

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0158/2023/IV**

Datum:  
28.09.2023

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

Beteiligung:

Betreff:

**Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV/  
Beantwortung der Arbeitsaufträge aus der Sitzung des  
Konversionsausschusses vom 12.07.2023**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	08.11.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	15.11.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum gemeinsamen Antrag „Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV“ (0056/2022/AN) bzw. zu den Arbeitsaufträgen aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023 (0112/2023/IV) zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Eine im Antrag angesprochene Änderung der Anteile des beschlossenen wohnungspolitischen Konzepts hätte gravierende finanzielle Auswirkungen und würde die Gesamtentwicklung PHV gefährden. Im Rahmen der Vorlage werden die finanziellen Auswirkungen beschrieben.

**Zusammenfassung der Begründung:**

In der Vorlage nimmt die Verwaltung zum gemeinsamen Antrag „Präzisierung wohnungspolitisches Konzept PHV“ bzw. zu den Arbeitsaufträgen aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023 Stellung.

Die Verwaltung erläutert die ersten Entwicklungsschritte im Süden von PHV bzw. führt aus, dass eine Änderung des vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Konzepts die Gebietsentwicklung PHV grundsätzlich in Frage stellen würde.

## Begründung:

Mit Antrag Drucksache 0056/2022/AN beantragten die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Linke, GAL, Bunte Linke und Stadtrat Butt, dass „zur Entwicklung des PHV und zur Präzisierung des am 10.02.2022 beschlossenen wohnungspolitischen Konzepts (...) Zielsetzungen ergänzt werden“. Diese Zielsetzungen werden im Folgenden im Antrag näher beschrieben. Im Rahmen der Behandlung des Tagesordnungspunkts „PHV - Vorstellung Neuphasierung und weiteres Vorgehen“ im Konversionsausschuss am 12.07.2023 bzw. Gemeinderat am 20.07.2023 wurde dieser Antrag sowie ein weiterer Antrag der Fraktion „Die Linke“ zum Baufeld A5 ergänzend als Arbeitsaufträge aufgenommen.

Die Verwaltung nimmt im Folgenden zu den einzelnen Zielsetzungen des gemeinsamen Antrags bzw. den Arbeitsaufträgen Stellung. Dabei sind die einzelnen Punkte aus dem Antrag/Arbeitsauftrag jeweils vorangestellt und **fett dargestellt**; im Anschluss erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung.

- **Die Baufelder B3 und B4 sollen in Kooperation mit der BlmA, dem Studierendenwerk sowie Bau- und Wohngruppen rasch entwickelt werden, sodass hier spätestens 2023 Bewohner\*innen einziehen können. Hierzu soll ein Entwicklungsszenario mit konkretem Zeitplan vorgelegt werden.**
- **Es soll dargestellt werden, wie groß der Bedarf der BlmA, des Studierendenwerks und der Wohnprojekte nach Wohnraum aktuell ist. Hierzu sollen Vertreter\*innen von BlmA, Studierendenwerk und hd\_vernetzt hinzugezogen werden.**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird auf den Baufeldern B3/B4 im Süden von PHV 500-600 Wohneinheiten im „preisgedämpften Segment“ errichten (5,4 ha). In enger Kooperation mit der Stadt wurden hierfür zwischenzeitlich die planerischen Details abgestimmt (Rahmenplan). Die BlmA plant, noch im Oktober die europaweite Ausschreibung für die Aufstockung bzw. Sanierung der ersten Gebäude im Süden des Areals zu starten und dann sukzessive das Gebiet in Abschnitten zu entwickeln. Mit dem Einzug der ersten Bewohner ist nach aktuellen Stand Ende 2025/Anfang 2026 zu rechnen.

Neben der Hochbauentwicklung im Verantwortungsbereich der BlmA sollen im Bereich B3/B4 zudem neun einzelne Baufelder (2 Bestandsgebäude und 7 Neubauten) mit einer Größenordnung von insgesamt 17.300 qm Baufläche bzw. einer Bruttogeschossfläche von rund 26.800 qm von der Stadt erworben und vorzugsweise in Form von Erbbaurechten an Dritte weitergegeben werden, um gewünschte weitere Entwicklungen umsetzen zu können (z.B. studentisches Wohnen, Wohngruppen, soziale Infrastruktur). Die Gespräche mit möglichen Interessenten starten parallel mit dem Abschluss der Ankaufverhandlungen mit der BlmA bzw. der Flächenverfügbarkeit durch die Stadt.

Das Studierendenwerk ist grundsätzlich weiterhin an der Entwicklung auf PHV interessiert. Umsetzungsmöglichkeiten bieten sich bereits in der ersten Entwicklungsfläche in B3/B4 sowohl auf den Flächen der BlmA als auch den städtischen Flächen an, so dass in weiteren Gesprächen mit dem Studierendenwerk mögliche Bedarfe und Umsetzungsoptionen ausgelotet werden.

