

## Arbeitspapier zur Wohnungspolitik

Stand Januar 2018

### Wohnen bezahlbar machen

I.

Heidelberg wächst. Dadurch steigen die Kosten fürs Wohnen. Um den sozialen Folgen dieser Entwicklung entgegenzusteuern, muss die Stadt eine aktive Wohnungspolitik betreiben. Insbesondere ist zusätzlicher Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten zu schaffen.

II.

Geförderter Wohnraum ist in allen neuen Quartieren nicht nur vorzusehen, sondern tatsächlich zu realisieren. Das Heidelberger Baulandmanagement muss entsprechend klarer und strikter gefasst werden. Der Anteil an geförderten Wohnungen ist auf 30 % zu erhöhen. Für jedes neue Quartier ist zu prüfen und mit den Bauträgern auszuhandeln, wie die Fördermittel nach dem Vorbild des Mark-Twain-Viertels auch für Wohnangebote oberhalb des Sozialwohnungslevels eingesetzt werden können. Neben klassisch preiswertem Wohnen muss mehr Wohnraum in Heidelberg zwischen 8 und 12 Euro erhältlich sein.

III.

Entscheidend für die künftige Entwicklung ist, ob neue Wohnangebote in genügender Anzahl entstehen, um auf den Markt einzuwirken. Objektförderung ist daher jeglicher Subjektförderung vorzuziehen. Je größer der Anteil des preisgeminderten Wohnraums ist, desto kleiner wird im Übrigen das Problem der so genannten Fehlbelegungen.

### Flächen

IV.

Mit den immer knapperen Reserven an Bauland ist schonend umzugehen. Neue Gebiete werden grundsätzlich mit Geschosswohnungen bebaut. Höhere Nutzungsdichten sind zu planen und mit der Bürgerschaft zu diskutieren. In diesem Sinn muss das „Modell räumliche Ordnung“ aktualisiert werden.

V.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind alle rechtlichen Möglichkeiten anzuwenden, die der Bodenspekulation entgegenwirken. Die Stadt selbst muss zukünftig eine aktivere Grundstückspolitik betreiben. In den kommenden Jahren ist der Grunderwerbtsfond im Haushalt deutlich zu erhöhen.

VI.

Bei der Suche nach zusätzlichen Wohnbauflächen sind vorrangig ökologische Kriterien zu beachten: Landschaftsschutz, Frischluftschneisen und Sicherung von Grünflächen. Grundsätzlich muss auch berücksichtigt werden, wo und in welchem Umfang auf Heidelberger Gemarkung Landwirtschaft dauerhaft betrieben werden kann.



VII.

Heidelberg hat als günstige Voraussetzung, dass die Erweiterung der Siedlungsfläche vorrangig auf den Konversionsflächen Platz hat, die zudem zwischenzeitlich in kommunalem Eigentum sein werden. Erweiterungen auf grünen Wiesen sind nachrangig, aber unvermeidlich. Auch Nachverdichtungen im Bestand können nicht generell ausgeschlossen werden, sind aber durch Gesamtanlagenschutzsatzungen und Erhaltungssatzungen zu regulieren.

### **Vielfalt/lokale Akteure**

VIII.

Wir bekennen uns zu den Heidelberger Akteuren im Bereich Bauen und Wohnen. Diese müssen in die stadtentwicklungspolitische Diskussion einbezogen werden und sollen, sofern sie die entsprechenden Zielsetzungen mittragen, bei Projekten auch bevorzugt werden. Eine Schlüsselrolle hat dabei die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz. Dazu gehören auch die Wohngenossenschaften sowie die örtlichen Bauträger. Die Gründung neuer Genossenschaften ist durch Beratung zu unterstützen. Private Bauträger sollen durch die Übernahme von Mietverantwortung – etwa in Kooperation mit Werkwohnungen – für eine dauerhafte Quartiersbindung gewonnen werden.

IX.

Innerhalb der Schwerpunktsetzung auf Geschoss- und Mietwohnungsbau müssen zukunftsfähige Grundrisse und Zuschnitte entwickelt werden. Lebensstile und -konzepte ändern sich und differenzieren sich aus. Hier eröffnet sich ein weites Feld für neue Ideen. Bei der Vergabe neuer Quartiere sind Wohnexperimente und Baugruppen gut zu beraten und ggf. bevorzugt zu berücksichtigen.

X.

Aufgrund gestiegener Standards ist der Bau von Wohnungen immer teurer geworden. Eckpunkte sind die Wärmedämmung und die Stellplatzverpflichtungen. Für beide Bereiche besteht Optimierungsbedarf. Anzuregen ist die Suche nach Bestpraktiken in anderen Städten. Heidelberg sollte 2019 zu einer Fachtagung zum Thema „Kostengünstiges Bauen“ einladen.

### **Nachbarschaft etc**

XI.

Wir wollen eine andere Regional- und Nachbarschaftspolitik befördern. Heidelberg kann nicht alle Anforderungen an Wohnen und Gewerbe alleine stemmen. Die Vereinbarung über ein ‚interkommunales Gewerbegebiet‘ mit der Stadt Leimen stimmt uns optimistisch. Warum gibt es nicht auch interkommunale Wohngebiete, vereinbart über den Flächennutzungsplan?

XII.

Von Bund und Land ist eine bessere Ausstattung der Wohnungsbauförderung zu verlangen: Quantitativ durch Erhöhung der Ansätze, qualitativ durch Verlängerung der Bindungsfristen, durch die Förderung interkommunaler Projekte und durch Öffnung der Vergabe an Bewohner mit mittleren Einkommen. Von der Bundesagentur für Immobilien (BIMA) ist zu erwarten, dass sie ihre Grundstücke nicht nach Höchstpreisen, sondern in Reaktion auf kommunale Konzepte festlegt.

(Flock, Marggraf, Mumm, Nestor, Schmidt-Rohr, Vollrath)