

# Konversionsflächen: Stand der Planungen und Maßnahmen

Wohnungsbau / Gewerbeflächen /  
Energetische Standards

Arnulf Weiler-Lorentz 8/2018

# Themen/Fragen

- Stadtstrukturelle Fragen
- Bodenpolitik
- Wohnen / Arbeiten
- Welche Art Wohnungen?
- Welche Art von Quartieren?
- Energetische Standards beim Wohnungsbau

# Wohnungen und Arbeitsplätze in HD

Stadtstrukturelle Größe	Anzahl
Arbeitsplätze	119 000
Arbeitnehmer in HD	49 000
Einpendler	ca. 80 000*)

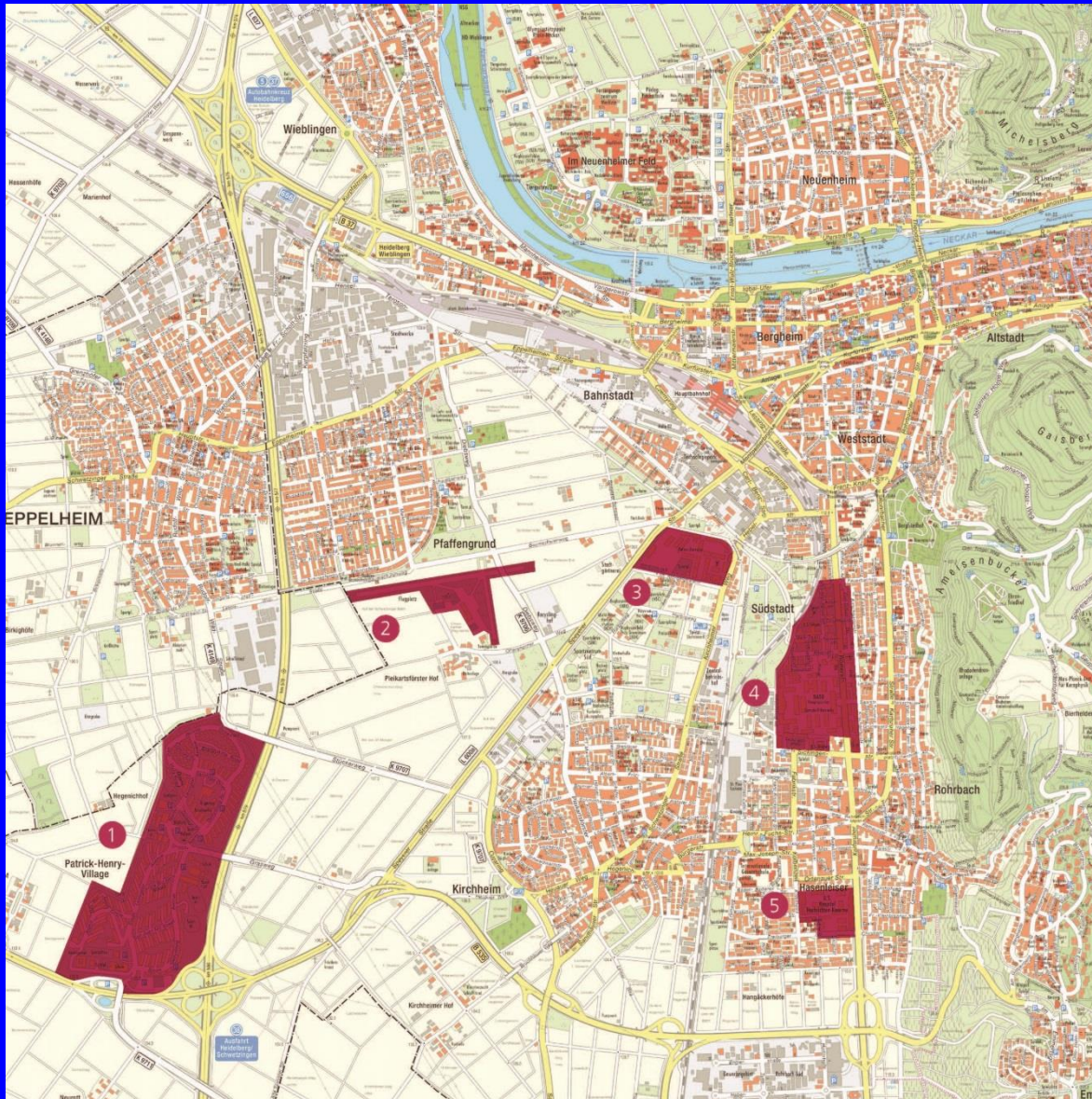
\*) Davon 10 000 – 15 000 Ausbildungseinpendler