Bislang liegen der Stadt zahlreiche (über 250) Interessenbekundungen von Menschen vor, die sich ein Engagement in einer Wohngruppe vorstellen können. Mit den Wohngruppen-Koordinatoren von „hd\_ vernetzt“ fanden bereits Gespräche statt, bei denen die Optionen auf PHV vorgestellt wurden. Aufgabe wird es nun sein, dass sich auf Seite der Interessierten Gruppen bilden, die gleichzeitig als Ansprechpartner für die Verwaltung dienen, um mögliche Umsetzungsprojekte in den reservierten Arealen in PHV zu konkretisieren.

**- Berechnungen für alternative Entwicklungsmodelle, wie Erbbaumodelle, sowie eine mögliche Erhöhung des Anteils von geförderten Wohnungen sollen in allen Rechenschritten nachvollziehbar dargestellt werden.**

Der Einsatz des Instruments des Erbbaurechts soll sich, wie im Masterplan vorgesehen, insbesondere auf strategische Standorte konzentrieren und soll ausschließlich bei städtischen Flächen Anwendung finden. Die Projektgesellschaft muss den Zwischenerwerb der Grundstücke sowie die Entwicklung der Flächen vollständig mit Fremdkapital finanzieren. Bereits 2021 hatten wir dargelegt, dass bei einer Vergabe im Erbbaurecht anstelle des Verkaufs der Gesellschaft eine Deckungslücke von rund 65 Mio. € entstünde und somit die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtentwicklung gefährdet wäre (siehe Anlage 09 zur Drucksache 0385/2021/BV).

Eine Erhöhung des Anteils von geförderten Wohnungen um 10 Prozentpunkte zu Lasten des frei finanzierten Segments würde zu einem Anstieg des Verkaufspreises um rund 500 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche führen und somit zu Verkaufspreisen, die am Markt nicht zu realisieren sind. Im Ergebnis hätte dies für die Gesamtentwicklung eine Eigenkapitallücke von rund 25 Mio. € zur Folge (siehe hierzu auch Anlage 09 zur Drucksache 0385/2021/BV).

Detailliertere Kalkulationen können erst vorgelegt werden, wenn konkrete Rahmenbedingungen insbesondere der Landeswohnraumförderprogramme vorliegen. Derzeit sind sowohl die finanzielle Ausstattung der künftigen Landeswohnraumprogramme genauso offen und unklar wie die Förderkonditionen im Einzelnen.

**- Nachvollziehbar ist ebenfalls unter Zugrundelegung des Bau- u. Finanzierungsmodells darzustellen, wie Familien mit mittleren Einkommen Eigentumswohnungen zu leistbaren Preisen erwerben können und wie hoch die Kosten/qm Wohnfläche für die Kostengruppen 100-700 für Wohnprojekte wären.**

Wie die Förderbedingungen des Landes zum Zeitpunkt der Vermarktung der Wohnungen auf PHV sein werden, ist nicht vorhersehbar. Nach heutigen Bedingungen könnte eine darstellbare Finanzierung einer 110 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung für eine 4-köpfige Familie für (Neu- oder Altbau) circa wie folgt aussehen: (Kaufpreis inklusive Grundstück und Kaufnebenkosten: 642.000 €)

Familien-Brutto-Jahreseinkommen (förderfähige Obergrenze):		85.230 €
Eigenkapital der Familie		100.000 €
Förderdarlehen der L-Bank, 300.500 €,	1% Zins mtl.	250 €
	2,25% Tilgung mtl.	563 €
Kapitalmarktdarlehen, 241.500 €, nicht verbilligt	4,15% Zins mtl.	835 €
	1% Tilgung mtl.	201 €
Hausgeld: mtl.		<u>496 €</u>
Mtl. Gesamtkosten für Zins, Tilgung, Hausgeld:		2.345 €

Reine Zinskosten mtl. 1.085 €

Für eine vergleichbare Mietwohnung läge die voraussichtliche Kaltmiete im Neubau bei aktuell mindestens 1.650 €, das entspricht einer Miethöhe von 15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

Für den kaufenden Schwellenhaushalt läge die monatlich Belastung (Zins, Tilgung und Hausgeld) bei circa 49% des Netto-Haushalts-Einkommens plus Kindergeld. Der vergleichbare Mieterhaushalt hätte bei etwas niedrigeren Nebenkosten von monatlich 400 €, ohne den hohen Tilgungs- und damit Vermögensbildungsanteil, eine Belastungsquote von 35%. Mit der gleichen Ansparrate wie der eigentumsbildende Haushalt läge die Belastungsquote bei 66%.

**- Es wird geprüft, ob ein höherer Anteil von Gebäuden nicht abgerissen, sondern saniert werden kann. Bei jedem Abriss ist die graue Energie zu bilanzieren.**

**- Es möge dargestellt werden, welche Alternativen auf dem Baufeld A5 zum geplanten Abriss der Bestandsgebäude und Neubau alternativ erwogen wurden und welche Ergebnisse bisheriger Untersuchungen dazu ergeben haben. (*Antrag Linke bzw. Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023*)**

Die Zielzahlen im Dynamischen Masterplan PHV liegen bei circa 10.000 Einwohnern und circa 5.000 Arbeitsplätzen, welche in 20 Quartieren auf circa 900.000 qm umzusetzen sind. Diese Größenordnung ist eine Voraussetzung dafür, dass sich das neue Quartier selbst trägt, sich Angebote der sozialen Infrastruktur und auch der technischen Infrastruktur rechnen können, die monofunktionale Struktur des Bestandes aufgelöst wird und sich die gewünschte Vielfalt etablieren lässt. Im Baufeld A5 wird beispielweise im Vergleich zum Bestand die Anzahl an Wohneinheiten mehr als verdreifacht und somit Wohnraum für rund 1.000 Wohneinheiten geschaffen. Ein höherer Anteil von Gebäuden, die nicht abgerissen werden, würde somit den vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan grundsätzlich in Frage stellen.

Im Rahmen des Projekts „circular city/ Gebäudematerialkataster“ ist vorgesehen, Materialien aus dem Abriss der Gebäude soweit möglich aufzubereiten und wiederzuverwenden. Hierzu wurden alle Gebäude analysiert und erfasst, welche Materialien in den Gebäuden verbaut sind.

**- Angestrebtes Modell ist eine gleichmäßige Verteilung zwischen gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie Wohnungen auf dem freien Markt. Auf diese drei Segmente soll jeweils 1/3 aller Wohnungen entfallen. Der geförderte und preisgedämpfte Wohnraum soll ausschließlich von Baugruppen, solidarischen Wohnprojekten, Genossenschaften, GGH, Studierendenwerk und BlmA realisiert werden.**

Das beschlossene wohnungspolitische Konzept sieht vor, die Hälfte der Wohnflächen im geförderten (30%) beziehungsweise preisgedämpften (20%) und zur anderen Hälfte frei finanzierten Wohnraum (50%) zu errichten. Die Flächenentwicklung stellt hohe finanzielle und wirtschaftliche Anforderungen an die Verantwortlichen. Eine stabile Kalkulationsgrundlage ist daher von zentraler Voraussetzung für eine Flächenentwicklung. Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen wurde im Gesamtkontext betrachtet. Dabei wurden die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt und aufeinander abgestimmt. So entstand ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept. Die aktuellen Rahmenbedingungen (Preissteigerungen, Zinserhöhungen) erschweren bereits erheblich eine wirtschaftliche Umsetzung. Eine Änderung der Parameter des wohnungspolitischen Konzepts würde die Gebietsentwicklung grundsätzlich in Frage stellen.

Bei der Umsetzung des geförderten Wohnraums wird die GGH eine entscheidende Rolle spielen. Zusammen mit weiteren Bestandshaltern, gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ist beabsichtigt, die vereinbarte Zielquote zu erreichen. Die BlmA wird insbesondere das preisgedämpfte Segment im Bereich der Baufelder B3/B4 sicherstellen. Zudem sollen spezielle Vorhabenträger wie Träger von Wohnungen für Studierende und Auszubildende gewonnen werden, um Wohnraum für Starterhaushalte zu schaffen. Für Wohnprojekte werden entsprechende Gebäude beziehungsweise Baufelder reserviert.

**- Alle Grundstücke sollen mithilfe von Konzeptvergaben vergeben werden. Hierzu soll ein Vorschlag für die Umsetzung erarbeitet werden.**

Den Gemeinderatsbeschlüssen zum Masterplan PHV bzw. zum wohnungspolitischen Konzept liegt der Einsatz unterschiedlicher Vergabeverfahren zu Grunde, die entsprechend ihrer unterschiedlichen Stärken gezielt zum Einsatz kommen soll. Dies umfasst auch das Instrument der Konzeptvergaben, das bereits mehrfach im Stadtgebiet umgesetzt wurde. Bei der Auswahl sind zahlreiche Parameter wie zum Beispiel der damit verbundene Aufwand sowohl für die Bewerber als auch den Auslober stets abzuwägen und das geeignete Instrument zu wählen.

**- Bis zur Klärung der oben aufgeführten Themenstellungen in den gemeinderätlichen Gremien werden keine Gespräche oder Verhandlungen mit gewinnorientierten Wohnungsbauträgern geführt.**

Im frei finanzierten Wohnungsmarktsegment soll ein breites Spektrum unterschiedlicher Vorhabenträger insbesondere im Eigentumssegment zum Zuge kommen, um Identität durch Eigentumsbildung zu fördern und ein ausgeglichenes Verhältnis von Miete und Eigentum zu erreichen. Entscheidendes Kriterium für die Auswahl der Partner ist dabei die Gewährleistung beziehungsweise Umsetzung der Ziele des Masterplans. Die zu realisierende Anzahl von über 5.000 Wohnungen auf PHV verdeutlicht gleichzeitig die Herausforderung an die Gebietsentwicklung, die nur gelingen wird, wenn die Aufgabe auf zahlreiche Akteure verteilt wird, ohne den Einzelnen zu überfordern.

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

Eine Beteiligung ist nicht erforderlich.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg**

### **1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes**

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
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  
in Vertretung  
Jürgen Odszuck