

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 8 5 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
16.11.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Betreff:

Wohnungspolitisches Konzept für das Patrick-Henry-Village (PHV)

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 18. Februar 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	01.12.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit, Haupt- und Finanzausschuss	12.01.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.02.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den folgenden Beschluss:

1. Das Wohnungspolitische Konzept PHV und die darin enthaltenen Zielsetzungen zu beschließen, wobei

a) die Gesamtentwicklung zu den Wohnungsmarktsegmenten zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 20 Prozent preisgedämpft und zu 30 Prozent gefördert sein wird,

b) der Miet- und Eigentumsanteil für den Stadtteil jeweils 50 Prozent der Wohnfläche beträgt und

c) die Wohnungsgrößen aus einen „Drittelmix“ bestehen, der sich zu gleichen Teilen auf 1-2-Zimmer-, 3-Zimmer- sowie 4- und mehr Zimmer-Wohnungen jeweils zuzüglich Küche und Bad bezieht.

Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und der Besonderheiten bei der Entwicklung können die jeweiligen Anteile in den räumlichen Teilbereichen von PHV abweichen.

2. Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts soll im Weiteren durch städtebauliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft beziehungsweise Dritten (zum Beispiel Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA) sichergestellt werden.

3. Ein fortlaufendes Monitoring aufzulegen, welches die Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung auf der Grundlage von Richtwerten für Teilbereiche der Entwicklung überprüft und dem Gemeinderat einen regelmäßigen Bericht zum Stand der Umsetzung vorlegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine erfolgreiche Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts für das Patrick-Henry-Village ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Neben dem Ergebnis der Ankaufverhandlungen spielen dabei die weiteren Flächenentwicklungskosten, die Anforderungen an den Gebäudeenergiestandard und die Finanzierungskosten eine entscheidende Rolle. Das vorliegende wohnungspolitische Konzept ist hierbei ein weiterer wichtiger Faktor. Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts soll im Weiteren durch städtebauliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft beziehungsweise Dritten (zum Beispiel BImA) sichergestellt werden. Maßgeblich für die Gesellschaftsvertreter wird dabei sein, dass das Risiko als vertretbar eingeschätzt wird. Die Gesellschafter gehen derzeit davon aus, dass die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts als Ziel im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann, sofern es der Entwicklungsgesellschaft obliegt, die Quoten der einzelnen Wohnungsmarktsegmente für ihre eigenen Hochbauaktivitäten innerhalb des Gesamtrahmens flexibel zu bestimmen. Die Finanzierung des wohnungspolitischen Konzepts erfordert unter diesen Rahmenbedingungen keine zusätzlichen Mittel der Stadt Heidelberg. Voraussetzung und Risiko der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts ist es, dass neben der Entwicklungsgesellschaft weitere Partner gefunden werden, um die wohnungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen.

Zusammenfassung der Begründung:

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll das Wohnungspolitische Konzept PHV beschlossen werden. Inhaltlich wird auf dem Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes aufgebaut (siehe Drucksache 0168/2021/IV) und das Konzept hinsichtlich quantitativer Zielsetzungen zu Wohnungsmarktsegmenten, Wohnformen und Wohnungsgrößen konkretisiert. Weiter werden im Konzept die Entwicklung der Teilbereiche mit einem Fokus auf der Entwicklung des Bereichs PHV Süd (Pionierphase) dargestellt und Richtwerte für die Entwicklung als Grundlage für ein regelmäßiges Monitoring definiert.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021

3 Wohnungspolitisches Konzept für das Patrick-Henry-Village (PHV) Beschlussvorlage 0385/2021/BV

Folgende Anträge sind als Tischvorlage verteilt:

- Antrag der Fraktion DIE LINKE (Anlage 03 zur Drucksache 0385/2021/BV)
- Antrag der Fraktion DIE LINKE (Anlage 04 zur Drucksache 0385/2021/BV)
- Antrag der Bunten Linken (Anlage 05 zur Drucksache 0385/2021/BV)
- Antrag der Bunten Linken (Anlage 06 zur Drucksache 0385/2021/BV)
- Antrag der SPD-Fraktion (Anlage 07 zur Drucksache 0385/2021/BV)
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen von Bündnis 90 / Die Grünen, SPD und DIE LINKE (Anlage 08 zur Drucksache 0385/2021/BV)

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner führt kurz in das Thema ein und erteilt dann Herrn Hoffmann vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik das Wort.

Herr Hoffmann geht anhand einer PowerPoint-Präsentation (Anlage 02 zur Drucksache 0385/2021/BV) ausführlich auf das Wohnungspolitische Konzept ein.

Stadtrat Emer teilt für die SPD-Fraktion mit, dass der Antrag (Anlage 07 zur Drucksache 0385/2021/BV) zurückgezogen werde, da dieser im gemeinsamen Antrag (Anlage 08 zur Drucksache 0385/2021/BV) enthalten sei.

Der gemeinsame **Antrag** (Anlage 08 zur Drucksache 0385/2021/BV) wird von Stadtrat Emer eingebracht und gestellt:

den Tagesordnungspunkt auf die gemeinsame Sitzung am 12.01.2022 zu vertagen.

Der Antrag wird von einer ausreichenden Anzahl der Gremienmitglieder unterstützt und daher von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zur Abstimmung gestellt.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 9 Ja- und 6 Nein-Stimmen

Stadträtin Mirow weist darauf hin, dass in den Anträgen, neben dem Vertagungsantrag, eine ganze Reihe von Fragen und Vorschlägen beinhaltet gewesen seien. Entsprechende Informationen sollten für die Beratung in der gemeinsamen Sitzung dann als Grundlage für die dortige Diskussion vorliegen.

Stadtrat Geschinski bittet ergänzend, ebenfalls bis zur gemeinsamen Sitzung nähere Informationen vorzulegen, was genau unter dem Begriff „kompakte Mehrraum-Wohnung“ zu verstehen sei.

Damit ist der Tagesordnungspunkt in die gemeinsame Sitzung von Ausschüssen am 12.01.2022 verwiesen mit dem Arbeitsauftrag, bis dahin die gewünschten Informationen vorzulegen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: verwiesen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 9 Nein 6

Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Digitale gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.01.2022

Ergebnis zur digitalen gemeinsamen öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.01.2022

2 Wohnungspolitisches Konzept für das Patrick-Henry-Village (PHV) Beschlussvorlage 0385/2021/BV

Folgende, im Vorfeld der Sitzung übersandte, Anträge sind als Tischvorlage verteilt und stehen ebenfalls digital als Anlage der Vorlage im Ratsinformationssystem zu Verfügung:

- gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU, FDP, HDer vom 11.01.2022 (Anlage 10)
- Antrag der GAL vom 12.01.2022 (Anlage 11)
- Antrag der Fraktion SPD vom 12.01.2022 (Anlage 12)
- Antrag der Fraktion SPD vom 12.01.2022 (Anlage 13)
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen von GAL, SPD und Bündnis 90 / Die Grünen, (Anlage 14)

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt mit einer kurzen Vorstellung der Vorlage. Gesondert weist er auf die Ergänzungsvorlage hin (Anlage 09 zur Drucksache 0385/2021/BV) in der die bisher aufgetretenen Fragen beantwortet worden seien.

Er übergibt das Wort im Anschluss an Stadtrat Dr. Gradel, der den gemeinsamen **Antrag** der Fraktionen CDU, FDP, HDer einbringt:

1. Die zeitliche Umsetzung der einzelnen Teilflächen geschieht entsprechend dem bestehenden Beschluss des Gemeinderates, und sieht eine bauliche Realisierung der Fläche 4.1 frühestens ab 2030 vor. Eine Realisierung der Fläche 4.2 erfolgt nur bei Bedarf und erst im Anschluss der Fertigstellung der anderen Flächen.

2. Die Gesamtentwicklung zu den Wohnungsmarktsegmenten wird zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 20 Prozent preisgedämpft und zu 30 Prozent gefördert sein. Die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente auf einzelne Teilflächen wird nicht festgeschrieben, es muss aber auch ohne Erweiterungsflächen gewährleistet sein, dass 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert und 50 Prozent preisgedämpft oder gefördert sein wird. Da die räumliche Verteilung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente auf die zukünftigen Quartiere deren unterschiedlichen Eignungen Rechnung trägt, kommt es zwangsläufig zu unterschiedlichen Verteilungen in den einzelnen Quartieren (zum Beispiel preisgedämpfter Wohnraum vornehmlich in Bestandsgebäuden, geförderter Wohnraum und frei finanziertes Wohnraum vornehmlich im Neubau).
3. Die Qualität der Quartiere soll im Sinne des IBA Prozesses beibehalten werden. So soll z.B. entlang der Außenseite des Parkways keine Wohnungsnutzung in den Erdgeschosszonen zur Straßenseite hin erfolgen.

Herr Polivka, Leiter des Amtes für Finanzen, Liegenschaften und Konversion, merkt an, dass von einer Gesamtentwicklung bis mindestens 2035 auszugehen sei und man sich im Falle der sich ändernden Bedarfslage für die einzelnen Entwicklungsflächen im Laufe der Zeit neu entscheiden müsse. Man rate davon ab die Infrastruktur unterdimensioniert zu bauen. Daher habe dies für die Abfolge der ersten Entwicklungsabschnitte keine Handlungsänderung zur Folge.

Im Laufe der weiteren Diskussion werden folgende weitere **Anträge** eingebracht:

Stadtrat Michelsburg stellt im Namen der SPD-Fraktion den **Antrag** (Anlage 12):

- Als weitere Zielsetzung des wohnungspolitischen Konzepts (Beschlussvorlage Punkt 1. a-c)) wird ergänzt, dass innerhalb der frei finanzierten Wohnungen 20 Prozent der Wohnungen (also 2/5) so gebaut werden, dass sie den Richtlinien bzgl. der Zimmeranzahl/Wohnfläche des Landeswohnraumförderprogramms entsprechen – hierbei sollen bevorzugt 3-5 Zimmerwohnungen gebaut werden.
- In den Baufeldern B3 und B4 soll darüber hinaus Wohnen für Mitarbeitende des Uniklinikums, Auszubildende (Auszubildendenhaus) und Studierende (in Kooperation mit dem Studierendenwerk) integriert werden.

- Die Stadt erwirbt die Flächen des Baufeldes A5 unter Verwendung der finanziellen Mittel aus dem Grundstücksfonds für das Jahr 2022 sowie der Haushaltsreste von 2021.
- Alle zu veräußernden Bauflächen und Wohnungen in A5 werden im Erbbaurecht vergeben; der Erbbauzins soll je nach Konzept (Anteil geförderter Wohnraum/Eigennutzung...) zwischen 1 – 4 Prozent liegen.
- Zur Querfinanzierung der Erschließungskosten werden die zu veräußernden Gewerbeflächen in PHV Süd verkauft.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster stellt im Namen der SPD-Fraktion den **Antrag** (Anlage 13):

1. Der Querschnitt des Parkways (versiegelte Fläche im Bereich des Fuß- und Radweges) soll von 12 Meter auf 8 Meter verringert werden. Die hierdurch freiwerdende Fläche soll im Osten für weitere Grünflächen und im Westen für weitere Bauflächen für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden
2. Es wird gemäß der Berechnung der GGH von einem Minderungsfaktor von 0,75 (Umrechnung BGF auf NGF) für Wohnnutzung ausgegangen
3. Reduzierung vermarktungsfähiger (Mindest-)Wohn- und Gewerbeflächen müssen durch die entsprechenden Verursacher wirtschaftlich kompensiert werden

Stadtrat Steinbrenner stellt im Namen der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD und GAL den **Antrag** (Anlage 14):

1. Die zeitliche Umsetzung der einzelnen Teilflächen geschieht entsprechend dem bestehenden Beschluss des Gemeinderates. Eine Entscheidung über die Fläche 4.1 trifft der Gemeinderat frühestens ab 2030. Eine Realisierung der Bebauung der Fläche 4.2 erfolgt bei Bedarf und erst im Anschluss der Fertigstellung der anderen Flächen. Davor ist eine Bewertung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte der bisherigen Entwicklung vorzunehmen.

2. Die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente auf einzelne Teilflächen wird nicht festgeschrieben, es muss aber auch ohne Erweiterungsflächen gewährleistet sein, dass die Zielsetzungen aus Punkt 1 der Beschlussvorlage (Verhältnis Eigentum/Miete, Frei finanziert/preisgedämpft/gefördert, Wohnungsgrößen) umgesetzt werden. Da die räumliche Verteilung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente auf die zukünftigen Quartiere deren unterschiedlichen Eignungen Rechnung trägt, kommt es zwangsläufig zu unterschiedlichen Verteilungen in den einzelnen Quartieren (zum Beispiel preisgedämpfter Wohnraum vornehmlich in Bestandsgebäuden, geförderter Wohnraum und frei finanziertes Wohnraum vornehmlich im Neubau).
3. Die Qualität der Quartiere soll im Sinne des IBA-Prozesses beibehalten werden. So soll z.B. entlang der Außenseite des Parkways keine Wohnungsnutzung in den Erdgeschosszonen zur Straßenseite hin erfolgen.

Stadträtin Marggraf teilt mit, dass Sie auf die Stellung des angekündigten gemeinsamen Antrags der GAL sowie FWV (Anlage 11) verzichte, da dieser dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD und GAL (Anlage 14) sehr ähnele.

Aus dem Gremium melden sich zu Wort:

Stadträtin Winter-Horn, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Mirow, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Stolz, Stadtrat Pfeiffer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

- Man solle mit dem Flächenverbrauch behutsam umgehen und den Erhalt von Freiflächen nicht gegen den sozialen Wohnungsbau ausspielen. Ebenso wünsche man sich, dass zur Wahrung der sozialen Vielfalt 50 Prozent der Wohnungsflächen für den frei verfügbaren Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen solle.
Gebe es für die 7 Hektar große Fläche 4.1 einen flächennutzungs-planrelevanten Beschluss, der diese als Siedlungsfläche ausweise?
- Wie errechne sich, dass eine Erhöhung von 10 Prozent beziehungsweise 20 Prozent des geförderten Wohnraumsegmentes eine Eigenkapitallücke von rund 25 Millionen Euro beziehungsweise 50 Millionen Euro auslöse. Ab welchem Prozentsatz sei die Eigenkapitallücke nicht mehr auf den freien Markt umlegbar? Welche Rolle spielen hierbei die Mittel der Landeswohnraumförderung? Für eine Beschlussfassung fehle es noch an notwendigen Informationen.
- Dringend zu bedenken gebe man, dass jegliche soziale Entscheidung nicht zu Lasten der Leistungsfähigkeit der GGH gehen dürfe, sondern wirtschaftlich kompensiert werden müsse. Die vorliegenden Berechnungen seien als Risikobetrachtungen zu sehen. Man plädiere dafür, der GGH als städtischen Gesellschaft mehr Vertrauen entgegen zu bringen.

- Man solle wie auf dem Hospitalgelände eine 10 Prozent Erhöhung der Bruttogeschossfläche festlegen.
- Um einen funktionierenden Stadtteil zu generieren brauche es vielfältige ausgewiesene Flächen. Man bitte darum nun nicht pauschal in die Flächenkürzungen zu gehen. Man erhoffe sich von den Stadtwerken zur Infrastruktur noch eine Stellungnahme bis zu der Gemeinderatssitzung. Auch diese brauchten für Ihre Investitionsplanung verlässliche Aussagen zur geplanten Siedlungsfläche.

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg stellt **den Antrag zur Geschäftsordnung:**

Ende der Rednerliste.

Der Antrag wird aus dem Gremium unterstützt. Erster Bürgermeister stellt ihn zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen mit 1 Gegenstimme

Erster Bürgermeister Odszuck fährt mit der verbleibenden Rednerliste fort:

- Die öffentliche Hand müsse im Besitz von Flächen bleiben, um ein langfristiges Agieren zu garantieren. Weitere Konzepte mit gemeinwohlorientierten Partnern seien nötig.
- Die Entwicklungsfläche von 97 Hektar sei ausreichend, die 18 Hektar landwirtschaftliche Fläche ohne Not miteinzuplanen halte man für nicht notwendig. Man könne die gleiche Anzahl von Wohnfläche auch auf 97 Hektar realisieren.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass die Fläche 4.1 im Flächennutzungsplan als Bauland und in der vorbereitenden Bauleitplanung als Siedlungsfläche ausgewiesen sei. In der verbindlichen Bauleitplanung gelte sie als Außenbereich und werde derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Er rate dringend davon ab, die im beschlossenen Masterplan festgelegten Ziele zur Fläche für eine gleichbleibende Zahl von Einwohnern und Arbeitsplätzen nur noch auf die 97,2 ha zu beschränken, da dies eine radikale Änderung des Masterplans und eine nicht tragbare Verdichtung um 20 Prozent bezüglich der Wohn- und Lebensqualität des Stadtteils nach sich ziehen werde. Die Fläche A 5 sei bereits jetzt dichter als in der Bahnstadt geplant, wobei PHV nicht die gleiche urbane Lage habe wie Bahnstadt. Diese Diskussion sei bereits ausführlich im Dynamischen Masterplan geführt worden mit dem Ergebnis, dass die Fläche 4.1 ab 2030 bebaut und die Fläche 4.2 bei einem weiteren Bedarf nach der Fläche 4.1 entwickelt werden könne. Der Flächenverbrauch erstreckte sich nicht nur auf die Wohneinheiten und Verkehrswege, sondern auch auf den öffentlich Raum, Grünflächenausstattung sowie Flächen zur Nutzung von Sport- und Kulturvereinen. Er rate dazu diese Entscheidung nicht heute zu treffen, sondern die Umsetzung des Masterplans abzuwarten und im Jahre 2030 tätig zu werden.

Herr Krauß, Prokurist der GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) erläutert zur Berechnung der Mehrkosten im Fall einer Erhöhung des öffentlich geförderten Wohnraums, dass bei einer Erhöhung dieser Prozentsatz an Fläche zum freien Verkauf entfalle. Dies mindere den Verkaufserlös entsprechend, was letztendlich den Preis der Flächen für den Endkunden erhöhe. Man müsste sowohl die zum Beispiel 10 Prozent mehr geförderten Wohnraum, als auch die 10 Prozent Verlust an frei vermarktbarer Wohnraumfläche quersubventionieren. Bei einer Erhöhung der öffentlich geförderten Wohnungen um 10 Prozent bedeute dies eine Eigenkapitallücke in Höhe von 25 Millionen Euro. Einen Quadratmeterpreis von 6.000 Euro sehe man dabei als vermarktbare Grenze. Die Wirkung der Landeswohnraumförderung könne er auf Anhieb nicht benennen.

Herr Polivka erläutert, der Einsatz von Mitteln des Grundstücksfonds für das Thema Erbaurecht sei denkbar. Vor der tatsächlichen Anwendung des Instrumentes Erbbaugrundstücke solle jedoch eine differenzierte Diskussion vorangehen. Erster Bürgermeister Odszuck kündigt an, über anstehende Ankaufverhandlungen in nichtöffentlicher Sitzung zu informieren.

Erster Bürgermeister Odszuck geht nun die vorliegenden Anträge durch. Er bittet darum, dass die Fraktionen der Anträge mit den Anlagenummern 10 und 14 sich aufgrund ihrer sehr ähnlich formulierten Wortlaute bis zur nächsten Gemeinderatssitzung auf einen einheitlichen Wortlaut verständigen und diesen dort erneut einbringen. **Die antragstellenden Fraktionen erklären sich mit diesem Vorgehensvorschlag zu den Anträgen Anlagen 10 und 14 einverstanden und ziehen die Anträge zunächst zurück.**

Zum Antrag mit der Anlagenummer 13 weist er darauf hin, dass die beantragte Änderung des Parkway keinen Bezug zur Vorlage habe und im Zusammenhang mit dem Wettbewerb zum Parkway eingebracht werden solle. Stadträtin Dr. Schuster schlägt vor, Nr. 1 des Antrags als Prüfauftrag mitzunehmen, dem stimmt Erster Bürgermeister Odszuck zu.

Stadträtin Dr. Schuster zieht laufende Nummer 1 des Antrags mit der Anlagenummer 13 daraufhin zurück.

Zum Antrag ihrer Fraktion mit der Anlagenummer 12 schlägt Stadträtin Dr. Schuster ebenfalls vor, die beantragten Inhalte mit Ausnahme des ersten Spiegelstriches zunächst als Prüfauftrag mitzunehmen. Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, den dann verbleibenden Teil des Sachantrags als Prüfauftrag mitzunehmen. Damit ist Frau Dr.

Schuster einverstanden und zieht den Antrag mit der Anlagenummer 12 bis auf den ersten Spiegelstrich zurück.

Aus dem Gremium wird aufgrund der fortgeschrittenen Zeit mehrfach angeregt, zunächst in einem der beteiligten Ausschüsse abzustimmen und bei einer klaren Mehrheit auf weitere Abstimmungen zu verzichten.

Erster Bürgermeister Odszuck hält zusammenfassend fest, dass der Antrag der GAL mit der Anlagenummer 11 zurückgezogen worden sei. Die antragstellenden Fraktionen zu den Anlagen mit den Nummern 10 und 14 hätten sich darauf verständigt, bis zur nächsten Gemeinderatssitzung am 10.02.2022 einen gemeinsamen Antrag zu formulieren, da sie inhaltlich sehr viele Überschneidungen aufweisen. Diese beiden Anträge seien somit ebenfalls zunächst zurückgezogen. Die Fraktion Die Linke habe die in der vorhergehenden Sitzung vorgelegten Anträge in der heutigen gemeinsamen Sitzung nicht erneut aufgerufen, diese stünden somit heute ebenfalls nicht zur Abstimmung.

Im Anschluss stellt Erster Bürgermeister Odszuck den **modifizierten Antrag** der SPD-Fraktion mit der Anlagenummer 12 zur Abstimmung:

Als weitere Zielsetzung des wohnungspolitischen Konzepts (Beschlussvorlage Punkt 1. a - c)) wird ergänzt, dass innerhalb der frei finanzierten Wohnungen 20 Prozent der Wohnungen (also 2/5) so gebaut werden, dass sie den Richtlinien bzgl. der Zimmeranzahl/Wohnfläche des Landeswohnraumförderprogramms entsprechen – hierbei sollen bevorzugt 3-5 Zimmerwohnungen gebaut werden.

**Abstimmungsergebnis des Haupt- und Finanzausschusses: beschlossen mit
08: 05: 01 Stimmen**

Auf eine Abstimmung im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, den Ausschuss für Mobilität und Klimaschutz und den Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit wird verzichtet.

Danach stellt Erster Bürgermeister Odszuck den **modifizierten Antrag** der SPD-Fraktion mit der Anlagennummer 13 zur Abstimmung:

1. Es wird gemäß der Berechnung der GGH von einem Minderungsfaktor von 0,75 (Umrechnung BGF auf NGF) für Wohnnutzung ausgegangen
2. Reduzierung vermarktungsfähiger (Mindest-)Wohn- und Gewerbeflächenmüssen durch die entsprechenden Verursacher wirtschaftlich kompensiert werden

Abstimmungsergebnis des Haupt- und Finanzausschusses: beschlossen mit 10: 00: 03 Stimmen

Auf eine Abstimmung im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, den Ausschuss für Mobilität und Klimaschutz und den Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit wird verzichtet.

Erster Bürgermeister Odszuck lässt abschließend mit der **Maßgabe der soeben beschlossenen Anträge** und den **zugewiesenen Arbeitsaufträgen** über den **geänderten Beschlussvorschlag** wie folgt abstimmen:

Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses (Änderungen und Arbeitsaufträge fett markiert):

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Das Wohnungspolitische Konzept PHV und die darin enthaltenen Zielsetzungen zu beschließen, wobei*
 - a) *die Gesamtentwicklung zu den Wohnungsmarktsegmenten zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 20 Prozent preisgedämpft und zu 30 Prozent gefördert sein wird,*
 - b) *der Miet- und Eigentumsanteil für den Stadtteil jeweils 50 Prozent der Wohnfläche beträgt und*
 - c) *die Wohnungsgrößen aus einen „Drittelmix“ bestehen, der sich zu gleichen Teilen auf 1-2-Zimmer-, 3-Zimmer- sowie 4- und mehr Zimmer-Wohnungen jeweils zuzüglich Küche und Bad bezieht.*

Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und der Besonderheiten bei der Entwicklung können die jeweiligen Anteile in den räumlichen Teilbereichen von PHV abweichen.

- 2. Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts soll im Weiteren durch städtebauliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft beziehungsweise Dritten (zum Beispiel Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA) sichergestellt werden.*
- 3. Ein fortlaufendes Monitoring aufzulegen, welches die Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung auf der Grundlage von Richtwerten für Teilbereiche der Entwicklung überprüft und dem Gemeinderat einen regelmäßigen Bericht zum Stand der Umsetzung vorlegt.*
- 4. Als weitere Zielsetzung des wohnungspolitischen Konzepts (Beschlussvorlage Punkt 1. a-c)) wird ergänzt, dass innerhalb der frei finanzierten Wohnungen 20 Prozent der Wohnungen (also 2/5) so gebaut werden, dass sie den Richtlinien bzgl. der Zimmeranzahl/Wohnfläche des Landeswohnraumförderprogramms entsprechen – hierbei sollen bevorzugt 3-5 Zimmerwohnungen gebaut werden.*
- 5. Es wird gemäß der Berechnung der GGH von einem Minderungsfaktor von 0,75 (Umrechnung Brutto-Grundfläche (BGF) auf nutzbare Netto-Grundfläche (NGF)) für Wohnnutzung ausgegangen.*
- 6. Reduzierung vermarktungsfähiger (Mindest-)Wohn- und Gewerbeflächen müssen durch die entsprechenden Verursacher wirtschaftlich kompensiert werden.*

Weiter werden folgende Arbeitsaufträge festgehalten:

Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah eine Erläuterung dazu vorzulegen, wann die Ertragslücke für den Anteil des geförderten Wohnraumsegments so hoch sei, dass eine Umlegung auf den frei finanzierbaren Markt nicht mehr möglich sei, wie die erwähnten Eigenkapitallücken von 25 Millionen Euro beziehungsweise 50 Millionen Euro rechnerisch entstehen und welche Rolle hierbei die Landeswohnraumförderungsmittel spielen.

Ebenfalls sollen folgende Punkte bei der konzeptionellen Ausarbeitung geprüft werden:

- *In den Baufeldern B3 und B4 soll Wohnen für Mitarbeitende des Uniklinikums, Auszubildende (Auszubildendenhaus) und Studierende (in Kooperation mit dem Studierendenwerk) integriert werden.*
- *Die Stadt soll die Flächen des Baufeldes A5 unter Verwendung der finanziellen Mittel aus dem Grundstücksfonds für das Jahr 2022 sowie der Haushaltsreste von 2021 erwerben.*
- *Alle zu veräußernden Bauflächen und Wohnungen in A5 sollen im Erbbaurecht vergeben werden; der Erbbauzins soll je nach Konzept (Anteil geförderter Wohnraum/Eigennutzung...) zwischen 1 – 4 Prozent liegen.*
- *Zur Querfinanzierung der Erschließungskosten sollen die zu veräußernden Gewerbeflächen in PHV Süd verkauft werden.*
- *Der Querschnitt des Parkways (versiegelte Fläche im Bereich des Fuß- und Radweges) soll von 12 Meter auf 8 Meter verringert werden. Die hierdurch freierwerdende Fläche soll im Osten für weitere Grünflächen und im Westen für weitere Bauflächen für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.*

Abstimmungsergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag mit 12:02:01 Stimmen

Auf eine Abstimmung im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, den Ausschuss für Mobilität und Klimaschutz und den Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit wird verzichtet.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

Ja 12 Nein 02 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates nach § 37a Gemeindeordnung vom 10.02.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022

10 Wohnungspolitisches Konzept für das Patrick-Henry-Village (PHV) Beschlussvorlage 0385/2021/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die Beschlussempfehlung der gemeinsamen Sitzung am 12.01.2022 des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses.

Im Anschluss melden sich zu Wort:

Stadträtin Prof. Dr. Marmé, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Winter-Horn und Stadträtin Mirow.

Stadträtin Prof. Dr. Marmé bringt einen **gemeinsamen Antrag von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen, Die Heidelberger, FDP und der GAL** ein (Anlage 17 zur Drucksache 0385/2021/BV)

1. Die zeitliche Umsetzung der einzelnen Teilflächen geschieht entsprechend dem bestehenden Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2020 und sieht eine bauliche Realisierung der Fläche 4.1 frühestens ab 2030 vor. Um eine Inanspruchnahme der Fläche im Jahre 2030 zu rechtfertigen und als Grundlage für den vorab durchzuführenden Satzungsbeschluss des Gemeinderates, ist eine rechtzeitige Prüfung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte der bisherigen Entwicklung von Seiten der Verwaltung vorzunehmen. Eine Bebauung der Fläche 4.2 erfolgt nur bei Bedarf und erst im Anschluss der Fertigstellung der anderen Flächen.
2. Die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente auf einzelne Teilflächen wird nicht festgeschrieben, es muss aber auch ohne Erweiterungsflächen gewährleistet sein, dass die Zielsetzungen aus Punkt 1 der Beschlussvorlage (Verhältnis Eigentum/Miete, frei finanziert/preisgedämpft/gefördert, Wohnungsgrößen) umgesetzt werden. Da die räumliche Verteilung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente auf die zukünftigen Quartiere deren unterschiedlichen Eignungen Rechnung trägt, kommt es zwangsläufig zu unterschiedlichen Verteilungen in den einzelnen Quartieren (zum Beispiel preisgedämpfter Wohnraum vornehmlich in Bestandsgebäuden, geförderter Wohnraum und frei finanziertes Wohnraum vornehmlich im Neubau).
3. Im weiteren Verlauf soll für die Bestandsfläche von 97,2 Hektar ein Mengengerüst errechnet werden.
4. Die Qualität der Quartiere soll im Sinne des IBA-Prozesses beibehalten werden. So soll zum Beispiel entlang der Außenseite des Parkways keine Wohnungsnutzung in den Erdgeschosszonen zur Straßenseite hin erfolgen.

tadtrat Cofie-Nunoo und Stadträtin Winter-Horn sehen den Antrag wie Stadträtin Prof. Dr. Marmé erläutert hat, als guten Kompromiss zum Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Stadträtin Mirow kritisiert den Antrag sowie den Vorschlag der Verwaltung als nicht weitreichend genug. Ihrer Fraktion gehe es vorrangig um bezahlbaren und geförderten Wohnraum und dieser habe bisher nicht in ausreichender Anzahl Berücksichtigung gefunden.

Sie halte die aktuelle Festlegung für zu starr und bezweifle, dass in späteren Entscheidungsprozessen noch Grundlegendes zu ändern sei.

Sie bringt den folgenden **Antrag für die Fraktion DIE LINKE** ein (Anlage 04 zur Drucksache 0385/2021/BV)

Bei Wohnungsbau auf der Konversionsfläche PHV soll insgesamt eine Quote für geförderte Mietwohnungen (Sozialquote) von 50% bestehen.

Als **Hilfsantrag** stellt Stadträtin Mirow den gleichen Antrag mit reduzierter Quote wie folgt:

Bei Wohnungsbau auf der Konversionsfläche PHV soll insgesamt eine Quote für geförderte Mietwohnungen (Sozialquote) von 40% bestehen.

Im Anschluss stellt sie noch folgenden **mündlichen Antrag**

Das wohnungspolitische Konzept wird vorerst nur für den Bereich Süd festgelegt. Für Mitte und Nord werden diese erst nach einer Evaluation und Klärung möglicher neuer Bestimmungen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Stadt durch die neue Koalition festgelegt.

Nach der Einbringung der Anträge von Stadträtin Mirow, meldet sich Stadtrat Kutsch zu Wort und stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Ende der Redeliste

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner fragt, ob der Antrag unterstützt wird. Nachdem dies in ausreichender Zahl der Fall ist, lässt er über den Antrag abstimmen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 20 Ja-Stimmen und 13 Nein-Stimmen

Auf der Redeliste befinden sich noch Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Marggraf und Stadtrat Zieger.

Stadtrat Michelsburg geht auf die Komplexität des Themas und die vielfältigen Probleme für Geringverdiener bei der Wohnraumsuche ein. Deshalb sei es wichtig, dass eine Vergabe in Erbpacht in möglichst hoher Anzahl ermöglicht werde.