→ hohe Verkehrsbelastung, hohe Mieten

# Stationierungsstreitkräfte der US-Armee und deren Angehörige in Privatwohnungen

Bereich	Anzahl
Heidelberg	ca. 500
Umland	2 600
gesamt	3 100

# Konversionsflächen

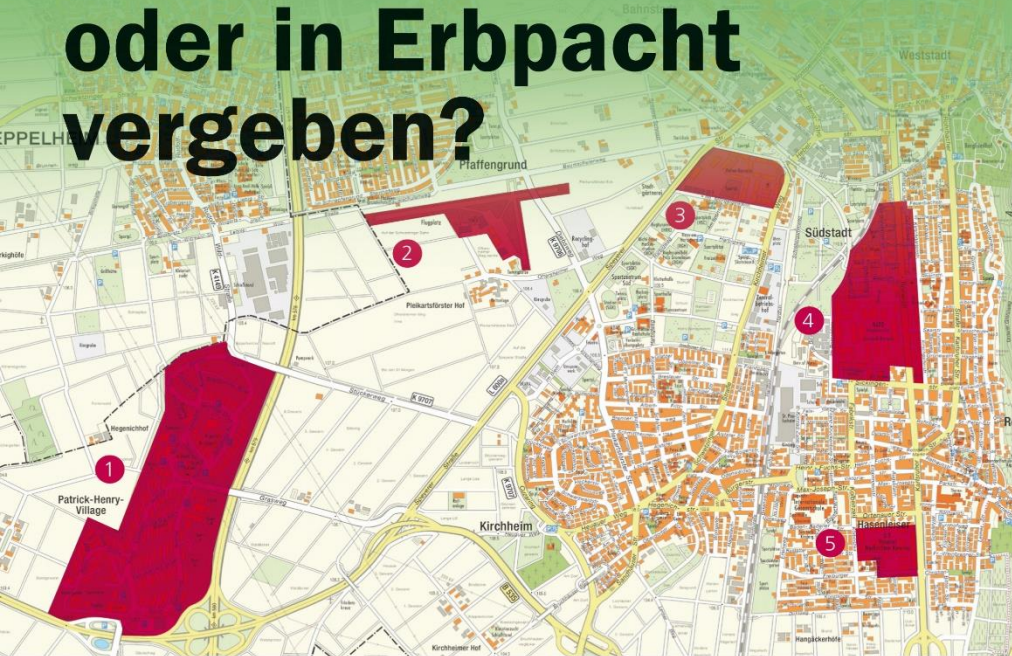


- Patrick Henry Village (1)
- Flugplatz (2)
- Patton-Barracks (3)
- Mark-Twain-Village (4)
- Campbell Barracks (4)
- US-Hospital (5)



Gemeingut Grund und Boden:

# US-Flächen verkaufen oder in Erbpacht vergeben?



**Thomas Schlepfer** (Departmentssekretär Finanzen der Stadt Zürich):  
Erfahrungen der Stadt Zürich mit Erbpacht

**Andreas Epple** (EPPLE Holding GmbH, Heidelberg): Erbpacht und  
nachhaltige Stadtentwicklung

**RA Frank Harder** (HD-Vernetzt): Erwartungen der alternativen Wohn- und  
Kulturprojekte an ein Erbpachtmodell

Dienstag, den

**11. März 2014, 20 Uhr**

Forum am Park, Poststraße 11

Thomas Schlepfer:

**Die Stadt Zürich verkauft  
keinen Grund und Boden,  
sondern vergibt nur in  
Erbpacht.**

RNZ vom 15./16.3.2014

**Es ginge schon, man  
müsste sich nur trauen  
*US-Flächen in Erbpacht?* –  
*Experten sehen darin „riesige  
Chancen“, gerade für  
bezahlbaren Wohnraum***

# Erbbauerecht

- Nutzungsrecht: kein Eigentum, wie Eigentum beleih- und veräußerbar
- Vertragsdauer: 50 bis 99 Jahre, Verlängerung möglich
- Erbbauzins: 4-6%, soziale Kriterien möglich, Anpassung entsprechend Verbraucherpreisindex (nicht Bodenpreis!)
- „Nebenkosten“ wie Eigentum: Erschließung, Abgaben, Steuern
- Heimfall: nach Vertragsablauf Gebäude → Besitz des Eigentümers (Entschädigung 50-75% des aktuellen Wertes)

# Erbpacht

Vorteile für Erbpachtnehmer	Vorteile für Stadt
Kein Kapital für Grundstückskauf nötig	Boden dauerhaftes Eigentum
Beleihung und Veräußerung möglich	Effiziente Stadtplanung: Optimieren nach sozialen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten
	Detaillierte Vertragsgestaltung > Bebauungsplan
	Mobilisierung von Grundstücken zur Bebauung ↑



# Fragen zu einem Erbpacht-Modell

- Wie kann der Kauf der US-Liegenschaften finanziert werden?
- Wie kann die Erbpacht festgesetzt werden, damit ein solches Modell in einer Niedrigzinsphase für den Erbpachnehmer interessant ist?
- Wie hoch kann sich die Kommune mit einem solchen Modell verschulden?

## Konversionsflächen: Heidelberg will vor allem bezahlbaren Wohnraum schaffen

Heidelberg wandelt 180 Hektar Fläche US-Gelände um - Zum Teil auch in Innenstadtnähe

27.10.2016, 06:00 Uhr



Auf dem Hospital-Gelände ist ein Wohnquartier geplant. Grafik: Hähnig-Gemmeke

In Heidelberg werden 180 Hektar Fläche umgewandelt, zum Teil in Innenstadtnähe. Vor allem will man bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Wichtige Zielsetzung  
bei Konversion:  
Bezahlbarer  
Wohnraum

# Masterplan Campell Barracks/Mark Twain Village (43,4 ha)

## Zeitpunkt

## Ziele

Herbst 2013

- Entwickeln im Bestand, wenig Abriss
- Wenig Nachverdichtung
- Viel Grünfläche, Natur, Biotop-Korridor
- Kostengünstiger Wohnraum durch Sanierung
- „Weiße Flecken“ für spätere Entwicklung
- Römerstraße entschleunigen, evtl. später Rückbauen
- GFZ entsprechend Bestand belassen (0,7 bis 0,9)

Frühjahr 2014

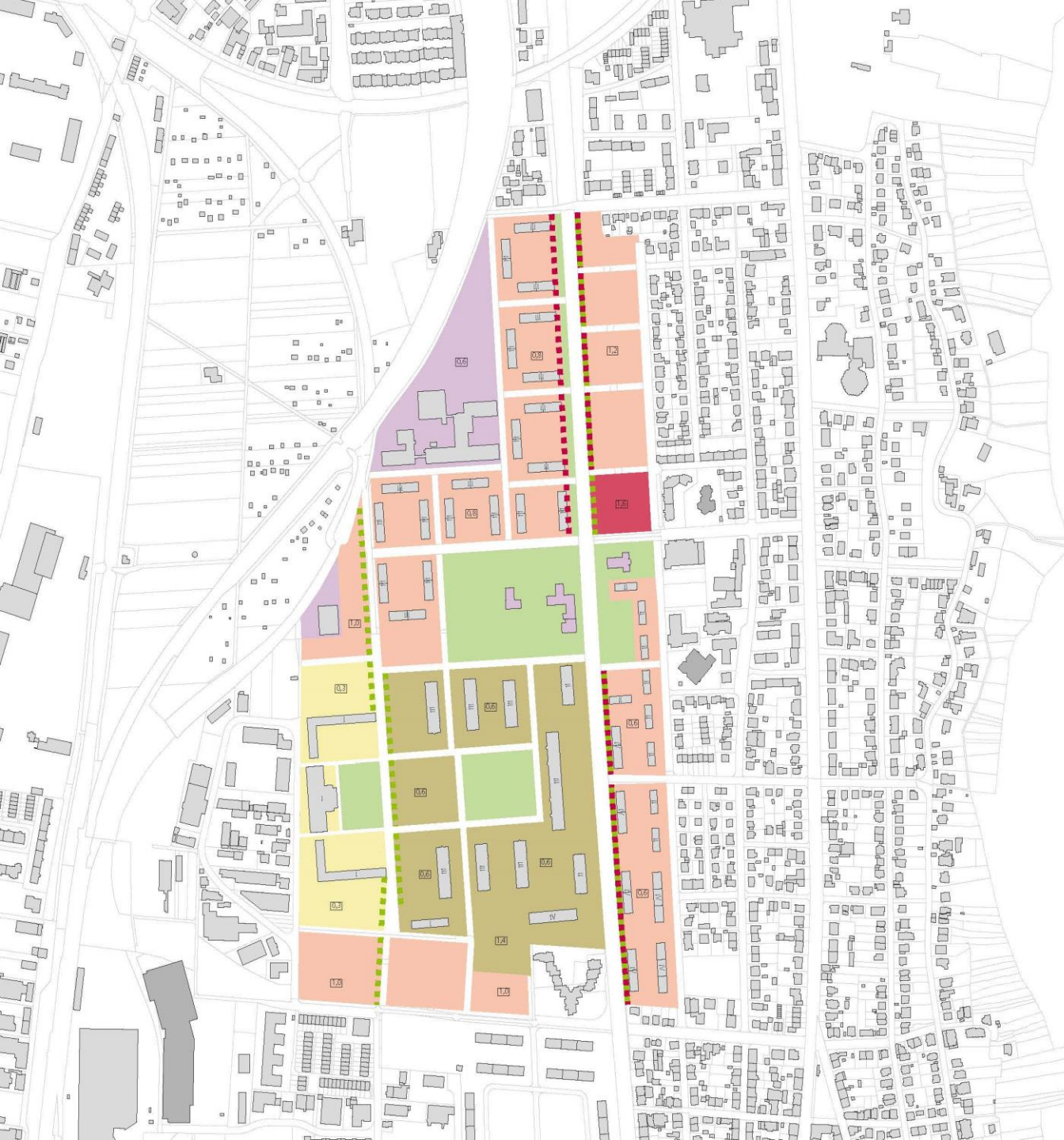
Hälfte der Gebäude abreißen, weil

- Zuschnitte nicht passend
- Nicht behindertengerecht
- Schadstoffbelastet
- Lärmbelastet
- Feuersicherheit nicht gegeben
- Technische Sicherheit nicht gegeben (Elektrik, Wasser)

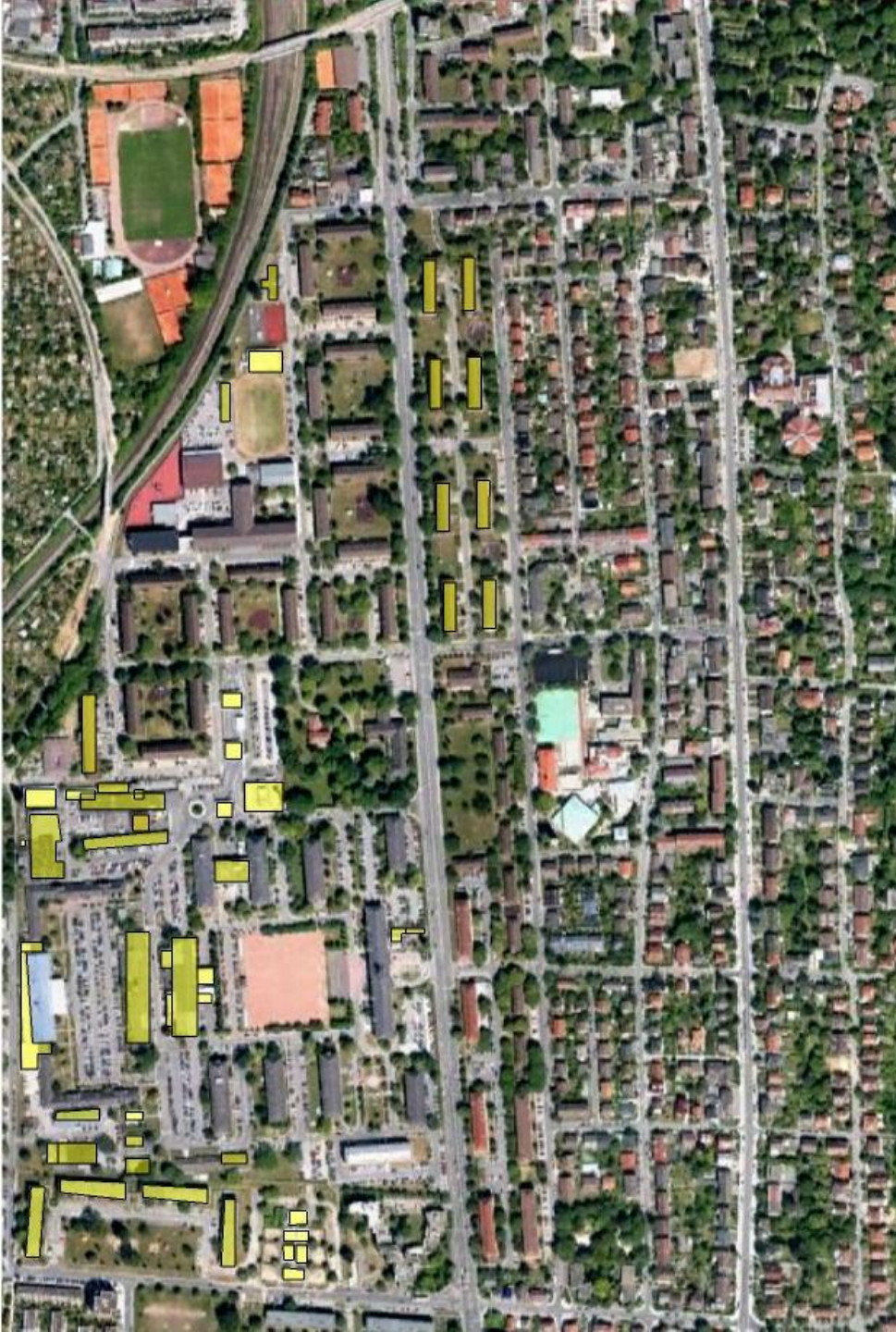
Erheblich nachverdichten: 600 → 1 200 Wohneinheiten

GFZ: nördlichen 4 Grundstücksfeldern 1,2  
Nahversorgungszentrum 1,6

-  Wohnen
-  Wirtschaftsfläche mit opt. Wohnanteil
-  Wirtschaftsfläche ohne opt. Wohnanteil
-  Gemeinbedarf
-  Nahversorgung
-  ergänzende Nutzung im EG möglich
-  straßenbegleitendes Grün
-  öffentliche Freifläche
-  Geschossflächenzahl GFZ







**Grünelbe Flächen:**  
**Abbruch vorgesehen**  
**(ca. 50% der Gebäude)**

Grafik: Georg Klein

## Interessen der Akteure

### Stadt Heidelberg

Kostengünstiges Wohnen,  
kompetente Partner,  
geringer Einsatz von  
personellen Ressourcen,  
wenig finanzielle  
Verantwortung

### BImA

(Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben)  
Günstige und rasche  
Verwertung

## Bündnis für Wohnen (2013)

(FlüWo Bauen Wohnen eG)

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz

Volksbank Heidelberg

Volksbank Kurpfalz

Rendite, dauerhafter  
Immobilienbesitz



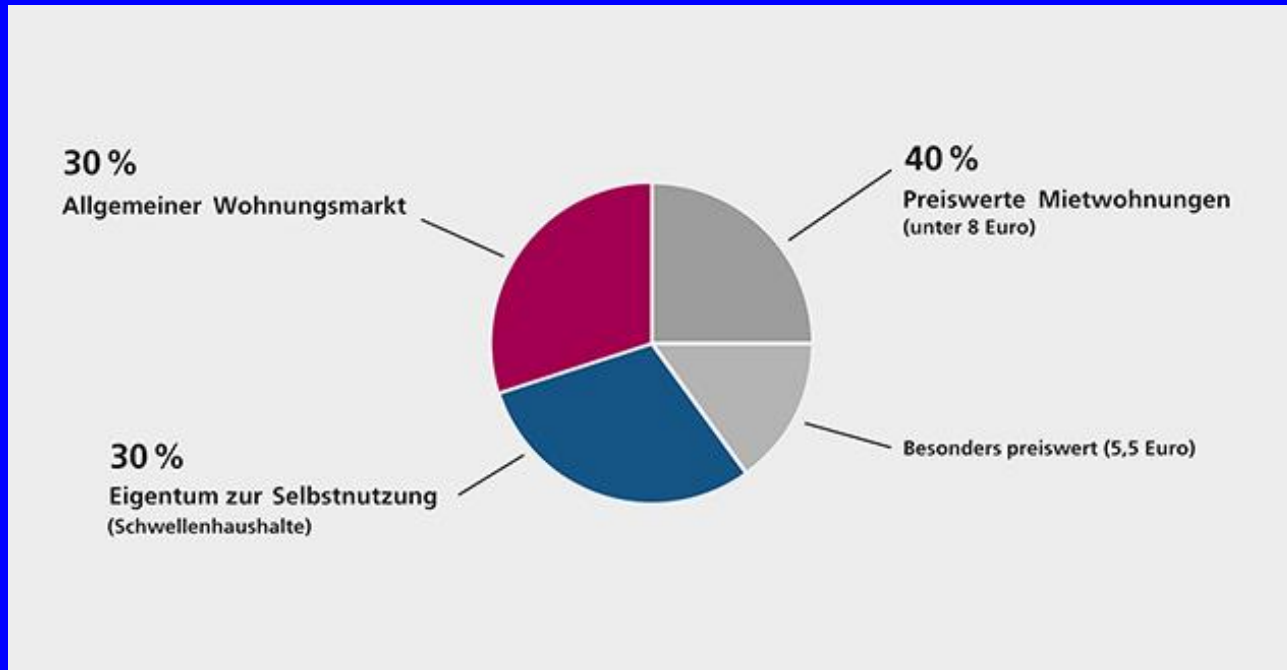
## Renovierungskosten (Euro pro m2)

Sanierung Studenten- werk*)	Einfach- sanierung**)	Sanierung mittlerer Qualität**)	Sanierung hoher Qualität**)	Neubau in Heidelberg
< 150	600	900	1 200	2 500 - 3 000

\*) 8 Wohngebäude am Holbeinring, 2 an der Römerstraße

\*\*) entsprechend städtischem Gutachten, gerundet

# Wohnungspolitischen Ziele Mark Twain Village (1200 WE)



HE 60 %  $\geq$  WoFG

HE 30%  $\geq$  WoFG

HE 60%  $\geq$  WoFG

Zum Vergleich:

Bestandsmiete  $\emptyset$

6 Euro

Angebotsmiete  $\emptyset$

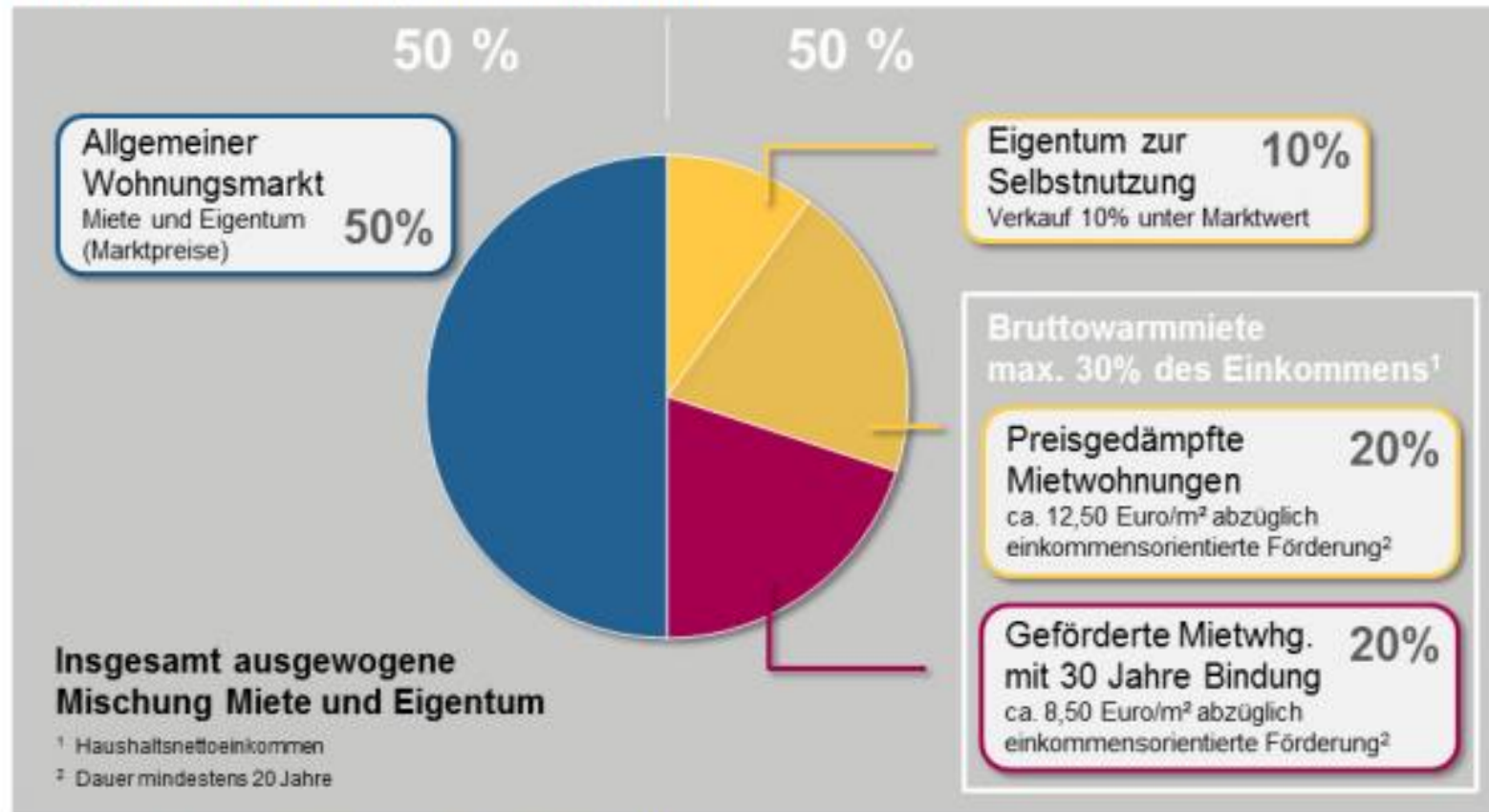
9,60 Euro

Angebotsmiete, Neubau

11,50 bis 14 Euro

# Wohnungspolitische Zielsetzung Hospital (9,3 ha, 500WE)

## Vorgaben für Wohnungsmarktsegmente



Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2018

Förderung überwiegend Subjektförderung nach WoFG + Quersubventionierung

## Planung Wohnungen / Arbeitsplätze \*)

Fläche	Wohnungen	Bewohner**)	Arbeitsplätze
Bahnstadt	3.450	6.400-6.800	5.000-6.000
Mark Twain /Campell	1.500	2.800	2.000
Patton Baracks	0	0	3.500-4.000
Hospital	550	990	100
Patrick Henry Village	5.000	9.000 - 10.000	5,000
<b>Summe</b>	<b>10.500</b>	<b>19.190 - 20.590</b>	<b>15.600 - 17.100</b>

\*) Planungen Stand Mai 2018

\*\*) Wohnungen x 1,8 entsprechen durchschnittlicher Haushaltsgröße in HD

# Energiepolitischer Grundsatzbeschluss der Stadt für Konversionsflächen

Stadtblatt 28. Dez. 2011 (Jahreswechsel)

OB: „Die Konversion ist eine Jahrhundert-Chance für die Stadtentwicklung“.  
Christoph Rothfuß: Wir Grüne setzen die nachhaltige Energiepolitik in Heidelberg durch!

Gemeinderatsbeschluss 21.07.2016: Energiekonzept für Konversionsflächen:  
Grundsätzlich sollen alle Neubauten in Passivhausqualität gebaut werden.  
Solarenergie soll ausgebaut, Anschlusszwang an Fernwärmenetz.

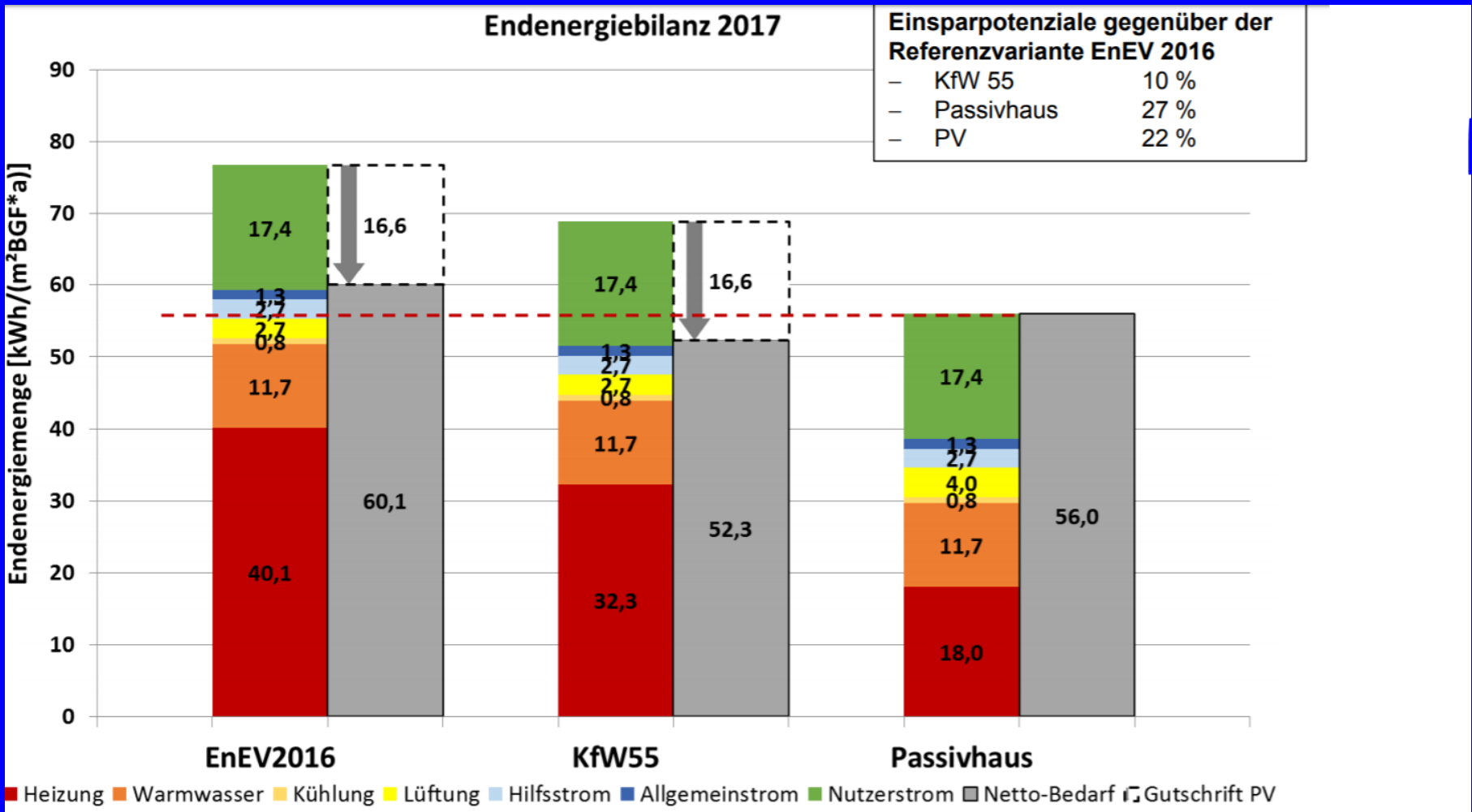
Mit großer Mehrheit, darunter auch OB und die Grünen, angenommen.

Antrag Bunte Linke: Der Grundsatz des Passivhausstandards in Heidelberg wird auch auf der Konversionsfläche Rohrbach/Hospital umgesetzt.

(Mietkosten 88 cent/m<sup>2</sup> ↑, geschätzt)

Mit großer Mehrheit, darunter auch OB und ein Teil der Grünen, abgelehnt (5 ja; 5 Enthaltung).  
Statt dessen Energiestandard KfW 55 + Solarenergie, Verkehrskonzept, zentrale Stromspeicher, effiziente Haushaltsgeräte.

# Passivhaus vs. KfW55





# Kritik an Konversion

- Flächen ausnahmslos wieder verkauft ↔ Erbpacht, zumindest Gewerbeflächen
- Zu wenig Wohnungen ↔ zu viel Gewerbefläche (vor allem Bahnstadt, Patton Barracks)
- Zu wenig geförderte Wohnungen (Hospital), größtenteils Subjektförderung
- Zu rasche Aufsiedelung, zu wenig Bestand erhalten für spätere Entwicklung
- Großflächige Entwicklung durch Investoren: EGH (Bahnstadt), Bündnis für Wohnen (Mark Twain Village), Hospital (Immobilienentwickler, GGH) ↔ kleinteiliger privater Wohnungsbau

# Wohnungspolitische Ziele

- Ein möglichst großer Anteil der Konversionsflächen bleibt im Besitz der Stadt und wird in Erbpacht vergeben.
- Der Anteil der Wohnungen auf den Konversionsflächen wird deutlich erhöht (Bahnstadt, Patton).
- Die Zahl der geförderten Wohnungen (Objektförderung) wird erhöht. Sie sollen dauerhaft im Besitz der GGH oder gemeinnütziger Wohnungsbaugenossenschaften verbleiben.

Konversionsflächen:  
Stand der Planungen und Maßnahmen

Diskussion

# Amerikanische Liegenschaften in Heidelberg (ohne Bahnstadt)

## Flächen der US-Streitkräfte in Heidelberg

Patrick-Henry-Village	101,0 ha
Hospital	10,6 ha
Mark-Twain-Village	28,4 ha
Community-Center	10,0 ha
Campell Barracks	18,8 ha
Patton Barracks	13,0 ha
Airfield	<u>7,0 ha</u>
Summe	198,8 ha

## Wohnungen der US-Streitkräfte in Heidelberg

Patrick-Henry-Village:	ca. 1.600
Mark-Twain-Village	ca. 700
Privat im Stadtgebiet	ca. <u>500</u>
Summe:	ca. 2.800

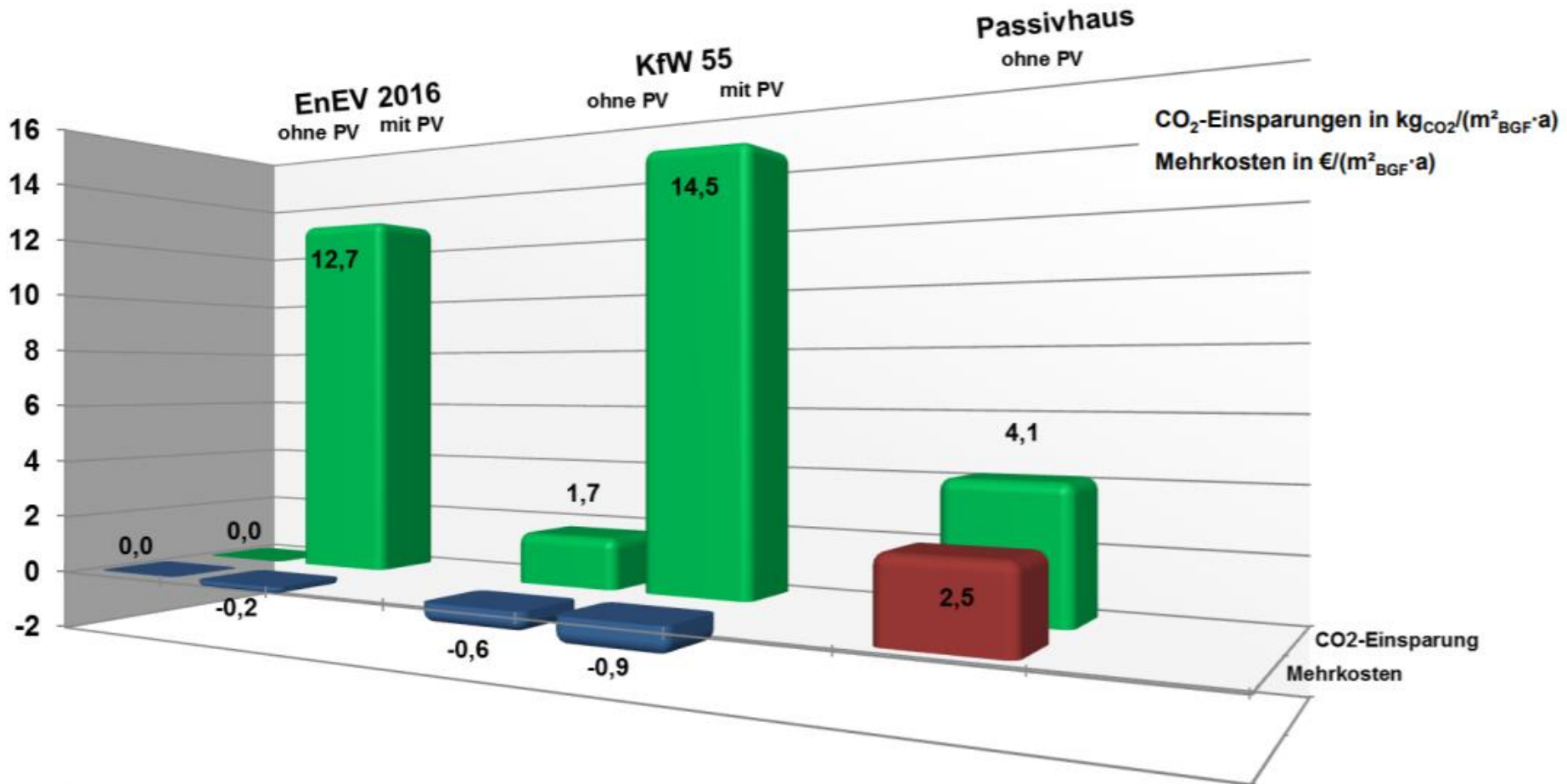
# Leitlinie Städtebau und Baukultur 5/2012\*)

- vielfältig gemischte und lebendige Quartiere mit guter Lebensqualität
- in geeigneter Weise mit der Umgebung und dem gesamten Stadtgefüge verflochten
- anspruchsvolle, auch experimentelle Architektur
- Quartiere mit hoher, identitätsstiftender Qualität

Weitere Leitlinien: Wohnen, Verkehrsinfrastruktur, Freiraum, Öffentlicher Raum, Soziale Infrastruktur, Sport- und Erholungsflächen, Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur mit jeweils Sektoralen Handlungszielen

\*) Beirat für die Konversion = Vertreter gesellschaftlichen Gruppen und Organisationen

## Kosteneffiziente CO<sub>2</sub>-Reduktion im Quartier



### Fazit:

- Höchste CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale durch PV-Nutzung
- Minderkosten im Standard KfW 55 und durch Einsatz von PV