

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0096/2014/IV**

Datum:  
04.07.2014

Federführung:  
Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt  
Sachstand Verhandlungen mit dem Bündnis für  
Wohnen/ Umsetzung des wohnungspolitischen  
Konzepts**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gre-  
mien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 15. Juli 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	09.07.2014	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss nimmt die Informationen zum wohnungswirtschaftlichen Konzept des Bündnisses für Wohnen zustimmend zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Der Ankauf und die Weiterveräußerung der Grundstücke für eine zivile Nachnutzung sollen über die dafür eigens gegründete Konversionsgesellschaft erfolgen. Die finanziellen Auswirkungen sind dort durch eine Fortschreibung der Wirtschaftspläne abzubilden.	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das vom Gemeinderat mit dem Masterplan Südstadt beschlossene wohnungspolitische Konzept konkretisiert die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion, beschreibt die Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix. Das Bündnis für Wohnen hat zur Umsetzung ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept erarbeitet, das eine Umsetzung dieser Zielvorgaben ermöglicht. In der Vorlage werden die Ergebnisse der einzelnen Segmente komprimiert dargestellt sowie die Rahmenbedingungen beschrieben, die für eine Umsetzbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts wesentlich sind.

## **Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.07.2014**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Begründung:

### 1. Vorbemerkungen

Ausgehend von den Leitlinien für die Konversion hat die Verwaltung ein wohnungspolitisches Konzept erarbeitet, das vom Gemeinderat am 10.04. mit dem Masterplan Südstadt beschlossen wurde. Das wohnungspolitische Konzept konkretisiert die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion, beschreibt die Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix, um eine ausgewogene Entwicklung der Flächen und einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu schaffen. Zur Umsetzung des Konzepts wurde von Herrn Oberbürgermeister das Bündnis für Wohnen initiiert. Diesem Bündnis haben sich mehrere Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbanken angeschlossen, die die Wohnbauflächen in der Südstadt nach den vorgegebenen Zielen der Stadt entwickeln möchten.

### 2. Planerisches und wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept des Bündnisses

Das Bündnis hat zwischenzeitlich ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept erarbeitet, das die Umsetzung der Zielvorgaben des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg im Grundsatz nachweist. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept auf Basis eines städtebaulichen Testentwurfs berücksichtigt dabei in weiten und wesentlichen Teilen die Zielaussagen des Masterplans. Im Folgenden sind die Wohneinheiten (WE) und Wohnflächen (WF) der einzelnen Segmente tabellarisch aufgeführt. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei den Angaben zu Wohneinheiten und –flächen um wirtschaftliche Zielgrößen handelt. Abweichungen im weiteren Planungsverlauf sind dabei zwangsläufig.

#### Übersicht Wohnungsmarktsegmente:

	WE	WF (m <sup>2</sup> )	% WE	% WF	Zielwert *
Vermietung mit Preisbindung	674	43.003	48%	40%	40%
Eigentumssegment Schwellenhaus- halte	354	31.961	26%	30%	30%
Allg. Wohnungsmarkt	360	32.985	26%	30%	30%
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.388</b>	<b>107.949</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Besondere Wohnformen	72	8.060			
<b>Summe</b>	<b>1.460</b>	<b>116.009</b>			

\* Zielwert gemäß wohnungspolitischem Konzept

- **Vermietung mit Preisbindung**

Der Wohnraum in diesem Segment entsteht zum überwiegenden Teil als Neubau im Geschosswohnungsbau.

- **Eigentumssegment** (zur Selbstnutzung durch Schwellenhaushalte)  
Der Wohnraum in diesem Segment entsteht im Bestand sowie durch Neubau in Form von Geschosswohnungsbau und städtischen Einfamilienhäusern.
- **Allgemeiner Wohnungsmarkt**  
Der Wohnraum in diesem Segment entsteht im Bestand (Mietwohnungen) und zu einem größeren Teil durch Neubau in Form von Geschosswohnungsbau und städtischen Einfamilienhäusern.
- **Besondere Wohnformen**  
Die in diesem Segment ausgewiesenen 72 Wohneinheiten berücksichtigen nur die beiden freigehaltenen zwei U's in MTV-West. Zusätzlich sollen auf der übrigen Fläche weitere Wohnungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte auf Mietbasis entstehen (siehe auch Vorlage „Sachstand besondere Wohnformen, KOVA 09.07.14).
- **Studentisches Wohnen**  
Die bereits an das Studentenwerk vermieteten 136 Appartements entlang der Römerstraße werden mittelfristig beibehalten.

Wesentlich für die Umsetzbarkeit des wohnungspolitischen Konzepts und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtkonzepts sind dabei die nachfolgenden **Eckpunkte/ Rahmenbedingungen**:

- **Realisierbare Wohnfläche gesamt:** ca. 116.000 qm (IST: 60.000 qm)
- **Realisierbare Wohneinheiten gesamt :** ca. 1.460 (IST: 652)
- **Größenstruktur der Wohnungen**  
Das Wohnungspolitische Konzept sieht Wohnungsangebote für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen vor. Da das derzeit im Bestand vorhandene Wohnungsgemeinde keinen Wohnraum für Haushalte mit ein oder zwei Personen bietet, berücksichtigt das Konzept des Bündnisses insbesondere im Neubaubereich ein entsprechendes Angebot.
- **Segment Vermietung mit Preisbindung**  
Der Wohnungsbestand ist aufgrund der Größe der Wohnungen überwiegend nicht geeignet, den gewünschten Zielgruppen im Rahmen von gesetzlich vorgegebenen oder für vertretbar gehaltenen Miethöhen Wohnraum anzubieten. Deshalb soll für diese Zielgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot überwiegend durch Neubauten geschaffen werden.  
Das wohnungswirtschaftliche Konzept des Bündnisses geht davon aus, dass für dieses Segment eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderprogramm möglich ist. Für den geförderten Mietwohnraum sind daher die Vorgaben zu Wohnflächen und Anzahl von Zimmern in Relation zur Haushaltsgröße nach dem Landeswohnraumförderprogramm einzuhalten.

- **Räumliche Verteilung**

Mit dem vorliegenden Testentwurf des Bündnisses wurde den Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts nach einer breiten Streuung der Wohnungsmarkt-segmente über das ganze Gebiet Rechnung getragen. Dabei garantiert das Konzept neben der Streuung der verschiedenen Zielgruppen über das gesamte Gebiet auch eine soziale Durchmischung innerhalb der Gebäude.

Eine Abweichung zum Masterplan besteht insbesondere hinsichtlich der Baustrukturen für den Bereich westlich der Römerstraße. Diese Abweichung ist den wohnungspolitischen Vorgaben geschuldet, die Angebote an preiswerten Wohnraum möglichst über die gesamte Konversionsfläche verstreut zu platzieren, um eine soziale Durchmischung nach den Vorgaben des Masterplans zu garantieren. Da die vorhandene Gebäudesubstanz sowie die Gebäude- und Wohnungsstruktur die Umsetzung dieser Zielvorgaben erschweren, erscheinen bauliche Ergänzungen bzw. städtebauliche Neuordnungen einzelner Bereiche erforderlich und sinnvoll.

Der Testentwurf sieht daher im westlichen Bereich der Römerstraße ergänzend zu dem aus Schallschutzgründen auch im Masterplan vorgesehenen Ergänzungsbauten entlang der Römerstraße den Ersatz des jeweils südlichen Bestandsgebäudes durch einen Neubau vor. Gänzlich neu bebaut werden soll das Baufeld gegenüber dem geplanten Nahversorgungsstandort, während die übrigen Bestandsbauten erhalten werden sollen.

Das vom Bündnis vorgeschlagene Bebauungs- und Nutzungskonzept ermöglicht auf diese Weise die gewünschte soziale Durchmischung und Umsetzung der beschlossenen Vorgaben im Rahmen des Masterplans. Im Rahmen der geplanten Mehrfachbeauftragung muss sich im weiteren Verlauf zeigen, ob - basierend auf den wohnungspolitischen Zielsetzungen und den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen des Bündnisses – sich die bisherigen Konzepte bestätigen bzw. sich alternative Umsetzungsvarianten ergeben.

- **Seniorenrechtliches und barrierefreies bzw. -armes Wohnen**

Alle Neubauten werden barrierefrei bzw. -arm erstellt und sind daher grundsätzlich auch für seniorenrechtliches Wohnen nutzbar. Spezielle Konzepte für seniorenrechtliche Wohnformen können dabei ggf. während der Planungsphase berücksichtigt werden.

- Die Ansprüche an **qualitätsvolle Architektur und Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen** müssen einen Maßstab anlegen, der den wohnungspolitischen Zielvorgaben gerecht wird. Insbesondere für die Marktsegmente, die einer Mietpreisbindung unterliegen oder Schwellenhaushalten die Bildung von Wohneigentum ermöglichen sollen und für die eine Förderung im Landeswohnraumförderprogramm beantragt werden soll, ist die Einhaltung von Obergrenzen der anrechenbaren, förderfähigen Gesamtkosten zu beachten.

- **Energetische Standards**

Bei den im Bestand verbleibenden Gebäuden sollen die obersten Geschossdecken gedämmt werden. Bei Neubauten wird der Energiestandard KfW-Effizienzhaus (KfW 70 EnEV 2009) angestrebt.

- **Baumbestände, Vegetation**

Mit bestehenden Baumbeständen soll sorgsam umgegangen werden. Sie sollen nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Baufeld integriert werden. Für schadhafte Bäume, bei denen die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist, sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

- **Realisierungszeiträume**

Unter Berücksichtigung der notwendigen Vorlaufzeiten für Baurechtschaffung und Erschließungsplanung soll ab dem 1.Quartal 2015 beginnend mit dem Bereich MTV-Südost die Realisierungsphase starten. Die Realisierung der Gesamtfläche soll aus heutiger Sicht bis 2020 weitgehend abgeschlossen sein.

- **Weiteres Vorgehen**

Die dargestellten Eckpunkte und Rahmenbedingungen bilden die Ausgangsbasis für das Bündnis, um ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele zu gewährleisten. Diese Annahmen müssen sich nun im weiteren Verfahren bestätigen.

Für die einzelnen Teilflächen gilt es nun, die notwendigen Planungsschritte einzuleiten, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten. Hierzu bedarf es je Teilfläche unterschiedliche Vorgehensweisen. Grundlage hierfür bleibt der dialogische Planungsprozess und die damit verbundene Verzahnung von Fachplanung, Bürgerbeteiligung und politischer Entscheidungen. Für die Bereiche MTV-Nord und Sickingenplatz sind hierfür Mehrfachbeauftragungen geplant.

Grundlagen der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragungen sind dabei die Vorgaben aus dem Masterplan bzw. die in dieser Vorlage dargestellten Eckpunkte des wohnungswirtschaftlichen Gesamtkonzepts des Bündnisses (siehe hierzu Beschlussvorlage Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village Nord Durchführung einer Mehrfachbeauftragung).

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle
WO 2	+	Verdrängungsprozesse verhindern
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

**Begründung:**  
Die Flächen und Gebäude im Bereich der Mark-Twain-Village bieten die Chance zur Schaffung sozial gemischten Wohnraums.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner