



Strategiepapier der Stadt Heide
zur
Steuerung des sozial geförderten/bezahlbaren Wohnraums

Die Stadt Heide strebt die Schaffung und den Erhalt einer ausreichenden bezahlbaren Wohnraumversorgung an.

In dem beschlossenen Leitbild der Stadt Heide und den beschlossenen strategischen Zielen der Stadt Heide ist die Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes auf der Grundlage des bestehenden „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ u.a. mit folgendem Schwerpunkt enthalten:

- Zukunftsfähige Wohnraumentwicklung, insbesondere Schaffung von bezahlbarem und innenstadtnahem Wohnraum

Zur Förderung des sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbaus werden folgende Handlungsstrategien festgelegt:

1. Innenbindung – Städtische Flächen

1.1 Bei der Veräußerung städtischer Flächen sowie bei dem Erwerb von Flächen zur Flächenbevorratung gelten folgende Grundsätze:

- Grundsätzlich ist bei einem Verkauf von städtischen Flächen für eine beabsichtigte Entwicklung von Wohngrundstücken eine Quote/ ein prozentualer Anteil für sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau festzulegen. Zur Sicherstellung, dass einerseits eine ausreichende Anzahl an sozial geförderten/bezahlbarem Wohnraum entsteht und andererseits eine Durchmischung im Quartier stattfindet, ist eine Quote von 30% festzulegen. Im Einzelfall kann eine geringere Quote herangezogen werden. Dafür hat der Investor nachzuweisen, dass die künftige Miete unter dem marktüblichen Mietpreisspiegel liegt. Insbesondere bei Projekten in Bauherrengemeinschaften kann eine geringere Quote festgelegt werden. Die Festlegung einer geringeren Quote bedarf einer entsprechenden Beschlussfassung des Bauausschusses im Einzelfall.
- Bei der Vermarktung von städtischen Flächen ist grundsätzlich ein Konzept des Käufers (Investors) bzgl. Städtebau und Sozialstruktur einzufordern. Bei dem Verkauf von Baulücken, die im Eigentum der Stadt stehen, wird ein Nutzungskonzept eingefordert, welches den sozial geförderten bzw. bezahlbaren Wohnungsbau mit einschließt.
- Bei dem Verkauf des städtischen Wohnbaugrundstückes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Heide ist ein Investorenwettbewerb auszuloben. Anhand der Auslobung werden hier kleinere Wohnungen und sozial

geförderte/bezahlbare Wohnungen eingefordert. Ein ähnliches Vorgehen wird auch nach Verlegung des derzeitigen ZOBs an den künftigen Bahnhofsvorplatz für das alte ZOB-Gebäude in der Bahnhofstraße angestrebt.

- Die Stadt Heide wird gezielt Grundstücksflächen ankaufen, mit dem Ziel, die Flächen zu entwickeln und bei der Vermarktung für den sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

1.2 Grundsätzliche Planungsansätze im Stadtgebiet

- Vorrangig bei innerstädtischen Lagen sind sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen herzustellen. Insbesondere für das Projekt Rüsdorfer Kamp sind frühzeitig sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen einzuplanen.
- Der Kommunal Diakonischen Wohnungsverband (KD WV) hat dringenden Bedarf und das Ziel, sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen zu errichten. Insbesondere im Bereich des Rüsdorfer Kamps sind Wohnungen für den KD WV einzuplanen. Da die Planung im Rüsdorfer Kamp noch nicht abgeschlossen ist, sind konkret für den KD WV weitere Standorte zu ermitteln, welche kurzfristig verfügbar sind.
- Im Zuge der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Landschaftsplanes der Stadt Heide wird eine Prüfung durchgeführt, mit dem Ziel neue Wohnbauentwicklungsflächen im Stadtgebiet auszuweisen.
- Um den Wohnungsbedarf zu befriedigen, sind auch Außenbereiche in die Planung einzubeziehen und zu überplanen (ggf. Flächen südlich des St. Johannes-Friedhofes und „Am Nußgang“)
- Zusammen mit der Entwicklungsagentur sind die einzelnen Innenentwicklungspotenzialflächen im Stadtgebiet dahingehend zu überprüfen, ob diese für die Errichtung von sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau geeignet sind und ggf. ein Erwerb durch die Stadt Heide möglich ist. Ggf. haben die Eigentümer auch Interesse, die Flächen selbst zu entwickeln und zu bebauen.
- Bei der Neuplanung von Wohnbaugebieten ist darauf zu achten, dass eine Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten entsteht (Durchmischung im Quartier). Bei einer Realisierung von mehr als 4 Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist die Quote von 30% für den sozial geförderten/bezahlbaren Wohnraum festzulegen.

1.3 Grundsätzliche Planungsansätze im Bereich der Stadt-Umland-Kooperation Region Heide (SUK)

- Sozial geförderter/bezahlbarer Wohnungsbau soll nicht nur im Stadtgebiet Heide, sondern auch in der Region stattfinden. Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Lohe-Rickelshof in Friedrichswerk hat zum Ziel, den Wohnbedarf zu befriedigen. Dabei ist bei Geschosswohnungsbauten auch eine Sozialbindung (Quote von 30% auf kommunalen Grundstücken) anzustreben.

- Im Rahmen der Fortschreibung der SUK ist das Thema sozial geförderter/bezahlbarer Wohnungsbau mit zu berücksichtigen. Der Wohnungsmarktbericht ist neu zu verfassen.
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Region Heide/den Umlandgemeinden die gleichen Bedingungen für den sozial geförderten Wohnungsbau wie der Stadt Heide eingeräumt werden (Zuordnung zur Regionalstufe II).

2. Außenbindung – Private Flächen

Ziel ist es, für private Investoren positive Anreize zu schaffen, um Investitionen im Bereich des sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbaus zu erzielen.

Es gelten folgende Handlungsgrundsätze:

- Es sind gezielt Investoren anzusprechen, die Projekte im Bereich des sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau bereits umgesetzt haben.
- Die Investoren sind auf das Förderprogramm des Landes Schleswig-Holstein hinzuweisen. Beratungsgespräche mit der Investitionsbank werden initiiert.
- Bei Realisierung von sozial gefördertem/bezahlbarem Wohnungsbau werden ggf. Planungskosten (insbesondere Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen) anteilig übernommen. Dies setzt einen entsprechenden Beschluss des Bauausschusses im Einzelfall voraus.
- Die Investoren sind darauf hinzuweisen, dass nach der Baugebührenverordnung (BauGebVO) für die Erteilung einer Baugenehmigung für öffentlich sozial geförderten Wohnungsbau lediglich die Hälfte der sonst anfallenden Verwaltungsgebühr angesetzt wird.
- Bei der angestrebten Erarbeitung der Stellplatzsatzung ist ein Passus für sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen aufzunehmen. Dabei soll das Ziel verfolgt werden, dass sofern eine nicht ausreichende Anzahl an Stellplätze errichtet werden kann, die Stadt Heide auf eine Ausgleichszahlung verzichten kann.

3. Monitoring

Städtebauliches Ziel ist es, den Wohnungsbau und somit auch den sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau in der Stadt Heide voranzutreiben. Daher ist jährlich ein Monitoring durchzuführen. Der Bericht ist dem Bauausschuss vorzulegen, um bei Bedarf das Strategiepapier anzupassen.