

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0039/2018/IV**

Datum:  
02.03.2018

Federführung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt  
Sachstand Umsetzung wohnungspolitisches Konzept**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	14.03.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts auf der Konversionsfläche Südstadt zur Kenntnis.*

*Der Konversionsausschuss nimmt die geplante Verortung des Vereins Kommunale e.V. auf dem Baufeld B1 in MTV-Nord und das Bestreben, das Mietangebot der MTV Bauen und Wohnen GmbH & CO. KG dem Bereich „preiswerter Mietwohnraum“ im Sinne des wohnungspolitischen Konzepts zuzurechnen, zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Geschäftsführer der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, Herr Odehnal informiert über den aktuellen Sachstand der Wohnbauflächenentwicklung und die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts der Konversionsfläche Südstadt. Des Weiteren informiert die Vorlage über das Ergebnis der Abstimmungen zum Mietinteresses des Vereins Kommunale e.V.

## **Begründung:**

### **Sachstandsbericht Umsetzung wohnungspolitisches Konzept**

Grundlage der Entwicklung der Konversionsfläche Mark-Twain-Village/Campbell Barracks bildet der Masterplan, der im April 2014 nach intensiver Beteiligung der Bürgerschaft vom Gemeinderat beschlossen wurde. Ein wesentlicher Bestandteil ist das wohnungspolitische Konzept, auf dessen Basis 70 Prozent der Wohnflächen als preiswerter Wohnraum angeboten werden.

Zum 01. Januar 2016 haben Stadt und die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG (MTV GmbH) große Teile des Areals übernommen. Dabei übernimmt die MTV GmbH, ein Bündnis aus genossenschaftlich organisierten Banken und Wohnungsbauunternehmen sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH, die Verantwortung für die Entwicklung der Wohnbauflächen und investiert über 350 Mio. € in Neubau und Sanierung von rund 1300 Wohneinheiten.

Der Geschäftsführer der MTV GmbH, Herr Odehnal wird in der Sitzung den aktuellen Sachstand der Wohnbauflächenentwicklung und die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts vortragen (siehe Powerpoint-Präsentation in der Anlage).

### **Sachstand Mietinteresse des Vereins Communale e.V.**

Der Verein Communale e.V. bemüht sich seit längerem, gemeinsam mit einem Partner ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Südstadt zu verwirklichen. Mit der MTV GmbH konnte in den Gesprächen zwischenzeitlich eine grundsätzliche Einigung erzielt werden. Die MTV GmbH ist demnach bereit, dem Verein ein Neubaugebäude im Baufeld B1 in MTV-Nord mit bis zu 25 Wohnungen zu errichten und zu vermieten. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt als Mietmodell ist jedoch nicht mit den engen Voraussetzungen der Landeswohnraumförderung in Einklang zu bringen. Eine freie Finanzierung des Bauprojektes ist erforderlich.

Das Angebot setzt daher die Bereitschaft der Stadt Heidelberg voraus, diese Wohnflächen im Rahmen der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts dem Bereich „preiswerter Mietwohnraum“ zuzurechnen. Nach Angaben des Vereins entspricht die Sozialstruktur zwar den Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts, aber nicht alle Mitglieder halten die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderprogramm ein. Da jedoch die Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts auch die Ansiedlung von gemeinschaftlichen Wohnprojekte explizit unterstützen und hierfür einzelne Gebäude vorgesehen werden sollen, unterstützt die Verwaltung den Vorschlag, beide Interessen auf diese Weise zu verbinden.

Keine Berücksichtigung mehr finden kann hingegen der Wunsch der Vereinsmitglieder, nur 1- oder 2 Zimmerwohnungen zu berücksichtigen. Die bereits weit fortgeschrittenen Planungen sehen entsprechend den wohnungspolitischen Zielsetzungen eine soziale Durchmischung des Quartiers und einen Wohnungsmix vor, der kleinere und größere Haushalte gleichermaßen berücksichtigt.

Im Ergebnis ist es damit gelungen, in der Südstadt eine Vielzahl von Wohnprojekten unterzubringen. Die Kapazitäten auf der Konversionsfläche sind damit erschöpft. Eine Verortung weiterer potenzieller Wohngruppen muss sich daher auf andere (Konversions-)Flächen im Stadtgebiet konzentrieren.

## 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden <b>Ziel/e:</b>
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten <b>Begründung:</b> Durch die Erweiterung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte soll zusätzlicher bezahlbarer Mietwohnraum in verschiedenen Größen entstehen.
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden

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

Keine

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vortrag Hr. Odehnal <b>(Die Anlage kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!)</b>