

Drucksache:  
**0021/2014/IV**

Datum:  
10.02.2014

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Betreff:

**Masterplan Südstadt  
Wohnungspolitisches Konzept**

# Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	19.02.2014	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss nimmt die Informationen zum Wohnungspolitischen Konzept für die Konversion militärischer Flächen in der Südstadt zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Noch nicht bezifferbar	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt konkretisiert die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion, beschreibt die Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen.

## **Begründung:**

### **1. Vorbemerkungen**

Die Grundzüge des wohnungspolitischen Konzeptes für die Konversion der militärisch genutzten Flächen in der Südstadt wurden bereits in der letzten Sitzung des Konversionsausschusses am 04. Dezember 2013 vorgestellt. In der Anlage der Drucksache 0193/2013/IV wurde ein knapper Überblick über die verschiedenen Zielgruppen und Aspekte des wohnungspolitischen Konzeptes gegeben. Diese werden im Folgenden aufgenommen, vertieft und um Vorschläge für einen zielkonformen Wohnungsmix ergänzt.

### **2. Einleitung**

Der Wohnungsmarkt in Heidelberg ist in einem grundsätzlichen Wandel begriffen. Eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage trifft auf einen in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand. Ein stetiges Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren und eine hohe Fluktuation sind Ausdruck der hohen Attraktivität des von Universität und Wissenschaft geprägten Standortes Heidelberg. Die Neubautätigkeit war in der Vergangenheit verhältnismäßig gering und hat nicht zum Abbau von Knappheiten in verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes beigetragen. Folge der Attraktivität ist ein weit überdurchschnittlich hohes Preisniveau sowohl für Miet- als auch für Kaufpreise in Heidelberg. Insbesondere in zentralen Lagen ist ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten. Der Mangel an preiswerten Wohnungen und preiswertem Bauland in Heidelberg führt zu einer Verdrängung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen. Besonders Familien mit einem höheren Platzbedarf kommen nur schwer zum Zuge. Die Preissituation fördert tendenziell single- und doppelverdienende Paarhaushalte und führt zu sozialer Entmischung.

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 fordert unter der Überschrift „Wohnraum für alle“ dazu auf, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Einkommen und anderen Benachteiligungen am Wohnungsmarkt, anzustreben. Die Konversionsflächen in der Südstadt bieten hierfür gute Möglichkeiten.

Nach Einschätzung von lokalen Experten, die im Rahmen einer Wohnungsbedarfsanalyse Heidelberg 2030 online befragt wurden, bestehen in nahezu allen Segmenten des Heidelberger Wohnungsmarktes Nachfrageüberhänge, die einzige Ausnahme bildet das obere Preissegment bei den Mietwohnungen. Ganz besonders fehlen Einfamilienhäuser zur Miete und Mietwohnungen im preiswerten und mittleren Preissegment sowie generell große familiengerechte Wohnungen.

### **3. Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen**

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in den Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen beschlossen, dass sie einen wesentlichen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen leisten sollen, bei der vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden. Des Weiteren heißt es dort in den sektoralen Handlungszielen zum Thema Wohnen: Preiswerter Wohnraum soll geschaffen und gefördert werden bei einem „Nebeneinander unterschiedlicher Milieus“. Darüber hinaus sind Sonderwohnformen und Investitionsmodelle zu fördern, die Stadtquartiere lebendig zu gestalten, erneuerbare Energien und innovative Energiesysteme auszubauen, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren sowie barrierefreie Wohnungen bereitzustellen (Leitlinien für die Entwicklung der US-Flächen, S.8).

#### **4. Wohnungspolitisches Konzept**

Das nachfolgende wohnungspolitische Konzept überführt diese qualitativen Zielvorgaben der Leitlinien für die Konversion in einen Vorschlag von verschiedenen quantitativen Vorgaben, die in den Masterplan Südstadt einmünden sollen. Dabei werden die Lagegunst und die besonderen Rahmenbedingungen des beschlossenen Nutzungskonzeptes berücksichtigt.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist absehbar, dass die vorhandene Gebäudesubstanz sowie die Gebäude- und Wohnungsstruktur die Umsetzung einiger der nachfolgend aufgeführten Zielvorgaben erschweren und bauliche Ergänzungen bzw. städtebauliche Neuordnungen einzelner Bereiche erforderlich sind. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes wird davon ausgegangen, dass im Bereich von Mark Twain Village und den Campbell Barracks ein Potenzial von rund 1.000 – 1.200 Wohnungen realisiert werden kann. Auch ist nicht in jedem Segment eine trennscharfe Abgrenzung zu anderen möglich. Die im Konzept damit vorhandenen Überschneidungen sind keine Schwäche sondern sichern Flexibilität bei der Umsetzung.

##### **1) Preiswerter Mietwohnraum**

Der Wohnungsmarkt in Heidelberg ist angespannt und vor allem preisgünstiger Wohnraum ist Mangelware. Deshalb werden in Mark Twain Village rund 40 Prozent der Wohnungen preiswert vermietet. Der Anteil von 40 Prozent liegt über dem im Baulandmanagement geforderten Anteil an gebundenem Wohnraum und macht damit deutlich, dass bei der zivilen Nachnutzung der militärischen Flächen in der Südstadt der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum ein besonders kommunalpolitisches Gewicht beigemessen wird. Andererseits ermöglicht ein Anteil von 40 Prozent das Entstehen von gemischten Quartieren mit verschiedenen Wohnformen und Bevölkerungsschichten ohne die Dominanz bestimmter Wohnangebote befürchten zu müssen.

Das Segment der preiswerten Mietwohnungen soll verschiedene Preisstufen bedienen, um unterschiedlichen Haushalten ein Angebot zu unterbreiten. Bei angenommenen 1.200 Wohneinheiten sollen 150 Wohneinheiten zu einem Preis unterhalb des nach dem Mietspiegel für Wohnungen in den Bestandsgebäuden aus den 50er Jahren zu entrichtenden Mietpreises vermietet werden (15 Prozent Abschlag). Zielgröße ist eine Nettokaltmiete von 5,50 Euro. Die Vermietung soll an Haushalte mit Haushaltseinkommen bis zu 30 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG erfolgen.

Bei den übrigen Wohnungen dieses Marktsegmentes werden die Nettomietpreise je Quadratmeter Wohnfläche je nach Ausstattung variieren und - teilweise deutlich - unter 8 Euro liegen. Dies berücksichtigt die möglichen Sanierungs- bzw. Neubaukosten und ermöglicht eine insgesamt wirtschaftliche Verwertung. Bei der Vermietung dieser Wohnungen sollen Haushalte mit Haushaltseinkommen bis zu 60 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG bevorzugt berücksichtigt werden.

Die Übernahme dieser Bestände in das genossenschaftliche Eigentum der im Bündnis für Wohnen aktiven Heidelberger Wohnungsbaugenossenschaften gewährleistet, dass die Wohnungen nachhaltig und dauerhaft Haushalten mit niedrigen und durchschnittlichen Haushaltseinkommen zur Verfügung stehen. Damit sind die oben formulierten Zielvorstellungen für ein preiswertes Wohnungsangebot am besten zu erreichen.

## **2) Eigentumssegment**

Insbesondere Haushalte und Familien in der Regel im Alter ab 30 Jahre mit gesichertem Erwerbseinkommen suchen Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment. Selbstgenutztes Wohneigentum kann die Bewohnerstrukturen im Quartier stabilisieren und zur Ausbildung von Stadtteilidentität und -bewusstsein beitragen. 30 Prozent der Wohnungen in Mark Twain Village sollen als Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung durch Schwellenhaushalte veräußert werden. Bevorzugt sollen Haushalte mit einem Haushaltseinkommen bis zu 60 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG bedient werden.

## **3) Allgemeiner Wohnungsmarkt**

Ein Kontingent von 30 Prozent der Wohnungen von Mark Twain Village soll ohne Vorgaben für verschiedene nachfragestarke Teilmärkte zur Verfügung stehen. Dies kann zu einer weiteren sozialen Mischung beitragen und eine dauerhaft stabile Einwohnerstruktur unterstützen.

## **4) Gemeinschaftliche Wohnprojekte**

Vor allem in akademisch geprägten Städten sind zunehmend gesellschaftliche Tendenzen zu beobachten, die die tradierten Formen des Wohnens in Kleinhaushalten zu überwinden suchen. Die Ansätze sind dabei genauso vielfältig wie die Zielgruppen. Gemeinsam ist diesen Projekten, dass sie auf dem normalen Wohnungsmarkt erhebliche Hürden zu überwinden haben und daher nur selten zum Zuge kommen. Für viele der Interessenten sind diese Wohnformen eine Alternative zur Abwanderung ins Umland.

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte, alternative Wohnformen und generationsübergreifendes Wohnen sind in Absprache mit den Interessenten einzelne Gebäude vorgesehen. Mit den interessierten Gruppen werden derzeit Gespräche über die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten geführt. Die Umsetzung erfolgt in den Segmenten Miet/Eigentum/allgemeiner Wohnungsmarkt.

## **5) Studentisches Wohnen**

Die Nachfrage nach Wohnraum für Studierende ist sehr hoch. In Mark Twain Village werden bereits zwei Gebäude als Studentenwohnheim (136 WE) genutzt. Der Holbeinring wird mit rund 600 Plätzen ebenfalls als Studentenwohnheim zwischengenutzt.

## **6) Größenstruktur der Wohnungen**

Die Leitlinien für die Konversion fordern Wohnungsangebote für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen. Dies schließt Wohnungsangebote für verschiedene Haushaltsgrößen ein. Das derzeit in Mark Twain vorhandene Wohnungsgemenge mit großen 3- und 4-Zimmerwohnungen bietet keinen Wohnraum für kleine Haushalte mit nur ein oder zwei Personen. In acht von zehn Haushalten in Heidelberg leben nur ein oder zwei Personen. Bei der Entwicklung von Mark Twain Village sind daher alle Möglichkeiten zu prüfen, ergänzend zum bestehenden Angebot an großen Wohnungen, auch Ein- und Zweizimmerwohnungen anbieten zu können. Das Wohnungsentwicklungsprogramm empfiehlt eine Quote von 30 Prozent in diesem Segment.

## 7) Räumliche Verteilung

Die in den Leitlinien für Konversion geforderten gemischten Quartiere, in denen unterschiedliche Milieus neben- und miteinander leben, können nur entstehen, wenn bestimmte Wohnungsmarktsegmente nicht räumlich auf wenige Gebäude konzentriert angeboten werden. Insbesondere die Angebote an preiswertem Wohnraum (Ziff. 1) müssen daher möglichst über das ganze Gebiet von Mark Twain Village verstreut platziert werden. Dadurch kann auch vermieden werden, dass innerhalb des Quartiers zu starke qualitative und optische Unterschiede zwischen den Gebäuden als auch dem Wohnumfeld entstehen könnten.

## 8) Seniorengerechtes Wohnen

In knapp 22 Prozent der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Heidelberg wohnen Personen, die 65 Jahre oder älter sind. Diese Gruppe wird langfristig auch zahlenmäßig noch deutlich zunehmen. Angesichts der Ausdehnung des Gebietes sollten in Mark Twain Village daher auch für diese Zielgruppe spezielle Wohnungsangebote zur Verfügung stehen. Eine Zielgröße von 50 bis 80 Wohnungen erscheint in Bezug auf den Anteil der Seniorenhaushalte an allen Haushalten als angemessen.

## 9) Barrierefreies bzw. –armes Wohnen

Die Stadt Heidelberg hat sich im Stadtentwicklungsplan verpflichtet auf barrierefreies Bauen zu achten. Nach den ersten Eindrücken sind die Bestandsgebäude in Mark Twain nicht barrierefrei. Bei der zivilen Umnutzung sind daher alle Möglichkeiten barrierefreien Wohnraum herzustellen zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Das wohnungspolitische Konzept wird Bestandteil des Masterplan und dort städtebaulich umgesetzt.

## 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:
WO1	+	Wohnraum für alle
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
		<b>Begründung:</b> 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

Bernd Stadel