

Positionen aus der Bürgerschaft

Die Lage

- Heidelberg gehört x-fach belegt zu den Städten mit den **teuersten Mieten und Kaufpreisen** Deutschlands.
- Es ist eine ethische Frage, ob wir in Heidelberg **Weltoffenheit, Chancengleichheit und Nachhaltigkeit** nicht nur als Maßstab unseres Handelns gegenüber Neubürgern und Gästen anwenden, sondern auch gegenüber den Mitbürgern mit geringen finanziellen Ressourcen (13.000 Arme und Armutsgefährdete).
- Mit 180ha US-Flächen bekommt Heidelberg eine Jahrtausendchance: Nicht unbebautes Feld sondern Stadt-Teile, die urban nutzbar werden können, ohne neue Flächen zu arrondieren.
- Der Jahr(zehnte)elange Verlust von Wohnungen mit Mietpreisbindungen wurde nie ausgeglichen durch neue mietpreisgebundene Wohnungen und führte zum Wegzug ungezählter vor allem junger Familien . 2014 wurde erstmals ein dementsprechender Beschluss gefasst (s.u. Südstadt).
- Es fehlen Tag für Tag viele „einkommensabhängig bezahlbare“ oder „preisgünstige“ Mietwohnungen für das „Bodenpersonal“ (**Bedarf**)

Was wir schon haben

Seit 2011 gibt es 11 (fast nur einstimmige!) Gemeinderatsentscheidungen, die im Rahmen der Konversionsplanung auch wohnungspolitische Aussagen enthalten. Insofern haben Gemeinderat und OB bereits **wichtige Vorarbeit** geleistet:

1. Einrichtung des Entwicklungsbeirates Konversion (Verbändebeirat)
2. Beschluss, städtebauliche Voruntersuchungen für alle Konversionsgebiete einzuleiten (die sowohl für städtebauliche Verträge mit der BImA als auch für potentielle Satzungen "Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen" notwendige Voraussetzung ist).
3. Beschluss, alle Konversionsflächen zu kaufen.
4. Leitlinien Konversion mit Schwerpunkt für preisgünstiges Wohnen, die als "Leitplanken" für die weiteren Planungen und Verhandlungen (z.B. mit der BImA) Verbindlichkeit haben.
5. Intensive Bürgerbeteiligung im "Dialogischer Planungsprozess" (Workshops, Bürgerforen, etc.)
6. Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse: Es werden aufgrund des weiteren Wachstums der Stadt in den nächsten Jahren über 11.000 Wohnungen gebraucht.
7. Einrichtung eines Dezernats für die Konversion
8. Nutzungskonzept und der Masterplan Südstadt, mit einem verbindlichen wohnungspolitischen Konzept als Zielstellung: 40% preisgünstige Mietwohnungen zwischen 5,50€ und 8,00€ Miete pro m² und 30% preisgünstigem Eigentum.
9. Beauftragung der gemeinwohlorientierten Heidelberger Wohnbauträger GGH + 4 Baugenossenschaften als "Bündnis für Wohnen", um dieses Konzept in der Südstadt mit langen Bindungsfristen umzusetzen.
10. Wohnungspolitische Vorgaben wie im Mark-Twain auch für den städtebaulichen Wettbewerb Hospital.

11. Anberaumung einer eintägigen Klausur des Gemeinderates über ein neues wohnungspolitisches Handlungsprogramm.

- Der Gemeinderat hat in den Wahlprüfsteinen des Heidelberger Bündnis gegen Armut seine fast 100%tige Zustimmung zu einer neuen aktiven und sozial orientierten Wohnungspolitik erklärt. Der Oberbürgermeister hat vor und nach seiner Wiederwahl die Wohnungspolitik auf Platz 1 seiner Agenda für seine zweite Amtszeit gesetzt.

Vorstellungen von einem neuen „Handlungsprogramm Wohnen Heidelberg“

Multifunktionales Konzept

- 10-12 Teile/Kapitel (siehe Beispiel Freiburg Seite 10).
- An der Erarbeitung und Umsetzung werden alle städtischen Ämter, bürgerschaftliche Gruppen und wohnungsrelevanten Akteure in der Stadt beteiligt.
- Das Konzept wird mit bundes- und landespolitischen, entwicklungs- und wohnungspolitischen Programmen und Politikteilen verknüpft.
- Das Konzept hat einen regionalen Aspekt (Beteiligung der Umlandgemeinden/RNK, Abstimmung auf regionalplanerische Fakten/FNP).

Beobachtung und Erfassung von Angebot und Bedarf

- Ständige Evaluierung des Handlungsprogramms unter den Gesichtspunkten von Veränderungen von Angebot und Bedarf
- Deshalb Einrichtung einer ständigen **Arbeitsgruppe** aus Verwaltung und „Externen“ zur **Ermittlung, Beobachtung von Angebot und Bedarf**

Beteiligung

- Dauerhafte Beteiligung der Stadtgesellschaft: Akteure im Wohnungs- und Immobilienbereich sowie der zivilgesellschaftliche Gruppen (Sozialbereich, Stadtteile, Kirchen, Bauwirtschaft, Bürgervereine, Bürgerinitiativen) durch Einrichtung eines **runden Tisches Wohnen**, um die Konversion und eine neue Wohnungspolitik stadtwweit zu verankern und die Akteure miteinander zu vernetzen.
- Einrichtung einer **Arbeitsgruppe** zur Herstellung eines kontinuierlichen **Beteiligungssystems** für die Gesamtbevölkerung (eigene Internetseite für Wohnungspolitik und Konversion, Infomobil, Informationspavillon Bismarckplatz ...)

Wichtige Aspekte des Handlungsprogramms Wohnen

- Gliederung/Struktur erstellen und klären
- Zielsetzungen: Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse
- Soziale Bodenwirtschaft (Vorkaufsrechte, wohnungspolitische Vorgaben)
- Einbindung relevanter örtlicher Akteure des Wohnungssektors (öffentliche Bauwirtschaft, Baugenossenschaften, private Bauwirtschaft, Genossenschaftsbanken)
- Definition einer „Heidelberger Mischung“ (Vorbild 40:30:30 Südstadt):
 - Zusammenhang zwischen Einkommenschichten und Miethöhen abklären
 - Einkommenschichten oberhalb von Wohnberechtigungsscheinen erfassen
 - lange Bindungsfristen
- Fachliche Definition von Dichte und Urbanität
- Masterplans Konversion für **alle** US-Flächen unter sozial- und wohnungspolitischen Gesichtspunkten
- **„Best-practice“ Arbeitsgruppe** einrichten und Wohnungsprogramme auswerten (München, Freiburg, Karlsruhe ...)
- Verwaltungsstruktur überprüfen (Aufgabenbündelung in einem „Amt für Wohnraumversorgung“, oder „Amt für Wohnungswesen“ mit ständigem Berichtswesen, Evaluierung eines Handlungsprogramms Wohnen)
- Zusatzbedarf an Stellen im Bereich der Verwaltung für Konversionsplanung und Wohnraumversorgung klären

- Nötige Personal- und Sachmitteln für Konversionsplanung und Wohnraumversorgung im Doppelhaushalt 2015/2016

Was wir noch brauchen

- Ein komplexer "**Entwicklungsplan Konversion 2020**" für alle Konversionsgebiete ist bisher nicht vorgesehen, ist aber notwendig als Bestandteil eines komplexen Handlungsprogramms Wohnen.
- Eine intensive Diskussion über Wohnbaufinanzierung sollte es ermöglichen, dass das wohnungspolitische Konzept Südstadt als „**Heidelberger Modell**“ auch für weitere Gebiete (Hospital, Patton, PHV aber auch andere Gebiete in anderen Stadtbereichen) das Baulandmanagement ablöst.
- Diskussion über einen **regionalen revolvierenden Wohnbaufonds**, der es ermöglicht, dauerhaft viele preisgünstige Wohnungen nach dem „Heidelberger Modell“ zu erstellen.
- Sofortiger Beginn eines Projektes „**Straßenbahnlinie ins PHV**“ damit im PHV ein attraktiver Stadtteil entlang schienengebundenem Nahverkehr mit kurzen Reisezeiten durch schnelle S-Bahn-Verknüpfung entstehen kann und nicht die neuen Bewohner 10 bis 20 Jahre auf eine Straßenbahn warten müssen.
- Im **Siedlungsraum Heidelberg und Umland** neue Zusammenarbeit mit dem Aufhänger PHV beginnen, bei der die Stadt auf die Umlandgemeinden (und den RNK) zugeht und mit ihnen auf gleicher Augenhöhe spricht. Es müssen allen Bürgern dieses Siedlungsraums sinnvolle Projekte angeboten werden wie: preisgünstiger Wohnraum, besserer Nahverkehr, gemeinsame Siedlungsentwicklung.
- Die **Bürgerinformation und -beteiligung** bei der Konversion (und bei der neuen Wohnungspolitik) über die bisherigen guten Ansätze in der Südstadt und in Rohrbach hinaus so breit anlegen, dass alle Bürger (auch das "Bodenpersonal", die untere Einkommenshälfte) und nicht nur die Profi-Bürger "mitgenommen" werden (bei Patton und beim PHV gibt fast bis keine „Nachbarn“ ...). Dazu:
 - Vorschlag 1: Eine eigene bürgerorientierte Webseite zur Konversion (und zur Wohnungspolitik).
 - Vorschlag 2: Ein Bürgerinformationspavillon (für Konversion und andere Themen, auch für Bürgergruppen nutzbar) auf dem Bismarckplatz im leer stehenden HSB-Häuschen (Potsdamer Platz).
 - Vorschlag 3: „Beteiligungsmobil“ Konversion.

Die nächsten Schritte ...

... können sein:

- Ein erster **Entwurf** für eine Gliederung/Struktur/Inhaltsverzeichnis eines politischen langjährig angelegten spezifisch Heidelberger Handlungsprogramms Wohnen und Diskussion darüber in der Bürgerschaft, Fachwelt, Verwaltung, Gemeinderat
- **Haushalt** 2016/2017: Ressourcen Konversion und Wohnungspolitik
- Einrichtung von dauerhaft angelegten **Beteiligungsinstrumenten** (s.o)