.02.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Baulandmanagements.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Entsprechend der Ankündigung in der Drucksache 0172/2018/IV, legt die Verwaltung einen Vorschlag zur Fortschreibung des Baulandmanagements vor.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

8 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/Schaffung von gebundenem Wohnraum

Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Dieser Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 7.1 („10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035“; Drucksache 0056/2020/BV) behandelt. Das ausführliche Beratungsergebnis ist dort dokumentiert. Auf den hierbei gestellten und **angenommenen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung** des Tagesordnungspunktes 8 „Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/Schaffung von gebundenem Wohnraum“ wird verwiesen.

gezeichnet

Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: vertagt

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.03.2020

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2020

5 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/ Schaffung von gebundenem Wohnraum

Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Als Tischvorlage liegt der Sachantrag von Herrn Stadtrat Bernd Zieger (Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) vor.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner führt anhand der Sitzungsvorlage in den Sachverhalt ein. Anschließend eröffnet er die Aussprache.

Stadtrat Zieger stellt folgenden als Tischvorlage vorliegenden **Sachantrag** (Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) und begründet diesen.

Der Anteil, der nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnungen (Punkt 1), wird auf mindestens 30 Prozent festgesetzt.

Stadtrat Zieger erläutert, dass die bisherige Quote unter 30 Prozent liege und dass mit seinem Antrag erreicht werden könne, dass künftig bei Neubauten mindestens 30 Prozent an sozial gebundenem Wohnraum nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) geschaffen werde. Eine zusätzliche Förderung von Eigentumswohnungen solle dadurch nicht ausgeschlossen werden.

Erster Bürgermeister Odszuck antwortet, dass die Beschlussempfehlung der Verwaltung ebenfalls 30 Prozent an geförderten Wohnungen vorsehe, jedoch werde hierbei weiter nach den verschiedenen Einkommensgruppen differenziert (für 15 Prozent gelten die Vorgaben für öffentlich geförderten Wohnraum und für die weiteren 15 Prozent gelten die Vorgaben der Schwellenhaushalte). Hierdurch würden Personen, die finanziell etwas mehr leisten können, eine nicht ganz so hohe Förderung erhalten, wie schwächere Einkommensgruppen und nicht automatisch von der Förderung ausgeschlossen. Sofern nur die Bedürftigsten bei der Quote berücksichtigt würden, würde man bewusst bestimmte Einkommensgruppen ausgrenzen, was nicht passieren dürfe.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Heldner, Stadtrat Zieger, Stadtrat Leuzinger

Folgende Fragen und Hauptaussagen werden vorgetragen:

- Der durch Stadtrat Zieger gestellte Sachantrag sei zu pauschal.
- Im Hinblick auf die in Zukunft zu entwickelnden Baugebiete sei es, vor allem in Bezug auf eine soziale Durchmischung sowie auf alle Wohngruppen, nur sehr schwer möglich, eine Quote von 30 Prozent an sozial gebundenem Wohnraum nach dem LWoFG umzusetzen.
- Durch den gestellten Sachantrag solle keine der durch die Verwaltung vorgeschlagenen Quoten verringert werden, sodass es zu keiner Ausgrenzung von Einkommensgruppen komme.
- Der Entfall des im Baulandmanagement genannten Punkt 2a sei durch den vorliegenden Sachantrag nicht gefordert. Diese Förderung solle weiterhin bestehen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Erster Bürgermeister Odszuck, Herr Hornung und Herr Großkinsky (beide Amt für Baurecht und Denkmalschutz) antworten:

- Durch Beschluss des eingebrachten Sachantrages würden für künftige Projekte Standards definiert, die so nicht eingehalten werden können. Es sei schwierig geeignete Partner zu finden, wenn die festgesetzte Quote zu hoch sei.
- Die Stadt Heidelberg wolle sozialwohnungspolitisch über das hinaus, was viele andere Städte für sich beschlossen haben wie auch über den Landesdurchschnitt. Dabei könne nur ein realistisches Konzept umgesetzt werden. Deshalb sei bei der Festsetzung einer Quote von 30 Prozent eine Staffelung, wie durch die Verwaltung vorgeschlagen, vorzunehmen.
- Die geplante Fortschreibung des Baulandmanagements sei nicht nur auf Personen mit einem Wohnberechtigungsschein begrenzt. Die dort unter Punkt 2a genannte Quote beziehe sich auch auf sogenannte Schwellenhaushalte.
- Die im Baulandmanagement unter Punkt 1 genannte Quote von 15 Prozent für Personen mit Wohnberechtigungsschein sei neu mit aufgenommen worden.
- Personen der unteren Einkommensgruppen, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen, können nicht nur die gebundenen Wohnungen nach Punkt 1, sondern gegebenenfalls auch zusätzlich die nach Punkt 2a (Schwellenhaushalte) beziehen. Damit stehe im Grunde für Personen mit Wohnberechtigungsschein eine gebundene Wohnflächenquote von 30 Prozent zur Verfügung.
- Die Bindungszeiten für Bauträger und Investoren seien deutlich erhöht worden. Somit gelte für Personen und Gebäude mit Wohnberechtigungsschein eine Bindung von 30 Jahren, bei Schwellenhaushalten eine Bindungszeit von 20 Jahren. Bisher sei für beide Gruppen nur eine Bindungszeit von zehn Jahren festgesetzt gewesen.
- Die unter Punkt 2a genannte Förderung von Schwellenhaushalten sei keine Subjektförderung, sondern auch an das Gebäude gebunden (Objektförderung).
- Der Mindest-Mietabschlag für die zu Gunsten von Schwellenhaushalten gebundene 15 Prozent-Quote liege bei 22 Prozent. Die Landesförderung sehe für öffentlich geförderten Wohnraum Mietabschläge zwischen 20 und 40 Prozent vor. Damit sei auch der Wohnraum für Schwellenhaushalte nach Punkt 2a, der ebenfalls von Inhabern einer Wohnberechtigung bezogen werden darf, im Rahmen des Mietniveaus für öffentlich geförderten Wohnraum.
- Um den Problemen in Bezug auf verfügbaren sozial gebundenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt gegensteuern zu können, werde ein moderater Anteil an Sozialquote benötigt.
- Es seien in Baden-Württemberg beispielsweise vor fünf Jahren nur 15 Wohnungen pro Jahr gefördert worden, da die Wohnbauförderung des Landes damals gerade für dieses Segment zu schwach und die Anforderungen zu hoch gewesen seien. Deshalb habe niemand investiert, außer den Kommunen. Deshalb müssten die Investoren und Bauträger dazu motiviert werden, als Partner beim Neubau von sozial-gebundenem Wohnraum zu fungieren.
- Das durch die Stadtverwaltung vorgeschlagene Modell sei sehr gut und könne in Einzelquartieren sogar über die festgesetzten Quoten hinausgehen, wenn ein geeigneter Partner gefunden werden könne.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt den durch Stadtrat Zieger eingereichten **Sachantrag** (Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 05:06:06 Stimmen

Nachfolgend stellt Oberbürgermeister den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Baulandmanagements.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:03:00 Stimmen

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 14 Nein 03 Enthaltung 00

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020

13 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020 / Schaffung von gebundenem Wohnraum

Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Stadtrat Zieger erklärt, da der Antrag der LINKEN (siehe Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020 abgelehnt worden sei, stelle und begründe er heute folgenden neuen

Antrag (siehe Anlage 03 zur Drucksache 0077/2020/BV):

Der Anteil, der nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnungen (unter Ziffer 1), wird von 15% auf 30% festgesetzt.

Davon sind 10%, also ein Drittel, für unterste Einkommen, das heißt SGB (Sozialgesetzbuch) II und SGB XII-Haushalte, vorgesehen. Deren maximale Miete muss sich dabei an den KdU (Kosten der Unterkunft) -Obergrenzen orientieren.

Die Vorgaben zu den Ziffern „2a“ und „2b“ bleiben wie in der Vorlage bestehen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner hält die Formulierung „Davon sind 10%“ [...] für irritierend. Für ihn entstehe der Eindruck, dass es um 10% von 30% gehe und nicht wie gewünscht um ein Drittel von 30%. Daher schlägt er folgende **modifizierte Formulierung** vor:

„Davon sind 10%, also ein Drittel, **Ein Drittel (von 30%) davon sind** für unterste Einkommen, das heißt SGB (Sozialgesetzbuch) II und SGB XII-Haushalte, vorgesehen.“

Erster Bürgermeister Odszuck weist darauf hin, dass laut dem Vorschlag der Verwaltung jede Person mit einem Wohnberechtigungsschein auf die 30% der geförderten Wohnungen zurückgreifen könne. Die 30%-Quote der Verwaltung sei in zwei Mietbereiche gesplittet:

- 15% der entstehenden Wohnflächen seien für Haushalte zu binden, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen vorlegen könnten.
- 15% seien für Haushalte zu binden, deren Haushaltseinkommen die bei Ziffer „1.“ genannte Einkommensgrenze um maximal 22% übersteige.

Man habe hier ein Gesamtpaket, das nach einem langen Prozess mit vielen Akteuren im Dialogforum Wohnen ausgehandelt worden sei. Wenn jetzt ein Faktor erhöht würde, müsste man erneut diskutieren beziehungsweise verhandeln.

Stadträtin Mirow betont, andere Städte hätten teilweise einen höheren Anteil an gefördertem Wohnraum. Den Antrag wolle man daher trotz der Ausführungen von Herrn Erstem Bürgermeister Odszuck aufrechterhalten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt sodann den **modifizierten Antrag** wie folgt zur Abstimmung:

Der Anteil, der nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnungen (unter Ziffer 1), wird von 15% auf 30% festgesetzt.

~~Davon sind 10%, also ein Drittel,~~ **Ein Drittel (von 30%) davon sind** für unterste Einkommen, das heißt SGB (Sozialgesetzbuch) II und SGB XII-Haushalte, vorgesehen. Deren maximale Miete muss sich dabei an den KdU (Kosten der Unterkunft) - Obergrenzen orientieren.

Die Vorgaben zu den Ziffern „2a“ und „2b“ bleiben wie in der Vorlage bestehen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt bei 2 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen

Danach stellt er den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Baulandmanagements.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Enthaltung 2

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

- 28 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/
Schaffung von gebundenem Wohnraum
Beschlussvorlage 0077/2020/BV**

Stadtrat Zieger beantragt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in die Ausschüsse zu verweisen, um ihn gemeinsam mit dem Einwohnerantrag dort inhaltlich zu behandeln.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner lässt über diesen **Antrag abstimmen.**

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: verwiesen in die Ausschüsse

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 10.11.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit 10.11.2020

2 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/ Schaffung von gebundenem Wohnraum Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Der gemeinsame Sachantrag von Bündnis 90/Die Grünen, SPD, DIE LINKE, Bunte Linke und GAL (Anlage 04 zur Drucksache 0077/2020/BV) wurde als Tischvorlage ausgeteilt.

Bürgermeister Dr. Gerner ruft den Tagesordnungspunkt auf, führt ein und gibt Herrn Großkinsky, Mitarbeiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, das Wort:

Das Baulandmanagement (BLM) sei geschaffen worden, um bezahlbaren Wohnraum, besonders für Schwellenhaushalte, zu ermöglichen, da es für diese Gruppe sonst keine Förderangebote im Bereich der Objektförderung gebe. Für die Zielgruppe der Haushalte mit Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung (WOB) gebe es unabhängig von der Schaffung von Baurecht das Landeswohnraumförderungsprogramm zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum und in diesem Bereich eine erhebliche Zahl an öffentlich gefördertem Wohnraum.

In dem vorliegenden Entwurf der Verwaltung solle dennoch künftig zu Gunsten von Haushalten mit Wohnberechtigungsbescheinigung ein eigenes Kontingent mit 15% der im Projektgebiet entstehenden Wohnflächen geschaffen werden. Die Bindungen entsprächen den Vorgaben für öffentlich geförderten Wohnraum, die Projekte seien über das Landesprogramm förderfähig. Die Größe dieses Kontingents entspräche künftig dem für Schwellenhaushalte. Insgesamt erhöhe sich dadurch die BLM-Bindungsquote um 50%.

Der Mietabschlag für die Schwellenhaushalte sei um ein Drittel geringer als die für Haushalte mit Wohnberechtigungsbescheinigung, dafür sei die Einkommensgrenze um 22% höher.

Für die einkommensschwächeren Haushalte verlängere sich durch die Fortschreibung die bisherige Laufzeit der Bindung erheblich von 10 Jahre auf künftig 30 Jahre. Für die Schwellenhaushalte verdoppele sie sich auf 20 Jahre. Da der Vorhabenträger für dieses Kontingent keine Landesförderung beanspruchen könne, gingen die Kosten für diese verdoppelte Bindungslaufzeit voll zu seinen Lasten und erhöhe seine bisherigen Kosten.

Die nun vorgeschlagene Verdoppelung der Quote für die untere Einkommensgruppe auf 30% erhöhe die Quote des BLM nochmals um 50% auf insgesamt 45%. Gegenüber der aktuellen Regelung im BLM entspräche diese Ausweitung des gebundenen Wohnungsanteils einer Erhöhung um insgesamt 125%.

Die Verwaltung sähe damit den bisher erfolgreich praktizierten fairen und angemessenen Ausgleich zwischen Vorhabenträgern (VT) und Stadt gefährdet. Bisher könne der Ausgleich zwischen einer angemessenen Wertschöpfung für den VT – bedingt durch die Schaffung von Baurecht auf dem Grundstück – gegenüber den Forderungen der Stadt an den VT zur Schaffung der notwendigen sozialen Infrastruktur hergestellt werden, ohne dass eine wirtschaftliche Überforderung zum echten Problem würde. Dies könne durch die geplante drastische Erhöhung der Quote zum Problem werden.

Die Verwaltung sähe neben einer möglichen Unangemessenheit auch einen weiteren negativen Effekt bei der sogenannte Quersubventionierung. Es sei damit zu rechnen, dass eine so starke Quotenerhöhung zu einer Steigerung der ohnehin schon sehr hohen Verkaufspreise und Miethöhen für die freien Wohnungen führen werde. Dies würde auch die Schwellenhaushalte treffen. Insgesamt werde der Auftrag zur Versorgung aller Gruppen, die sich nicht selbst ausreichend am Wohnungsmarkt versorgen können, deutlich erschwert.

Abschließend plädiert Herr Großkinsky noch einmal für einen Beschluss des neuen BLM:

Derzeit seien verschiedene BLM-Projekte in der Pipeline, bei denen die Verwaltung unbedingt mit der neuen Quote arbeiten wolle, die Projektträger sollten frühzeitig für ihre Planung Klarheit erhalten. Da es insgesamt nur wenig in Frage kommende Gebiete gibt, sei es umso wichtiger, dass die Verwaltung diese mitnehmen könne:

- Ehemaliges Ford Joncker-Gelände
- Ehemaliges Stadtwerke- und Heidelberger Druck-Gelände
- Campus SRH
- Mögliche Gebiete in der Bahnstadt als Analoganwendung.

In der anschließenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadträtin Geugjes, Stadtrat Breer, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Stolz (virtuell), Stadtrat Föhr, Stadträtin Heldner

Inhalt der Diskussion:

Heidelberg brauche eine Lösung, die dem Bedarf gerecht werde, man wolle über das Niveau anderer Städte hinaus. Mark Twain Village sei bisher das einzige Projekt, wo in nennenswertem Umfang geförderter Wohnraum entstünde.

Unterschiedliche Modelle für Sozialquoten müssten gegenübergestellt werden. Letztlich ginge es darum, den Wohnungsmarkt in Heidelberg so zu verändern, dass es Wohnraum für alle gebe. Es sei aber auch zu bedenken, dass Heidelberg nicht „unendlich“ sei und es Grenzen gebe.

Die Frage aus dem Ausschuss, ob der Sachantrag bis zum Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 17.11.2020 beantwortet werden könne, verneint Herr Großkinsky; die Fragen 1 und 2 könnten vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz gar nicht beantwortet werden.

Abschließend stellt Bürgermeister Dr. Gerner den folgenden gemeinsamen **Sachantrag** von Bündnis 90 / Die Grünen, SPD, DIE LINKE, Bunte Linke und GAL (Anlage 04 zur Drucksache 0077/2020/BV) zur Abstimmung:

Die oben genannten Antragsteller beantragen folgendes:

- Die Stadtverwaltung wird beauftragt nachvollziehbar darzustellen, wie sich unterschiedliche Modelle für Sozialquoten (z.B. 30/20/20, 20/10, 15/15, 20/15/15) auf die Angemessenheit gem. §11 BauGB auswirken. Hierfür soll exemplarisch kalkuliert werden, wie sich eine Änderung der Sozialquote auf das Projektergebnis auswirkt (Bodenwertsteigerung, Ertragswertmethode).
- Die Berechnungen sollen für unterschiedliche Lagen in der Stadt vorgenommen werden und miteinander verglichen werden. (z.B. Welcher Bodenwert und welche ortsübliche Vergleichsmiete kann im PHV im Vergleich zu Bergheim angenommen werden? Wie wirken sich die unterschiedlichen Quoten auf das lagespezifische Projektergebnis aus?).
- Die im BLM angedeuteten Ausnahmetatbestände sollen hinlänglich beschrieben und mit festen Kriterien hinterlegt werden.
- Ab einer bestimmten Projektgröße/Anzahl Wohnungen soll ein fester Anteil des Wohnungsangebots (z.B. ab zehn Wohneinheiten, 15%) für Baugruppen und sonstige Wohnprojekte vorgehalten werden nach dem Vorbild "Fair Wohnen" in Tübingen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 07:02:03 Stimmen

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Baulandmanagements.

wird anschließend nicht mehr zur Abstimmung gestellt.

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.11.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.11.2020

2 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/Schaffung von gebundenem Wohnraum Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und weist darauf hin, dass dieser inhaltlich sehr eng mit dem vertagten Tagesordnungspunkt 1 der heutigen Sitzung „Einwohnerantrag Wohnungspolitik Heidelberg/Schaffung von gebundenem Wohnraum“ verknüpft sei. Im zuvor beratenden Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit vom 10.11.2020 seien Arbeitsaufträgen beschlossen worden, die es vor der weiteren Beratungsfolge abzuarbeiten gelte. Aus diesem Grund schlage er vor, den vorliegenden Tagesordnungspunkt ebenfalls zu vertagen, um nach dem Vorliegen des abgearbeiteten Arbeitskataloges auf dem neuesten Stand beraten zu können. Soweit möglich, halte er eine gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses und des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit für sinnvoll.
Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Marggraf:

- Die Vertagung werde als nicht sinnvoll erachtet.
- Die Vertagung werde befürwortet, weil durch die dargelegte Sachlage eine derzeitige Beratung ohne abgearbeiteten Arbeitsauftragskatalog obsolet sei.
- Es wird gebeten, den als sehr hilfreich empfundenen mündlichen Vortrag im vom 10.11.2020 zusammenfassend zu verschriftlichen, um diesen den Mitgliedern des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Verfügung zu stellen.

Erster Bürgermeister Odszuck sichert die Erstellung und Weiterleitung einer schriftlichen Zusammenfassung des Vortrages aus dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit zu.

Im Anschluss lässt Erster Bürgermeister Odszuck über die **Vertagung** abstimmen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:02:01 Stimmen

Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Dem Gemeinderat wird bis zur nächsten Beratung eine Zusammenfassung des Vortrags aus dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit zur Verfügung gestellt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 23.02.2021

Ergebnis der digital öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 23.02.2021

2 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/ Schaffung von gebundenem Wohnraum Beschlussvorlage 0077/2020/IV

Erster Bürgermeister Odszuck ruft den Tagesordnungspunkt auf. In den folgenden Ausführungen beschreibt er, wie intensiv auch die Akteure des Dialogforums Wohnen bei der Fortschreibung des Baulandmanagements eingebunden waren. Zu den Akteuren des Wohnungsmarktes gehören der Mieterschutzbund, Baugenossenschaften, Bauträger und der Verein der Haus- und Grundbesitzer. Die Privatwirtschaft habe sich sehr offen der Diskussion über Quoten oder Bindungszeiten gestellt und auch Bereitschaft gezeigt, die soziale Verantwortung zu übernehmen.

Der Bitte um Wortmeldungen kommt als erstes Stadtrat Zieger nach. Es solle ein baldiger Beschluss zum Thema Baulandmanagement erfolgen. Der Anteil des geförderten Wohnraums solle jedoch erhöht werden. Er stelle den bereits gestellten **Sachantrag** von Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Linke, Bunte Linke und GAL zu TOP 2ö des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit am 10.11.2020 hier nochmals:

- Die Stadtverwaltung wird beauftragt nachvollziehbar darzustellen, wie sich unterschiedliche Modelle für Sozialquoten (zum Beispiel 30/20/20, 20/10, 15/15, 20/15/15) auf die Angemessenheit gem. §11 BauGB auswirken. Hierfür soll exemplarisch kalkuliert werden, wie sich eine Änderung der Sozialquote auf das Projektergebnis auswirkt (Bodenwertsteigerung, Ertragswertmethode).
- Die Berechnungen sollen für unterschiedlichen Lagen in der Stadt vorgenommen werden und miteinander verglichen werden. (zum Beispiel Welcher Bodenwert und welche ortsübliche Vergleichsmiete kann im PHV im Vergleich zu Bergheim angenommen werden? Wie wirken sich die unterschiedlichen Quoten auf das lagespezifische Projektergebnis aus?).
- Die im BLM angedeuteten Ausnahmetatbestände sollen hinlänglich beschrieben und mit festen Kriterien hinterlegt werden.
- Ab einer bestimmten Projektgröße/Anzahl Wohnungen soll ein fester Anteil des Wohnungsangebots (zum Beispiel ab zehn Wohneinheiten, 15%) für Baugruppen und sonstige Wohnprojekte vorgehalten werden nach dem Vorbild "Fair Wohnen" in Tübingen.

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, die Quote für den preisgebundenen Wohnraum nach dem Wohnungsraumförderungsgesetz immer weiter anzuheben, werde sich auf den Mietspiegel auswirken. Erhöhe man den Anteil des geförderten Wohnraums, bleibe für den freien Markt weniger übrig.

Nur aus dieser Gruppe, die zur Finanzierung der Sozialquote beitragen müsse, ermittle sich der Mietspiegel. Die Durchschnittsmiete werde in der Folge immer drastischer ansteigen. Das ausgewogene, mit dem Dialogforum Wohnen erstellte Konzept, stelle im Vergleich dazu eine ausgewogenere Alternative dar, die allen Gesellschaftsschichten und Einkommensverhältnissen Rechnung trage.

In der nachfolgenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Prof. Dr. Marmé.

- Die nachgereichten Erläuterungen seien hilfreich, hätten aber erst sehr kurzfristig zur Verfügung gestanden. Es solle jetzt die Grundlage geschaffen werden, wie das Baulandmanagement in den nächsten Jahren in Heidelberg funktioniere. Das schaffe Transparenz sowie Planungssicherheit für alle Beteiligten. Es solle eine funktionierende Quote gefunden werden, die auch Angemessenheitsprüfungen standhalte. Es werde ein großer Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gesehen, das Baulandmanagement sei ein zentraler Hebel. Es müsse aber ein gangbarer Weg gefunden werden. Es sei ein stabiles System erforderlich.
- Nach einer aktuellen Veröffentlichung falle alle 12 Minuten eine Wohnung aus der Sozialpreisbindung. Um dem entgegenzusteuern beabsichtige zum Beispiel die Stadt München zu beschließen, dass ein bestimmter Anteil des Wohnraumes an die städtische Wohnungsbaugesellschaft zu übernehmen sei beziehungsweise abgegeben werden müsse. Hierzu würde man gerne eine Stellungnahme von Herrn Bresinski von der GGH hören.
- Wenn man preisgünstigen Wohnraum wolle, müsse man auch den förderfähigen Wohnraum je Haushaltsmitglied begrenzen. Im Sinne der Teilhabe sei es auch wichtig, dass preisgünstiger Wohnraum nicht nur im Bestand, sondern auch in einem Neubau möglich sei.
- Maßnahmen anderer Städte seien nur bedingt hilfreich. Das in Heidelberg geschaffene Baulandmanagement solle fortgeschrieben werden. Es sei wichtig, auch ansprechenden Wohnraum zu schaffen, auch wenn er nicht groß sei, das sei im Mark-Twain-Village nicht geglückt. Das von der Verwaltung vorgelegte Konzept des Baulandmanagements sei ausgewogen.
- Man wünsche sich eine Darlegung der Rechtsprechung zum Thema Angemessenheit. Zusätzlich solle eine Nachfrage bei den Städten erfolgen, inwieweit sich der Wohnungsmarkt nach der Einführung der höheren Quoten verändert habe?
- In den letzten dreißig Jahren habe sich der Wohnflächenverbrauch pro Kopf verdoppelt. Dieser Landverbrauch sei dauerhaft nicht gut. Grundstücke sollten nur in Erbpacht vergeben werden. Eine Vertagung sei sinnvoll.

- Die nachgereichte Anlage sei eine Verschriftlichung eines im November 2020 gehaltenen Vortrags. Man warne davor, die Ansprüche an das Baulandmanagement zu hoch anzusetzen. Das komplexe Thema rund um das Thema Wohnen und Bauen könne nicht allein über das Baulandmanagement geregelt werden. Für die anstehenden größeren Bauprojekte, die in diesem Jahr in konkretere Bauphasen einträten, sollten die verschärfteren Regelungen des aktuell vorliegenden Baulandmanagements greifen und nicht durch eine Nachjustierung und Vertagung des Beschlusslaufs verschleppt werden. Sollten Nachjustierungen notwendig werden, könne man dies immer noch anpassen.
- Es werde gewünscht, dass die GGH die Wohnungen der Vorhabenträger nach der Fertigstellung des Bauprojektes abkaufe, damit die Sozialpreisbindung für diesen Wohnraum dauerhaft gelten könne.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass momentan in Heidelberg kein Wohnraum aus der Sozialpreisbindung falle, da die Eigentümer dieses Wohnraums die städtische Gesellschaft GGH und die Baugenossenschaften seien. Ergebnis der letzten Heidelbergstudie sei, dass sich die Starterhaushalte mit 2 bis 3 Menschen am Markt am schlechtesten versorgt gefühlt hätten. Man müsse sich fragen, ob man diese Gruppe verstärkt im preisgebundenen Segment unterbringen wolle oder die Preisspirale insgesamt beruhigen wolle. Der Gemeinderat solle sich der Ursachen und Wirkungen bewusst sein, und losgelöst von Quoten und Maßnahmen anderer Städte entscheiden.

Von der Erhebung weitere Daten und Statistiken rate er zu diesem Zeitpunkt ab, da der Wohnungsmarkt ein solch komplexes Gebilde sei, dass man die Erkenntnisse aus Studien anderer Städte, ob der verschiedenen greifenden Faktoren, nicht ohne weiteres auf Heidelberg übertragen könne. Man könne auch nicht immer zuordnen, welche Maßnahme welche Wirkung erzielt habe. Das Baulandmanagement greife bei städtischen Grundstücksverkäufen nicht. Die GGH werde aber kein Interesse daran haben, Wohnungen mit Sozialpreisbindung in einem Wohnkomplex zu erwerben und einen Streubesitz aufzubauen.

Nach Diskussion im Gremium fragt Erster Bürgermeister Odszuck, ob ein Vertagungsantrag gestellt werde. Die Vorlage könne alternativ heute auch ohne Beschlussvorschlag an den Gemeinderat gegeben werden, wenn kein stimmberechtigtes Gremienmitglied widerspreche.

Stadtrat Zieger **verzichtet** darauf, über den eingebrachten **Sachantrag** abzustimmen zu lassen.

Stadträtin Marggraf spricht sich dafür aus diesen Vorschlag mitzugehen, spricht sich jedoch gleichzeitig dafür aus, dass die Stadträte Steinbrenner und Michelsburg die weitere Abstimmung mit GGH sowie Stadtverwaltung bis zur nächsten Gemeinderatssitzung am 18.03.2021 verbindlich übernehmen.

Stadträtin Dr. Schenk stellt heraus, dass sich einige Gremienmitglieder für die Zustimmung zur Beschlussvorlage ausgesprochen hätten und dies als Botschaft an den Gemeinderat mitgegeben werden solle, auch wenn jetzt nicht formell darüber abgestimmt werde.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt **zur Geschäftsordnung**, laut der Mitteilung des Oberbürgermeisters der Stadt Heidelberg könnten rechtsgültige Beschlüsse erst im Gemeinderat gefasst werden. Der Verzicht auf einen Beschluss in diesem Gremium habe keine rechtlichen Folgen.

Erster Bürgermeister Odszuck fasst zusammen, dass der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss keine Beschlussempfehlung abgeben wolle. Dem wird nicht widersprochen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

15 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/ Schaffung von gebundenem Wohnraum Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf den als Tischvorlage verteilten Antrag von Bündnis 90/Die Grünen, SPD, DIE LINKE sowie der Einzelstadträte/-innen von GAL und Bunte Linke vom 18.03.2021 (Anlage 07 zur Drucksache 0077/2020/BV) hin:

In der Begründung der Beschlussvorlage beantragen wir die folgenden Ergänzungen und Änderungen (vergleiche ab Seite 3.1; Änderungen **fett**) – die Handlungsvorgaben Baulandmanagement (BLM) (vergleiche Anlage 01) werden dementsprechend angepasst:

[...] zuzüglich 10 % nicht überschreiten.

Überall dort, wo Baurecht im Zuge des BLM geschaffen wird, schließt die Stadt Heidelberg vor dem Aufstellungsbeschluss eine Grundvereinbarung mit dem Planungsbegünstigten. Gegenstand der Grundvereinbarung sind die Inhalte des BLM, wie die Fläche des bezahlbaren Wohnraums, die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, das Wohnzielgruppenkonzept sowie Kostenbeteiligungen, sonstige städtebauliche Maßnahmen und weitere Verpflichtungen.

Die Novellierung des BLM sieht nun eine Erhöhung der Quote um **50 100 %** auf künftig **30 40 %** der neu geschaffenen Wohnflächen im Projektgebiet sowie eine **Verdoppelung beziehungsweise** Verdreifachung der Bindungslaufzeit vor. Um die damit theoretisch verbundene Vervielfachung der Kosten für den Vorhabenträger zu vermeiden, **soll es künftig wird es möglich sein**, für die **Hälfte der** zu bindenden Wohnungen die Förderangebote des Landes zu nutzen.

Die neue 30%-Quote soll gesplittet werden und im Mietbereich (Ziffern „1.“ und „2a.“) zwei durch Einkommensgrenzen definierte Zielgruppen (untere und mittlere Einkommensgruppen) bedienen, sowie die Bildung von eigengenutztem Wohneigentum (Ziffer „2b.“) für Schwellenhaushalte (mittlere Einkommensgruppe) ermöglichen:

Vorgaben zur dauerhaften Bindung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements ab 2020 (vergleiche ab Seite 3.1 der Beschlussvorlage; Änderungen **fett)**

1. **15% 40 %** der entstehenden Wohnflächen sind für Haushalte zu binden, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen vorlegen können.

2. NEU: 20 % der Wohnflächen müssen nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) förderfähig sein (zum Beispiel die Wohnflächengrenzen je Zimmeranzahl einhalten). Sie sind für Haushalte vorzuhalten, deren Haushaltseinkommen die bei Ziffer „1.“ genannte Einkommensgrenze um maximal 22% übersteigt. Diese Schwellenhaushalte können hier entweder durch die entsprechende Landesförderung passenden Wohnraum erwerben oder mit der folgenden städtischen Förderung bezahlbar mieten.
3. NEU: Die Stadt Heidelberg entwickelt eine Subjektförderung, analog zum Konzept des Hospital-Geländes, wodurch mindestens 20 % der Wohnungen auf dem freien Markt für Schwellenhaushalte, die die Grenzen des Wohnberechtigungsscheins um bis zu 22 % übersteigen, warm nicht mehr als circa 30 % vom bereinigten Einkommen kosten sollen.
4. **2b. Alternativ zu Ziffer „2a.“ gilt für die Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Eigentum in seiner jeweilig gültigen Fassung. Abweichend von der Landesregelung erhöht sich die Einkommensgrenze bei jungen Familien durch die Berücksichtigung eines zusätzlichen haushaltsangehörigen Kindes (analog der städtischen Förderrichtlinien für die Eigentumsförderung).**

Bindungsdauer und Preisabschlag (vergleiche ab Seite 3.2 der Beschlussvorlage; Änderungen **fett**)

- Zu 1. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 30 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 33 %.
- Zu 2a. Die vereinbarte Miete darf **ab dem Erstbezug für die Dauer von 20 Jahren** nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete **minus 22%**.
- Zu 2b. Der Verkaufspreis für das eigengenutzte Wohneigentum darf maximal 85 % des Marktwertes betragen und muss vom förderfähigen Haushalt mindestens 10 Jahre ab Erstbezug selbst bewohnt werden.

Geht man davon aus, dass der Vorhabenträger (VT) für die Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer „1.“ die Möglichkeit hat, einen adäquaten Ausgleich durch die Landesförderung zu erhalten, kann dieser Part als „kostenneutral“ angesehen werden. **Die Erfüllung der Verpflichtungen nach den Ziffern „2a.“ und „2b.“ geht voll zu Lasten des VT. Bisher musste dieser die gesamte 20% Quote auf eigene Kosten subventionieren. Künftig reduziert sich dieser Anteil um 1/3 auf 15%. Der Mietabschlag wird von bisher 33% auf 22% abgesenkt. Die höhere Miete korrespondiert mit einer erhöhten Einkommensgrenze für die Schwellenhaushalte. Im Gegenzug verdoppelt sich für dieses Segment die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von bisher 10 auf 20 Jahre. Für Ziffer „2b.“ bleibt es wie bisher bei 10 Jahren Bindung, um möglichen Spekulationsabsichten entgegen zu wirken.**

Grundsätzlich ist in den Projekten neben der Schaffung von preiswertem Mietwohnraum nach Ziffer „2a.“ auch die Schaffung von preisreduziertem Wohneigentum nach Ziffer „2b.“ umzusetzen.

Die Schaffung von gebundenem Wohnraum ist nur bei solchen Projekten verpflichtend, bei denen der zu bindende ~~30~~ **40** % Flächenanteil mindestens für ~~eine 4~~ **Wohneinheiten (beziehungsweise 300 qm)** ausreicht.

Maßgeblich für die Belegung der gebundenen Mietwohnungen zu Gunsten der unteren Einkommensgruppen nach Ziffer „1.“ sind die jeweilig gültigen Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Maßgeblich für die **Belegung Subjektförderung** der **gebundenen** Mietwohnungen nach Ziffer „3a.“ sind die Grenzen des LWoFG. **folgenden maximalen Wohnungsgrößen:**

1. ~~Person bis 55~~ **Person bis 55 Quadratmeter**

2. ~~Personen bis 70~~ **Personen bis 70 Quadratmeter**

15 Quadratmeter für jede weitere haushaltsangehörige Person.

Das zu berücksichtigende Jahreseinkommen wird analog zum Berechnungsbogen des Kinder- und Jugendamts berechnet.

[...]

Ausnahmen von der Regel (vergleiche Seite 3.3 der Beschlussvorlage; Änderungen **fett**)

[...]

In begründeten Ausnahmefällen kann der gebundene Wohnraum, in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, in einem Radius von zwei Kilometern um das Projektgebiet nachgewiesen werden. Für diese Fälle erhöht sich die Quote der zu bindenden Wohnfläche auf insgesamt ~~50~~ **40 (2*20)** %. Die Ersatzflächen müssen vergleichbar sein. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, kann im Einzelfall auch eine deutliche höhere Quote gerechtfertigt sein.

[...]

Wohn- oder Baugruppen (vergleiche Seite 3.3 der Beschlussvorlage; Änderungen **fett**)

Ab einer Projektgröße von 2500 qm werden 20 % an Projekte für Wohn- oder Baugruppen abgegeben. Für Projekte von Wohn- oder Baugruppen kann eine abweichende Lösung vereinbart werden, mit vergleichbarem sozialen Nutzen für die Bewohner und das Quartier. gelten die Regeln des Baulandmanagements.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner hält die in diesem Antrag vorgeschlagenen Veränderungen für sehr umfangreich und schlägt daher die Rückverweisung in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (SEBA) vor. Dagegen gibt es keinen Widerspruch.

Stadträtin Mirow bittet darum, das Thema auch im Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit zu beraten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dass die Mitglieder des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit zur Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses eingeladen werden.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: verwiesen in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Entsprechend dem Prüfauftrag des Gemeinderats, Drucksache 0172/2018/IV, soll durch eine Fortschreibung des Baulandmanagements (BLM) eine flexiblere Quote als bisher für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums in Verbindung mit einem Anreizsystem für Bauherren geschaffen werden. Es sollte auch geprüft werden, wie in einem angemessenen Umfang die bisherige Quote und die Bindungslaufzeiten erhöht werden können.

Zur Lösung dieser Aufgabe hat die Verwaltung die Teilnehmenden des 3. Dialogforums Wohnen (Akteure des Wohnungsmarktes und soziale Träger) zu einem gemeinsamen Diskussionsforum im Rahmen eines Laboratoriums eingeladen. In diesem Format konnten die verschiedenen Aspekte der Frage diskutiert werden, wie eine Anpassung und Veränderungen verschiedener Parameter der Quote des BLM sowie eine flexiblere Anwendung als bisher, auch unter Berücksichtigung der Landeswohnraumförderung, aussehen könnten.

Unter Einbeziehung der Diskussionsergebnisse erarbeitete die Abteilung Wohnraumförderung beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz zusammen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik einen Entwurf zur Fortschreibung des BLM in Bezug auf die Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die bisherige Beteiligung des Planungsbegünstigten an den Folgekosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur wie zum Beispiel der Schaffung von Kindergartenplätzen, bleibt unverändert bestehen.

Bisher liegt die Quote im BLM bei 20% der neu geschaffenen Wohnflächen im Projektgebiet und es gilt eine Bindungslaufzeit von 10 Jahren für die Belegung der mietpreisgebundenen Wohnungen mit Haushalten, die die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm in seiner jeweilig gültigen Fassung für neu geschaffenen geförderten Mietwohnraum zuzüglich 10 % nicht überschreiten.

Die Novellierung des BLM sieht nun eine **Erhöhung der Quote** um 50% auf **künftig 30%** der neu geschaffenen Wohnflächen im Projektgebiet sowie eine **Verdoppelung beziehungsweise Verdreifachung der Bindungslaufzeit** vor. Um die damit theoretisch verbundene Vervielfachung der Kosten für den Vorhabenträger zu vermeiden, soll es künftig möglich sein, für die Hälfte der zu bindenden Wohnungen die Förderangebote des Landes zu nutzen.

Die neue **30%-Quote** soll gesplittet werden und im Mietbereich (Ziffern „1.“ u. „2a.“) **zwei durch Einkommensgrenzen definierte Zielgruppen** (untere und mittlere Einkommensgruppen) bedienen, sowie die Bildung von eigengenutztem Wohneigentum (Ziffer „2b“) für Schwellenhaushalte (mittlere Einkommensgruppe) ermöglichen:

Vorgaben zur dauerhaften Bindung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements ab 2020

1. **15% der entstehenden Wohnflächen sind für Haushalte zu binden, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen vorlegen können.**

- 2a. **15% sind für Haushalte zu binden, deren Haushaltseinkommen die bei Ziffer „1.“ genannte Einkommensgrenze um maximal 22% übersteigt.**

2b. Alternativ zu Ziffer „2a.“ gilt für die Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Eigentum in seiner jeweilig gültigen Fassung. Abweichend von der Landesregelung erhöht sich die Einkommensgrenze bei jungen Familien durch die Berücksichtigung eines zusätzlichen haushaltsangehörigen Kindes (analog der städtischen Förderrichtlinien für die Eigentumsförderung).

Bindungsdauer und Preisabschlag

- Zu 1. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 30 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 33%.**
- Zu 2a. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 20 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 22%.**
- Zu 2b. Der Verkaufspreis für das eigengenutzte Wohneigentum darf maximal 85% des Marktwertes betragen und muss vom förderfähigen Haushalt mindestens 10 Jahre ab Erstbezug selbst bewohnt werden.**

Geht man davon aus, dass der Vorhabenträger (VT) für die Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer „1.“ die Möglichkeit hat, einen adäquaten Ausgleich durch die Landesförderung zu erhalten, kann dieser Part als „kostenneutral“ angesehen werden.

Die Erfüllung der Verpflichtungen nach den Ziffern „2a.“ und „2b.“ geht voll zu Lasten des VT. Bisher musste dieser die gesamte 20% Quote auf eigene Kosten subventionieren. Künftig reduziert sich dieser Anteil um $\frac{1}{4}$ auf 15%. Der Mietabschlag wird von bisher 33% auf 22% abgesenkt. Die höhere Miete korrespondiert mit einer erhöhten Einkommensgrenze für die Schwellenhaushalte. Im Gegenzug verdoppelt sich für dieses Segment die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von bisher 10 auf 20 Jahre. Für Ziffer „2b.“ bleibt es wie bisher bei 10 Jahren Bindung, um möglichen Spekulationsabsichten entgegen zu wirken.

Grundsätzlich ist in den Projekten neben der Schaffung von preiswertem Mietwohnraum nach Ziffer „2a.“ auch die Schaffung von preisreduziertem Wohneigentum nach Ziffer „2b.“ umzusetzen.

Die Schaffung von gebundenem Wohnraum ist nur bei solchen Projekten verpflichtend, bei denen der zu bindende 30% Flächenanteil mindestens für eine Wohneinheit ausreicht.

Maßgeblich für die Belegung der gebundenen Mietwohnungen zu Gunsten der unteren Einkommensgruppen nach Ziffer „1.“ sind die jeweilig gültigen Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Maßgeblich für die Belegung der gebundenen Mietwohnungen nach Ziffer „2a.“ sind die folgenden maximalen Wohnungsgrößen:

- 1 Person bis 55 Quadratmeter
- 2 Personen bis 70 Quadratmeter
- 15 Quadratmeter für jede weitere haushaltsangehörige Person.

Um eine größtmögliche Vielfalt bei der Wohnungsbelegung zu erreichen, sollen vorrangig Starterhaushalte und Senioren in Ein- und Zwei-Zimmer Wohnungen untergebracht werden. Familienwohnungen ab drei Zimmer sind grundsätzlich mit Familien ab 2 Personen zu belegen. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Bei größeren Bauvorhaben kann das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Vermeidung einseitiger Strukturen für bestimmte Bereiche festgeschrieben werden.

Entgelte für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen dürfen für die gebundenen Einheiten nicht verlangt werden.

Mietverträge dürfen für die gebundenen Einheiten nicht befristet werden.

Nach Fertigstellung von Projekten, in denen das BLM Anwendung findet, sind die tatsächlich entstandenen Wohnflächen durch eine Wohnflächenberechnung nachzuweisen.

Absicherung der Verpflichtungen

Der VT muss die Erfüllung der Sozialbindungen auf dem Baufeld zu Gunsten der Stadt sichern. Das geschieht durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die Nachweise der Sicherung dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg vorzulegen sind.

Ausnahmen von der Regel

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben des BLM mit dem Ziel einer gleichwertigen Ersatzlösung abgewichen werden, insbesondere, wenn dies durch die bereits vorhandene soziale Struktur im Projektgebiet begründet wird. Auch bei der Belegung der gebundenen Wohnungen können besondere Umstände, wie beispielsweise außergewöhnlich hohe Aufwendungen für körperliche Einschränkungen, Abweichungen von den Einkommensgrenzen oder den angemessenen Wohnungsgrößen begründen.

In begründeten Ausnahmefällen kann der gebundene Wohnraum, in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, in einem Radius von zwei Kilometern um das Projektgebiet nachgewiesen werden. Für diese Fälle erhöht sich die Quote der zu bindenden Wohnfläche auf insgesamt 40 (2*20) %. Die Ersatzflächen müssen vergleichbar sein. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, kann im Einzelfall auch eine deutliche höhere Quote gerechtfertigt sein.

Weitere Anwendungsbereiche

Unabhängig von der Quotenregelung des BLM orientieren sich künftige wohnungspolitische Konzepte an der Systematik des BLM, insbesondere in Bezug auf die Angemessenheit der Wohnungsgrößen, den Zielgruppen und den Mietabschlägen.

Selbstverpflichtung der Stadt

Um den Geltungsbereich des BLM auszuweiten, sollen die Grundsätze in der Regel für alle Grundstücksverkäufe der Stadt, die eine Wohnbebauung auslösen, verbindlich vereinbart werden.

Wohn- oder Baugruppen

Für Projekte von **Wohn- oder Baugruppen** kann eine abweichende Lösung vereinbart werden, mit vergleichbarem sozialen Nutzen für die Bewohner und das Quartier.

Angemessenheitsprüfung

Die vom Vorhabenträger im Rahmen des BLM zu erbringenden Leistungen stehen nach § 11 Baugesetzbuch unter dem Vorbehalt der Angemessenheit. Das bedeutet: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ Mit dieser Formulierung nimmt der Gesetzgeber den VT vor einem möglicherweise bestehenden Machtungleichgewicht und einer daraus resultierenden wirtschaftlichen Überforderung in Schutz.

Es ist davon auszugehen, dass die im Rahmen des BLM durch den VT zu erbringenden Leistungen im Regelfall angemessen sind, wenn sie folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- zwei Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung oder alternativ
- annähernd 70% des Gewinns über 20 Jahre gerechnet nach der Ertragswertmethode.

Die Berechnungen nach der Ertragswertmethode setzen am möglichen Ertrag eines über 20 Jahre bewirtschafteten freifinanzierten Mietwohnungsbaus an. Unter Verwendung des in der Wohnungswirtschaft gebräuchlichen vollständigen Finanzplans werden alle Kosten und Einnahmen des Vorhabens auf der Zeitachse abgebildet, die daraus resultierenden Erträge anschließend abgezinst und summiert. Die Zweidrittel-Regelung der Bodenwertmethode entspricht in einem Fall mit „normaler“ Wertsteigerung in etwa einer 30%-Regelung in der Ertragsmethode. („Immobilienwirtschaft“ Artikel von Bernhard Faller, Colin Beyer; Ausgabe Mai-Juni 2018).

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bindungslaufzeiten und der Gesamtquote werden diese Obergrenzen im Regelfall nicht überschritten werden. Wie bereits erwähnt hat der VT für die Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer „1.“ die Möglichkeit, durch eine Landesförderung einen adäquaten finanziellen Ausgleich zu erhalten. Die aktuellen Förderbedingungen des Landes decken sich mit den Vorgaben des Baulandmanagements für die unteren Einkommensgruppen nach Ziffer „1.“. Wenn dennoch Anzeichen für eine Unangemessenheit vorliegen, muss dies im Einzelfall vertieft geprüft werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Es bedarf keiner Beteiligung des BMB.

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:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Das neue BLM bedient 2 Zielgruppen, somit können Familien aus den unteren und mittleren Einkommensgruppen bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.
WO4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Neubauwohnungen im Mietwohnraumsektor wären ohne diese Wohnungsbindung für untere und mittlere Einkommensbezieher kaum bezahlbar. Damit können sich auch diese Gruppen in den betroffenen Projekten mit Wohnraum versorgen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
in Vertretung
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Handlungsvorgaben Baulandmanagement 2020
02	Sachantrag von Herr Stadtrat Bernd Zieger (DIE LINKE) vom 01.07.2020 Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020
03	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 06.07.2020
04	gemeinsamer Sachantrag von Bündnis 90 / Die Grünen, SPD, DIE LINKE, Bunte Linke und GAL vom 10.11.2020 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 10.11.2020)
05	Information der Verwaltung zur Vorlage und zum Thema gebundener Wohnraum VERTRAULICH - Nur zur Beratung im Gremium!
06	Stellungnahme der Verwaltung zum gemeinsamen Sachantrag VERTRAULICH - Nur zur Beratung im Gremium!
07	Gemeinsamer Sachantrag von B'90 / Die Grünen, SPD, DIE LINKE sowie der

Drucksache:

0077/2020/BV

00319640.doc

...

	Einzelstadträt*innen von GAL und Bunte Linke vom 17.03.2021 Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------