

Heidelberg



Sechstes Dialogforum Wohnen

Dokumentation der Veranstaltung am 20. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Teilnehmerinnen und Teilnehmer	5
Tagesordnung	6
1. Anlass und Ziel des Abends	7
2. Kleinteiliger Wohnungsbau im Siedlungsbestand (Prof. Hartmut Welters)	8
3. Projekte der Dialogforumspartner (Teil 2)	11
3.1 Kalkmann Wohnwerte: „Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Weststadt /Goldschmidtstraße“	12
3.2 Baugenossenschaft Neu-Heidelberg: „Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Siedlung Ochsenkopf“	13
3.3 Diskussion der Projekte und Lösungsansätze im Plenum	14
4. Austausch zum Einwohnerantrag „Wohnungspolitik Heidelberg“	17
4.1 Gemeinwohlorientierung.....	19
4.2 Bezahlbarkeit	23
4.3 Patrick-Henry-Village	27
4.4 Regionale Kooperation	31
5. Schlusswort Erster Bürgermeister	33

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

Schauelberger, 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. Anlass und Ziel des Abends

Im sechsten Dialogforum Wohnen wurde sich zu den Themen „Wohnungsbau im Siedlungsbestand“, Punkt 7 der „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“, sowie zum Einwohnerantrag zur „Wohnungspolitik Heidelberg“ ausgetauscht.

Im Themenblock „Wohnungsbau im Siedlungsbestand“ standen - in Anknüpfung an das letzte Dialogforum - die Projekte sowie Projektideen der Partner im Dialogforum im Mittelpunkt. Wie realisieren oder planen sie Projekte im Siedlungsbestand? Es ist bundesweit zu beobachten, dass gerade diese Projekte auf große Akzeptanzprobleme bei den Anwohnerinnen und Anwohnern stoßen – oft auch mit dem Argument der klima-ökologischen Unverträglichkeit. Welche Lösungsansätze können hier greifen? Einen einführenden Blick in das Thema liefert der Impulsvortrag von Prof. Hartmut Welters von postweltlers + partner Architekten und Stadtplaner, der sich diesen Fragen mit einer bundesweiten Perspektive nähert. Seine vorgeschlagenen Lösungsansätze können anschließend anhand konkreter Projekte aus der Wohnungswirtschaft im Dialogforum heidelberg-spezifisch diskutiert werden.

Der von der Initiative „Bürgeraktion Wohnwende“ eingereichte Einwohnerantrag, der im zweiten Teil des Abends auf der Agenda steht, wurde im Juli 2020 vom Gemeinderat beraten und sollte Mitte November in den Ausschüssen weiter vertiefend diskutiert werden. Ziel ist es, im Rahmen des Dialogforums fachliche Argumente und Standpunkte zu den Themen und einzelnen Punkten des Einwohnerantrags aus dem Kreis der mit dem Wohnen befassten Akteure einzusammeln, um so die politische Beratung des Antrags zu unterstützen. So werden sieben der 13 Punkte des Einwohnerantrags gegliedert nach vier Themenblöcken im Dialogforum im Fish-Bowl-Format diskutiert.



Herr Erster Bürgermeister Odszuck begrüßt die Mitglieder des Dialogforums

2. Kleinteiliger Wohnungsbau im Siedlungsbestand (Prof. Hartmut Welters)

Herr Prof. Hartmut Welters (postweltlers + partner) zeigte in seinem Impulsvortrag „Nachverdichtung in Zeiten des Klimawandels – Wie viel Dichte verträgt das Klima“ Lösungsansätze aufzuzeigen, wie der Kontroverse um den Wohnungsbau im Siedlungsbestand begegnet werden kann. Er stellte dabei hilfreiche Schritte vor, die - seiner Empfehlung nach - idealtypisch Bauträger bei einer geplanten Nachverdichtung berücksichtigen sollen, bevor sie in die Umsetzung ihrer Projekte gehen.



Prof. Hartmut Welters

Analysieren

Grundlagenwissen auf Quartiersebene / Nachbarschaftsebene erzeugen

In den Vorabuntersuchungen sollen vor allem zwei grundlegende Analysen gesamtstädtisch, aber skalierbar auf Teilräume, zur Verfügung stehen:

- **Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen** (Parkflächen, Spielplätzen etc.), die den Versorgungsgrad auch auf der entsprechenden Quartiersebene beschreibt.
- **Klimakarten**, die Aussagen erlauben, inwiefern kleinräumige Teilbereiche gesamtstädtisch oder im Nahbereich klimatisch bedeutsam sind, oder **mikroklimatische Simulationsanalysen**.

Weitere Fachthemen, die ergänzend oft eine Rolle spielen, sind:

- Umweltaspekte (wie Versiegelung, Verschattung, Erwärmung, Luftaustausch, Überflutung, Baumfällungen),
- Verkehrszunahme,
- Parkdruck,
- Baulärm,
- Infrastruktur (Auslastung von Gemeinbedarfseinrichtungen),
- die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt (Wohnraumbedarf).

Einige projektabhängige Beispiele für mögliche grundlegende Voruntersuchungen sind:

- bei Baumfällungen eine Vitalitätsuntersuchung an den Anfang stellen,
- bei Überflutung sich frühzeitig um Überflutungsnachweis kümmern,
- Stellplatzanalysen durchführen,
- attraktive barrierefreie Angebote für Senioren schaffen.

Beteiligen

Informieren, Antworten geben und Anliegen der Anwohnerschaft kennenlernen

Hilfreich ist das Kennenlernen der Situation im Quartier: „**Wo drückt der Schuh in der Anwohnerschaft?**“ / Welche Befürchtungen werden gegen Nachverdichtung hervorgebracht? Dabei sind vor allem zwei Aspekte zentral:

- In Bezug auf das geplante Projekt soll ein **Austausch** stattfinden auf Basis des bereits vorhandenen Grundlagenwissens, das **frühzeitig Antworten auf offene Fragen und Anliegen** gibt.
- Zugleich werden dabei auch die **Bedarfe** und Probleme der **Bewohnerschaft** abgefragt.

Lösungen entwickeln

Winwin-Situationen schaffen und Vorteile aufzeigen

Auf Basis der Ergebnisse aus 1) und 2) können dann Lösungen **entwickelt werden**, die zum einen die Realisierung des Projekts ermöglichen und zum anderen ein Angebot an die Anwohnerschaft darstellen, so dass **für die Anwohnerschaft zugleich ebenfalls ein Mehrwert erzeugt** wird, eine Winwin-Situation für das Neubauprojekt und die Anwohnerschaft zugleich. Beispiele hierfür können sein:

- Fehlendes Wohnungsangebot ergänzen (z.B. barrierefreier Wohnraum für Umzüge für Senioren im gewohnten Umfeld),
- mehr Stellplätze schaffen, andere Mobilität fördern (Carsharing, Fahrradabstellplätze),
- Energieeffizienz erhöhen (z.B. Einsparungen für Anwohnerschaft durch ein Blockheizkraftwerk),
- zusätzliche Infrastrukturangebote schaffen,
- Verbesserung des Wohnumfeldes durchführen (z.B. Anlegen eines Spielplatzes).

Dennoch muss man auch anerkennen, dass trotz Vorteilen und Argumenten, es immer Personen gibt, die auch von guten Argumenten nicht zu überzeugen sind. Das jedoch mindert die Bedeutung einer frühzeitigen Kommunikation und Beteiligung nicht, wenn Akzeptanz für ein Projekt geschaffen werden soll.

**Analysieren – Antworten geben – Lösungen entwickeln –
Vorteile aufzeigen**

Rückfragen zum Vortrag

- Die lokalspezifische Situation in Heidelberg zeigt, dass trotz Aufzeigen entsprechender Vorteile eines Projektes, sich dennoch eine Bürgerinitiative gründet! Wie geht man damit um und kann die Beteiligten so überzeugen, damit es trotzdem zu einem politischen Beschluss kommt, der Bestand hat?



(HW): Auf jeden Fall sollte auf die Bürgerinitiative zugegangen und den vorgebrachten Argumenten auf den Grund gegangen werden, da sich hinter diesen oft

Partikularinteressen verbergen. Am Ende entscheidet aber der Gemeinderat und dabei geht es nicht darum, wer sich am meisten hervortut. Wichtig dabei ist, dass immer auf Argumente reagiert werden kann und man aushalten muss, dass nicht jeder zufrieden gestellt werden kann.

- Welche Empfehlungen gibt es zum Stellplatzschlüssel bzw. was wird oft geplant und gebaut?

(HW): Auf diese Frage gibt es keine universelle Antwort, da der Schlüssel von unterschiedlichen Rahmenbedingungen abhängig ist. Es lässt sich aber feststellen, dass vor allem in größeren Städten die Bedeutung des Autos abnimmt und es innovativer Konzepte bedarf, wie bspw. Quartiersgaragen, die flexibel und erweiterbar sind. Aktuell gibt es weitreichende Änderungen in diesem Bereich, die ein flexibles Agieren erfordern.

- Wie schafft man es, in einem abgrenzten Siedlungsgebiet, auch wenn sich eine Bürgerinitiative gegründet hat, die Mehrheit dennoch von einer kleinteiligen und qualitätsvollen Innenentwicklung zu überzeugen?

(HW:) Indem man die Vorteile aufzeigt, die durch diese Entwicklung entstehen können. Beispielsweise die Verbesserung des Wohnraumangebots, der Freiraumqualität (z.B. zusätzlicher Spielplatz) oder durch Substanzverbesserung an bestehenden Objekten (energetische Sanierung). Dies ist wichtig, um bestehende Vorurteile, die gegebenenfalls mit einer Nachverdichtung assoziiert werden, frühzeitig abzubauen und dem mit dem Aufzeigen der Vorteile entgegenzuwirken. Klar ist aber auch, dass nicht alle Gegner vom Gegenteil überzeugt werden können.

- Inwiefern ist es notwendig die Gesamtbewohnerschaft so zu beteiligen, dass klar wird, dass verantwortlich gehandelt wird für die Gesamtbevölkerung?

(HW:) Natürlich kann es vorkommen, dass Projekte gesamtstädtische Wirkung entfalten. Im Prinzip gilt das gleiche wie bereits gesagt: Prozesse offen und transparent gestalten und miteinander reden. Aber am Ende bleibt es immer die Entscheidung des Gemeinderats.

3. Projekte der Dialogforumspartner (Teil 2)

Zwei Mitglieder des Dialogforums stellen ihr Projekte zum Thema Wohnungsbau im Siedlungsbestand vor. Die gemeinsame Diskussion im Anschluss dient dem Austausch von Erfahrungen und Erkenntnissen sowie der gegenseitigen Beratung.

Im Folgenden sind zu jedem Projekt die zentralen Projektinhalte auf Plakaten zusammengefasst und die wesentlichen Ergebnisse der sich anschließenden Diskussion in knapper Form festgehalten.

- Kalkmann Wohnwerte: Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Weststadt /Goldschmidtstraße vorgestellt von Henning Kalkmann
- Baugenossenschaft Neu-Heidelberg: Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Siedlung Ochsenkopf vorgestellt von Uwe Linder



Henning Kalkmann, Kalkmann Wohnwerte



Uwe Linder,
Baugenossenschaft Neu-Heidelberg

3.1 Kalkmann Wohnwerte: „Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Weststadt /Goldschmidtstraße“



Dialogforum Wohnen | 20. Oktober 2020
 Projekte zur Konkretisierung der
 „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“

LAUFENDE PROJEKTE

Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Weststadt / Goldschmidtstraße

Doppelte Innenentwicklung
 und seniorengerechter Wohnraum



Projektziele

Schaffung von senioren- und familiengerechten Wohnungen im Siedlungsbestand in der Weststadt

Freiraumaufwertung durch

- Verlegung des ruhenden Verkehrs unter die Erde durch Errichtung einer großzügigen Tiefgarage mit Anbindung an 2 Gebäude und Schaffung von Parkraum für 5 Gebäude
- Entsiegelung des ehemaligen oberirdischen Parkraums und Anlegen einer großzügigen Grünanlage

Zielgruppen

- Seniorinnen und Senioren
- Familien
- Anwohner

Projekthinhalte

Wohnraumschaffung- und aufwertung:

- Errichtung eines 4-Familienhauses auf ehemaliger Gewerbefläche
- Dachgeschossausbau / Ergänzung eines Balkons
- Dachterrasse zur Wohnnutzung

Freiraumaufwertung:

- Verlegung des ruhenden Verkehrs für 5 Wohn-/ Bürohäuser in Anwohner Tiefgarage
- Entsiegelung des ursprünglichen Parkraums
- Ökologische Aufwertung durch Bepflanzung analog eines natürlichen Insektenhotels und Nisthilfen für Mauersegler

Wirkung im Sinne der doppelten Innenentwicklung:

Laut dem „Klimagutachten Heidelberg 2015“ weist diese Fläche eine „weniger günstige Situation“ in der bioklimatischen Belastung auf. Somit können durch diese neuen lokalen Ausgleichs- und Erholungsflächen vor Ort Abkühlungs-, Erholungs- und Biodiversitätseffekte erzeugt werden (Umweltamt Heidelberg).

Lage & Visualisierungen



Quartiersentwicklung Goldschmidtstraße (Quelle: Kalkmann Wohnwerte)

3.2 Baugenossenschaft Neu-Heidelberg: „Wohnungsbau im Siedlungsbestand – Siedlung Ochsenkopf“

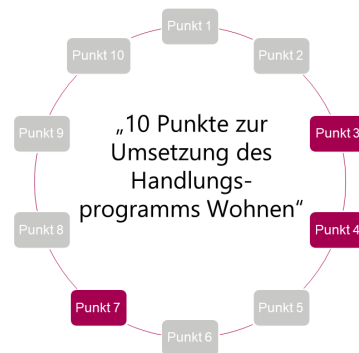


Dialogforum Wohnen | 20. Oktober 2020
 Projekte zur Konkretisierung der
 „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“

PROJEKTIDEE

Wohnungsbau im Siedlungsbestand Ochsenkopf

Ergänzende Bebauung und
 Aufstockung / Dachgeschossausbau
 im Siedlungsgebiet Ochsenkopf



Projektziele

- Mögliche Räume für kleinteiligen Wohnungsbau im Siedlungsbestand identifizieren (v.a. in Stadtteilen ohne große Neubaufächenpotenziale)
- Gezielte Ergänzung und Erhöhung eines Wohnungsangebots im bezahlbarem Segment
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Energiewende mitdenken im Sinne einer „Doppelten Innenentwicklung“

Zielgruppen

- alle Zielgruppen des Wohnungsmarktes
- Mittlere und untere Einkommensgruppen (bezahlbares Segment)

Projekthalte

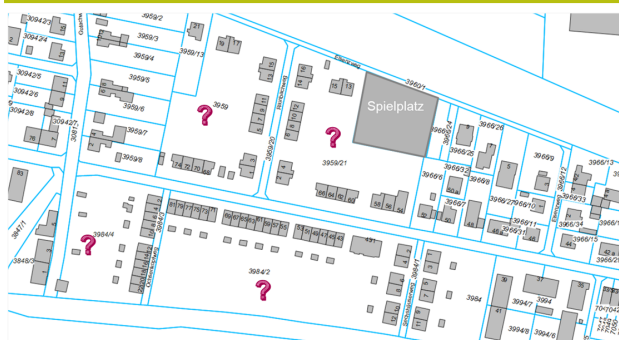
In Bezug auf das Siedlungsgebiet Ochsenkopf (gartenstadtähnliche Wohnanlage aus den 1920er-Jahren) soll für die Flächen der Baugenossenschaft eruiert werden:

Wo bieten sich Möglichkeiten des Ersatzneubaus, der ergänzenden Bebauung und der Aufstockung bzw. des Dachgeschossausbaus in diesem Siedlungsgebiet?
(siehe Fragezeichen unten)

Welche Aspekte sollte in die Abwägung einfließen?

- Akzeptanz bei ansässiger Bevölkerung
- (klima)ökologische Fragen berücksichtigen (z.B. Umsetzung eines innovativen energetischen Gesamtkonzeptes)

Lage & Visualisierungen



Quelle: GTIS Stadt Heidelberg



Quelle: Baugenossenschaft Neu-Heidelberg

3.3 Diskussion der Projekte und Lösungsansätze im Plenum

- Welche Widerstände finden sich in der Ochsenkopfsiedlung?
(UL:) Es geht um ähnliche Themen wie im Vortrag von Herr Welters: Frischluftversorgung, Mikroklima, Vergrämung dort lebender Tiere. Es gab bereits viele Diskussionen mit der Siedlung Ochsenkopf, auch im Bezirksbeirat in Wieblingen.

