

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0180/2016/IV

Datum:
13.10.2016

Federführung:
Dezernat V, Stabsstelle Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Information über den Sachstand zu
Wohnungsprojekten, insbesondere Kommunale e.V.**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	20.10.2016	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	27.10.2016	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information über den Stand der Realisierung der besonderen Wohnprojekte auf den Konversionsflächen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Im Rahmen der bisherigen Südstadtentwicklung ist es gelungen, die Voraussetzungen für die Umsetzung von 4 besonderen Wohnprojekten zu schaffen.

HageButze ist bereits dabei die von ihnen erworbenen Bestandgebäude zu sanieren. Erste Bewohner sollen noch 2016 einziehen. Die Gruppen Konvisionär und WOGÉ Mark-Twain sind in ihren Planungen so weit fortgeschritten, dass die Kaufverträge für die zu erwerbenden Grundstücksteile zeitnah notariell beurkundet werden können.

Die Gruppe Horizonte hat mit der Familienheim Heidelberg eG einen Partner gefunden, der bereits Anfang 2017 den Neubau des Gebäudes beginnen wird.

Für die Mietergruppe Communale e.V. wird weiterhin eine Kooperation mit der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co KG angestrebt um unter den gegebenen Rahmenbedingen auch im Neubaubereich an Lösungsmodellen zu arbeiten.

Begründung:

Gemäß dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Grüne und SPD wird über den aktuellen Stand der besonderen Wohnprojekte wie nachfolgend berichtet:

1. Gruppen HageButze und Konvisionär

Über die beabsichtigten Grundstücksvergaben der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks GmbH an die Wohngruppen wurde am 02.02.2016 im Konversionsausschuss beziehungsweise am 18.02.2016 im Gemeinderat berichtet (Drucksache 0001/2016/IV).

In der Zwischenzeit wurde der Grundstücksvertrag mit der Gruppe HageButze notariell beurkundet, die Gruppe hat umgehend mit den Sanierungsarbeiten an den Gebäudeteilen begonnen. Der Bezug erster Wohnungen ist noch in diesem Jahr vorgesehen. Die Gruppe Konvisionär erarbeitet derzeit die Detailplanung zu den Gebäudeteilen. Paralell dazu erfolgt der Austausch über den Grundstückskaufvertrag. Seitens der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH wird angestrebt, die notarielle Beurkundung noch im laufenden Jahr herbeizuführen.

2. Gruppen Horizonte und WOGÉ Mark-Twain

Über die beabsichtigten Grundstücksvergaben der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks GmbH wurde am 21.09.2016 im Konversionsausschuss beziehungsweise am 06.10.2016 im Gemeinderat berichtet (Drucksache 0164/2016/IV).

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG baut und finanziert in eigener Regie das Gebäude und wird dieses im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages der Mietergruppe Horizonte zur Verfügung stellen. Mit dem Zusammenfinden von Bauherr bzw. Gebäudeeigentümer und Mietergruppe sind die grundlegenden Voraussetzungen für die Realisierung eines Mietmodells geschaffen worden. Damit kann, neben den „Eigentümergruppen“, auch ein Mietmodell im Gesamtkontext der Südstadtentwicklung zur Realisierung gelangen. Der Kaufvertragsabschluss mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG steht unmittelbar bevor.

Die Mitglieder der Gruppe WOGÉ Mark-Twain sind aus der Communale e.V. mit dem Ziel hervorgegangen, das gemeinsame Wohnprojekt in Form eines Eigentümermodells zu realisieren. Die Planungen werden derzeit ausgearbeitet, der Grundstückskaufvertrag soll noch in diesem Jahr beurkundet werden.

3. Gruppe Communale e.V.

Der Verein Communale e.V. hat sich 2012 gegründet und noch im gleichen Jahr seine Zielsetzungen in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen der Stadt vorgestellt. Seither werden die Planungen zu den Konversionsflächenentwicklungen seitens der Gruppe konstruktiv begleitet, wobei der Fokus auf der Entwicklung der Südstadt gelegt wurde. Insbesondere lag das Interesse auf Bestandgebäuden im Rahmen der vorhandenen U-Strukturen. Gegenüber möglichen Umsetzungs-, Finanzierung- und Rechtsstrukturen war die Gruppe anfangs noch nicht festgelegt, diese sollten im weiteren Verlauf entsprechend der Entwicklung von der Gruppe angepasst und entschieden werden.

Derzeit favorisiert die Gruppe ein sogenanntes Mietmodell, bei der ein Partner Bau und dessen Finanzierung übernimmt und die Immobilie langfristig im Rahmen eines Generalmietvertrages der Gruppe zur Verfügung stellt. Für die Südstadtentwicklung hat dies zur Folge, dass eine Realisierung nur in Kooperation mit MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co KG (Bündnis) möglich erscheint. Grundsätzlich ist die MTV GmbH & Co KG für eine solche Kooperation offen und führt schon seit längerer Zeit mit der Gruppe Gespräche. Das umzusetzende wohnungspolitische Konzept macht es erforderlich, dass preisgebundene Mietwohnungen in Neubauten unter den Regularien der Landeswohnraumförderung realisiert werden müssen. Daraus erfolgen enge Auflagen hinsichtlich Wohnungsgrößen und Einkommensgrenzen, die teilweise mit dem Modell und Vorstellungen der Kommunale e.V. zunächst nicht deckungsgleich abzubilden sind. Daher erfolgte im April 2016 ein Angebot der Gesellschaft ein Bestandsgebäude östlich der Römerstraße mit 24 Wohneinheiten der Gruppe zur Verfügung zu stellen. Die Gruppe hat das Angebot mit Schreiben vom 21.05.2016 abgelehnt. Die wichtigsten Gründe hierfür waren:

- fehlende räumliche Nähe zu den übrigen Wohnprojekten
- ausschließlich Wohnungsgrößen zwischen 96m² und 120m²
- Befristung des Mietvertrages auf 20 Jahre

Die MTV GmbH & Co KG hat der Gruppe angeboten, nach Vorliegen der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragungen in Mark-Twain Nord beziehungsweise der Wettbewerbsergebnisse für den Sickingenplatz die Gespräche wieder aufzunehmen um unter den gegebenen Rahmenbedingungen auch im Neubaubereich an Lösungsmodellen zu arbeiten.

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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen für die zivile Nachnutzung stellt die Stadt Heidelberg auch unter finanziellen Aspekten vor eine enorme Herausforderung. Dabei ist insbesondere die dauerhafte Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes von Bedeutung. Modelle für Ankauf und Weitergabe der Baugrundstücke spielen hierfür eine besondere Rolle. Ziel/e:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Die Flächen und der vorhandene Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß