

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0159/2019/IV

Datum:
26.09.2019

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Konversion Südstadt – Information zur Umsetzung
des wohnungspolitischen Konzepts**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 17. Oktober 2019

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen: | Handzeichen: |
|----------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Konversionsausschuss | 09.10.2019 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss nimmt die Information zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts auf der Konversionsfläche Südstadt zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Die Geschäftsführung der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG informiert anhand einer Präsentation (siehe Anlage 1) über die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts auf der Konversionsfläche Südstadt.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.10.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.10.2019

1.1 Konversion Südstadt – Information zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts Informationsvorlage 0159/2019/IV

Herr Odehnal, Geschäftsführer der MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG, informiert anhand einer Präsentation (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0159/2019/IV) über den Sachstand zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts in der Südstadt.

Er geht dabei auf folgende wesentliche Punkte ein:

- Mark-Twain-Village (MTV) – Entwicklungsbereiche und Kenndaten
- Wohnungspolitisches Konzept – MTV, Wohnungsmarktsegmente
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts (Marktsegmente: Preiswerte Mietwohnungen, Wohneigentum für Schwellenhaushalte, Allgemeiner Markt)
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts in den drei Wohnungsmarktsegmenten
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts in den Teilarealen
- Bauvorhaben MTV – Baufelder / Teilgebiete
- MTV Südost
- MTV-Nord (Baufelder: A4, A1 - A3, B4, C4, B1 – B3 Bestand, B1 – B3 Neubau)
- MTV-West und Sickingenplatz (Städtebaulicher Entwurf MTV-West, Städtebaulicher Entwurf Sickingenplatz)

In der folgenden Aussprache werden Nachfragen von Stadtrat Zieger, Stadträtin Dr. Röper und Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zu den Gründen für das gestiegene Investitionsvolumen, zum Bezugszeitpunkt der Mieter, zur Bewerbungsfrist für die Wohnungen, zur Fertigstellung von MTV-Nord und zum Thema Kindertagesstätte gestellt. Diese werden von Herrn Odehnal beantwortet.

Stadträtin Dr. Röper fragt explizit nach, ob geplant sei, Wohngruppen zu beteiligen / einzubeziehen.

Herr Odehnal erklärt, es habe einige Anfragen von Wohngruppen gegeben, woraufhin man verschiedenen Angebote unterbreitet habe. Möglicherweise seien die Angebote für die Wohngruppen nicht geeignet oder aus konzeptioneller Sicht für die Wohngruppen nicht passend gewesen. Man habe hier nicht zusammenfinden können. Seitens der MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG biete man eigentlich auch nichts speziell für Wohngruppen an. Ziel sei es, Wohnraum für jeden zur Verfügung zu stellen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erkundigt sich nach den genauen Gründen, warum man sich nicht habe einig werden können.

Herr Odehnal führt aus, Basis des vorliegenden Konzepts sei eine Mehrfachbeauftragung mit Planungsbüros gewesen. Um den gewünschten Wohnungsmix und die Wohnraumanforderungen der Wohngruppen erfüllen zu können, hätte man die gesamte Planung ändern müssen. Auch bezüglich des Preisgefüges und der Förderinstrumente hätten die Wohngruppen nicht in das Wohn- / Zielgruppenkonzept gepasst.

Bürgermeister Heiß stellt fest, dass es zum Thema Wohngruppen noch Klärungs- / Informationsbedarf gibt und **sagt daher für die nächste Sitzung des Konversionsausschusses zu, dass darüber informiert werde, wie sich die Situation für Wohngruppen aus städtischer Perspektive darstelle.**

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß
Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit dem Abzug des amerikanischen Militärs aus Heidelberg ergab sich eine Jahrhundertchance für die Stadtentwicklung. Die Stadt Heidelberg möchte die rund 180 Hektar, verteilt auf fünf Areale, nutzen um unter anderem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinderat hat daher 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. Die Konversionsflächen in der Südstadt bieten hierfür gute Möglichkeiten.

2. Masterplan und wohnungspolitisches Konzept Südstadt

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der Konversionsflächen in der Südstadt ist der Masterplan Südstadt (DS 0057/2014/BV). Das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt konkretisiert, als ein Bestandteil des Masterplans, 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. Es wurden unter anderem folgende Vorgaben festgelegt:

1. **Preiswerter Mietwohnraum** (40 Prozent)
2. **Eigentumssegment zur Selbstnutzung (Schwellenhaushalte)** (30 Prozent)
3. **Allgemeiner Wohnungsmarkt** (30 Prozent)

Ein Teilbereich des circa 43 Hektar großen Areals Campbell Barracks und Mark-Twain-Village in der Heidelberger Südstadt wurden durch die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG (MTV) angekauft. Die MTV, ein Bündnis aus genossenschaftlich organisierten Banken und Wohnungsbauunternehmen sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH, investiert auf circa 15 Hektar über 400 Millionen Euro in Neubau und Sanierung von rund 1.360 Wohnungen. Dies bedeutet eine Verdoppelung des Wohnraums im Vergleich zum Bestand. 70 Prozent der Wohnflächen werden nach dem wohnungspolitischen Konzept der Stadt Heidelberg als preiswerter Wohnraum angeboten. Die Nutzung des preiswerten Wohnraums ist an die Einhaltung von Einkommensgrenzen gekoppelt.

Die Geschäftsführung der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG informiert in der Sitzung anhand einer Präsentation über die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts, zu der sich die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG gegenüber der Stadt Heidelberg vertraglich verpflichtet hat.

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 |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Präsentation MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG |