

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0001/2019/IV**

Datum:  
08.01.2019

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Bericht zu Wohnbauflächen und geförderten  
Wohnungen auf den Konversionsflächen und in der  
Bahnstadt**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	23.01.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.02.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen der Verwaltung bezüglich des Antrags der Fraktionen Bunte Linke, B`90/Grünen, DIE LINKE/PIRATEN (Drucksache 0064/2018/AN) zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Frage der Ausweitung der Wohnungsbauflächen auf den Konversionsflächen und in der Bahnstadt muss neben dem Bedarf auch vor dem Hintergrund des Stadtentwicklungsziels der Nutzungsmischung betrachtet werden. Darüber hinaus sind - vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs in Heidelberg – sowohl auf den Konversionsflächen als auch in der Bahnstadt die Wohnungskontingente bereits nachträglich erhöht worden. Die Zahl der geförderten Wohnungen ist zwischen 2007 und 2012 gesunken, in den letzten fünf Jahren hingegen konstant geblieben. Auf den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommensgruppen wird gegenwärtig auch mit entsprechenden wohnungspolitischen Konzepten beispielsweise in der Südstadt und auf Hospital reagiert.

## Begründung:

Im Antrag 0064/2018/AN vom 01.10.2018 wird die Verwaltung um einen Bericht zu folgenden Themen gebeten:

- Größere Flächen für den Wohnungsbau und
- mehr staatlich geförderte Wohnungen

auf den Konversionsflächen und in der Bahnstadt.

Dazu wird im Folgenden über den aktuellen Sachstand sowie Zielsetzungen der Stadt bei der Quartiersentwicklung berichtet.

### **1. Größere Flächen für den Wohnungsbau auf den Konversionsflächen und in der Bahnstadt**

Für die Entwicklung neuer Quartiere hat sich die Stadt Heidelberg im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Ziele gesetzt. Ein erklärtes Ziel sind gemischte Stadtquartiere, die eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen sowie Monostrukturen und deren negativen Folgen vermeiden. Als exemplarisch für diese Herangehensweise kann der Rahmenplan für die Bahnstadt genannt werden. Hier war es von Anfang das Ziel, ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Stadtquartier zu errichten, das neben Wohnungen auch Gewerbe- und Arbeitsflächen, soziale Infrastruktur und Freiflächen beherbergt. Über diese Nutzungsmischung soll ein urbaner, vielfältiger und lebendiger Charakter des Stadtteils erzeugt werden, der ihn lebenswert macht. Dieser Ansatz wird auch in anderen gegenwärtig neu entstehenden Stadtquartieren verfolgt, ohne das Thema Wohnraumschaffung aus dem Blick zu verlieren.

### **Mischung von Wohnen und Gewerbe in der Bahnstadt, auf den Konversionsflächen und am Kirchheimer Weg**

Fläche:	Wohnen:		Gewerbe:
	Wohnungen	Bewohner	Arbeitsplätze
<b>Gesamt</b>	<b>11.616</b>	<b>22.680</b>	<b>circa 16.250</b>
<b>Bahnstadt</b>	<b>3.500</b>	<b>6.650</b>	<b>circa 5.500</b>
aktuell (31.12.2017)	2.144	3.850	2.500 (2015)
geplant	1.356	2.800	circa 3.000
<b>Mark-Twain-Village (MTV) / Campbell Barracks</b>	<b>1.500</b>	<b>2.800</b>	<b>circa 2.000</b>
aktuell (31.12.2017)	185	500	0
geplant	1.315	2.300	circa 2.000
<b>Patrick-Henry-Village (PHV) / (Masterplan)</b>	<b>5.000</b>	<b>10.000</b>	<b>circa 5.000</b>
<b>Wohnsportpark Kirchheimer Weg / Patton Barracks</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>circa 3.750</b>
Kirchheimer Weg	circa 1.000	circa 2.000	0
Patton Barracks/ Heidelberg Innovation Park (HIP)	0	0	circa 3.750
<b>Hospital</b>	<b>616</b>	<b>1.230</b>	<b>0</b>

Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Dezember 2018

Erläuterungen zu den einzelnen Flächen:

- Bahnstadt: Die Bahnstadt kann beispielhaft als Nutzungsgemischter Stadtteil betrachtet werden. Hier werden voraussichtlich 6.650 Bewohner in 3.500 Wohnungen leben und als Zielgröße für Arbeitsplätze wurden 5.500 Erwerbstätige gesetzt. Dieses Mischverhältnis wurde 2017 in der Fortschreibung des Rahmenplans Bahnstadt festgesetzt und beinhaltet im Vergleich zur ursprünglichen Rahmenplanung von 2003 einen erhöhten Wohnanteil: die ursprünglich vorgesehene Zahl von 5.000 bis 5.500 Bewohnern wurde durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnungsbauflächen auf zukünftig circa 6.500 bis 6.800 Bewohner erhöht.
- MTV/Campbell Barracks: Auch Mark-Twain-Village und Campbell Barracks stellen in ihrer Gesamtbetrachtung ein gemischtgenutztes Gebiet aus Wohnen und Gewerbe dar und folgen somit dem Ziel der Funktionsmischung zur Belebung der neuen Stadtquartiere. Diese Nutzungskonzeption wurde 2014 mit dem Masterplan beschlossen. Somit werden auf den Konversionsflächen in der Südstadt rund 2.800 Einwohner in rund 1.500 Wohnungen leben und circa 2.000 Personen arbeiten. Darin enthalten sind 200 Wohneinheiten, die zusätzlich auf den Campbell Barracks entstehen werden.
- PHV: Bei Patrick-Henry-Village hat der Gemeinderat im Rahmen des beschlossenen Masterplans auf der Basis der Entwicklungsvision Zielgrößen von 10.000 Bewohnern und 5.000 Arbeitsplätzen festgelegt.
- Wohnsportpark Kirchheimer Weg / Patton Barracks: Der Kirchheimer Weg wird als Flächenutzungsplan (FNP) - Fläche in die Gesamtbetrachtung einbezogen, um komplementär zu den vorgesehenen circa 3.750 Arbeitsplätzen des Heidelberg Innovation Parks (HIP) auf Patton in diesem Bereich auch Wohnungen zu schaffen. Es wird derzeit von rund 1.000 Wohneinheiten für circa 2.000 Einwohner ausgegangen. Die Vorbereitung des Rahmenplanprozesses für den Wohnsportpark Kirchheimer Weg wurde 2018 begonnen.
- Hospital: Der Standort des ehemaligen Hospitals ist vorwiegend als Wohnstandort geplant. Hier sind nach einer neuerlichen Aufstockung inzwischen circa 616 Wohneinheiten in Planung, untergeordnet ergänzt um Wirtschaftsflächen und soziale Infrastruktur.

Die Schwierigkeit in der Gegenüberstellung von geplanten Arbeitsplätzen und zukünftigen Bewohnern bzw. geplanten Wohnungen besteht darin, dass die Schätzung von Arbeitsplätzen sehr viel unschärfer ist als die der zukünftigen Bewohner. Im Fall der Arbeitsplätze sind dies reine Zielzahlen und es ist wenig prognostizierbar, ob sich tatsächlich in diesem Umfang Arbeitsplätze ansiedeln werden. Demgegenüber sind Wohnungszahlen schon in einem frühen Planungsstadium festsetzbar und daraus die Anzahl der zukünftigen Bewohner leichter zu prognostizieren.

Auch wurde in jüngster Vergangenheit schon auf den großen Wohnraumbedarf reagiert, indem in laufenden Projekten zusätzlicher Wohnraum generiert wurde: In der Bahnstadt waren dies 500 zusätzliche Wohneinheiten, auf den Campbell Barracks, eigentlich für Gewerbe vorgesehen, weitere 200 Wohneinheiten sowie zusätzliche rund 50 Wohneinheiten auf dem Hospitalgelände.

Weiterhin wurde im Handlungsprogramm Wohnen sowie im Baulandprogramm ein noch nicht verorteter Bedarf an Wohnraum konstatiert. Hier sollen die gegenwärtig in Auftrag gegebene Wohnraumbedarfsanalyse 2035 sowie die aktuell anstehende Fortschreibung des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) helfen, Wohnraumbedarfe genauer zu erfassen und zukünftige Flächenbedarfe zu sichern und zu verorten.

## **2. Wohnraumförderung am Bedarf orientieren**

Auch seitens der Verwaltung wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen gesehen. Allerdings müssen die im Bautätigkeitsbericht 2017 dargestellten Zahlen über die Entwicklung der geförderten Wohnungen und Haushalte differenziert betrachtet werden. Hier ist vor allem die Entwicklung in der vergangenen Dekade, also seit 2007, zu betrachten, weil zuvor eine statistische Bereinigung erfolgte (2006). Die Betrachtung im Verlauf nach dieser Bereinigung zeigt ab 2007 eine fallende Tendenz, ab 2012 eine Konstanz der Entwicklung und zuletzt auch eine ganz leichte Steigerung. Damit sind die geförderten Wohnungen von 2006 zu 2017 von circa 7.000 auf 5.431 gesunken.

Zur Landeswohnraumförderung lässt sich berichten, dass diese insgesamt inzwischen deutlich attraktiver ausgestaltet wurde. So wurden beispielsweise die Einkommensgrenzen des Bezugs eines Wohnberechtigungsscheins für einen Neubau deutlich erhöht gegenüber den Einkommensgrenzen für ältere Bestandwohnungen. Es zeichnet sich ab, dass in den letzten Jahren erfreulicherweise auch in Heidelberg die Landeswohnraumförderung deutlich mehr in Anspruch genommen wurde. Als neustes Beispiel kann hier die Förderung der ersten 140 Wohnungen auf Mark-Twain-Village (MTV) durch die MTV Bauen und Wohnen Co. KG genannt werden.

Dennoch sollte im gesamtstädtischen Kontext bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden, dass für die staatliche Mietwohnraumförderung stets ein Wohnberechtigungsschein vorzuweisen ist. In Heidelberg müssen aber, über die Wohnberechtigungsscheinbeziehenden hinaus, auch Schwellenhaushalte mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Daher sollte bei der Konzipierung von wohnungspolitischen Konzepten stets nur ein Teil der gebundenen Wohnungen den Förderrichtlinien der Landeswohnraumförderung unterliegen, damit auch die Zielgruppe der Schwellenhaushalte Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhält.

Gleichzeitig kann es der Stadt gelingen, längere Bindungen beziehungsweise höhere Quoten im Baulandmanagement oder auch andere wohnungspolitische Ziele zu erreichen, wenn seitens der Bauträger die gegenwärtig attraktive Landeswohnraumförderung in Anspruch genommen wird. Das ermöglicht es beispielsweise im jeweiligen Projektgebiet das Spektrum der Zielgruppe zu erweitern und je nach Bedarf auch anzupassen.

Bei aktuellen und zukünftigen Vorhaben mit Wohnbebauung in der Bahnstadt, die nicht über die mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH Co. KG vereinbarte Wohnraumförderung abgedeckt sind, gilt die Vorgabe, dass bei 20 Prozent der tatsächlichen Wohnflächen die Mietpreise 67 Prozent der Marktmieten auf Grundlage des Heidelberger Mietspiegels nicht überschreiten dürfen.

In der Südstadt wird mit 70 Prozent ein sehr hoher Anteil an bezahlbarem Wohnraum geschaffen. Der Anteil von 70 Prozent der Wohnfläche bezieht sich dabei auf 40 Prozent preis- und belegungsgebundene Mietwohnungen, für deren Realisierung auch die Landeswohnraumförderung in Anspruch genommen wird, sowie 30 Prozent preisgedämpfte Eigentumswohnungen für Schwellenhaushalte (Drucksache 0057/2014/BV).

Das wohnungspolitische Konzept des Hospitals ist an das der Südstadt angelehnt, aber dahingehend etwas anders aufgestellt, dass es auch zum Ziel hat, eine stärkere soziale Durchmischung mit dem Quartier Hasenleiser und Rohrbach insgesamt zu erreichen. Hier sind 50 Prozent bezahlbarer Wohnraum vorgesehen. Der Anteil von 50 Prozent bezieht sich auf 20 Prozent belegungs- und preisgebundene Mietwohnungen im unteren Preissegment, 20 Prozent preisgedämpfte Mietwohnungen für mittlere Einkommensgruppen sowie weitere 10 Prozent preisgedämpfte Eigentumswohnungen für Schwellenhaushalte. Für die genannten Mietwohnungen wurde eine Mietbelastungsquote von maximal 30 Prozent bezogen auf das Nettoeinkommen beschlossen (Drucksache 0215/2018/BV).

Mit derartigen gemischten Ansätzen (freier Wohnungsmarkt, preisgedämpfte Wohnungen und staatlich geförderte Mietwohnungen) soll es gelingen, sozial gemischte Quartiere zu errichten und zugleich eine Finanzierbarkeit des preisgedämpften Segments sicherzustellen. Die Erstellung von wohnungspolitischen Konzepten ist auch zukünftig bei größeren Stadtentwicklungsprojekten vorgesehen, um den bestehenden Bedarf nachhaltig zu decken. Außerdem arbeitet die Verwaltung gerade an der Fortschreibung des Baulandmanagements (siehe Drucksache 0172/2018/IV), bei dem ein Anreizsystem für Bauherren verbunden mit einer Flexibilisierung der Quote für bezahlbaren Wohnraum geprüft wird.

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

Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind von der Vorlage nicht betroffen. Dementsprechend war eine Beteiligung nicht erforderlich

### **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, 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel/e:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Ziel/e:
QU2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen <b>Begründung:</b> Die zielgerichtete Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und des Baulandprogramms trägt durch die Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen dazu bei, Verwerfungen am Wohnungsmarkt zu reduzieren und die Zukunftsfähigkeit der Stadt Heidelberg zu sichern.

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

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck