

Dialogforum Wohnen

Laboratorium am 28. Januar 2020

„10 Punkte zur Umsetzung des
Handlungsprogramms Wohnen“

Tagesordnung

Uhrzeit	Programm
17.00	Begrüßung Herr Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck
17.05	Einführung und Ablauf der Veranstaltung / Frau Dr. Gabriela Bloem, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
17.15	Vortrag „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ Herr Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck
17.40	Marktplatz der Ideen Rückmeldung der Teilnehmenden zu den Zielen und Maßnahmen der 10 Punkte im Marktplatz der Ideen
18.35	Pause
18.50	Plenumsdiskussion Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion zentraler Punkte aus den Rückmeldungen
19.45	Schlusswort und geselliger Ausklang

Teilnehmende

Odszuck, Jürgen – Erster Bürgermeister

Mitglieder des Heidelberger Gemeinderates

Amler, Rahel

Heldner, Marliese

Marmé, Nicole Prof. apl. Dr.

Mirow, Sahra

Schwitzer, Anita

Steinbrenner, Manuel

Wendling, Hannes

Zieger, Bernd

Externe Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Bergmann, Sandra – SOKA Bau

Erhard, Apollonia – Haus & Grund Heidelberg

George, Anna – Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Jung-König, Carla – IBA Heidelberg

Koch, Thilo – Haus & Grund Heidelberg

Kraus, Gerald – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Krawczyk, Lukas – FLÜWO

Kalkmann, Henning – Kalkmann Wohnwerte

Missal, Sergej – S-Immobilien Heidelberg

Parker, Angela – Studierendenwerk Heidelberg AöR

Polster, Markus – FLÜWO

Roelen, Pascal – BEWOG

Schaukelberger, Gerd – Jugendagentur Heidelberg

Schmidt-Rohr, Jörg – Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung

Sokoll, Carsten – Studierendenwerk Heidelberg AöR

Weigl, Nina – FLÜWO

Zillich, Carl – IBA Heidelberg

Verwaltung

Bloem, Gabriela Dr. – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Damm, Andreas – Amt für Liegenschaften und Konversion

Ehrlich, Sara – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Friedrich, Annette – Stadtplanungsamt

Großkinsky, Norbert – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Haas-Scheuermann, Angelika – Amt für Soziales und Senioren

Hoffmann, Peter – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Lenz, Stefan – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Lohe, Ulrike – Stadtplanungsamt

Persch, Robert – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Peschen, Claudia – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Regös, Nora – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Schaber, Carsten Dr. – Amt für Stadtentwicklung und Statistik



1. Anlass und Ziel des Abends



Herr Odszuck begrüßt die Teilnehmenden

Die Stadt Heidelberg hat einen Ziel- und Maßnahmenkatalog zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen entwickelt, den sie im Rahmen eines Laboratoriums mit den Mitgliedern des Dialogforums rückkoppeln wollte.

Diese „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ enthalten die Quintessenzen vorangegangener Studien und Diskussionen. So sind Erkenntnisse aus den Dialogforen, insbesondere dem 4. Dialogforum vom 7. November 2019 zu den Nachfragegruppen am Heidelberger Wohnungsmarkt, eingeflossen. Weitere wichtige Grundlagen waren die Ergebnisse der nun vorliegenden aktuellen Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035, erstellt durch die Firma Quaestio, sowie die eigenen Studien zur Bevölkerungsvorausberechnung 2035 und die Heidelbergstudie 2018 mit dem Schwerpunkt Wohnen. Dieses 10-Punkte-Papier soll auf der Zielebene klare Orientierungslinien für die Heidelberger Wohnungspolitik liefern und zugleich konkrete Maßnahmen benennen, wie diese Ziele erreicht werden können. Dabei sollte auch das im Dialogforum vorhandene Expertenwissen genutzt werden, um den Entwurf weiter zu schärfen oder auch zu ergänzen, bevor die „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ dem Gemeinderat im März 2020 zum Beschluss vorgelegt werden.



