

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 5 6 / 2 0 2 4 / I V

Datum:
27.05.2024

Federführung:
Dezernat I, Team Wohnen und aktive Bodenpolitik

Beteiligung:

Betreff:

Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	02.07.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	04.07.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Gemeinschaftliches Wohnen ist eine Lebensform, die heute bei verschiedensten Bevölkerungsgruppen Zuspruch erfährt. Die Stadt unterstützt die Gruppen bei der Suche nach Wohnraum aktiv und geht in der Vorlage auf konkrete Förderungsmöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte ein. (Siehe Antrag Drucksache 0019/2024/AN)

Begründung:

Gemeinschaftliches Wohnen ist eine Lebensform, die immer beliebter wird. In Heidelberg gibt es derzeit 11 Wohnprojekte in denen über 400 Erwachsene und Kinder leben, 1 weiteres Projekt ist in der Umsetzungsphase, 2 Projekte sind im Entstehen, die Tendenz ist steigend (siehe Anlage 01). In der Vergangenheit konnten allen Wohnprojekten passende Grundstücke angeboten werden.

I. Rahmenbedingungen

Im Detail unterscheiden sich die bisher existierenden Wohnprojekte hinsichtlich der Finanzierung und den inhaltlichen Schwerpunkten.

Der überwiegende Teil der Projekte hat unter dem Dach einer „Haus GmbH“ zwei Gesellschafter: Erster Gesellschafter ist ein Verein, dem alle aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser angehören. Der zweite Gesellschafter ist ein Verein zur Sicherung der dauerhaften Nutzung durch selbstverwaltete Wohnformen. In diesem steht eine Mitgliedschaft allen Interessierten offen. Der Zweck des Vereines besteht darin, dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zu gewährleisten, den Verkauf der GmbH-eigenen Immobilien zu verhindern und andere gemeinschaftliche Wohnformen zu fördern. Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen über die Bausteine private Direktkredite, Bankkredite, Fördermittel und Zuschüsse. Innerhalb dieses Modells haben die meisten als zweiten Gesellschafter das Miethäusersyndikat gewählt.

Daneben gibt es zwei Mietwohnprojekte: Eines verwirklicht gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e.G. genossenschaftlich orientiertes Wohnen im Mark-Twain-Village (Einzelmietverträge mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG). Ein weiteres Wohnprojekt ist in ähnlicher Ausgestaltung gemeinsam mit der Stiftung Schönau in der Südstadt an der Grenze zu Rohrbach entstanden.

Die Mitglieder von Wohnprojekten gestalten aktiv ihr direktes Umfeld, beispielsweise durch das Anlegen eines gemeinschaftlichen Gartens, eines Spielplatzes im Innenhof, durch die Führung einer ökologischen Lebensmittelkooperative („Unverpackt-Laden“, der allen offensteht) oder offene Fahrradwerkstätten. Sie laden zu Kleidertauschbörsen und gemeinsamen Veranstaltungen ein oder bieten ein regelmäßiges Kulturprogramm in den eigenen Räumlichkeiten an. Insgesamt tragen Wohnprojekte dazu bei, ein lebendiges Wohnumfeld im Quartier zu schaffen.

Das Heidelberger Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen

Zur besseren Vernetzung untereinander und um neue Wohnprojekte zu unterstützen, haben sich unter „hd_vernetzt“ einige schon existierende Projekte zusammengeschlossen. Ziele des Netzwerks sind preiswerten Wohnraum zu schaffen, ökologisch sorgsam zu leben, Kontakte zwischen den Generationen zu pflegen und die Nachbarschaft mitzugestalten. Um weitere Wohnprojekte zu unterstützen, bieten die Mitglieder ehrenamtlich, auf der Basis eigener Erfahrungen, Beratung an und kooperieren mit dem „Team Wohnen und aktive Bodenpolitik“ der Stadt.

II. Unterstützung durch die Stadt Heidelberg

Grundstücke

Die Stadt unterstützt die Gruppen bei der Suche nach Wohnraum aktiv. Geeignete Grundstücke können speziell an Wohnprojektgruppen vergeben werden, die damit exklusiv Zugang zu Grundstücken / Gebäuden erhalten.

Organisatorische Unterstützung

Um gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklichen zu können, müssen sich Gleichgesinnte finden. Daher wird seitens der Stadt der Aufbau eines Netzwerkes interessierter Personen kontinuierlich fortgeführt. Diese erhalten aktuelle Informationen und werden in Kooperation mit „hd_ vernetzt“ regelmäßig zu Vernetzungstreffen eingeladen. Hier können sich Einzelinteressierte aber auch bereits gebildete Projektgruppen vielseitig informieren und austauschen. Themen dieser Veranstaltungen sind beispielsweise: „Wie kommen wir an eine Fläche oder ein Gebäude für unser Wohnprojekt? Gibt es Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte? Welche weiteren bundesweiten Informationsangebote gibt es?“

Zusätzlich soll in nächster Zeit eine „Online-Kontaktbörse“ aufgebaut werden, die bei der Suche nach gerade entstehenden Projekten, nach Gruppen oder Initiativen, oder einzelnen Personen hilft.

Förderprogramme

Die Stadt weist Mitglieder potentieller Wohnprojekte auf geeignete Förderprogramme des Landes oder des Bundes hin.

- Das Land Baden-Württemberg unterstützt bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen auf verschiedenen Ebenen. Für gemeinschaftliches Wohnen könnten unter anderem folgende Bausteine aus dem Landesförderprogramm derzeit interessant sein (Stand 2024): Wohnungsbau BW / Junges Wohnen / Neues Wohnen.
- Bundesweit gibt es verschiedene Möglichkeiten der KfW-Förderung, beispielsweise die Förderung genossenschaftlichen Wohnens durch Kauf von Genossenschaftsanteilen / Programme zur energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden / Barrierereduzierung / Unterstützung von Maßnahmen zum Schutz der Umwelt.

Darüber hinaus können die Mitglieder gemeinschaftlicher Wohnprojekte weitere Zuschüsse aus städtischen Programmen beantragen:

- Förderprogramm „Barrierefreie Lebenslaufwohnungen“
Im Rahmen dieses Programms können in Bestandsbauten individuelle Wohnungsanpassungen gefördert werden (beispielsweise im Badezimmer oder der Einbau eines Treppenlifts oder eines Fahrstuhls). Außerdem kann die barrierefreie Erschließung von Bestandsgebäuden zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Wohngebäuden und deren Wohnungen gefördert werden (etwa durch den Einbau einer Rampe oder eines Fahrstuhls).
- Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“
Zweck der Förderung ist die Einsparung von Energie in und an Gebäuden und damit die Minderung des Energie- und CO₂verbrauchs der Stadt Heidelberg durch eine erhöhte Gebäudeeffizienz bei Bestandsgebäuden und im Neubau. Außerdem sollen durch die Förderung der Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich vorangetrieben werden.

- Förderprogramm „Nachhaltiges Wassermanagement“
Von der Stadt bezuschusst werden Maßnahmen, die helfen, Trinkwasser zu sparen und Regenwasser zu nutzen, durch Zisternen, Dachbegrünungen oder die Entsiegelung von Flächen.
- Förderprogramm „Umweltfreundlich mobil“
Die Stadt Heidelberg unterstützt mit diesem Förderprogramm unter anderem die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, privaten Ladestationen und öffentlicher Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Aktuelle Planungen für gemeinschaftliches Wohnen auf Patrick-Henry-Village (PHV)

Das wohnungspolitische Konzept gibt vor, dass die Hälfte der Wohnungen auf PHV preisgünstig angeboten werden soll und alle Wohnungsgrößen vertreten sein sollen. Das Konzept geht von insgesamt circa 5.000 Wohnungen auf PHV aus. In einem ersten Schritt sollen im Süden des Gebiets im Quartier B3/B4 bezahlbare Wohnungen für rund 2.000 Menschen entstehen. Im neuen Stadtteil sollen sich Neu- und Bestandsbauten mischen.

Mit der Ansiedlung von Wohnprojekten auf PHV sollen die Vielfalt an Projektträgern sowie Wohn- und Lebensformen und eine kleinteilige Flächenentwicklung gefördert werden. Um soziale Durchmischung zu erreichen und langfristig günstigen Wohnraum zu schaffen, sollen in naher Zukunft auf PHV Süd, im Quartier B3/B4, Grundstücksflächen für Bau- und Wohnprojekte zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen nach entsprechender Bewertung der Konzepte vorrangig über Erbbaurechte vergeben werden.

Im April 2024 wurde für alle interessierten Einzelpersonen und potentiellen Wohngruppen ein Besichtigungstermin auf PHV angeboten. Derzeit liegt uns das konkrete Interesse zweier Gruppen vor, die in ihren Planungen schon relativ weit sind. Mit beiden Gruppen stehen wir in kontinuierlichem Austausch.

III. Ausblick

Gegenüber früher ändern sich die Rahmenbedingungen im Bereich Wohnen auf dem Kapitalmarkt (steigende Zinsen, Markt für Direktkreditgebende wird enger) und zunehmend stellt sich die Frage nach weiteren Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Hier erste Ideen zur weiteren Förderung:

- Speziell für Wohnprojektmitglieder, die sich auf PHV als Erste ansiedeln - und damit als „Pioniere“ fungieren - zusätzliche Anreize schaffen (beispielsweise ein kostenfreies ÖPNV Ticket)
- Der Aufbau einer Kontaktbörse zur Vernetzung Interessierter auf der Webseite der Stadt Heidelberg
- Eine finanzielle Unterstützung des Netzwerkes hd_vernetzt.

Generell wäre der weitere Aufbau einer Förderung des Landes, wie im Programm „Neues Wohnen“ angedacht, hilfreich.

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:
...QU 5	...+	Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen

Drucksache:

0 0 5 6 / 2 0 2 4 / I V

00364211.docx

...

		Begründung:
		Gemeinschaftliches Wohnen ist eine Lebensform für verschiedene Bevölkerungsgruppen, die ihre Vorstellungen von Wohnen und Zusammenleben selbstorganisiert verwirklichen wollen.
		Ziel/e:
...WO 1	...+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
		Begründung:
		Durch unterschiedliche Wohnprojekte wird preiswerter Wohnraum geschaffen.
		Ziel/e:
...WO 6	...+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
		Begründung:
		Durch den Fokus der Gruppen auf Gemeinschaft werden Kontakte zwischen den Generationen gepflegt und sie tragen mit ihren gemeinschaftlich genutzten Flächen dazu bei, ein lebendiges Umfeld im Quartier zu schaffen.
		Ziel/e:
...UM 8	...+	Umweltbewusstes Handeln und Eigeninitiative fördern
		Begründung:
		Viele Wohngruppen verpflichten sich, ökologisch sorgsam zu leben und tragen so zu einem nachhaltigen Lebensstil bei.
2. Kritische Abwägung/ Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine.		

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Wohnprojekte in Heidelberg (Stand Mai 2024)...
02	Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen DIE LINKE und B90/Die Grünen vom 02.07.2024 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 02.07.2024)
03	Sachantrag der Fraktion Die Linke vom 28.06.2024 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.06.2024)

