

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0158/2019/IV

Datum:
27.11.2019

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

Flächen für Baugruppen und alternative Wohnformen

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	11.12.2019	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat der Stadt Heidelberg nehmen die Information zu Flächen für Baugruppen und alternative Wohnformen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Die zunehmend angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt fördert die Suche nach alternativen Lösungen für bezahlbaren Wohnraum. Baugruppen und alternative Wohnformen bieten die Möglichkeit, durch den Zusammenschluss in einer Gruppe, Einfluss auf die Gestaltung des Wohnraums zu nehmen.

Im Rahmen der Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt und Hospital konnten bereits mehrere Gruppen erfolgreich angesiedelt und alternative Wohnformen realisiert werden.

Weiteres Potential für eine Ansiedlung von Baugruppen und alternativen Wohnformen eröffnet sich durch die fortschreitende Entwicklung perspektivisch auf der Fläche des Patrick-Henry-Village

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Rohrbach Hospital“ (siehe Vorlage 0159/2019/BV) erging der Arbeitsauftrag an die Verwaltung, spätestens im Herbst eine Aussage vorzulegen, wo Baugruppen (auch jenseits der Konversionsflächen) angesiedelt werden können. Damit wurde die Bitte bekräftigt, in einem sinnvollen Zeitraum ein Konzept vorzulegen, wo Baugruppen angesiedelt werden können (siehe Vorlage 0215/2018/BV „Konversionsfläche Rohrbach, Zielsetzungen der Quartiersentwicklung“).

Die zunehmend angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt fördert die Suche nach alternativen Lösungen. Selbst organisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Wohnformen, Baugruppen und Baugemeinschaften und Wohngemeinschaften spielen deshalb im innenstädtischen Bereich eine immer größere Rolle.

Begrifflich sind die genannten Wohnformen dabei wie folgt zu unterscheiden:

In Wohngemeinschaften organisieren oder schließen sich in der Regel Personen zusammen, um gemeinsam ein Wohnprojekt durchzuführen oder gemeinsam zu wohnen. Baugruppen und Baugemeinschaften haben in der Regel das Ziel gemeinsam den Bau, Umbau oder Erwerb eines Mehrfamilienhauses zur Wohneigennutzung in Miete und oder Eigentum durchzuführen. Damit soll eine individuellere und gegebenenfalls günstigere Umsetzung des Projekts ermöglicht und gleichzeitig eine Gemeinschaft gefördert werden.

Gründe, Ziele und Zusammensetzung der Gruppen können sehr vielfältig und unterschiedlich sein. Es gibt homogene Gruppen (Senioren, Studenten oder Azubis) aber auch durchmischte Gruppen (junge Familien und Senioren und Alleinerziehende in einer Hausgemeinschaft).

2. Umsetzung/ Unterstützung durch die Verwaltung

Da diese Gruppen durch ihre Ziele und Angebote auch für die Kommune einen sozialen Nutzen bringen und beispielsweise durch einen öffentlich nutzbaren Veranstaltungsraum zur Entwicklung eines lebendigen Quartiers beitragen können und Platz für Begegnungen schaffen und dadurch Nachbarschaften und den Verbund des Stadtteils stärken, unterstützt die Verwaltung diese Wohnformen. Bereits im Jahr 2013 wurden die Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken angepasst, sodass alternativen Wohnkonzepten beim Verkauf von geeigneten Grundstücken Vorrang zukommt (siehe Vorlage 0272/2013/BV). Selbstverständlich können diese Gruppen ebenso wie andere Eigentümergemeinschaften oder Privatpersonen auch Anträge zur Förderung nach den kommunalen Förderprogrammen z.B. zur Schaffung von Barrierefreiheit, Energie- und Wassereinsparung stellen. Beispielhaft ist die Bahnstadtförderung zu nennen; hier erhalten Wohngemeinschaften nach den gleichen Bedingungen wie Familien einen Mietzuschuss.

Dass die Lage am Heidelberger Wohnungsmarkt angespannt ist und trotz der laufenden und noch geplanten Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum auch künftig mit einem Nachfrageüberhang zu rechnen sein wird, trifft natürlich auch für diese Wohnformen zu. Die Verwaltung fördert deshalb besondere Wohnformen bei größeren Flächenentwicklungen. So wurden im Rahmen der Entwicklung der **Konversionsflächen Südstadt und Hospital** für besondere Wohnformen auf Basis wohnungspolitischer Konzepte Flächen reserviert, sodass dort zwischenzeitlich mehrere alternative Wohnformen realisiert werden konnten:

2.1. Hagebutze

Innerhalb des Mark-Twain-Villages ist auf der Grundlage des Mietshäuser Syndikats ein gemeinschaftliches, selbstverwaltetes Wohnprojekt entstanden, in dem etwa 70 Personen in 26 Wohneinheiten leben. Der zu diesem Zweck gegründete Verein hat zwei Bestandsgebäude erworben und nach eigenen Bedürfnissen ausgebaut.

2.2. Woge

Die Woge Mark Twain besteht aus 71 Mitgliedern, welche die Realisierung einer gemeinschaftlichen, selbstbestimmt gestalteten Wohnform im Mark-Twain-Village anstrebt. Zu diesem Zwecke entwickelt die Wohngruppe 45 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Neubauten sowie einem sanierten Altbau verteilen. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist Ende Oktober 2019 vorgesehen. Das Bauvorhaben ist weit fortgeschritten, der Einzug der ersten BewohnerInnen steht unmittelbar bevor.

2.3. Konvisionär

Bei der Wohngruppe Konvisionär handelt es sich ebenfalls um ein selbstverwaltetes Wohnprojekt, in dem neben dem generationsübergreifenden Wohnen auch Aspekte des ökologischen Lebens im Mittelpunkt stehen. Im ehemaligen Mark-Twain-Village entstehen hierzu voraussichtlich 25 Wohneinheiten, die von Einzelpersonen, Paaren, Familien und Wohngemeinschaften genutzt werden.

2.4. Horizonte

Bei Horizonte handelt es sich um ein Mehrgenerationenprojekt, welches ebenfalls im Gebiet des ehemaligen Mark-Twain-Village angesiedelt ist. Unter Leitung der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG entstand ein Neubau mit 20 Wohneinheiten, welcher von der Baugenossenschaft an die Wohngruppe Horizonte vermietet wird.

2.5. Collegium Academicum

Mit dem Collegium Academicum entsteht auf der Konversionsfläche Hospital ein selbstverwaltetes Wohnheim mit Räumlichkeiten für 220 Studierende und Auszubildende. Bis Ende des Jahres 2020 sollen die ersten Wohneinheiten bezogen werden. Das Projekt bietet durch bewegliche Wandelemente innovative Flexibilität im Zusammenspiel von Individual- und Gemeinschaftsfläche.

3. Perspektiven

Nicht zuletzt aufgrund der positiven Erfahrungen der dargestellten Umsetzungsprojekte sind an die Verwaltung zwischenzeitlich weitere Wohnprojekte mit Anfragen nach einer Baufläche herangetreten. Hierzu zählen folgende Gruppen:

- „ViA – Vital im Alter“, welche ein Wohnprojekt für die Generation 55+ realisieren möchte
- „Projekt 36/7“, welches der Vernetzung von alleinerziehenden Elternteilen besondere Bedeutung zukommen lassen will.
- „Hospitality“, mit dem Schwerpunkt auf generationsübergreifendes Wohnen.
- „Kobel“, ein Zusammenschluss, der ökologisches Bauen als gemeinschaftliches Wohnprojekt zum Ziel hat.

Zudem sucht der Verein „Communale e.V.“, der ebenfalls ein gemeinschaftliches Mietwohnprojekt anstrebt, bereits seit längerem nach geeigneten Räumlichkeiten. Angebote auf der Konversionsfläche Südstadt entsprachen jedoch nicht den Anforderungen der Gruppe, so dass sich hier noch keine Lösung abzeichnet.

Konkrete Möglichkeiten zur Ansiedlung der Wohngruppen ergeben sich bei der kommenden Entwicklung der **Konversionsfläche Patrick-Henry-Village**. Gegenwärtig findet ein dynamischer Masterplanprozess statt, welcher die Planungsgrundlagen für die weitere Entwicklung festlegen wird. Mögliche Interessenten werden derzeit vorgemerkt.

Der im Rahmen der Beratung des Bebauungsplanentwurfs Hospital geäußerte politische Wunsch auf den Wohnbauflächen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte anzusiedeln, kann aufgrund bestehender vertraglicher Vereinbarungen der GGH mit den weiteren Partnern/ Bauträgern der Entwicklung der Konversionsfläche Hospital nicht umgesetzt werden. Der im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geschaffene zusätzliche Wohnraum von 10 % der Fläche ist Voraussetzung, um das beschlossene wohnungspolitische Konzept überhaupt umsetzen zu können und kann daher nicht anderen Interessenten zur Verfügung gestellt werden.

Außerhalb der Konversionsflächen sehen die Vergabekriterien der Stadt Heidelberg vor, dass alternative Wohnkonzepte beim Verkauf von geeigneten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern beziehungsweise Geschosswohnungsbau sowie entsprechenden unbebauten Grundstücken Vorrang haben. Derzeit gibt es jedoch leider keine entsprechenden Grundstücke in städtischem Eigentum, welche Baugruppen zu einer Ansiedlung angeboten werden könnten. Aufgrund der besonderen Bedeutung wird die Verwaltung bei allen zukünftigen Grundstücksangelegenheiten weiterhin die Geeignetheit des Grundstücks für die Realisierung besonderer Wohnformen besonders im Blick haben.

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
		Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden.
		Ziel/e:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
		Begründung: Durch die Erweiterung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte soll zusätzlicher bezahlbarer Mietwohnraum in verschiedenen Größen entstehen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß