

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0158/2023/IV**

Datum:  
28.09.2023

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV/  
Beantwortung der Arbeitsaufträge aus der Sitzung des  
Konversionsausschusses vom 12.07.2023**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. November 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	08.11.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	15.11.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum gemeinsamen Antrag „Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV“ (0056/2022/AN) bzw. zu den Arbeitsaufträgen aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023 (0112/2023/IV) zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Eine im Antrag angesprochene Änderung der Anteile des beschlossenen wohnungspolitischen Konzepts hätte gravierende finanzielle Auswirkungen und würde die Gesamtentwicklung PHV gefährden. Im Rahmen der Vorlage werden die finanziellen Auswirkungen beschrieben.

**Zusammenfassung der Begründung:**

In der Vorlage nimmt die Verwaltung zum gemeinsamen Antrag „Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV“ bzw. zu den Arbeitsaufträgen aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023 Stellung.

Die Verwaltung erläutert die ersten Entwicklungsschritte im Süden von PHV bzw. führt aus, dass eine Änderung des vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Konzepts die Gebietsentwicklung PHV grundsätzlich in Frage stellen würde.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 08.11.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 08.11.2023

### 1.1 Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV / Beantwortung der Arbeitsaufträge aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023 Informationsvorlage 0158/2023/IV

Stadträtin PD Dr. Kaufmann, Stadträtin Mirow und Stadtrat Rehberger bringen die als Tischvorlagen verteilten **Sachanträge** wie folgt ein und begründen diese:

#### **Sachantrag** der **Grünen-Fraktion** (Anlage 01 zur Drucksache 0158/2023/IV):

- Das wohnungspolitische Konzept soll abschnittsweise beschlossen und umgesetzt werden. Zuerst soll die Pioniernutzung - wie bereits 2020 (siehe Drucksache 0079/2020/BV) vom Gemeinderat beschlossen - umgesetzt werden.
- Der überwiegende Teil der Fläche von PHV (Patrick-Henry-Village) bleibt im öffentlichen Eigentum (Stadt, Land, Bund). Die Stadt wird beauftragt, ein entsprechendes Konzept zu erstellen und den gemeinderätlichen Gremien zur Beratung vorzulegen.
- Für alle Flächen, die nicht im öffentlichen Eigentum verbleiben, wird die Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten durchgeführt und so das Mitspracherecht der Stadt Heidelberg gesichert (Konzeptvergabe). Die Kriterien für diese Konzeptvergabe sind unter anderem: Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum, Förderung von gemeinwohlorientierten Wohnformen, Bauen in ökologisch hoher Qualität, nachhaltiges und bestandsorientiertes Bauen und Sanieren durch Recycling von Baustoffen (Circular City), Stärkung und Schaffung von sozialer Infrastruktur (zum Beispiel Kindertagesstätten (Kitas), Spielplätze, Sport- und Freizeitplätze, Begegnungsorte et cetera).

#### **Sachantrag** der **Fraktion DIE LINKE** (Anlage 03 zur Drucksache 0158/2023/IV):

- 1) Das wohnungspolitische Konzept wird abschnittsweise beschlossen und umgesetzt mit dem Ziel, den Anteil bezahlbaren Wohnens auszuweiten.
- 2) Die Fläche in PHV verbleibt in öffentlichem Eigentum (Stadt, Land, Bund).

**Gemeinsamer Sachantrag** der Fraktionen SPD, Grüne und DIE LINKE  
(Anlage 02 zur Drucksache 0158/2023/IV):

Über die weitere Planung wird künftig nur noch Baufeld für Baufeld entschieden werden. Für die Planung der einzelnen Baufelder sollen ergänzend die folgenden Informationen bereitgestellt werden:

- Verteilung freier und gebundener Wohnraum
- Verteilung Mietwohnraum und Wohnraum zum Kauf
- Verteilung Böden in öffentlichen Eigentum und Privateigentum
- Kosten für den Erwerb des Bodens
- Prognostizierte Einnahmen durch Erbbaurechtsverträge über die gesamte Vertragslaufzeit

Die Verwaltung wird beauftragt,

- detaillierte Entwicklungskonzepte für die Baufelder B3, B4 und A5 vorzulegen.
- eine intensivierete Beratung von Wohngruppen und Baugenossenschaften durch das neue Referat 02 zu implementieren.
- eine Vorgehensweise zu entwickeln, wie eine priorisierte Konzeptvergabe aussehen könnte.

In der darauffolgenden, regen Aussprache melden sich Stadträtin Mirow, Stadtrat Rehberger, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Marggraf, Stadträtin PD Dr. Kaufmann, Stadträtin Heldner, Stadtrat Zieger und Stadträtin Dr. Schenk zu Wort.

Neben Stellungnahmen seitens der Fraktionen zu den eingebrachten Sachanträgen geht es hauptsächlich um die Themen Nachvollziehbarkeit und finanzielle Auswirkungen im Hinblick auf Veränderungen des wohnungspolitischen Mixes, Modellrechnung / Finanzierungsmodell für Familien mit mittleren Einkommen (Stichworte: Höhe des Eigenkapitals, Kosten bei Vergabe des Grundstücks in Erbpacht), Sachstand Gründung der Entwicklungsgesellschaft, Verteilung freier und gebundener Wohnraum, Verbleib der Flächen (öffentliches Eigentum, Privateigentum) und Partner zur Umsetzung des Konzeptes.

Hierzu werden seitens des Gremiums (Verständnis-)Fragen gestellt, auf die Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Herr Polivka, Leiter des Referats für Finanzen, Wohnen, Liegenschaften und Konversion (Referat 02), eingehen und diese ausführlich beantworten.

Herr Polivka erläutert, es sei von Anfang an geplant gewesen, abschnittsweise vorzugehen – diese Vorgehensweise könne er zusagen. Momentan könne man allerdings noch keine anderen/neuen Informationen mitteilen, da die Konkretisierung der Teilszenarien erst im nächsten Schritt erfolge. Man wolle im Frühjahr 2024 das erste Entwicklungsszenario mit Vergleichsberechnungen und verschiedenen Varianten präsentieren. Als Grundlage hierfür diene das bereits beschlossene wohnungspolitische Konzept. In den darauffolgenden einzelnen Phasen könnten die Konzepte nochmals geschärft und über Variationen diskutiert werden.

Hinsichtlich der Vergabe von Grundstücken werde man sich unter der Zielsetzung der Masterplanung und des wohnungspolitischen Konzeptes geeignete Partner aussuchen und im Sinne der Gesamtentwicklung situationsbedingt differenzieren, welche Kriterien man wie gewichte.

Er betont abschließend nochmals, es könne erst dann über weitere (mögliche oder erforderliche) Varianten gesprochen werden, wenn man im Frühjahr 2024 die Ergebnisse der Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abgeschlossen und sich über die Rolle der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) in der ersten Phase Gedanken gemacht habe.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde erklärt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, der gemeinsame Sachantrag der Fraktionen SPD, Grüne und DIE LINKE sei unproblematisch – diesem könne zugestimmt werden.

Zum Sachantrag der Fraktion DIE LINKE teilt er mit, der 2. Punkt habe weitreichende Auswirkungen, die man nicht einschätzen könne. Diesem Punkt könne er so nicht zustimmen.

Stadträtin Mirow erklärt, den 1. Punkt des Sachantrags der Fraktion DIE LINKE (Anlage 03 zur Drucksache 0158/2023/IV) werde man zurückziehen, da die dort beschriebene Vorgehensweise von Herrn Polivka zugesagt worden sei. Weiter **modifiziert** sie aufgrund der Aussage von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den **2. Punkt** wie folgt (**Änderung fett** dargestellt):

2) Die <b>Wohn</b> -Fläche in PHV verbleibt in öffentlichem Eigentum (Stadt, Land, Bund).
---

Stadtrat Steinbrenner teilt mit, man werde – aus den gleichen Gründen, die Stadträtin Mirow oben angeführt habe – den 1. Punkt des Sachantrages der Grünen-Fraktion (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0158/2023/IV) zurückziehen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner teilt kurz die Abstimmungsreihenfolge der Anträge mit und ruft dann wie folgt zur Abstimmung auf:

**Geänderter und modifizierter Sachantrag** der Fraktion **DIE LINKE** (Anlage 03 zur Drucksache 0158/2023/IV – Änderungen durchgestrichen / fett):

- |  |
|--|
| <p>1) <del>Das wohnungspolitische Konzept wird abschnittsweise beschlossen und umgesetzt mit dem Ziel, den Anteil bezahlbaren Wohnens auszuweiten.</del></p> <p>2) Die <b>Wohn</b>-Fläche in PHV verbleibt in öffentlichem Eigentum (Stadt, Land, Bund).</p> |
|--|

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 2 : 7 : 5 Stimmen**

**Geänderter Sachantrag** der **Grünen-Fraktion** (Anlage 01 zur Drucksache 0158/2023/IV – Änderungen durchgestrichen):

- |   |
|---|
| <p><del>Das wohnungspolitische Konzept soll abschnittsweise beschlossen und umgesetzt werden. Zuerst soll die Pioniernutzung – wie bereits 2020 (siehe Drucksache 0079/2020/BV) vom Gemeinderat beschlossen – umgesetzt werden.</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der überwiegende Teil der Fläche von PHV (Patrick-Henry-Village) bleibt im öffentlichen Eigentum (Stadt, Land, Bund). Die Stadt wird beauftragt, ein entsprechendes Konzept zu erstellen und den gemeinderätlichen Gremien zur Beratung vorzulegen.</li><li>- Für alle Flächen, die nicht im öffentlichen Eigentum verbleiben, wird die Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten durchgeführt und so das Mitspracherecht der Stadt Heidelberg gesichert (Konzeptvergabe). Die Kriterien für diese Konzeptvergabe sind unter anderem: Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum, Förderung von gemeinwohlorientierten Wohnformen, Bauen in ökologisch hoher Qualität, nachhaltiges und bestandsorientiertes Bauen und Sanieren durch Recycling von Baustoffen (Circular City), Stärkung und Schaffung von sozialer Infrastruktur (zum Beispiel Kitas, Spielplätze, Sport- und Freizeitplätze, Begegnungsorte et cetera).</li></ul> |
|---|

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 3 : 3 Stimmen**

**Gemeinsamer Sachantrag** der Fraktionen **SPD, Grüne und DIE LINKE** (Anlage 02 zur Drucksache 0158/2023/IV):

- |   |
|---|
| <p>Über die weitere Planung wird künftig nur noch Baufeld für Baufeld entschieden werden. Für die Planung der einzelnen Baufelder sollen ergänzend die folgenden Informationen bereitgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verteilung freier und gebundener Wohnraum</li><li>- Verteilung Mietwohnraum und Wohnraum zum Kauf</li></ul> |
|---|

- Verteilung Böden in öffentlichen Eigentum und Privateigentum
- Kosten für den Erwerb des Bodens
- Prognostizierte Einnahmen durch Erbbaurechtsverträge über die gesamte Vertragslaufzeit

Die Verwaltung wird beauftragt

- detaillierte Entwicklungskonzepte für die Baufelder B3, B4 und A5 vorzulegen.
- eine intensivierete Beratung von Wohngruppen und Baugenossenschaften durch das neue Referat 02 zu implementieren.
- eine Vorgehensweise zu entwickeln, wie eine priorisierte Konzeptvergabe aussehen könnte.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11 : 0 : 3 Stimmen**

Daraus ergibt sich folgende

**Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses:**

*Es wird festgehalten, dass das wohnungspolitische Konzept abschnittsweise beschlossen und umgesetzt wird.*

**Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat außerdem folgenden Beschluss:**

- *Der überwiegende Teil der Fläche von PHV (Patrick-Henry-Village) bleibt im öffentlichen Eigentum (Stadt, Land, Bund). Die Stadt wird beauftragt, ein entsprechendes Konzept zu erstellen und den gemeinderätlichen Gremien zur Beratung vorzulegen.*
- *Für alle Flächen, die nicht im öffentlichen Eigentum verbleiben, wird die Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten durchgeführt und so das Mitspracherecht der Stadt Heidelberg gesichert (Konzeptvergabe). Die Kriterien für diese Konzeptvergabe sind unter anderem: Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum, Förderung von gemeinwohlorientierten Wohnformen, Bauen in ökologisch hoher Qualität, nachhaltiges und bestandsorientiertes Bauen und Sanieren durch Recycling von Baustoffen (Circular City), Stärkung und Schaffung von sozialer Infrastruktur (zum Beispiel Kitas, Spielplätze, Sport- und Freizeitplätze, Begegnungsorte et cetera).*

- *Über die weitere Planung wird künftig nur noch Baufeld für Baufeld entschieden werden. Für die Planung der einzelnen Baufelder sollen ergänzend die folgenden Informationen bereitgestellt werden:*
  - *Verteilung freier und gebundener Wohnraum*
  - *Verteilung Mietwohnraum und Wohnraum zum Kauf*
  - *Verteilung Böden in öffentlichen Eigentum und Privateigentum*
  - *Kosten für den Erwerb des Bodens*
  - *Prognostizierte Einnahmen durch Erbbaurechtsverträge über die gesamte Vertragslaufzeit*
  
- *Die Verwaltung wird beauftragt*
  - *detaillierte Entwicklungskonzepte für die Baufelder B3, B4 und A5 vorzulegen.*
  - *eine intensivierete Beratung von Wohngruppen und Baugenossenschaften durch das neue Referat 02 zu implementieren.*
  - *eine Vorgehensweise zu entwickeln, wie eine priorisierte Konzeptvergabe aussehen könnte.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2023

### 33.1 Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV / Beantwortung der Arbeitsaufträge aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023 Informationsvorlage 0158/2023/IV

Auf die Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 08.11.2023 wird verwiesen.

Stadträtin Heldner kündigt für Die Heidelberger Ablehnung aller Anträge an, die eine Erweiterung des geförderten Wohnungsbaus von 50 auf 66 Prozent betreffen und damit das vom Gemeinderat beschlossene wohnungspolitische Konzept der Verwaltung in Frage stelle.

Stadtrat Michelsburg meldet sich zur **Geschäftsordnung** und bittet die Verwaltung um Klarstellung der vorliegenden Beschlusslage, da keine Erhöhung des geförderten Wohnungsbaus auf 66 Prozent zur Entscheidung anstehe.

Erster Bürgermeister Odszuck und Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellen daraufhin die Beschlusslage klar, auf die sich der Konversionsausschuss geeinigt hat.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft daraufhin die Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses zur Abstimmung auf.

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Es wird festgehalten, dass das wohnungspolitische Konzept abschnittsweise beschlossen und umgesetzt wird.*

#### **Der Gemeinderat beschließt außerdem:**

- *Der überwiegende Teil der Fläche von PHV (Patrick-Henry-Village) bleibt im öffentlichen Eigentum (Stadt, Land, Bund). Die Stadt wird beauftragt, ein entsprechendes Konzept zu erstellen und den gemeinderätlichen Gremien zur Beratung vorzulegen.*
- *Für alle Flächen, die nicht im öffentlichen Eigentum verbleiben, wird die Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten durchgeführt und so das Mitspracherecht der Stadt Heidelberg gesichert (Konzeptvergabe). Die Kriterien für diese Konzeptvergabe sind unter anderem: Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum, Förderung von gemeinwohlorientierten Wohnformen, Bauen in ökologisch hoher Qualität, nachhaltiges und bestandsorientiertes Bauen und Sanieren durch Recycling von Baustoffen (Circular City), Stärkung und Schaffung von sozialer Infrastruktur (zum Beispiel Kitas, Spielplätze, Sport- und Freizeitplätze, Begegnungsorte et cetera).*

- *Über die weitere Planung wird künftig nur noch Baufeld für Baufeld entschieden werden. Für die Planung der einzelnen Baufelder sollen ergänzend die folgenden Informationen bereitgestellt werden:*
  - *Verteilung freier und gebundener Wohnraum*
  - *Verteilung Mietwohnraum und Wohnraum zum Kauf*
  - *Verteilung Böden in öffentlichen Eigentum und Privateigentum*
  - *Kosten für den Erwerb des Bodens*
  - *Prognostizierte Einnahmen durch Erbbaurechtsverträge über die gesamte Vertragslaufzeit*
  
- *Die Verwaltung wird beauftragt*
  - *detaillierte Entwicklungskonzepte für die Baufelder B3, B4 und A5 vorzulegen.*
  - *eine intensivierete Beratung von Wohngruppen und Baugenossenschaften durch das neue Referat 02 zu implementieren.*
  - *eine Vorgehensweise zu entwickeln, wie eine priorisierte Konzeptvergabe aussehen könnte.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Beschluss  
*Enthaltung 10*

## Begründung:

Mit Antrag Drucksache 0056/2022/AN beantragten die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Linke, GAL, Bunte Linke und Stadtrat Butt, dass „zur Entwicklung des PHV und zur Präzisierung des am 10.02.2022 beschlossenen wohnungspolitischen Konzepts (...) Zielsetzungen ergänzt werden“. Diese Zielsetzungen werden im Folgenden im Antrag näher beschrieben. Im Rahmen der Behandlung des Tagesordnungspunkts „PHV - Vorstellung Neuphasierung und weiteres Vorgehen“ im Konversionsausschuss am 12.07.2023 bzw. Gemeinderat am 20.07.2023 wurde dieser Antrag sowie ein weiterer Antrag der Fraktion „Die Linke“ zum Baufeld A5 ergänzend als Arbeitsaufträge aufgenommen.

Die Verwaltung nimmt im Folgenden zu den einzelnen Zielsetzungen des gemeinsamen Antrags bzw. den Arbeitsaufträgen Stellung. Dabei sind die einzelnen Punkte aus dem Antrag/Arbeitsauftrag jeweils vorangestellt und **fett dargestellt**; im Anschluss erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung.

- **Die Baufelder B3 und B4 sollen in Kooperation mit der BlmA, dem Studierendenwerk sowie Bau- und Wohngruppen rasch entwickelt werden, sodass hier spätestens 2023 Bewohner\*innen einziehen können. Hierzu soll ein Entwicklungsszenario mit konkretem Zeitplan vorgelegt werden.**
- **Es soll dargestellt werden, wie groß der Bedarf der BlmA, des Studierendenwerks und der Wohnprojekte nach Wohnraum aktuell ist. Hierzu sollen Vertreter\*innen von BlmA, Studierendenwerk und hd\_vernetzt hinzugezogen werden.**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird auf den Baufeldern B3/B4 im Süden von PHV 500-600 Wohneinheiten im „preisgedämpften Segment“ errichten (5,4 ha). In enger Kooperation mit der Stadt wurden hierfür zwischenzeitlich die planerischen Details abgestimmt (Rahmenplan). Die BlmA plant, noch im Oktober die europaweite Ausschreibung für die Aufstockung bzw. Sanierung der ersten Gebäude im Süden des Areals zu starten und dann sukzessive das Gebiet in Abschnitten zu entwickeln. Mit dem Einzug der ersten Bewohner ist nach aktuellen Stand Ende 2025/Anfang 2026 zu rechnen.

Neben der Hochbauentwicklung im Verantwortungsbereich der BlmA sollen im Bereich B3/B4 zudem neun einzelne Baufelder (2 Bestandsgebäude und 7 Neubauten) mit einer Größenordnung von insgesamt 17.300 qm Baufläche bzw. einer Bruttogeschossfläche von rund 26.800 qm von der Stadt erworben und vorzugsweise in Form von Erbbaurechten an Dritte weitergegeben werden, um gewünschte weitere Entwicklungen umsetzen zu können (z.B. studentisches Wohnen, Wohngruppen, soziale Infrastruktur). Die Gespräche mit möglichen Interessenten starten parallel mit dem Abschluss der Ankaufverhandlungen mit der BlmA bzw. der Flächenverfügbarkeit durch die Stadt.

Das Studierendenwerk ist grundsätzlich weiterhin an der Entwicklung auf PHV interessiert. Umsetzungsmöglichkeiten bieten sich bereits in der ersten Entwicklungsfläche in B3/B4 sowohl auf den Flächen der BlmA als auch den städtischen Flächen an, so dass in weiteren Gesprächen mit dem Studierendenwerk mögliche Bedarfe und Umsetzungsoptionen ausgelotet werden.

Bislang liegen der Stadt zahlreiche (über 250) Interessenbekundungen von Menschen vor, die sich ein Engagement in einer Wohngruppe vorstellen können. Mit den Wohngruppen-Koordinatoren von „hd\_ vernetzt“ fanden bereits Gespräche statt, bei denen die Optionen auf PHV vorgestellt wurden. Aufgabe wird es nun sein, dass sich auf Seite der Interessierten Gruppen bilden, die gleichzeitig als Ansprechpartner für die Verwaltung dienen, um mögliche Umsetzungsprojekte in den reservierten Arealen in PHV zu konkretisieren.

**- Berechnungen für alternative Entwicklungsmodelle, wie Erbbaumodelle, sowie eine mögliche Erhöhung des Anteils von geförderten Wohnungen sollen in allen Rechenschritten nachvollziehbar dargestellt werden.**

Der Einsatz des Instruments des Erbbaurechts soll sich, wie im Masterplan vorgesehen, insbesondere auf strategische Standorte konzentrieren und soll ausschließlich bei städtischen Flächen Anwendung finden. Die Projektgesellschaft muss den Zwischenerwerb der Grundstücke sowie die Entwicklung der Flächen vollständig mit Fremdkapital finanzieren. Bereits 2021 hatten wir dargelegt, dass bei einer Vergabe im Erbbaurecht anstelle des Verkaufs der Gesellschaft eine Deckungslücke von rund 65 Mio. € entstünde und somit die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtentwicklung gefährdet wäre (siehe Anlage 09 zur Drucksache 0385/2021/BV).

Eine Erhöhung des Anteils von geförderten Wohnungen um 10 Prozentpunkte zu Lasten des frei finanzierten Segments würde zu einem Anstieg des Verkaufspreises um rund 500 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche führen und somit zu Verkaufspreisen, die am Markt nicht zu realisieren sind. Im Ergebnis hätte dies für die Gesamtentwicklung eine Eigenkapitallücke von rund 25 Mio. € zur Folge (siehe hierzu auch Anlage 09 zur Drucksache 0385/2021/BV).

Detailliertere Kalkulationen können erst vorgelegt werden, wenn konkrete Rahmenbedingungen insbesondere der Landeswohnraumförderprogramme vorliegen. Derzeit sind sowohl die finanzielle Ausstattung der künftigen Landeswohnraumprogramme genauso offen und unklar wie die Förderkonditionen im Einzelnen.

**- Nachvollziehbar ist ebenfalls unter Zugrundelegung des Bau- u. Finanzierungsmodells darzustellen, wie Familien mit mittleren Einkommen Eigentumswohnungen zu leistbaren Preisen erwerben können und wie hoch die Kosten/qm Wohnfläche für die Kostengruppen 100-700 für Wohnprojekte wären.**

Wie die Förderbedingungen des Landes zum Zeitpunkt der Vermarktung der Wohnungen auf PHV sein werden, ist nicht vorhersehbar. Nach heutigen Bedingungen könnte eine darstellbare Finanzierung einer 110 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung für eine 4-köpfige Familie für (Neu- oder Altbau) circa wie folgt aussehen: (Kaufpreis inklusive Grundstück und Kaufnebenkosten: 642.000 €)

Familien-Brutto-Jahreseinkommen (förderfähige Obergrenze):		85.230 €
Eigenkapital der Familie		100.000 €
Förderdarlehen der L-Bank, 300.500 €,	1% Zins mtl.	250 €
	2,25% Tilgung mtl.	563 €
Kapitalmarktdarlehen, 241.500 €, nicht verbilligt	4,15% Zins mtl.	835 €
	1% Tilgung mtl.	201 €
Hausgeld: mtl.		<u>496 €</u>
Mtl. Gesamtkosten für Zins, Tilgung, Hausgeld:		2.345 €

Reine Zinskosten mtl. 1.085 €

Für eine vergleichbare Mietwohnung läge die voraussichtliche Kaltmiete im Neubau bei aktuell mindestens 1.650 €, das entspricht einer Miethöhe von 15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

Für den kaufenden Schwellenhaushalt läge die monatlich Belastung (Zins, Tilgung und Hausgeld) bei circa 49% des Netto-Haushalts-Einkommens plus Kindergeld.

Der vergleichbare Mieterhaushalt hätte bei etwas niedrigeren Nebenkosten von monatlich 400 €, ohne den hohen Tilgungs- und damit Vermögensbildungsanteil, eine Belastungsquote von 35%. Mit der gleichen Ansparrate wie der eigentumsbildende Haushalt läge die Belastungsquote bei 66%.

**- Es wird geprüft, ob ein höherer Anteil von Gebäuden nicht abgerissen, sondern saniert werden kann. Bei jedem Abriss ist die graue Energie zu bilanzieren.**

**- Es möge dargestellt werden, welche Alternativen auf dem Baufeld A5 zum geplanten Abriss der Bestandsgebäude und Neubau alternativ erwogen wurden und welche Ergebnisse bisheriger Untersuchungen dazu ergeben haben. (*Antrag Linke bzw. Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023*)**

Die Zielzahlen im Dynamischen Masterplan PHV liegen bei circa 10.000 Einwohnern und circa 5.000 Arbeitsplätzen, welche in 20 Quartieren auf circa 900.000 qm umzusetzen sind. Diese Größenordnung ist eine Voraussetzung dafür, dass sich das neue Quartier selbst trägt, sich Angebote der sozialen Infrastruktur und auch der technischen Infrastruktur rechnen können, die monofunktionale Struktur des Bestandes aufgelöst wird und sich die gewünschte Vielfalt etablieren lässt. Im Baufeld A5 wird beispielweise im Vergleich zum Bestand die Anzahl an Wohneinheiten mehr als verdreifacht und somit Wohnraum für rund 1.000 Wohneinheiten geschaffen. Ein höherer Anteil von Gebäuden, die nicht abgerissen werden, würde somit den vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan grundsätzlich in Frage stellen.

Im Rahmen des Projekts „circular city/ Gebäudematerialkataster“ ist vorgesehen, Materialien aus dem Abriss der Gebäude soweit möglich aufzubereiten und wiederzuverwenden. Hierzu wurden alle Gebäude analysiert und erfasst, welche Materialien in den Gebäuden verbaut sind.

**- Angestrebtes Modell ist eine gleichmäßige Verteilung zwischen gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie Wohnungen auf dem freien Markt. Auf diese drei Segmente soll jeweils 1/3 aller Wohnungen entfallen. Der geförderte und preisgedämpfte Wohnraum soll ausschließlich von Baugruppen, solidarischen Wohnprojekten, Genossenschaften, GGH, Studierendenwerk und BlmA realisiert werden.**

Das beschlossene wohnungspolitische Konzept sieht vor, die Hälfte der Wohnflächen im geförderten (30%) beziehungsweise preisgedämpften (20%) und zur anderen Hälfte frei finanzierten Wohnraum (50%) zu errichten. Die Flächenentwicklung stellt hohe finanzielle und wirtschaftliche Anforderungen an die Verantwortlichen. Eine stabile Kalkulationsgrundlage ist daher von zentraler Voraussetzung für eine Flächenentwicklung. Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen wurde im Gesamtkontext betrachtet. Dabei wurden die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt und aufeinander abgestimmt. So entstand ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept. Die aktuellen Rahmenbedingungen (Preissteigerungen, Zinserhöhungen) erschweren bereits erheblich eine wirtschaftliche Umsetzung. Eine Änderung der Parameter des wohnungspolitischen Konzepts würde die Gebietsentwicklung grundsätzlich in Frage stellen.

Bei der Umsetzung des geförderten Wohnraums wird die GGH eine entscheidende Rolle spielen. Zusammen mit weiteren Bestandshaltern, gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ist beabsichtigt, die vereinbarte Zielquote zu erreichen. Die BlmA wird insbesondere das preisgedämpfte Segment im Bereich der Baufelder B3/B4 sicherstellen. Zudem sollen spezielle Vorhabenträger wie Träger von Wohnungen für Studierende und Auszubildende gewonnen werden, um Wohnraum für Starterhaushalte zu schaffen. Für Wohnprojekte werden entsprechende Gebäude beziehungsweise Baufelder reserviert.

**- Alle Grundstücke sollen mithilfe von Konzeptvergaben vergeben werden. Hierzu soll ein Vorschlag für die Umsetzung erarbeitet werden.**

Den Gemeinderatsbeschlüssen zum Masterplan PHV bzw. zum wohnungspolitischen Konzept liegt der Einsatz unterschiedlicher Vergabeverfahren zu Grunde, die entsprechend ihrer unterschiedlichen Stärken gezielt zum Einsatz kommen soll. Dies umfasst auch das Instrument der Konzeptvergaben, das bereits mehrfach im Stadtgebiet umgesetzt wurde. Bei der Auswahl sind zahlreiche Parameter wie zum Beispiel der damit verbundene Aufwand sowohl für die Bewerber als auch den Auslober stets abzuwägen und das geeignete Instrument zu wählen.

**- Bis zur Klärung der oben aufgeführten Themenstellungen in den gemeinderätlichen Gremien werden keine Gespräche oder Verhandlungen mit gewinnorientierten Wohnungsbauträgern geführt.**

Im frei finanzierten Wohnungsmarktsegment soll ein breites Spektrum unterschiedlicher Vorhabenträger insbesondere im Eigentumssegment zum Zuge kommen, um Identität durch Eigentumsbildung zu fördern und ein ausgeglichenes Verhältnis von Miete und Eigentum zu erreichen. Entscheidendes Kriterium für die Auswahl der Partner ist dabei die Gewährleistung beziehungsweise Umsetzung der Ziele des Masterplans. Die zu realisierende Anzahl von über 5.000 Wohnungen auf PHV verdeutlicht gleichzeitig die Herausforderung an die Gebietsentwicklung, die nur gelingen wird, wenn die Aufgabe auf zahlreiche Akteure verteilt wird, ohne den Einzelnen zu überfordern.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Eine Beteiligung ist nicht erforderlich.

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

### **1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes**

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
W01		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
W02		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
QU2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben.
DW1		Familienfreundlichkeit fördern

#### **Begründung:**

Zur Schaffung von Wohnraum für alle sichert das Wohnungspolitische Konzept PHV die Bereitstellung von Wohnraum insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie für Starterhaushalte, junge Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie junge Singles und Paare. Miete und Eigentum sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Darüber hinaus sollen zukunftsweisende Modellprojekte zum Wohnen umgesetzt werden.

## 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen muss im Gesamtkontext betrachtet werden und die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigen und aufeinander abstimmen, um ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

gezeichnet  
in Vertretung  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der Fraktion B90- Die Grünen vom 07.11.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 08.11.2023)
02	Sachantrag der Fraktionen SPD, B90- Die Grünen und DIE LINKE vom 07.11.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 08.11.2023)
03	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 08.11.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 08.11.2023)