- Der Vorschlag von Herr Welters lautet dazu jetzt, sorgsam zu analysieren, alle Argumente zusammentragen und diese auch quantitativ zu ermitteln, um ein Argumentationsgerüst zu haben. Haben Sie das bereits?
(UL:) Das Argumentationsgerüst seitens Neu-Heidelberg gibt es. So wurden sich bewusst die Gebäude für einen Abbruch ausgesucht, die baulich im schlechtesten Zustand waren. Der restliche Wohnungsbaubestand, den es in dieser Siedlung gibt, ist zum größten Teil schon modernisiert, auch energetisch. Es ist daher nicht geplant, weitere Gebäude abzureißen, sondern es geht darum, ob in den sehr großen Grünflächen, moderat und passend, nachverdichtet werden kann, um dort ein weiteres Wohnungsangebot zu schaffen für eine Zielgruppe, die dort noch unterversorgt ist. Denn es gibt dort etwas 75 kleine Siedlungshäuser, in denen man auf drei Stockwerken 70 m² bis 80 m² Wohnfläche hat und die von vielen älteren, oft inzwischen alleinstehenden Personen, seit 40 oder 50 Jahren bewohnt werden. Deshalb wäre es gut vorstellbar für diese Zielgruppe ein adäquates, barrierefreies Angebot zu schaffen.
(HW:) Aufgrund der örtlichen Begebenheiten erscheint es durchaus sinnvoll, ein Gesamtkonzept zu entwickeln statt nur Schritt für Schritt zu planen und zu realisieren. Mir zeigt sich in der Siedlung Ochsenkopf, dass es Bestandsgebäude gibt, die nicht mehr aktuellen Standards entsprechen und es gibt mindergenutzte Freiflächen sowie sehr enge Straßenräume, wo Begegnungsverkehr kaum möglich ist. Aus diesen Voraussetzungen sollte abgeleitet werden, wie dieses Quartier in der Zukunft aussehen kann, was Wohnraumversorgung mit Energieeffizienz heißt, allerdings braucht es für klimatisch wirksame Maßnahmen mehr als nur Energieeffizienz. Es gibt dort durchaus Veränderungsmöglichkeiten, aber natürlich müssen Anwohnerinteressen mit einbezogen werden. Dennoch sollte das ganze positiv und engagiert angegangen werden.

- Herr Kalkmann, sehen Sie es auch beim Ochsenkopf, ähnlich wie bei Ihrem Projekt, für erforderlich mit Skizzen und Visualisierungen zu arbeiten?
(HK:) Natürlich sollte man dies immer tun, da man diejenigen, die gegen eine Maßnahme sind abholen möchte. Dafür gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, wobei es gerade bei Grünflächen ein sehr schwieriges Thema ist. Denn ohne Neuversiegelung gibt es keine Nachverdichtung. Gleichzeitig gibt es bewusst von der Politik das Signal, Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben, da es in den Städten bereits die entsprechende Infrastruktur gibt und es keine Lösung ist, nur in den Außenbereich zu gehen. Deshalb haben wir, wo möglich, begrünte Dächer realisiert oder in fast jedem Bauvorhaben Bäume eingekauft, die bereits 10 bis 15 Jahre alt sind. Dies sind kleine Maßnahmen, die zwar deutlich teurer sind, aber den Effekt haben, dass gerade in Eingangsbereichen direkt eine positive Wirkung mit einer solchen Neupflanzung erzielt werden kann. Man kann also mit solchen Mitteln versuchen, die Menschen abzuholen, das muss aber nicht immer gelingen. Ein Anrecht der Anwohner, dass der Blick „grün“ bleibt, gibt es nun einmal nicht, aber manchmal führen schon viele kleine Maßnahmen dazu, dass „viel“ dabei herauskommt. Gerade die Idee eines natürlichen Insektenhotels kann ich sehr weiterempfehlen.

- EBM Odszuck: Wesentlicher Punkt ist, dass man sich drauf verständigen sollte, dass, wenn man eine zusätzliche Wohnraumversorgung machen will, man dafür wahrscheinlich nicht bebaute Fläche bebauen muss. Und wenn dies nicht in der Peripherie passieren soll, dann kommen hierfür nur solche Lagen wie der Ochsenkopf in Frage. Ein wesentliches Problem in der Ochsenkopfsiedlung ist die sehr unterentwickelte Infrastruktur. Normalerweise ist die Infrastruktur bei einer Innenentwicklung schon da, diese gibt es hier auch, aber in einem nicht ausreichenden Maße. Beispielsweise genannt seien die viel zu schmalen Straßen, wobei auf private Flächen zurückgegriffen werden müsste, um überhaupt eine adäquate Wegeführung für das Gebiet zu schaffen. Das kann die Ochsenkopfsiedlung aber nicht alleine, dabei müsste die Stadt

unterstützen. Ein zweiter Punkt ist, dass Quantität nicht gleich Qualität bedeutet. Das bedeutet, bei einer zusätzlichen Wohnbebauung wird zwar Fläche versiegelt, gleichzeitig bekommt man dafür aber einen besseren, qualitativ hochwertigeren und ökologischeren sowie besser für den Bewohner nutzbaren Grünraum. Und drittens ist es gut vorstellbar, dass bei dem nicht unerheblich bestehenden Bestand, beispielsweise ein Dachgeschossausbau oder eine Aufstockung in einem ersten Schritt eher konsensfähig sind, als ein Neubau auf der Grünfläche. Gleichzeitig wäre es sinnvoll über eine Nachnutzung (Konzept) der sehr kleinteiligen Reihenhausbebauung nachzudenken, wofür es einige gute Beispiele gibt. Dafür braucht es ein Gesamtkonzept, das neben dem Neubau auch die Fragen des Verkehrs, der Qualifizierung des Grünraums sowie dem Umbau im Bestand in den Blick nimmt, um das Ganze breiter zu denken und mit ergänzenden Prozessen zu flankieren. Hier ist es sicher sinnvoll, vielleicht im Rahmen eines Laboratoriums, gemeinsam auch mit der Verwaltung und auch weiteren Beteiligten, über ein mögliches Gesamtkonzept zu beraten.



4. 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 zusammgekommen, 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.

4.1 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

- Gemeinwohlorientierung geht prinzipiell in die richtige Richtung, allerdings finde ich die Formulierung im Einwohnerantrag zu eng und definitorisch auch zu vage. Wir müssen definieren, was wir unter Gemeinwohlorientierung verstehen und dann eine Abgrenzung zum Begriff der Gemeinnützigkeit finden, deren Wiedereinführung wir ausdrücklich nicht möchten. Zum Beispiel kann den Baugruppen, die hier explizit aufgeführt worden sind, nicht per se Gemeinwohlorientierung zugeschrieben werden. Baugruppen suchen sich ihre Mitbewohner in der Regel selbst aus und stellen Wohnraum für Menschen zur Verfügung, die einen bestimmten Lebensstil teilen – unabhängig davon, welches Einkommen sie haben. Im Vordergrund stehen die gemeinsamen Interessen eines eingeschränkten Personenkreises und nicht der Allgemeinheit. Im Zweifel trifft dies auch für Genossenschaften zu, die nicht von vorneherein für die Allgemeinheit offen sind. Andererseits gibt es auch Bauträger, die dauerhaft Wohnungsbestände bewirtschaften und daher, je nach Definition, durchaus gemeinwohlorientiert handeln. (Herr Bresinski)
- Zum Bauvolumen der GGH: Wir haben zehn Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt, 15% aller Mietwohnungen. In den letzten Jahren haben wir rund 20% aller Neubauwohnungen in Heidelberg erstellt. Wir haben im Moment ein Gesamtbauvolumen von knapp einer Milliarde Euro und werden bis 2025 rund 1.000 zusätzliche Wohnungen in unserem Bestand haben. Die Stärke der GGH ist, dass wir das alles ohne Hilfe der Stadt Heidelberg umsetzen. Mit dem derzeitigen Bauvolumen haben wir allerdings unsere personelle Kapazitätsgrenze erreicht. Zudem stellt sich auch die Frage nach den Flächen, auf denen die zusätzlichen Wohnungen erstellt werden könnten. Es ist schön, dass die GGH mit zusätzlichem Eigenkapital gestärkt werden soll, allerdings würden wir für die Umsetzung der Forderungen aus dem Einwohnerantrag sechs Jahre lang zusätzliches Eigenkapital von rund 35 Millionen Euro pro Jahr, insgesamt also 210 Millionen Euro benötigen. Inwieweit der Gemeinderat bei der derzeitigen Haushaltslage in der Lage ist entsprechende Mittel bereit zu stellen, darf durchaus hinterfragt werden. (Herr Bresinski)
- 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)



4.2 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)