Er bringt folgenden **gemeinsamen Antrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und DIE LINKE** ein (Anlage 18 zur Drucksache 0385/2021/BV)

1. Der Grundstücksfonds in Höhe von 12 Millionen Euro wird für die Haushaltsjahre 2021 und 2022 verwendet, um die Baufelder B3/4 und A5 soweit möglich zu erwerben und in Erbbaurecht zu vergeben.
2. Die Verwaltung soll eine Aufstellung und einen Vorschlag für den Ankauf weiterer Flächen für die mittelfristige Finanzplanung nach 2022 machen und darstellen, wie viele Finanzmittel nötig wären bei gleichzeitiger Vergabe im Erbbaurecht (aufgelistet nach Baufeldern).
3. Die Verwaltung soll für diese Berechnung einen Vorschlag erarbeiten, wie der Ankauf möglichst vieler Grundstücke für den Wohnungsbau auf PHV finanziert werden kann. Darüber hinaus wird ein Vorschlag zu den Zinskonditionen im Erbbaurecht erarbeitet, die auch externen Partnern die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum ermöglichen. Hier soll der Grundstücksfonds der Stadt Heidelberg ebenso Berücksichtigung finden wie zusätzliche Mittel im Haushalt für einen Eigenkapitalzuschuss von städtischen Unternehmen.
4. Ebenso soll geprüft und gegenübergestellt werden, in welchem Verhältnis mögliche Eigenkapitalzuschüsse zur Gesellschaft für Grund – und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) oder Konversionsgesellschaft für die zusätzliche Entwicklung von eigenen preisgebundenen Wohnungen durch die GGH zu gleichen Dimensionen wie die Vergabe an externe Partner im Erbbaurecht (nach 1) stehen.
5. Die Stadt arbeitet schon bei den Ankaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) darauf hin, Modelle zu entwickeln, wie die Stadt Heidelberg die erworbenen Flächen im Erbbaurecht vergeben kann.
6. Bei Grundstücken, die nicht im Erbbaurecht vergeben, sondern verkauft werden, wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht der Entwicklungsgesellschaft festgehalten, auch bei Wiederverkauf. Zudem sollen Veräußerungen zu Spekulationszwecken vertraglich erschwert werden. Bei Weiterveräußerungen ist der Gemeinderat zu informieren.

Im Anschluss bringt er einen zweiten **gemeinsamen Antrag** von SPD, DIE LINKE und Bunte Linke ein (Anlage 19 zur Drucksache 0385/2021/BV)

Für den auf PHV geschaffenen Wohnraum im geförderten Segment beträgt die Miete nicht mehr als 8,50 € pro Quadratmeter.

sowie einen dritten **Antrag von der SPD-Fraktion** (Anlage 20 zur Drucksache 0385/2021/BV)

Als weitere Zielsetzung des wohnungspolitischen Konzepts (Beschlussvorlage Punkt 1. a-c)) wird ergänzt, dass innerhalb der frei finanzierten Wohnungen 20 Prozent der Wohnungen (also 2/5) so gebaut werden, dass sie ~~den~~ die Richtlinien bezüglich der Zimmeranzahl/Wohnfläche des Landeswohnraumförderprogramms **entsprechen um maximal 20 Prozent überschreiten** – hierbei sollen bevorzugt **3-5 oder mehr**-Zimmerwohnungen gebaut werden.

In der weiteren Aussprache meldet sich Stadträtin Marggraf zu Wort. Sie erklärt, dass ihre Fraktion den weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen sehr kritisch sehe. Da jedoch der weitaus größere Teil des geförderten Wohnraums auf den Erweiterungsflächen gebaut werden solle, sei mit dem gemeinsamen Antrag von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen, Die Heidelberger, FDP und ihrer Fraktion ein tragfähiger Kompromiss gefunden worden. Grundsätzlich wolle sie das Thema „Grenzen des Wachstums“ angehen.

Stadtrat Zieger macht deutlich, dass er den Geschäftsordnungsantrag auf Ende der Redeliste sehr bedauere, da das Thema Wohnungsmarkt / Miete das entscheidende Thema der derzeitigen und künftigen Stadtgesellschaft sei und man sich der Diskussion stellen müsse.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz macht die Position der Partei Die Bunte Linke klar, die immer davon ausgegangen sei, dass die ursprüngliche Fläche von Patrick-Henry-Village ausreichen müsse, um die notwendigen Wohneinheiten zu bauen. Gerade mit gefördertem Wohnraum lasse sich eine kompakte Bebauung realisieren. Er bringt den folgenden **Antrag für Die Bunte Linke** ein (Anlage 06 zur Drucksache 0385/2021/BV):

Das wohnungspolitische Konzept wird mit einem Erbpachtmodell verwirklicht: Die Stadt oder eine neu zu gründende städtische Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH oder gGmbH), die sich vollständig in städtischem Besitz befindet, kauft die gesamte Fläche an, die von der BImA angeboten wird und behält sie dauerhaft im Eigentum. Eine Weitergabe an Bauträger oder Bürger erfolgt grundsätzlich in Erbpacht.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner geht kurz auf die Inhalte der verschiedenen Anträge ein und schlägt folgendes Prozedere vor:

Abstimmung über den gemeinsamen Antrag von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen, Die Heidelberger, FDP und GAL (Anlage 17 zur Drucksache 0385/2021/BV).

Ebenfalls sollen die beiden Anträge der Fraktion DIE LINKE (Anlage 03 und 04 zur Drucksache 0385/2021/BV) sowie der mündlich eingebrachte Antrag abgestimmt werden.

Der gemeinsame Antrag von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und DIE LINKE (Anlage 18 zur Drucksache 0385/2021/BV) sowie der gemeinsame Antrag von SPD, DIE LINKE und Bunte Linke (Anlage 19 zur Drucksache 0385/2021/BV) solle heute nicht abgestimmt werden, da diese weitgehende Eingriffe in die Finanzierung der Heidelberg 16 GmbH & Co. KG bedeuten würden. Er schlägt deshalb vor, diese beiden Anträge als Prüf- und Arbeitsaufträge an die Verwaltung zurückzugeben. So könne eine qualifizierte Aussage über die Auswirkungen der einzelnen Maßnahmen erarbeitet werden und in einem der nächsten Ausschüsse diskutiert werden.

Stadtrat Dr. Gradel meldet sich zur Geschäftsordnung. Er stimmt der Auffassung des Oberbürgermeisters Prof. Dr. Würzner zu, dass der Antrag von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und DIE LINKE nicht abgestimmt werden könne, da die gesamtstädtischen finanziellen Auswirkungen daraus nicht ersichtlich seien.

Stadtrat Michelsburg ist der Meinung, dass ein Verweisen in den Konversionsausschuss oder den Haupt- und Finanzausschuss nicht viele neue Erkenntnisse bringen werde, da bereits Berechnungen für Erbpachtverträge vorliegen. So lange jedoch keine konkreten Ankaufszahlen der BImA vorlägen, könnten seiner Meinung nach keine aussagekräftigeren Zahlen vorgelegt werden.

Stadtrat Cofie-Nunoo bittet um **Sitzungsunterbrechung um 19:25 Uhr**, um sich mit den unterschiedlichen Fraktionen zu beraten.

Um 19:33 Uhr wird die Sitzungsunterbrechung beendet und Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verliest eine Textpassage, die Punkt 1 des gemeinsamen Antrages von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und DIE LINKE (Anlage 18 zur Drucksache 0385/2021/BV) ersetzen solle. Der Text lautet wie folgt:

Die Stadt soll ein Konzept für die Baufelder B3/4 und A5 erarbeiten, um möglichst viele Flächen in Erbbaurecht zu erwerben und dafür ein finanzpolitisches Konzept vorlegen.
--

Stadtrat Dr. Gradel gibt zu Protokoll, dass er den gemeinsamen Antrag von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und DIE LINKE (Anlage 18 zur Drucksache 0385/2021/BV) als unzulässig erachte. Er behalte sich vor, dies von den Sitzungsdiensten oder dem Rechtsamt prüfen zu lassen.

Im weiteren Verlauf der Diskussion gibt es unterschiedliche Auffassungen über die genaue Textfassung des Punktes 1 des Antrages sowie um die Behandlung des Punktes 6, der nach Meinung von Stadträtin Marggraf ebenfalls ein Prüfauftrag sein müsse und kein Beschluss sein könne, da auch daraus weitreichende finanzielle Auswirkungen entstehen könnten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner geht nochmals auf den neu gefassten Text zu Punkt 1 ein. Wenn dieser so beschlossen werde, dann habe man die Erstellung eines finanzpolitischen Konzeptes beschlossen, das die Auswirkungen des Erwerbs von Flächen zur Weitergabe in Erbpacht darstelle. Alle weiteren Punkte des Antrages so wie der gemeinsame Antrag von SPD, DIE LINKE und Bunte Linke (Anlage 19 zur Drucksache 0385/2021/BV) sollen als Arbeitsaufträge an die Verwaltung mitgenommen werden und dann im Rahmen des Konversionsausschusses oder des Haupt- und Finanzausschusses zusammen mit dem finanzpolitischen Konzept behandelt werden.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bittet darum, dass sein **Antrag** (Anlage 06 zur Drucksache 0385/2021/BV) ebenfalls als Prüfauftrag mitgenommen werde.

Das wohnungspolitische Konzept wird mit einem Erbpachtmodell verwirklicht: Die Stadt oder eine neu zu gründende städtische Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH oder gGmbH), die sich vollständig in städtischem Besitz befindet, kauft die gesamte Fläche an, die von der BlmA angeboten wird und behält sie dauerhaft im Eigentum. Eine Weitergabe an Bauträger oder Bürger erfolgt grundsätzlich in Erbpacht.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt dies zu.

Nachdem es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die Anträge in folgender Reihenfolge zur Abstimmung:

Antrag für die Fraktion DIE LINKE (Anlage 04 zur Drucksache 0385/2021/BV)

Bei Wohnungsbau auf der Konversionsfläche PHV soll insgesamt eine Quote für geförderte Mietwohnungen (Sozialquote) von 50% bestehen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 6:39:1 Stimmen

Hilfsantrag von Stadträtin Mirow

Bei Wohnungsbau auf der Konversionsfläche PHV soll insgesamt eine Quote für geförderte Mietwohnungen (Sozialquote) von 40% bestehen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 5:26:15 Stimmen

Mündlicher Antrag von Stadträtin Mirow

Das wohnungspolitische Konzept wird vorerst nur für den Bereich Süd festgelegt. Für Mitte und Nord werden diese erst nach einer Evaluation und Klärung möglicher neuer Bestimmungen für Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Stadt durch die neue Koalition festgelegt-

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 5:24:17 Stimmen

Als nächstes erfolgt die Abstimmung über den **geänderten gemeinsamen Antrag** von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und DIE LINKE (Anlage 18 zur Drucksache 0385/2021/BV) inklusive dem **Antrag** von SPD, DIE LINKE und Bunte Linke (Anlage 19 zur Drucksache 0385/2021/BV) wie folgt modifiziert (Änderungen in **fett** dargestellt):

Die Stadt soll ein Konzept für die Baufelder B3/4 und A5 erarbeiten, um möglichst viele Flächen in Erbbaurecht zu erwerben und dafür ein finanzpolitisches Konzept vorlegen.

Es ergehen folgende Arbeits- und Prüfaufträge:

1. Die Verwaltung soll eine Aufstellung und einen Vorschlag für den Ankauf weiterer Flächen für die mittelfristige Finanzplanung nach 2022 machen und darstellen, wie viele Finanzmittel nötig wären bei gleichzeitiger Vergabe im Erbbaurecht (aufgelistet nach Baufeldern).
2. Die Verwaltung soll für diese Berechnung einen Vorschlag erarbeiten, wie der Ankauf möglichst vieler Grundstücke für den Wohnungsbau auf PHV finanziert werden kann. Darüber hinaus wird ein Vorschlag zu den Zinskonditionen im Erbbaurecht erarbeitet, die auch externen Partnern die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum ermöglichen. Hier soll der Grundstücksfonds der Stadt Heidelberg ebenso Berücksichtigung finden wie zusätzliche Mittel im Haushalt für einen Eigenkapitalzuschuss von städtischen Unternehmen.
3. Ebenso soll geprüft und gegenübergestellt werden, in welchem Verhältnis mögliche Eigenkapitalzuschüsse zur GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) oder Konversionsgesellschaft für die zusätzliche Entwicklung von eigenen preisgebundenen Wohnungen durch die GGH zu gleichen Dimensionen wie die Vergabe an externe Partner im Erbbaurecht (nach 1) stehen.
4. Die Stadt arbeitet schon bei den Ankaufverhandlungen mit der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) darauf hin, Modelle zu entwickeln, wie die Stadt Heidelberg die erworbenen Flächen im Erbbaurecht vergeben kann.

5. Bei Grundstücken, die nicht im Erbbaurecht vergeben, sondern verkauft werden, wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht der Entwicklungsgesellschaft festgehalten, auch bei Wiederverkauf. Zudem sollen Veräußerungen zu Spekulationszwecken vertraglich erschwert werden. Bei Weiterveräußerungen ist der Gemeinderat zu informieren.
6. **Für den auf PHV geschaffenen Wohnraum im geförderten Segment soll die Miete nicht mehr als 8,50€ pro Quadratmeter betragen.**

Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 7 Enthaltungen

Gemeinsamer Antrag von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen, Die Heidelberger, FDP und GAL (Anlage 17 zur Drucksache 0385/2021/BV)

1. Die zeitliche Umsetzung der einzelnen Teilflächen geschieht entsprechend dem bestehenden Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2020 und sieht eine bauliche Realisierung der Fläche 4.1 frühestens ab 2030 vor. Um eine Inanspruchnahme der Fläche im Jahre 2030 zu rechtfertigen und als Grundlage für den vorab durchzuführenden Satzungsbeschluss des Gemeinderates, ist eine rechtzeitige Prüfung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte der bisherigen Entwicklung von Seiten der Verwaltung vorzunehmen. Eine Bebauung der Fläche 4.2 erfolgt nur bei Bedarf und erst im Anschluss der Fertigstellung der anderen Flächen.
2. Die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente auf einzelne Teilflächen wird nicht festgeschrieben, es muss aber auch ohne Erweiterungsflächen gewährleistet sein, dass die Zielsetzungen aus Punkt 1 der Beschlussvorlage (Verhältnis Eigentum/Miete, frei finanziert/preisgedämpft/gefördert, Wohnungsgrößen) umgesetzt werden. Da die räumliche Verteilung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente auf die zukünftigen Quartiere deren unterschiedlichen Eignungen Rechnung trägt, kommt es zwangsläufig zu unterschiedlichen Verteilungen in den einzelnen Quartieren (zum Beispiel preisgedämpfter Wohnraum vornehmlich in Bestandsgebäuden, geförderter Wohnraum und frei finanziertes Wohnraum vornehmlich im Neubau).
3. Im weiteren Verlauf soll für die Bestandsfläche von 97,2 Hektar ein Mengengerüst errechnet werden.
4. Die Qualität der Quartiere soll im Sinne des IBA-Prozesses beibehalten werden. So soll zum Beispiel entlang der Außenseite des Parkways keine Wohnungsnutzung in den Erdgeschosszonen zur Straßenseite hin erfolgen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 40:0:5 Stimmen

Stadtrat Michelsburg meldet sich zu Wort und bittet darum den **Antrag der SPD** (Anlage 20 zur Drucksache 0385/2021/BV) noch abzustimmen:

Als weitere Zielsetzung des wohnungspolitischen Konzepts (Beschlussvorlage Punkt 1. a - c)) wird ergänzt, dass innerhalb der frei finanzierten Wohnungen 20 Prozent der Wohnungen (also 2/5) so gebaut werden, dass sie ~~den~~ die Richtlinien bezüglich der Zimmeranzahl/Wohnfläche des Landeswohnraumförderprogramms **entsprechen um maximal 20 Prozent überschreiten** – hierbei sollen bevorzugt **3-5 oder mehr-Zimmerwohnungen** gebaut werden.

Oberbürgermeister Prof. Würzner teilt mit, dass er diesen in den Gesamtbeschluss aufnehmen werde, da es sich lediglich um eine Präzisierung des bereits in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit und Haupt- und Finanzausschuss bestätigten Antrags handle.

Somit ergibt sich folgender geänderter Beschluss des Gemeinderates (Änderungen und Arbeitsaufträge **fett** dargestellt):

1. *Das Wohnungspolitische Konzept PHV und die darin enthaltenen Zielsetzungen zu beschließen, wobei*
 - a) *die Gesamtentwicklung zu den Wohnungsmarktsegmenten zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 20 Prozent preisgedämpft und zu 30 Prozent gefördert sein wird,*
 - b) *der Miet- und Eigentumsanteil für den Stadtteil jeweils 50 Prozent der Wohnfläche beträgt und*
 - c) *die Wohnungsgrößen aus einen „Drittmix“ bestehen, der sich zu gleichen Teilen auf 1-2-Zimmer-, 3-Zimmer- sowie 4- und mehr Zimmer-Wohnungen jeweils zuzüglich Küche und Bad bezieht.*

Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und der Besonderheiten bei der Entwicklung können die jeweiligen Anteile in den räumlichen Teilbereichen von PHV abweichen.

2. *Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts soll im Weiteren durch städtebauliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft beziehungsweise Dritten (zum Beispiel Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA) sichergestellt werden.*

3. *Ein fortlaufendes Monitoring aufzulegen, welches die Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung auf der Grundlage von Richtwerten für Teilbereiche der Entwicklung überprüft und dem Gemeinderat einen regelmäßigen Bericht zum Stand der Umsetzung vorlegt.*
4. *Als weitere Zielsetzung des wohnungspolitischen Konzepts (Beschlussvorlage Punkt 1. a-c)) wird ergänzt, dass innerhalb der frei finanzierten Wohnungen 20 Prozent der Wohnungen (also 2/5) so gebaut werden, dass sie die Richtlinien bzgl. der Zimmeranzahl/Wohnfläche des Landeswohnraumförderprogramms um maximal 20 Prozent überschreiten – hierbei sollen bevorzugt 3 oder mehr – Zimmerwohnungen gebaut werden.*
5. *Es wird gemäß der Berechnung der GGH von einem Minderungsfaktor von 0,75 (Umrechnung Brutto-Grundfläche (BGF) auf nutzbare Netto-Grundfläche (NGF)) für Wohnnutzung ausgegangen.*
6. *Reduzierung vermarktungsfähiger (Mindest-)Wohn- und Gewerbeflächenmüssen durch die entsprechenden Verursacher wirtschaftlich kompensiert werden.*
7. *Die Stadt soll ein Konzept für die Baufelder B3/4 und A5 erarbeiten, um möglichst viele Flächen in Erbbaurecht zu erwerben und dafür ein finanzpolitisches Konzept vorlegen.*
8. *Die zeitliche Umsetzung der einzelnen Teilflächen geschieht entsprechend dem bestehenden Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2020 und sieht eine bauliche Realisierung der Fläche 4.1 frühestens ab 2030 vor. Um eine Inanspruchnahme der Fläche im Jahre 2030 zu rechtfertigen und als Grundlage für den vorab durchzuführenden Satzungsbeschluss des Gemeinderates, ist eine rechtzeitige Prüfung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte der bisherigen Entwicklung von Seiten der Verwaltung vorzunehmen. Eine Bebauung der Fläche 4.2 erfolgt nur bei Bedarf und erst im Anschluss der Fertigstellung der anderen Flächen.*
9. *Die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente auf einzelne Teilflächen wird nicht festgeschrieben, es muss aber auch ohne Erweiterungsflächen gewährleistet sein, dass die Zielsetzungen aus Punkt 1 der Beschlussvorlage (Verhältnis Eigentum/Miete, frei finanziert/preisgedämpft/gefördert, Wohnungsgrößen) umgesetzt werden. Da die räumliche Verteilung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente auf die zukünftigen Quartiere deren unterschiedlichen Eignungen Rechnung trägt, kommt es zwangsläufig zu unterschiedlichen Verteilungen in den einzelnen Quartieren (zum Beispiel preisgedämpfter Wohnraum vornehmlich in Bestandsgebäuden, geförderter Wohnraum und frei finanziertes Wohnraum vornehmlich im Neubau).*

10. *Im weiteren Verlauf soll für die Bestandsfläche von 97,2 Hektar ein Mengengerüst errechnet werden.*
11. *Die Qualität der Quartiere soll im Sinne des IBA-Prozesses beibehalten werden. So soll zum Beispiel entlang der Außenseite des Parkways keine Wohnungsnutzung in den Erdgeschosszonen zur Straßenseite hin erfolgen.*

Weiter werden folgende Arbeits- und Prüfaufträge festgehalten:

- I *Das wohnungspolitische Konzept wird mit einem Erbpachtmodell verwirklicht: Die Stadt oder eine neu zu gründende städtische Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH oder gGmbH), die sich vollständig in städtischem Besitz befindet, kauft die gesamte Fläche an, die von der BlmA angeboten wird und behält sie dauerhaft im Eigentum. Eine Weitergabe an Bauträger oder Bürger erfolgt grundsätzlich in Erbpacht.*
- II *Die Verwaltung soll eine Aufstellung und einen Vorschlag für den Ankauf weiterer Flächen für die mittelfristige Finanzplanung nach 2022 machen und darstellen, wie viele Finanzmittel nötig wären bei gleichzeitiger Vergabe im Erbbaurecht (aufgelistet nach Baufeldern).*
- III *Die Verwaltung soll für diese Berechnung einen Vorschlag erarbeiten, wie der Ankauf möglichst vieler Grundstücke für den Wohnungsbau auf PHV finanziert werden kann. Darüber hinaus wird ein Vorschlag zu den Zinskonditionen im Erbbaurecht erarbeitet, die auch externen Partnern die Schaffung von preisgebunden Wohnraum ermöglichen. Hier soll der Grundstückfonds der Stadt Heidelberg ebenso Berücksichtigung finden wie zusätzliche Mittel im Haushalt für einen Eigenkapitalzuschuss von städtischen Unternehmen.*
- IV *Ebenso soll geprüft und gegenübergestellt werden, in welchem Verhältnis mögliche Eigenkapitalzuschüsse zur GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) oder Konversionsgesellschaft für die zusätzliche Entwicklung von eigenen preisgebundenen Wohnungen durch die GGH zu gleichen Dimensionen wie die Vergabe an externe Partner im Erbbaurecht (nach 1) stehen.*
- V *Die Stadt arbeitet schon bei den Ankaufverhandlungen mit der BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) darauf hin, Modelle zu entwickeln, wie die Stadt Heidelberg die erworbenen Flächen im Erbbaurecht vergeben kann.*
- VI *Bei Grundstücken, die nicht im Erbbaurecht vergeben, sondern verkauft werden, wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht der Entwicklungsgesellschaft festgehalten, auch bei Wiederverkauf. Zudem sollen Veräußerungen zu Spekulationszwecken vertraglich erschwert werden. Bei Weiterveräußerungen ist der Gemeinderat zu informieren.*

VII Für den auf PHV geschaffenen Wohnraum im geförderten Segment soll die Miete nicht mehr als 8,50€ pro Quadratmeter betragen.

Ebenfalls sollen folgende Punkte bei der konzeptionellen Ausarbeitung geprüft werden:

- ***In den Baufeldern B3 und B4 soll Wohnen für Mitarbeitende des Uniklinikums, Auszubildende (Auszubildendenhaus) und Studierende (in Kooperation mit dem Studierendenwerk) integriert werden.***
- ***Der Querschnitt des Parkways (versiegelte Fläche im Bereich des Fuß- und Radweges) soll von 12 Meter auf 8 Meter verringert werden. Die hierdurch freiwerdende Fläche soll im Osten für weitere Grünflächen und im Westen für weitere Bauflächen für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.***

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 39 Nein 6 Enthaltung 1

Begründung:

1. Erstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes PHV in zwei Phasen

Das Wohnungspolitische Konzept PHV zeigt die wesentlichen Zielsetzungen, Strategien und Richtwerte zur Entwicklung eines vielfältigen Wohnungsangebotes auf. Es zeichnet ein Gesamtbild des Wohnens für den zukünftigen Stadtteil PHV insgesamt und seiner Aufsiedlung mit einem Fokus auf die bevorstehende Pionierphase in PHV Süd. Die Beschlüsse des Dynamischen Masterplans (siehe Drucksache 0079/2020/BV), des 10-Punkte-Programms Wohnen (siehe Drucksache 0056/2020/BV) sowie der Informationsvorlage zum Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes (Drucksache 0168/2021/IV) bilden die Grundlage für das vorliegende Wohnungspolitische Konzept PHV.

Die Erstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes erfolgte in zwei Phasen. Der in der Phase 1 erarbeitete Entwurf des Konzeptes, der in der Konversionsausschusssitzung am 14. Juli 2021 vorgestellt wurde, wurde in der Phase 2 mit konkreten quantitativen Zielsetzungen ausgearbeitet. Die Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzeptes erfolgte unter Beteiligung verschiedener Fachämter sowie der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz und der Internationalen Bauausstellung. Zudem wurde das Konzept im Rahmen des Dialogforums am 20.10.2021 mit den Wohnungsmarktakteuren und in einer gemeinsamen Sitzung am 28.10.2021 mit Mitgliedern des Gemeinderats erörtert.

Das Wohnungspolitische Konzept für das Patrick-Henry-Village kann der Anlage 01 zur Vorlage entnommen werden.

2. Zielsetzungen für das Wohnungspolitische Konzept für gesamt PHV

Ein vielfältiges Wohnungsangebot für Menschen unterschiedlichen Einkommens in Miete und Eigentum ist Voraussetzung für soziale Vielfalt und eine eigene Stadtteilidentität für PHV. Zur Umsetzung der Ziele und Inhalte des Wohnungspolitischen Konzeptes werden die folgenden konkreten quantitativen Zielsetzungen auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegt:

- **Wohnungsmarktsegmente:** Die Hälfte der Gesamtwohnfläche auf PHV wird im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment für untere und mittlere Einkommensgruppen (Schwellenhaushalte) zur Verfügung stehen. Das Wohnungsangebot für PHV wird zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 20 Prozent preisgedämpft und zu 30 Prozent gefördert sein.

- **Miete und Eigentum:** Es wird ein ausgewogenes Verhältnis von Miete und Eigentum angestrebt. Der Miet- und Eigentumsanteil für den Stadtteil beträgt jeweils 50 Prozent der Wohnfläche. Während im geförderten Wohnungsbau ausschließlich Mietwohnungen erstellt werden, werden im preisgedämpften Segment 50% der Flächen als Eigentum und im freien Wohnungsmarktsegment 80% der Flächen als Eigentum erstellt. Selbstnutzer spielen im Eigentumssegment eine wichtige Rolle für die Stadtteilidentität.
- **Wohnungsgrößen:** Damit PHV für alle Nachfragegruppen attraktiv ist, wird eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen vorgegeben. Der „Drittmix“ bezieht sich zu gleichen Teilen auf 1-2-Zimmer-, 3-Zimmer- sowie 4- und mehr Zimmer-Wohnungen jeweils zuzüglich Küche und Bad. Bei der Schaffung von 4- und mehr Zimmer-Wohnungen besteht Nachholbedarf in Heidelberg.

3. Teilbereiche der Entwicklung und Monitoring der Umsetzung

Die festgelegten Werte für die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente, das Verhältnis von Miete und Eigentum und die Aufteilung nach Wohnungsgrößen bezieht sich auf die Entwicklung von gesamt PHV. Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und der Besonderheiten bei der Entwicklung können die jeweiligen Anteile in den Teilbereichen abweichen. Die im Folgenden dargestellten Richtwerte bilden die Grundlage für ein **fortlaufendes Monitoring**, das den Stand der Umsetzung überprüft und dem Gemeinderat regelmäßig Bericht erstattet:

- Für **PHV Süd** wird davon ausgegangen, dass das Wohnungsangebot zu 40 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 40 Prozent preisgedämpft und zu 20 Prozent gefördert hergestellt wird. Weiter wird in PHV Süd von einem Verhältnis von 60 Prozent Miete und 40 Prozent Eigentum und einem „Drittmix“ der Wohnungsgrößen ausgegangen.
- Auf **PHV Mitte-Nord** wird von einer Verteilung des Wohnungsangebotes von 55 Prozent der Gesamtwohnfläche als frei finanziert, 10 Prozent als preisgedämpft und 35 Prozent gefördert ausgegangen. Hier wird von einem Verhältnis von 45 Prozent Miete und 55 Prozent Eigentum und einem „Drittmix“ der Wohnungsgrößen ausgegangen.

4. Pionierphase in PHV Süd

Das Wohnungsangebot auf PHV soll alle Bevölkerungsgruppen ansprechen. In der Pionierphase auf PHV Süd soll dabei ein Schwerpunkt auf mobile Nachfragegruppen wie Starterhaushalte, junge Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie junge Singles und Paare gelegt werden, die auch ohne vollständige Infrastruktur für den Stadtteil interessiert werden können.

In der Pionierphase der Stufe 1 (PHV Süd) wird es für einzelne Bereiche ein besonderes Engagement verschiedener langfristig orientierter Bestandshalter geben. Diese sind unter anderem die BlmA sowie die Entwicklungsgesellschaft PHV-E (unter Beteiligung der GGH). Es wird darauf hingewiesen, dass die BlmA im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit aus förderrechtlichen Gründen keinen geförderten, sondern ausschließlich preisgedämpften Wohnraum realisieren kann. Darüber hinaus wird eine kleinteilige Entwicklung angestrebt, um Selbstnutzer (Eigentum), Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte anzusprechen.

Auf PHV Süd sollen zudem experimentelle Wohnungsbauvorhaben im „Kleinen“ umgesetzt werden, um Antworten auf aktuelle Herausforderungen wie kostengünstiges Bauen, Klimaschutz und Barrierefreiheit zu finden. Interessenten können im Zuge offener Konzeptvergaben angesprochen und zu klaren Qualitätskriterien verpflichtet werden, um durch Modellvorhaben eine einhergehende Signalwirkung für die Stadtteilentwicklung zu erzielen.

5. Modellrechnung Wohnungsangebote für gesamt PHV und Teilbereiche

Nach derzeitigem Planungsstand können auf PHV insgesamt rund 5.350 Wohnungen entstehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Modellrechnung handelt, die im weiteren Verfahren fortgeschrieben werden muss. Die Folgen der Integration des Ankunftsentrums sind dabei noch nicht berücksichtigt. Bei Beschluss des Standortsvorschlags der Verwaltung (siehe Drucksache 0328/2021/BV) würden in den Quartieren B1 und D3 ein Teil der dort im Dynamischen Masterplan vorgesehenen Wohnflächen wegfallen. Ob dieser Wohnraum an anderer Stelle geschaffen werden kann, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen. Die Wohnungszahl ergibt sich anteilig aus den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße. Dabei wurde unter anderem angenommen, dass die geförderte Wohnung im Durchschnitt etwas kleiner ausfällt als die frei finanzierte. Als Bezugsgröße dient die Gesamtwohnfläche.

Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsmarktsegmenten und Teilbereichen (Modellrechnung)

PHV Gesamt	5.350 Wohnungen
Davon Wohnungsmarktsegmente	
Frei finanziertes Marktsegment	2.550 Wohnungen
Preisgedämpfter Wohnraum	1.050 Wohnungen
Geförderter Wohnraum	1.750 Wohnungen
Davon Teilbereiche	
PHV Süd (Stufe 1)	1.800 Wohnungen
PHV Mitte-Nord (Stufen 2-4)	3.550 Wohnungen

Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Flächenannahmen basieren auf der Grundlage des Dynamischen Masterplans und dem Wettbewerbsergebnis für B3/B4 ohne Berücksichtigung der Planungen für das Ankunftszenrum.

Annahmen für durchschnittliche Größe je Wohneinheit (WE): Miete freifinanziert und preisgedämpft: 75 qm, Eigentum freifinanziert und preisgedämpft: 80 qm, geförderte Mietwohnungen: 70 qm.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde in der 2. Phase im Rahmen des Dialogforums Wohnen am 20.10.2021 einbezogen.

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:
W01		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
W02		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
QU2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben.
DW1		Familienfreundlichkeit fördern

Begründung:

Zur Schaffung von Wohnraum für alle sichert das Wohnungspolitische Konzept PHV die Bereitstellung von Wohnraum insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie für Starterhaushalte, junge Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie junge Singles und Paare. Miete und Eigentum sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Darüber hinaus sollen zukunftsweisende Modellprojekte zum Wohnen umgesetzt werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen muss im Gesamtkontext betrachtet werden und die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigen und aufeinander abstimmen, um ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Wohnungspolitisches Konzept PHV
02	Präsentation
03	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 22.11.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021)
04	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 22.11.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021)
05	Sachantrag der Bunte Linke vom 29.11.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021)
06	Sachantrag der Bunte Linke vom 29.11.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021)
07	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 30.11.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021)
08	Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD und DIE LINKE (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 01.12.2021)
09	Erste Ergänzung zur Drucksache 0385/2021/BV mit Datum vom 23.12.2021
10	Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen CDU, FDP und HDer vom 11.01.2022 (Tischvorlage in der gemeinsamen Sitzung vom 12.01.2022)
11	Sachantrag der GAL vom 12.01.2022 (Tischvorlage in der gemeinsamen Sitzung vom 12.01.2022)
12	Sachantrag von der Fraktion SPD vom 12.01.2022 (Tischvorlage in der gemeinsamen Sitzung vom 12.01.2022)
13	Sachantrag von der Fraktion SPD vom 12.01.2022 (Tischvorlage in der gemeinsamen Sitzung vom 12.01.2022)
14	Gemeinsamer Sachantrag der GAL, SPD, Grüne vom 12.01.2022 (Tischvorlage in der gemeinsamen Sitzung vom 12.01.2022)
15	Beantwortung der Fragen der Fraktion DIE LINKEN zum Wohnungspolitischen Konzept PHV vom 16.12.2021

16	Stellungnahme der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)
17	Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen CDU, SPD, Grüne, HD'er, FDP und GAL vom 09.02.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)
18	Gemeinsamer Sachantrag SPD, B'90/Die Grünen und DIE LINKE vom 09.02.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)
19	Gemeinsamer Sachantrag von SPD, DIE LINKE und Bunte Linke vom 09.02.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)
20	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)
21	Beantwortung des Arbeitsauftrages aus der gemeinsamen Sitzung (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)