Frau Bloem erläutert das Vorgehen

2. Diskussionsergebnisse und deren Übersetzung in das 10-Punkte-Papier

Die Teilnehmenden konnten zunächst im „Markt der Ideen“ jeweils die Ziele und Maßnahmen der 10 Punkte kommentieren. Im gemeinsamen Gespräch konnten Hinweise und Ideen im kleinen Kreis diskutiert und dann an die Stellwände angebracht werden. Anschließend wurden die Rückmeldungen gemeinsam im Plenum diskutiert und an der Stellwand als Vorschlag des Dialogforums an die Verwaltung festgehalten.



Im Nachgang zum Laboratorium wurden die gemeinsam getragenen Ergebnisse und Vorschläge bei den entsprechenden Zielen im 10-Punkte-Papier eingearbeitet. Die im Plenum kontrovers diskutierten Punkte werden hier in der Dokumentation sowie in der Beschlussvorlage separat aufgeführt. Darüber hinaus werden Hinweise, die eher die Umsetzung von Maßnahmen betreffen, von der Verwaltung als Anregung für die weitere Arbeit mit den 10 Punkten mitgenommen und finden sich daher auch nicht im 10-Punkte-Papier zur Vorlage an den Gemeinderat.

Im Folgenden sind für alle 10 Punkte jeweils das Diskussionsergebnis nach der Plenumsdiskussion in Form des Plakats abgebildet und die - nach dem Laboratorium erfolgte - Überarbeitung dargestellt. Dabei stellen die farbigen Textstellen Ergänzungen oder Umformulierungen dar, die aus dem Laboratorium in die 10 Punkte eingeflossen sind. Die kontroversen Punkte werden unter „offene Diskussionspunkte“ aufgeführt.

Ziel 1: Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Diskussionsergebnis

ZIEL

1 Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Die Stadt Heidelberg setzt sich für ein vielfältiges Wohnungsangebot ein, das den finanziellen Möglichkeiten insbesondere von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen Rechnung trägt. Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern und Senioren einer besonderen Unterstützung.

MASSNAHMEN:

1.1 Durchführung von experimentellen Modellvorhaben zu

- Mischung von Wohnen und Arbeiten
- gemeinschaftlichem Wohnen
- flächensparendem und klimagerechtem Bauen
- betreutem Wohnen
- kostengünstigem Bauen

1). Strukturen statt exp. Modellvor.

Strukturen können Modellvorhaben / Innovationen verhindern



Stadt kümmert sich um die Gruppe, die nicht alleine s. am Wohnmarkt versorgen

Def. untere, mitt. Einkommensgruppen

bedarforientiertes Angebot

Zielgruppe clustern

Wo drückt der Schuh?
- Senioren?
- Studierende?

Ranking

50%

Wohnberechtigungsstellen

Werkwohnungen

Quartiersbezogene Differenzierung
↳ Stadtteile am Rand

Programme Wohnungstausch-angebote entwickeln

Ø Zeit => Modellvorhaben
Ø Flächen => Modellvorhaben
=> Struktur

kein kreditorientiertes Bauprogramm



Ziel 1: Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Die Stadt Heidelberg setzt sich für ein vielfältiges Wohnungsangebot ein, das den finanziellen Möglichkeiten insbesondere von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen Rechnung trägt. Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern und Senioren einer besonderen Unterstützung.

MASSNAHMEN

1.1 Durchführung von Modellvorhaben zu

- Mischung von Wohnen und Arbeiten **im Quartier**
 - gemeinschaftlichem Wohnen **(zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen)**
 - flächensparendem und klimagerechtem Wohnungsbau
 - betreutem Wohnen
 - kostengünstigem Bauen **und Wohnen**
 - **barrierefreiem Wohnen**
 - **Werks- oder Mitarbeiterwohnungen**
 - **Wohnungstauschprogrammen**
-

1.2 Gesetzlichen und finanziellen Rahmen für Modellprojekte schaffen

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 2: Angebotserweiterung für Starterhaushalte

Diskussionsergebnis

ZIEL

2 Angebotserweiterung für Studierende / Auszubildende

Das Wohnungsangebot für Starterhaushalte soll erweitert werden.

MASSNAHMEN:

2.1 Erhöhung der Wohnungszahl für Starterhaushalte

2.2 Ausbau der Zusammenarbeit mit Partnern, die kostengünstigen und flexibel nutzbaren Wohnraum bauen und vermieten.

Nachfragegruppen nicht gegeneinander ausspielen

Privat-WGs blockieren große Wohnungen

*günstiges Bauland
→ Preise können weitergegeben werden*

Standardisierte Bauweisen

Mischung Stud. Wohnen mit der „normalen Bevölkerung“

Modelvorhaben Finanzierungs- und Entwicklungsmodelle für gemischte Bauvorhaben

Zugang zum Markt mit unterschiedlichen Ausgangsbedingungen (z.B. Anbi.-Gehalt)

genossenschaftl. / gemeinschaftliche Wohnformen fördern

Welche Anreize für das Unternehmen um an Studenten immer kostengünstiger zu vermieten?

flexible Quote

Ziel 2: Angebotserweiterung für Starterhaushalte

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

2 Angebotserweiterung für Starterhaushalte

Das Wohnungsangebot für Starterhaushalte (Studierende, Auszubildende) soll erweitert werden.

MASSNAHMEN

2.1 Erhöhung der Wohnungszahl für Starterhaushalte unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Wohnbedürfnisse

2.2 Ausbau der Zusammenarbeit mit Partnern, die kostengünstigen und flexibel nutzbaren Wohnraum bauen und vermieten sowie Kooperationen zwischen unterschiedlichen Vorhabenträgern im Sinne der Mischung studentischen und allgemeinen Wohnens ermöglichen

2.3 Anreize für Vermieter zur kostengünstigen Vermietung von Wohnraum an Starterhaushalte schaffen

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 3: Miet- u. Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Diskussionsergebnis

ZIEL

3 Miet- u. Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Das Angebot an passenden Wohnungen für Haushalte mit Kindern soll im Miet- und Eigentumbereich erhöht werden. Ziel ist es, die Perspektiven für diese Gruppe in Heidelberg zu bleiben zu verbessern.

MASSNAHMEN:

- 3.1 Erhöhung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen (mind. 4 Zimmer) zu Miete und Eigentumbildung für Schwellenhaushalte
- 3.2 Die Eigentumbildung von Schwellenhaushalten soll gestärkt werden.
- 3.3 Initiierung von Modellvorhaben für kostengünstiges Bauen und flächeneffiziente Wohn- und Gebäudetypen.

ÖPNV-Anbindung bei Wohnraumschaffung mit denkeum

+ flexible Wohnungstypen



+ bedarfsorientiert (auch in Bezug auf Bedarf nach Grünfläche)

Stärkere Unterstützung von Baugruppen

Anreize für Unternehmen schaffen, in Betriebswohnungen zu investieren (Mitarbeiter mit Kindern) Mitarbeiterin

bei kompakten 4-Zimmer-Wohnungen Bauvorschriften z. B. für Stellplatzverhältnisse in gleiches Verhältnis wie 3-Z-Wg. statt 1:1

Wie soll das konkret umgesetzt werden?



Ziel 3: Miet- u. Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Das Angebot an passenden Wohnungen für Haushalte mit Kindern soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. Ziel ist es, die Perspektiven für diese Gruppe in Heidelberg zu bleiben zu verbessern.

MASSNAHMEN

3.1 Erhöhung des Angebots an bezahlbarem, familiengerechtem Wohnraum (mind. 4 Zimmer)

3.2 Stärkung der Eigentumbildung von Schwellenhaushalten

3.3 Initiierung von Modellvorhaben für Haushalte mit Kindern in Bezug auf kostengünstiges Bauen sowie der Einsatz flächeneffizienter **und flexibler Wohn- und Gebäudetypen**

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 4: Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

Diskussionsergebnis

ZIEL

4 Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

Verbesserung der Wohnsituation von Senioren durch bedarfsgerechte und finanziell attraktive Wohnungsangebote in ihrem angestammten Umfeld.

MASSNAHMEN:

- 4.1 Schaffung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung und Lage, Größe) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben.
- 4.2 Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für bauliche Maßnahmen, welche die Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Umgebung sowie im Wohnungsbestand ermöglichen.
- 4.3 Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse

Allgemeine Optimierung der Wohnsituation statt "Vorhinderung"

Barrierefrei: über den gesetzlichen Rahmen hinausgehen z.B.: 50% bei Neubau

Idee / Modell: für G&H Subventionierung in Familienphase, danach steigt die Miete

Frage: Wer versorgt die Personen dann mit Wohnraum der bezahlbar ist?

Hinweis: Planungsrecht kann von Eigentümern ausüben mit Nachfragegruppen verbunden

Umbauten im Eigentum sind mit finanziellen Belastungen verbunden

Ergänzung: bei Eigentum + Mietwohnungen

Dienstleister, der alle Fragen, die mit Mitzug / Tausch verbunden sind, übernimmt = Kümmerer




4.4 Förderung von Mehrgenerationenwohnen

Beim Tauschorgang die Zeit für Sanierung (im Sinne Klimaschutz) nutzen

"Fehlbelegungsabgabe" mit Ersatzwohnungsangebot

www.he

und Statistik



Ziel 4: Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Verbesserung der Wohnsituation von Senioren durch bedarfsgerechte und finanziell attraktive Wohnungsangebote in ihrem angestammten Umfeld.

MASSNAHMEN

- 4.1 Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung und Lage, Größe) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben

- 4.2 Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung oder im Wohnungsbestand

- 4.3 Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 5: Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Diskussionsergebnis

ZIEL

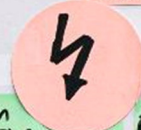
5 Zielgerichteter Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Verbindliche Verankerung der wohnungspolitischen Instrumente sowie deren Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen (Fortschreibung).

MASSNAHMEN:

- 5.1 Erstellung quartiersbezogener wohnungspolitischer Konzepte mit Angaben zu Nachfragegruppen und Wohnungsteilmärkten (Miete/ Eigentum)
- 5.2 Monitoring Zielerfüllung Handlungsprogramm Wohnen, Fortschreibung verbindliches Baulandprogramm (Horizont 2020-2024) und vorbereitendes Baulandprogramm (2035) sowie Prüfung Monitoring bezahlbares Wohnen
- 5.3 Fortschreibung des Baulandmanagements im Sinne einer Flexibilisierung (Einbeziehung Landeswohnraumförderung, Erweiterung Zielgruppen, Miete/ Eigentum)

"MTV-Konzept" nicht überall aber ambitionierte Quartiersbezogene Konzepte



o Gerne, dann Konzept MTV für alle Flächen

Zu J.A. Vor Einleitung unterschiedliche Maßnahmen sollten über Privaten Markt- u. Wohnungsmarkt in den Diskurs einbezogen werden!

o ausgewogene Mischung IST-Zustand berücksichtigen

do es kol. über deren Eigentum "bestimmen" wird!

o Bau von HPW 400 Sozialwohnungen/ Jahr

Forum für private Eigentümer



Weg - standardisieren zu quartiersbezogenen Konzepten



Ziel 5: Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Verbindliche Verankerung der wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente sowie deren Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen (Fortschreibung).

MASSNAHMEN

5.1 Erstellung wohnungspolitischer Konzepte mit Angaben zu Nachfragegruppen und Wohnungsteilmärkten bei der Schaffung neuen Baurechts im Quartiersmaßstab

5.2 Monitoring der Zielerfüllung des Handlungsprogramms Wohnen, die Fortschreibung des Baulandprogramms 2021-25 sowie die Prüfung eines Monitorings für bezahlbares Wohnen

5.3 Fortschreibung des Baulandmanagements im Sinne einer Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen

5.4 Nutzung der kommunalen Bauvorschriften und gesetzlichen Vorgaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beispielsweise durch die Anpassung des Stellplatzschlüssels oder die Änderung von Bebauungsplänen

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 6: Aktive Liegenschaftspolitik

Diskussionsergebnis

ZIEL

6 Aktive Liegenschaftspolitik

Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik für eine langfristige Sicherung von Vielfalt, Mischung sowie der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots in Heidelberg.

MASSNAHMEN:

- 6.1 Bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Vorhabenträger, welche die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleisten (z.B. GG Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte)
- 6.2 Beteiligung privater Vorhabenträger an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums (BLM)
- 6.3 Gezielter Ankauf von Grundstücken durch die Stadt
- 6.4 Strategische Liegenschaftspolitik für eine mittel- bis langfristige Sicherung erforderlicher Bauflächen

• Kooperationen zw
Vorhabenträgern
fördern
→ Volumen; Vielfalt



• Flächen nur in 6.1, 6.3
Ersparnis vorgesehen

• "Soziales" Erbbaurecht
beziehen auf 6.1
Pachtzins

• + Studiierendes
Werk
(Stadlerhaushalle)

• Wann das geht??
- Nur mit Vorgaben
(6.2)

• klare Definition (6.1):
bezahlbaren
Wohnraum's mit
Zeitvorgabe

• Milieuschutzsatzungen
+
Vorverkaufsnote
6.3



Ziel 6: Aktive Liegenschaftspolitik

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik für eine langfristige Sicherung von Vielfalt, Mischung sowie der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots in Heidelberg.

MASSNAHMEN

6.1 Bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Vorhabenträger, welche die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleisten (z.B. GGH, Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Träger studentischen Wohnens)

6.2 Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke bei Konzeptvergaben und Erbbaurechten an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der kommunalen Ziele Wohnraum schaffen

6.3 Beteiligung privater Vorhabenträger an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums über städtebauliche Verträge im Rahmen des Baulandmanagements.

6.4 Gezielter Ankauf von Grundstücken durch die Stadt

6.5 Strategische Liegenschaftspolitik für eine mittel- bis langfristige Sicherung erforderlicher Bauflächen

Offene Diskussionspunkte

Sollte das Erbbaurecht generell zum Einsatz kommen bei Vergaben an Vorhabenträger zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums oder nur fallweise eingesetzt werden?

Ziel 7: Innenentwicklung: Wohnungsbau im Siedlungsbestand

Diskussionsergebnis

ZIEL

7 Innenentwicklung: ergänzende Wohnungsangebote im Siedlungsbestand

Viele kleine Bauvorhaben im Siedlungsbestand bieten insbesondere in Stadtteilen mit geringen Neubauflächenpotenzialen die Chance, gezielt ergänzende Angebote zu Wohnungsneubau zu schaffen. Die Steigerung des Wohnungsangebots muss mit einer Verbesserung des Wohnumfelds einhergehen (doppelte Innenentwicklung).

MASSNAHMEN:

- 7.1 Aktivierung Brachen / Baulücken, Nutzung Bestandsgebäude für Wohnen
- 7.2 Förderprogramm für zusätzlichen Wohnraum mit Bindung im Siedlungsbestand
- 7.3 Erhöhung der städtebaulichen Kennziffern (GFZ, GRZ)
- 7.4 Anpassung der Bebauungspläne für Aufstockung und Dachgeschossausbau
- 7.5 Ersatzneubau (Abriss, Neubau)
- 7.6 Aufwertung von Grünflächen im Zuge des Wohnungsneubaus

Offenheit schaffen für Dachverdichtung
↳ nimby

intelligente, handhabbare Instrumente entwickeln (z.B. Sättung für Dachgeschossausbau)

50/60er Jahre Geschossbau z.B. i. Holzständerbauweise aufstücken

GFZ / GRZ zu pauschal
→ nur bei Qualifizierung des Freiraums

Umnutzung von Verkehrsflächen

hochwertiger Ersatzbau eher forcieren als Dachgeschossausbau

Wo priorisieren?
→ wenn sinnvoll dann dichter bebauen

eine Lösung nicht gegen eine andere stellen - beides gut & sinnvoll



Ziel 7: Innenentwicklung: Wohnungsbau im Siedlungsbestand

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Viele kleine Bauvorhaben im Siedlungsbestand bieten insbesondere in Stadtteilen mit geringen Neubaufächenpotenzialen die Chance, gezielt ergänzende Angebote zu Wohnungsneubau zu schaffen. Die Steigerung des Wohnungsangebots soll mit einer Verbesserung des Wohnumfelds einhergehen (doppelte Innenentwicklung).

MASSNAHMEN

7.1 **Bebauung von Brachen oder Baulücken, Nutzung von Bestandsgebäuden für zusätzlichen Wohnraum sowie **Umnutzung von Verkehrsflächen****

7.2 **Förderprogramm für zusätzlichen Wohnraum mit Bindung im Siedlungsbestand**

7.3 **Gleichzeitige Berücksichtigung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Siedlungsbestand **und der Qualifizierung des Freiraums** durch die Aufwertung von Grünflächen im Zuge des Wohnungsneubaus**

7.4 **Anpassung der Bebauungspläne für Aufstockung und **Dachgeschossausbau** (siehe Punkt 5)**

7.5 **Ersatzneubau (Abriss, Neubau)**

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 8: Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Diskussionsergebnis

ZIEL

8 Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der Strategie festgelegten Zielsetzungen.

Segregierenden Wohnungsmarkt entgegenwirken

MASSNAHMEN:

8.1 Umsetzung von Maßnahmen der GGH auf der Basis ihrer Strategie in Bezug auf

- Wohnungsbestand
- Wohnungsneubau
- Ressourcen

4.000 Wohnungen
kosten ca.
800 Mio. - 1,1 Mrd. €

? Zahlenvorgabe ?
???

langfristiges Ziel:
Erhöhung d. Bestandes
d. GGH auf 30%

In den nächsten 6 Jahren
mind. 4000 neue
geförderte Wohnungen mit
Eigenkapital d. Stadt

Stärkung der Kapital-
kraft der GGH

GGH auch in Segment
der Micro apartments
für Studierende und Senioren
stark machen

Angebotsausweitung
unterer & mittlere
Einkommen
→ Rolle GGH

Anteile für Wohnungen
für besondere Bedarfe
bei GGH erhöhen.
Klärung d. konkreten Bedarfe

energetische
Sanierung des
Bestandes

differenziert
Betrachtung ist
noch erforderlich

Ziel 8: Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der GGH-Strategie 2025 festgelegten Zielsetzungen.

MASSNAHMEN

8.1 **Langfristiger Erhalt des preisgünstigen gebundenen Wohnraums insbesondere für untere Einkommensgruppen und energetische Sanierung des Wohnungsbestands**

8.2 **Wohnungsneubau für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen**

8.3 **Stärkung der Kapitalkraft der GGH**

Offene Diskussionspunkte

Braucht es konkrete Zielvorgaben (Zahlen) für die Schaffung von neuem Wohnraum durch die GGH bzw. die Bestandserhöhung (z.B. 4.000 Wohnungen oder 30% im Besitz der GGH) oder reichen strategische Zielsetzungen?

Ziel 9: Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

Diskussionsergebnis

ZIEL

9 Beiträge der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot




Die Heidelberger Wohnungsmarktakteure leisten gemeinsam einen Beitrag zur Umsetzung konkreter Wohnungsbaumaßnahmen im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebots für alle.

MASSNAHMEN:

- 9.1 Erörterung konkreter Fragestellungen und regelmäßiger Austausch aller Akteure im Rahmen des Dialogforums Wohnen und Vertiefung in Laboratorien
- 9.2 Einbeziehen externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen (z.B. Fortschreibung BLM)
- 9.3 Thematisierung verschiedener Belange der unterschiedlichen Akteure und Diskussion gelungener Beispiele (Best Practice).

Handwritten notes:

- Flächenbereitstellung
- Reicht es aus? als Beitrag
- gemeinsames Verständnis über einen Austausch & Diskurs
- Rolle privater Unternehmen in Dialogforum?
- ⊕ Gespräch miteinander sehr hilfreich
- ⊖ Konsensbildung schwierig
↳ gemeinsame Zielsetzung
- Unternehmensphilosophie
↳ Stellungnahme
- regionale Akteure bei Bedarf einbeziehen
- Was kann ich als Unternehmer für die Zielsetzung tun?
- regionale Lösung für Klimaschutz (Verkehr, Verlagerung Wohnraum)
- ↳ Vorstellungsrunde der Akteure wäre hilfreich
↳ Belange, Interessen
- ↳ Was bin ich bereit als priv. Bauträger für gemeinw. Bauen zu leisten?



Ziel 9: Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Die Heidelberger Wohnungsmarktakteure leisten gemeinsam einen Beitrag zur Umsetzung konkreter Wohnungsbaumaßnahmen im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebots für alle.

MASSNAHMEN

9.1 Erörterung konkreter Fragenstellungen und regelmäßiger Austausch aller Akteure sowie gegenseitiges Kennenlernen und gemeinsames Verständnis über den Austausch im Rahmen des Dialogforums Wohnen und der Laboratorien

9.2 Einbeziehen externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen

- Privaten (Klein)Eigentümern beim Thema Wohnungsneubau ein Forum geben
 - Beiträge der Unternehmen zu den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt (z.B. bezahlbarem Wohnraum)
-

9.3 Best Practice-Beispiele gemeinsam erörtern wie beispielsweise die integrierte Betrachtung von Wohnen und Klimaschutz

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 10: Initiativen in der Region, auf Landes- und Bundesebene

Diskussionsergebnis

ZIEL

10 Initiativen in der Region, auf Landes- und Bundesebene

Heidelberg nutzt die Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg und die Wohnraumoffensive des Bundes aktiv und arbeitet eng mit den regionalen*Partnern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zusammen.

*Ergänzung * + interkommunale Partner*

MASSNAHMEN:

- 10.1 Intensivierung der Zusammenarbeit (im Nachbarschaftsverband HD/MA und der Region Rhein-Neckar (VRRN) sowie mit den Umlandgemeinden (regionales Baulandprogramm).
- 10.2 Sicherung der Landesfördermittel nach 2021 im Rahmen des Städtetags.
- 10.3 Nutzung des angekündigten Förderprogramms des Landes zum Grundstückskauf durch die Kommunen.
- 10.4 Unterstützung der nationalen Gesetzesinitiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung sowie Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Finanzierungsmodelle zur Infrastruktur zwischen Kommunen

Was macht der VRRN zum Thema Wohnen?

"Baulandprogramm" ist zu wenig, gemeinsame städtebauliche Konzepte sind notwendig

Idee: regionaler Wohnraum-Jourds

immerhalb der beiden oder zwischen den beiden?

Frage: Was bedeutet "regionales Baulandprogramm"?

Wichtig: Spezifizierung der Themen, Ausgestaltung wie?

Intensive Zusammenarbeit zwischen NV + HD besteht bereits

Idee: Gesetzliche Vorgaben zur regionalen + interkommunalen Zusammenarbeit & wichtig

Einbindung & Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband

Ziel 10: Initiativen in der Region, auf Landes- und Bundesebene

Ergebnisübersetzung im 10-Punkte-Papier

ZIEL

Heidelberg nutzt die Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg und die Wohnraumoffensive des Bundes aktiv und arbeitet zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum eng mit Partnern aus den Nachbarkommunen und der Region zusammen.

MASSNAHMEN

10.1 Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverband HD/MA und der Region Rhein-Neckar (VRRN)

- Regionales Baulandprogramm
 - Modellprojekte für die integrierte Betrachtung: Wohnen, Infrastruktur und Verkehr
 - Entwicklung von Kooperations- und Finanzierungsmodellen im Rahmen der Zusammenarbeit
-

10.2 Mitwirkung an der Sicherung der Landesfördermittel nach 2021 im Rahmen des Städtetags

10.3 Nutzung des angekündigten Landesförderprogramms für Kommunen zum Grundstückskauf

10.4 Unterstützung der nationalen Gesetzesinitiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung sowie Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

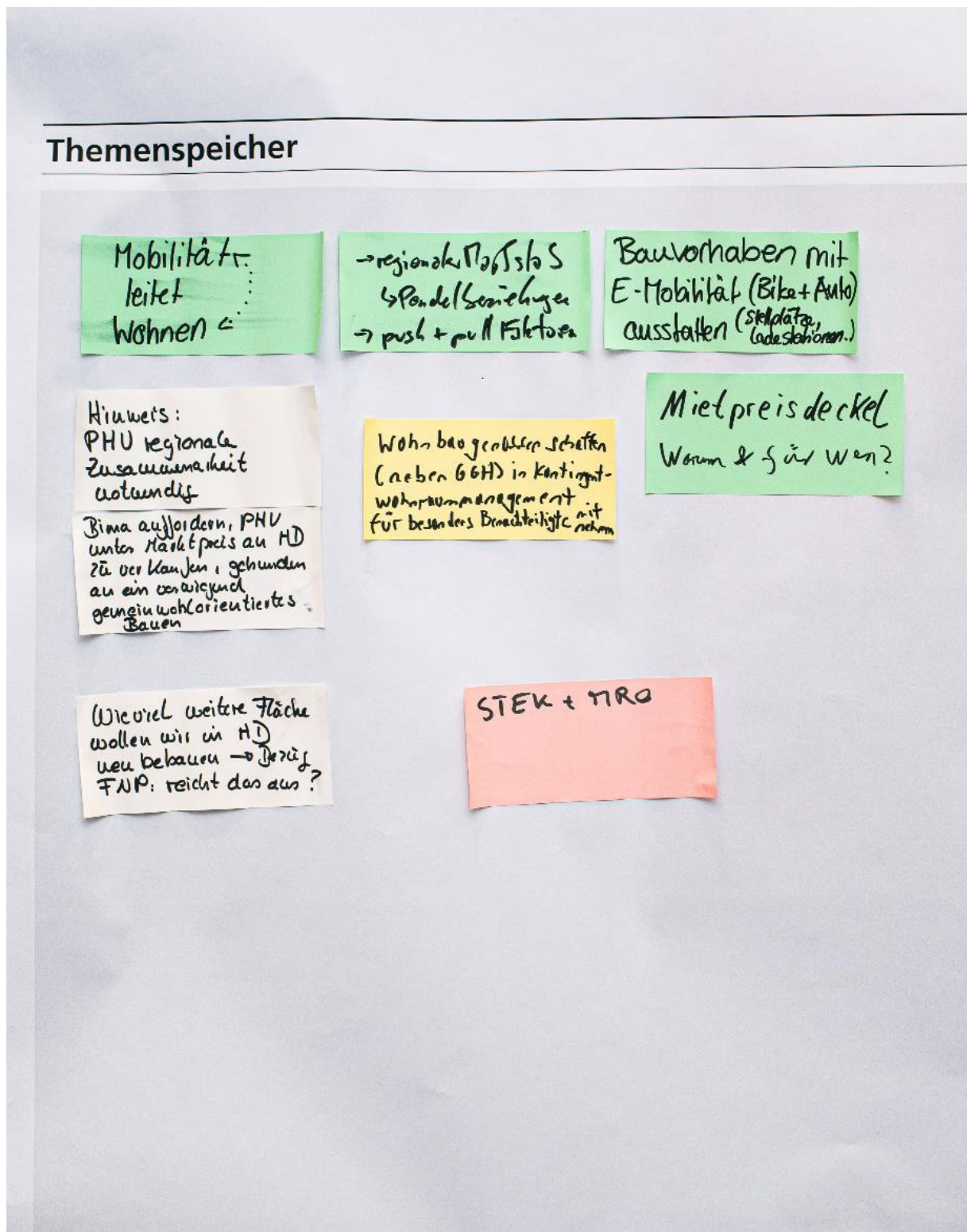
10.5 Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Fehlbelegung auf Landes- und Kommunalebene

Offene Diskussionspunkte

Keine.

Ziel 11: Themenspeicher

Diskussionsergebnis



3. Eindrücke vom Abend



Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck stellt die 10 Ziele und ihre dazugehörigen Maßnahmen vor und erläutert, jeweils dazu, aus welcher Notwendigkeit diese abgeleitet wurden.

Danach konnten die Teilnehmenden an 10 Stellwänden die Ziele und Maßnahmen diskutieren, kommentieren, ergänzen, eigene Vorschläge einbringen oder Kritik äußern.



Die Ergebnisse an den Stellwänden werden strukturiert. Die zentralen Punkte sollen anschließend noch im Plenum diskutiert werden.



Zunächst werden die Ergebnisse aus dem Markt der Ideen dem Plenum kurz vorgestellt, um dann Unklares, Kontroverses sowie neue Ideen gemeinsam zu diskutieren. Das Diskussionsergebnis wird wiederum auf den Stellwänden festgehalten.



Nicht alle Punkte können als gemeinsam getragener Vorschlag des Dialogforums an die Verwaltung im Konsens verabschiedet werden. Einige Diskussionspunkte bleiben offen.



Impressum

Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Bearbeitung, Moderation und Koordination
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Fotos
Lars Kehrel

Heidelberg, Februar 2020