- Man sollte diese 40-30-30-Quote nicht einfach zementieren. Das kann keine „Blaupause“ für alle Areale sein. Diese Quotierung kann in Einzelfällen funktionieren, wenn die Rahmenbedingungen und die Förderkulisse stimmen und der Entwickler beziehungsweise Bauträger neben dem geförderten Wohnraum auch den freien Markt bedient (Quersubvention). Das kann allerdings in einer freien Marktwirtschaft kein Dauermodell sein. Keinesfalls kann hier mit 30% freier Markt und 70% geförderter Markt gedient werden. Dies führt unweigerlich zu Preistreiberei im Segment „freier Markt“. Besser sind abgestimmte Modelle und Quoten für jedes Areal. Auch die Kosten für die Stadtgestaltung müssen im Blick behalten werden. Hinzu kommen unsere Ansprüche an Ökologie und Stadtgestaltung, das kostet alles Geld. Deswegen muss man sehen, was man wie quersubventionieren kann. Das Modell mit dem Konsortium, wie wir es aktuell auf den MTV-Flächen betreiben, werden wir auch nicht unendlich oft durchführen können, weil hierdurch anderen Akteuren (zum Beispiel Bauträgern) das Geschäftsmodell entzogen wird. (Herr Bresinski)
- 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.

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.



4.3 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 BlmA 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 BlmA 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 BlmA, 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 Blma 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)
- Die Sache ist einfach kompliziert. Das Angebot an Wohnungen ist unelastisch, so dass kleinste Veränderungen in der Nachfrage große Preissprünge mit sich bringen. Die Instrumente auf Preise und Entwicklungen einzuwirken, sind sehr stark begrenzt. Die Grundstückspreise sind hierbei nur ein Faktor unter vielen. Von den Baukosten und den Standards redet niemand. Man kann heute nicht mehr unter 3500 Euro pro m² eine Neubauwohnung erstellen, das geht einfach nicht. Wer fragt nach, warum die Baupreise so schnell nach oben gehen, was davon bei den Bauarbeitern ankommt? Warum haben wir diese Strukturen in der Bauwirtschaft? Es wird immer nur über den Endpreis gesprochen. Das ist nicht nur ein Problem der Bauträger, sondern diese Probleme hat die GGH auch. Wir stellen ein großes Kontingent an preis-, und belegungsgebundenen Wohnungen zur Verfügung, das machen wir auch gerne. Aber egal ob im preisgebundenen oder freien Segment; die Mieten müssen sich entwickeln können, mit der ganz normalen Preisentwicklung. Ansonsten haben Sie Instandhaltungsstaus, Qualitätsverschlechterung und man produziert Schwarzmärkte. Es gibt viele gemeinwohlorientierte Modelle, die genau diese Probleme hervorgebracht haben. Wir brauchen alle Akteure. Die, die gemeinwohlorientiert sind und auch die freien Bauträger. Wir können auch nicht auf dem freien Markt die Preise nach oben treiben. Wir können nicht das bestehende Angebot an Eigentumswohnungen verknappen, denn dann steigen deren Preise noch mehr. Das ist auch unsozial. (Herr Bresinski)
- 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 verschiedenen Bedürfnisse abdecken. Durch unsere Fähigkeit, verschiedene Wohnformen auf kleinem Raum zu vereinen, 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 kostenlos 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 berechnete 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.

4.4 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)

5. Schlusswort Erster Bürgermeister

Erster Teil: Wohnungsbau im Siedlungsbestand

„Aus dem ersten Teil des Dialogforums nehmen wir mit: Die spezifischen lokalen Voraussetzungen für Neubauprojekte im Siedlungsbestand spielen gerade im Hinblick auf die Akzeptanz in der Nachbarschaft und auch auf Stadtteilebene eine entscheidende Rolle. So können dann Projekte, die den städtischen Zielen sehr entsprechen, wie hier zum Beispiel die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum durch eine Baugenossenschaft, lokalen Widerstand auslösen. Gemeinsam entwickelte Lösungen hingegen, die am Ende eine Winwin-Situation für die gesamtstädtischen Ziele, aber auch für die Anliegen der Nachbarschaft darstellen, können die Vorteile einer maßvollen Innenentwicklung aufzeigen und sind somit der Schlüssel zum Erfolg. In diesem Prozess ist Kommunikation der zentrale Hebel.“



Zweiter Teil: Einwohnerantrag

„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, Dezember 2020

**Amt für Stadtentwicklung
und Statistik**

Stadt Heidelberg

Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

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