

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0116/2021/IV**

Datum:  
28.04.2021

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Prüfauftrag: Einrichtung eines regionalen Wohnbauforums**

## Informationsvorlage

### Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 19. Mai 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt das Ergebnis des Prüfauftrags zur Einrichtung eines regionalen Wohnbauforums zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Durch diese Vorlage entstehen keine gesonderten Ausgaben.</li></ul>	
<b>Einnahmen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>keine</li></ul>	
<b>Finanzierung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Die Finanzierung der Ausgaben für die regionale Kooperation erfolgt über die im Haushalt veranschlagten Ansätze für die Umlage an den Nachbarschaftsverband im THH 61 sowie die Verbandsumlage für die Region Rhein-Neckar und die Strategische Wohnungspolitik im THH 12.</li></ul>	
<b>Folgekosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Durch diese Vorlage entstehen keine gesonderten Folgekosten.</li></ul>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Verwaltung beauftragt, die „Einrichtung eines regionalen Wohnbauforums“ zu prüfen (siehe Drucksache 0261/2020/IV). Mit der Vorlage wird dargelegt, welche Aufgaben ein regionales Wohnbauforum innehaben kann und wie diese in Heidelberg aktuell bearbeitet werden.

## **digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Begründung:**

Der Impuls für den Prüfauftrag entstand aus dem Einwohnerantrag „Wohnungspolitik Heidelberg“, in dem die Einrichtung eines regionalen Wohnbauforums für ein verbindliches Wohnraumversorgungskonzept vorgeschlagen wird. Eine regionale Kooperation mit den Umlandgemeinden ist zugleich im 10-Punkte-Programm Wohnen verankert.

### **1. Mögliche Aufgaben eines regionalen Wohnbauforums**

Seit über einer Dekade wächst die Attraktivität der Metropolregionen und ihrer Großstädte als Wohnstandorte, was den Nachfragedruck auf deren Wohnungsmärkten deutlich erhöht hat. Die damit verbundenen Herausforderungen lassen sich nicht allein auf Ebene der einzelnen Kommunen lösen. Deswegen werden regionale Kooperationen und interkommunale Zusammenarbeit zur Wohnraumentwicklung gesucht. Regionale Wohnbauforen sind keine Institution, die ein vordefiniertes Leistungsspektrum oder eine bestimmte Verfasstheit voraussetzen, sondern eine Form der regionalen Kooperation mit unterschiedlichen Aufgaben und Ausprägungen.

Vielfältige Beispiele und Untersuchungen zeigen, dass diese regionalen Kooperationen folgende Aufgaben zum Thema Wohnbauentwicklung innehaben können:

- Abstimmung zur verbindlichen Entwicklungsflächenplanung über Regional- und Flächennutzungspläne auf der Grundlage einer regionalen Wohnraumbedarfsermittlung.
- Aufbau einer gemeinsamen regionalen Wohnungsmarktbeobachtung.
- Abstimmung und Austausch zu qualitativen Fragen der Wohnbauentwicklung (zum Beispiel nachfragegruppenbezogene Versorgung, Bezahlbarkeit, nachhaltiges Bauen, Dichte, Verkehrsanbindung, Infrastruktur) und Modellprojekten.
- Projektbezogene Kooperationen, die sich primär auf die Umsetzung eines interkommunalen Projekts beziehen.

An den verschiedenen deutschlandweiten Beispielen wird deutlich, dass sich regionale Kooperationen an der jeweiligen Situation und den Bedarfen vor Ort orientieren und hierbei oftmals gezielt für sie relevante Aufgaben auswählen. Diese Anpassung an die lokale Situation erhöht die Akzeptanz der Kooperation und ist deren zentraler Erfolgsfaktor. Die unterschiedlichen getroffenen Vereinbarungen beruhen auf der Unterschiedlichkeit der Interessenslagen bei den beteiligten Kommunen.

## **2. Aktuelle Kooperationen Heidelbergs mit den Umlandgemeinden**

Auch im Verflechtungsraum Rhein-Neckar hat regionale Kooperation inzwischen eine lange Tradition. Die Stadt Heidelberg engagiert sich in verschiedenen Organisationen und hat Vereinbarungen unterschiedlicher Verbindlichkeit mit Nachbarkommunen getroffen, die zu den Aufgaben eines regionalen Wohnbauforums gerechnet werden können. Mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (1976) und später auch dem Verband Region Rhein-Neckar (2006) ist Heidelberg in zwei rechtlich verankerte regionale Kooperationsstrukturen eingebunden.

Die für Heidelberg relevanten regionalen Fragen zum Thema Wohnungsmarktentwicklung werden derzeit in folgenden Instrumenten und Formaten bearbeitet:

### **Quantitative Wohnbauflächenentwicklung: Flächennutzungsplan (FNP)**

Die möglichen Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in der Region werden im Flächennutzungsplan (FNP) verbindlich festgelegt. Über dieses Instrument vereinbaren die Mitgliedsgemeinden verbindlich unter dem Dach des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ihre quantitativen Wohnraumbedarfe und Wohnbauflächen. Der aktuelle FNP wurde im Juli 2020 beschlossen und umfasst Wohnbauflächen für alle Nachbarschaftsgemeinden im Umfang von 545 Hektar.

### **Qualitative Wohnbauflächenentwicklung: Positionspapier und Dialogforum**

Zusätzlich zum Flächennutzungsplan hat die Versammlung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, auf Anregung der Städte Mannheim und Heidelberg, 2018 beschlossen, über ein gemeinsames Positionspapier zu einem gemeinsamen Verständnis im künftigen Wohnungsbau in der Region zu kommen. Dieser Prozess und erste Analysen werden vom Nachbarschaftsverband derzeit vorbereitet und sollen anschließend in allen Gemeinderäten der Region zur Diskussion gestellt werden.

Die Stadt Heidelberg verfügt mit ihrem Format „Dialogforum Wohnen“ über eine informelle Plattform für Informationsaustausch und Wissenstransfer zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren. Hier ist auch der Nachbarschaftsverband ständiges Mitglied. Zudem besteht die Möglichkeit, themenbezogen Vertreter der Nachbarkommunen einzuladen.

### **Regionalplan und regionales Wohnungsmarktmonitoring: Erste Schritte mit Raum+Monitor**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bildet den verbindlichen raumordnerischen Rahmen für die Wohnbauflächenentwicklung. Im Zuge der aktuellen Fortschreibung der Teilkapitel Wohnen und Gewerbe des Regionalplans wurde für den Regionalverband Rhein-Neckar mit Raum+Monitor ein neues Instrument zum kommunalen und regionalen Siedlungsflächenmonitoring eingeführt. Hier können Flächenpotenziale in der Region durch die Kommunen systematisch erfasst und kontinuierlich aktualisiert werden.

## **Projektbezogene Kooperationen**

Zur verbindlichen Wohnbauflächenentwicklung zählen auch interkommunale Vereinbarungen. Derzeit wird im Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Antrag „Verbindliche interkommunale Kooperationsformen für PHV & Airfield“ (0108/2020/AN) bearbeitet. Im Rahmen dieser Informationsvorlage wird herausgearbeitet, wie Heidelberg die regionale Kooperation auch in Bezug auf die Wohnbauentwicklung mit den Nachbarkommunen in Bezug auf die beiden Konversionsflächen initiieren und ausgestaltet kann.

## **3. Fazit**

Die aufgezeigten Instrumente und erweiterten Initiativen des Nachbarschaftsverbands und der Region werden von der Stadt Heidelberg ausdrücklich begrüßt. Sie erweitern die Möglichkeiten für überörtliche Absprachen im Sinne einer engeren regionalen Zusammenarbeit zum Thema Wohnen über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinaus. Die Stadt Heidelberg möchte daher kein eigenes regionales Wohnbauforum ins Leben rufen, sondern vielmehr diesen begonnenen Weg konstruktiv mitbegleiten.

Mit den projektbezogenen Kooperationen bietet sich für Heidelberg darüber hinaus die Möglichkeit, direkte Kooperationen zu spezifischen Vorhaben oder Themen mit den betroffenen Umlandgemeinden einzugehen und individuell auszugestalten.

Für die unter 2. aufgeführten Formate der regionalen Kooperation, im Sinne eines regionalen Wohnbauforums mit Elementen der verbindlichen und unverbindlichen Steuerung der Wohnraumversorgung, sind die entstehenden Kosten im Rahmen der vorhandenen Ansätze abgedeckt. Für alle zusätzlichen Formate sind keine Mittel im Haushalt veranschlagt.

## 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:
RK1	+	Nachbarschaftliche und kooperative interkommunale Zusammenarbeit fördern Ziel/e:
RK2	+	Abstimmung in wirtschafts-, wohnungs-, verkehrspolitischer, infrastruktureller, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht verbessern Begründung: Die Mitwirkung der Stadt Heidelberg beim FNP sowie bei der Initiative des Nachbarschaftsverbandes fördert den Austausch und die Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen im Bereich Wohnraumschaffung. Die konkrete Zusammenarbeit in Einzelprojekten wie PHV leistet einen Beitrag zur regionalen Wohnraumversorgung. Ziel/e:
W010	+	Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene Begründung: Die Initiative des Nachbarschaftsverbandes soll die Bezahlbarkeit von Wohnraum sowie die bessere Versorgung diverser Nachfragegruppen auf dem regionalen Wohnungsmarkt künftig verbessern.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck