

Heidelberg



7. Dialogforum Wohnen

am 20. Oktober 2021

Wohnungspolitisches Konzept Patrick-Henry-Village

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
2. Eckpunkte und quantitative Kenngrößen des wohnungspolitischen Konzepts	7
2.1 Kenngröße „Wohnungsmarktsegmente“	8
2.2 Kenngröße „Miete und Eigentum“	12
2.3 Kenngröße „Wohnungsschlüssel“	15
2.4 Ausgestaltung der Pionierphase	19
3. Weitere Impulse für PHV aus dem Dialogforum	23

1. Einführung

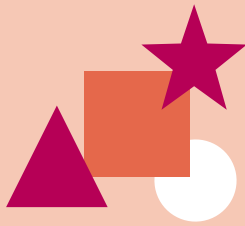
Entwicklung des Wohnungspolitischen Konzepts für Patrick-Henry-Village

Das Wohnungspolitische Konzept soll das Wohnraumangebot für das Patrick-Henry-Village (PHV) im Sinne der Zielsetzungen im 10-Punkte-Programm Wohnen steuern. Für die Entwicklung des Konzepts ist es wichtig, Erfahrungen und Fachwissen zu bündeln. Dazu gehört, dass in der Entstehungsphase ein kontinuierlicher Austausch mit vielen verschiedenen Stakeholdern aus Verwaltung, städtischen Gesellschaften, Politik und externen Akteuren, wie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und dem Dialogforum, stattfindet.

In einem ersten Schritt sind zunächst die Inhalte des Konzepts basierend auf den Zielsetzungen im Dynamischen Masterplan PHV ausgearbeitet worden (1. Halbjahr 2021). Im zweiten Halbjahr 2021 ist die Festlegung entsprechender quantitativer Kenngrößen vorgesehen. Diese sind auch Gegenstand der gemeinsamen Diskussion im 7. Dialogforum Wohnen. Anschließend wird das Wohnungspolitische Konzept fertiggestellt und im Dezember 2021 in die politische Beratung eingebracht.

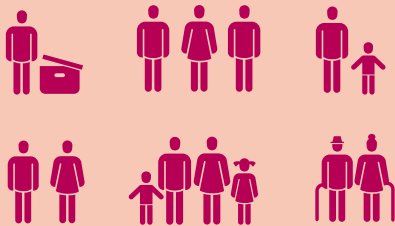


Zentrale wohnungspolitische Ziele für PHV



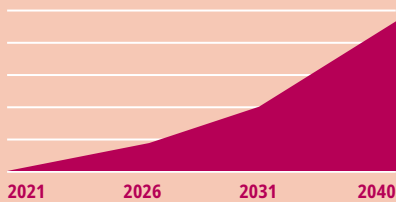
Vielfalt und „Radikale Mischung“

Durch eine innovative Mischung aller Nutzungsformen, die im Masterplan PHV als „Radikale Mischung“ bezeichnet wird, soll ein attraktives Quartier für alle entstehen – sozial vielfältig und altersgemischt. Dabei bringen alle Quartiere ihre spezifischen Begabungen ein und schaffen ein breites Wohnungsangebot.



Wohnraumversorgung für alle Nachfragegruppen

In der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 wurden acht Nachfragegruppen¹ nach den Kriterien Lebensphase und Haushaltsgröße identifiziert. Langfristig soll PHV für alle Gruppen ein attraktiver Wohnstandort sein. Dabei benötigen vor allem Haushalte mit Kindern, Seniorinnen und Senioren und Starterhaushalte eine besondere Unterstützung.



Stufenweise Entwicklung: Pionierphase

– Konsolidierung – Anreicherung

Es wird eine sukzessive Aufsiedlung von PHV über voraussichtlich mindestens 20 Jahren erfolgen. Das unterschiedliche Umzugsverhalten und die erst mitwachsende soziale Infrastruktur werden die Aufsiedlung von PHV prägen. Die Entwicklung wird in drei Phasen unterschieden: die Pionierphase, die Konsolidierungsphase sowie die Anreicherungsphase. Dabei ist vor allem in der Pionierphase Innovation und Kreativität gefragt, PHV trotz des nicht vollständigen Infrastrukturangebots als interessanten Wohnstandort zu entwickeln.



Bestandsentwicklung und Neubau

– Diversität in den Wohnformen

Durch die vorhandenen Bestandsgebäude wird es in PHV neben der Neubau- auch eine Bestandsentwicklung geben. Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gefördertem, preisgünstigem und freifinanziertem Wohnraum wie auch zwischen Miete und Eigentum. Auch mit einer guten Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll PHV für viele verschiedene Bevölkerungsgruppen attraktiv sein.



Vielfältige Partner in der Umsetzung

Dieses vielfältige Wohnungsangebot kann nur mit einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsmarktakeure geschaffen werden. Hier gilt es für jedes Segment die richtigen Partner zu finden, um die Ziele auch umsetzen zu können. Zentrale Rolle spielen hierbei Bestandhalter wie die GGH und Genossenschaften, Selbstnutzende im Eigentumssegment, gemeinschaftliche Wohnprojekte, aber auch private Vorhabenträger.

¹ Verweis auf Wohnraumbedarfsanalyse 2035, S. 50f., S.111f.

2. Eckpunkte und quantitative Kenngrößen des wohnungspolitischen Konzepts

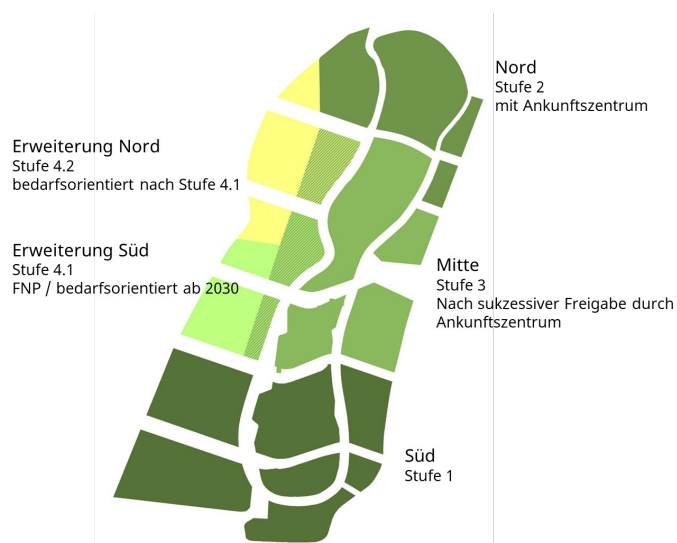
Das 7. Dialogforum bietet die Möglichkeit, sich mit allen mit dem Wohnen befassten Akteuren Heidelbergs zu den von der Verwaltung vorgeschlagenen quantitativen Zielsetzungen des Wohnungspolitischen Konzepts für Patrick-Henry-Village auszutauschen. Anhand von vier Themenblöcken werden die zentralen Kenngrößen des Konzepts gemeinsam diskutiert. Die vorliegende Dokumentation hält die inhaltlichen Ziele, die quantitativen Kenngrößen sowie die Diskussionsergebnisse fest.

Gesamtkonzept für stufenweise Entwicklung

Aufgrund der Flächengröße sowie der noch zu erfolgenden Verlagerung des Ankunftsentrums kann die **Entwicklung von PHV nur stufenweise** erfolgen. Das Wohnungspolitische Konzept zeichnet ein Gesamtbild des Wohnungsangebots im zukünftigen Stadtteil PHV und nimmt dabei die zuerst anstehenden ersten Quartiersentwicklungen im Süden etwas detaillierter in den Blick.

Dies bedeutet, dass die **Zielsetzungen des wohnungspolitischen Konzepts für die Gesamtentwicklung** gelten. Für die einzelnen **Teilgebiete** können sich jedoch **unterschiedliche quantitative Kenngrößen** ergeben je nach Eignungen und Besonderheiten der Gebiete.

Übersicht der stufenweisen Entwicklung von PHV



Quelle Stadt Heidelberg, 2021

2.1 Kenngröße „Wohnungsmarktsegmente“

Zielvorgaben

Der sechzehnte Heidelberger Stadtteil, Patrick-Henry-Village, soll eine eigene Identität entwickeln und von sozialer und gesellschaftlicher Vielfalt sowie Nutzungsmischung geprägt sein. **Damit wird PHV gleichermaßen für Bewohnerinnen und Bewohner aus Heidelberg und von außerhalb attraktiv sein.**

Das Wohnungspolitische Konzept PHV trägt dieser Zielstellung unter anderem durch **ein ausgewogenes Verhältnis des Wohnungsangebots für Haushalte mit unteren, mittleren und höheren Einkommen** Rechnung.

Auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums sind vor allem diejenigen Haushalte angewiesen, die aufgrund ihrer Lebens- und/oder Einkommenssituation einer besonderen Unterstützung bedürfen. Dies betrifft insbesondere Starterhaushalte, junge und ältere Familien, junge Senioren und Alleinerziehende sowie Menschen mit Behinderungen.

Bei der Erarbeitung von quantitativen Kenngrößen für die Quote, ist zu beachten, dass neben **sozialen Zielen**, wie der Sicherstellung von Bezahlbarkeit des Wohnraums für bestimmte Nachfragegruppen, auch **städtebauliche und ökologische Ziele**, die mit hohen Qualitätsansprüchen an den Stadtteil von morgen verbunden sind, und natürlich auch **wirtschaftliche Ziele** zur Sicherstellung der Tragfähigkeit der Entwicklungsmaßnahme zu berücksichtigen sind.



Soziale und gesellschaftliche Vielfalt im Spannungsverhältnis verschiedener Ziele

Soziale und gesellschaftliche Vielfalt

Ausgewogenes Verhältnis der Segmente

Gefördert – Preisgedämpft – Allgemeiner Markt

Soziale Ziele

Bezahlbarkeit für bestimmte Nachfragegruppen und Herstellung sozialer Infrastruktur

Städtebauliche und ökologische Ziele

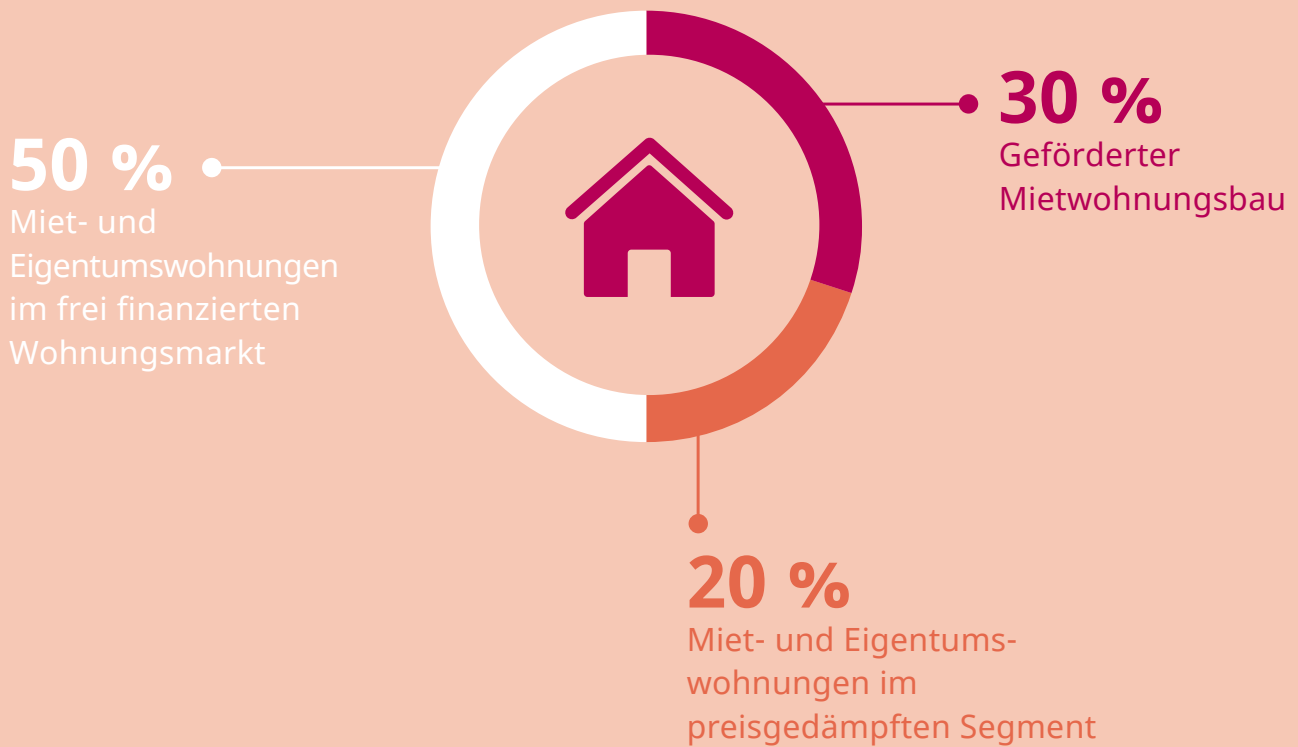
Qualitätsansprüche an Städtebau, Freiraum, Mobilität, Klimaschutz und Energieversorgung

Wirtschaftliche Ziele

Tragfähigkeit der Entwicklungsmaßnahme

01/04 Zielsetzungen für quantitative Kenngrößen

Wohnungsmarktsegmente für Gesamt-PHV



Anteile bezogen auf die Gesamtwohnfläche

Rund

5.350 neue Wohnungen

davon circa **2.800** preisgünstig



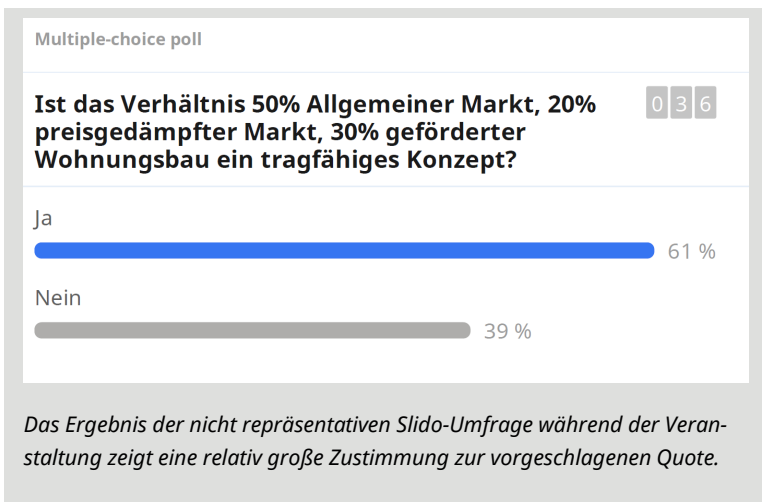
Ergebnisse der Diskussion

Es gibt **in großen Teilen Zustimmung** zur vorgeschlagenen Quote. Folgende Aspekte hingegen werden zum Teil kontrovers diskutiert:

- Quote für geförderten Wohnraum: Quote sollte Anteil der antragsberechtigten Haushalte entsprechen versus nicht alle Antragsberechtigten haben Bedarf für geförderte Wohnung
- Höherer Anteil an preisgedämpftem Wohnraum nötig für Ausgeglichenheit der drei Segmente
- Mehr Wohnungen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, vor allem begründet mit der Verortung des Ankunftsentrums auf PHV und der damit verbundenen erforderlichen Qualität der Entwicklung

Desweiteren werden die aktuell zu beobachtenden **Preistreiber im Wohnungsbau** diskutiert, die auch bei der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes berücksichtigt werden sollten:

- Häufige Weiterverkäufe von Wohnungen (und wie diese verhindert werden können), Beispiel Bahnstadt
- Preisentwicklungen auf den Beschaffungsmärkten
- Hohe Standards und Qualitätsansprüche



2.2 Kenngröße „Miete und Eigentum“

Zielvorgaben

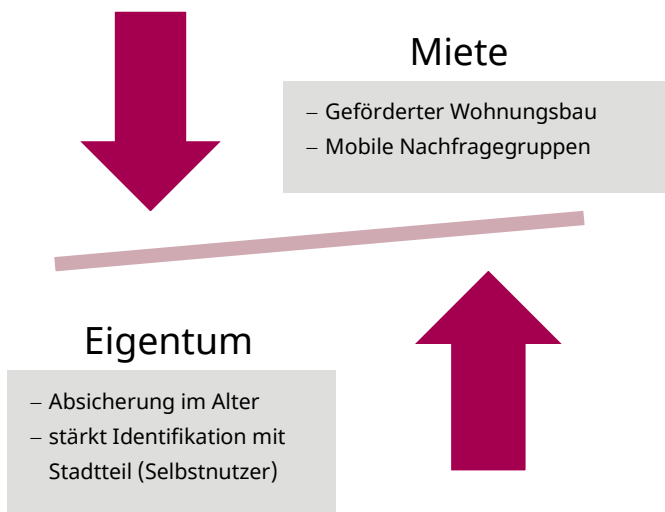
Um einen sozial vielfältigen und altersgemischten Stadtteil zu entwickeln, benötigt es neben der Mischung der Wohnungsmarktsegmente auch ein **ausgewogenes Verhältnis von Miete und Eigentum**.

Mietangebote sind für alle Einkommensgruppen von Bedeutung: Es werden Angebote im geförderten Wohnungsbau benötigt, aber auch Mietangebote im preisgedämpften Segment und im allgemeinen Wohnungsmarkt. Mietwohnraum wird vor allem von mobilen Nachfragegruppen wie jungen und älteren Singles und Paaren, aber auch Starterhaushalten und Familien nachgefragt.

Eigentumsangebote sind im preisgedämpften und allgemeinen Wohnungsmarkt möglich. Wohneigentum bietet eine Absicherung im Alter und stärkt bei Selbstnutzung eine zusätzliche Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem neuen Stadtteil.



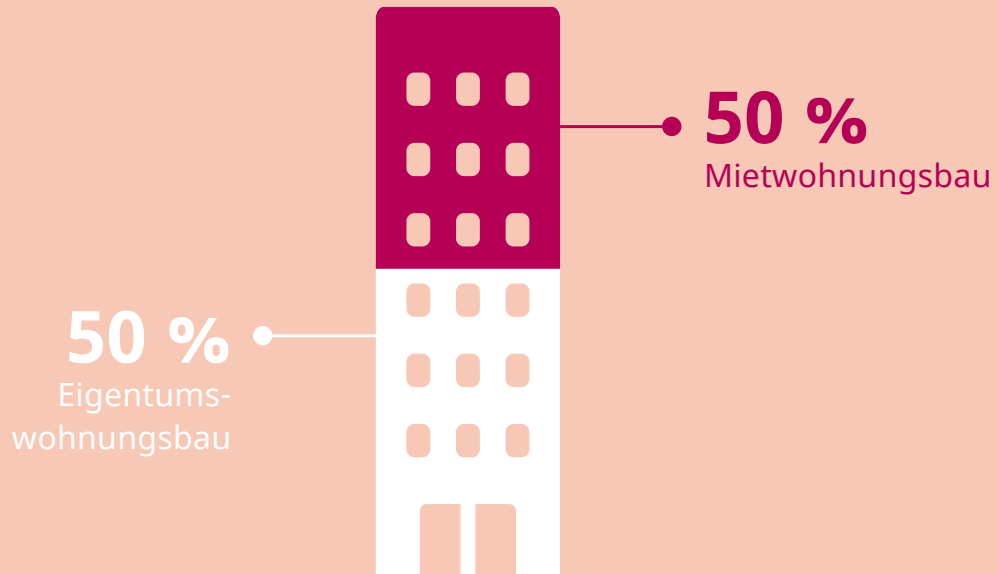
Miete und Eigentum im ausgewogenen Verhältnis



Quelle Stadt Heidelberg, 2021

02/04 Zielsetzungen für quantitative Kenngrößen

Verhältnis von Miete und Eigentum für Gesamt-PHV



Anteile bezogen auf die Gesamtwohnfläche

Ausdifferenziert nach Segmenten

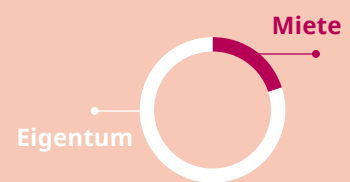
Geförderter Wohnungsbau



Preisgedämpfter Wohnungsbau



Allgemeiner Wohnungsbau



Ergebnisse der Diskussion

Der **Fokus** bei der Vergabe der Grundstücke auf PHV sollte insgesamt **auf Bestandshaltern** liegen, um Preistreibung durch spekulative Käufe und Verkäufe im Miet- und Eigentumsbereich zu vermeiden.

Für das Eigentumssegment bedeutet dies, einen großen Fokus auf die **Selbstnutzung** zu legen. Hierbei stellt sich allerdings die Frage der Umsetzung dieses Kriteriums bei der Vergabe. Vorschläge hierzu gingen in Richtung:

- Regelung über Kaufverträge durchaus möglich
- Vergabe von Erbbaurechten durch die Stadt denkbar
- Steuerung über Größe der Wohnungen, um Nachfragegruppen, die an Selbstnutzung interessiert sind, passende Angebote zu machen



Es wird auch die Ansicht geteilt, dass die Eigentumsquote eher zu niedrig angesetzt sei und dass diese, geknüpft an eine verbindliche Sicherung der Selbstnutzung, höher ausfallen könne.

Vertreter und Vertreterinnen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte weisen darauf hin, dass sie ebenfalls Partner im geförderten Mietwohnungsbau sein können.

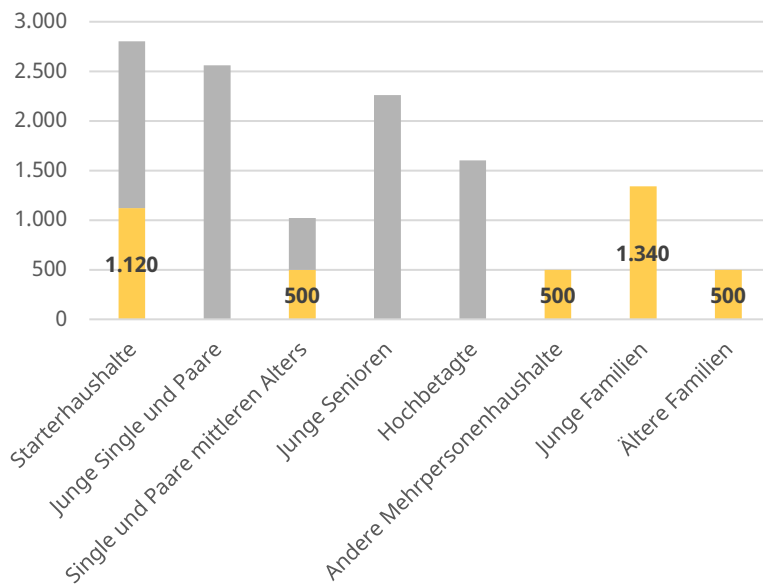


2.3 Kenngröße „Wohnungsschlüssel“

Zielvorgaben

Der Wohnungsschlüssel gibt die **prozentuale Verteilung der einzelnen Wohnungsgrößen** am Gesamtbestand der neu geschaffenen Wohneinheiten wider. Für PHV stellt sich die Frage, wieviel von welchen Wohnungsgrößen benötigt werden. Entscheidend für die benötigten Wohnungsgrößen ist der Wohnraumbedarf, der in der Wohnraumbedarfsanalyse von 2019 genauer untersucht wurde.

Entwicklung der Nachfragegruppen bis 2035
– davon mit Bedarf an 4-Zimmer KB plus-Wohnungen

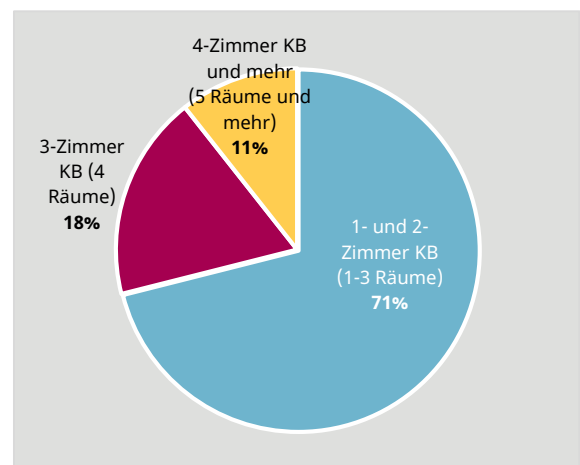


Mithilfe einer Haushaltsprognose bis 2035 wurde der Wohnraumbedarf für die einzelnen Nachfragegruppen ausgeben. Es zeigt sich, dass **rund 4.000 Haushalte größere Wohnungen von den insgesamt bis 2035 geplanten 13.000 Wohnungen nachfragen** werden. Dieser Bedarf verteilt sich auf Teile der Starterhaushalte, Singles und Paare mittleren Alters, andere Mehrpersonenhaushalte sowie junge und ältere Familien

Quelle Stadt Heidelberg, 2021

Wenn somit **künftig 30-35% der Haushalte eine 4-Zimmer-Küche-Bad-plus-Wohnung nachfragen** werden, fällt eine **deutliche Diskrepanz** zum aktuell im Bautätigkeitsbericht 2020 vorgestellten Wohnungsschlüssel im **Wohnungsbestand und dem Wohnungsneubau** auf: Während der Wohnungsbestand in Heidelberg 2020 noch einigermaßen ausgeglichen war (rund 44% 1- und 2-Zimmer, 27% 3-Zimmer und 29% 4-Zimmer und mehr), so zeigt sich, dass der Wohnungsneubau in 2020 stark an dem eben genannten Bedarf vorbeigeht (siehe Abbildung 5): Ganze 71% der Wohnungen entstanden 2020 im Segment 1- und 2-Zimmer, 18% der Neubauwohnungen hatten 3-Zimmer und lediglich 11% der Wohnungen hatten 4-Zimmer und mehr.

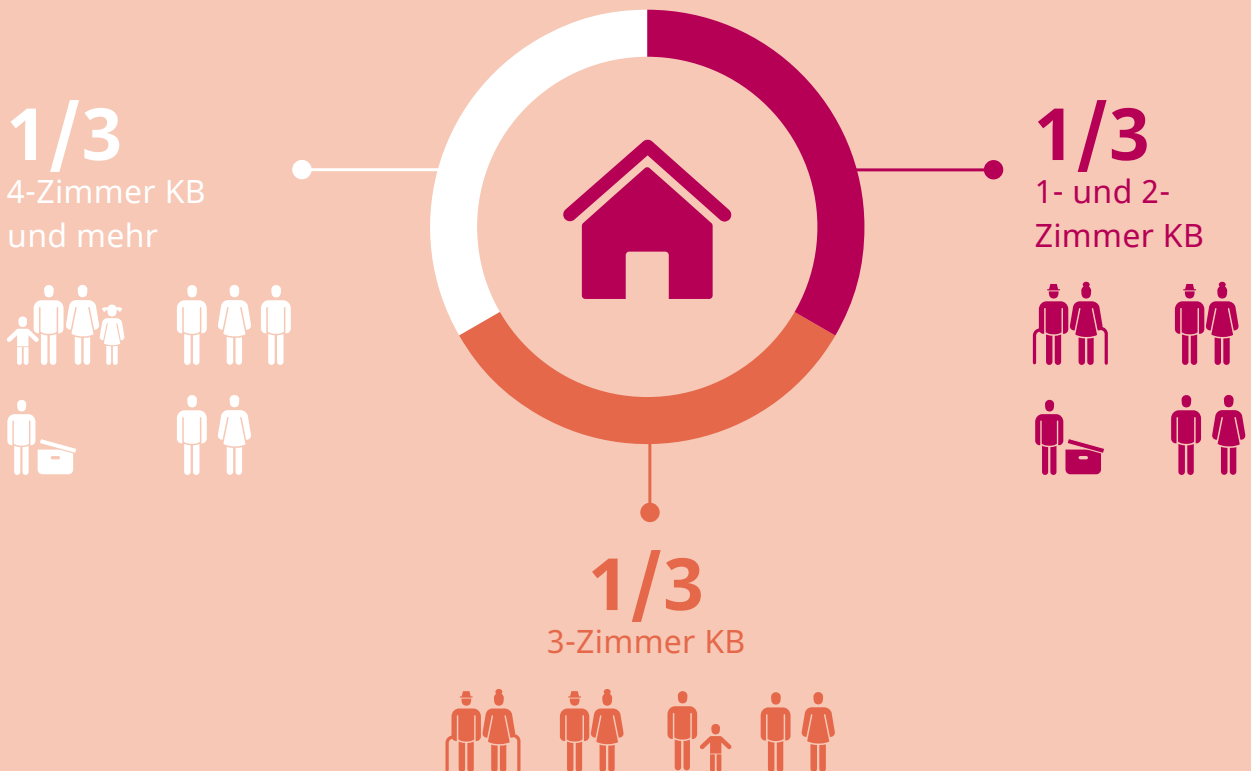
Wohnungsgrößen im Neubau - Heidelberg 2020



Quelle Bautätigkeitsbericht Stadt Heidelberg, überarbeitet 2021

03/04 Zielsetzungen für quantitative Kenngrößen

Wohnungsschlüssel für Gesamt-PHV



KB: Küche, Bad
Anteile bezogen auf die Anzahl
der Wohnungen

Circa
30 bis 35 % der künftigen Haushalte
benötigen mindestens **4-Zimmer** KB

Ergebnisse der Diskussion

Die Zielsetzung einer **gleichmäßig gemischten Wohnungsgrößenstruktur wird grundsätzlich befürwortet**, wobei in der Diskussion deutlich wird, dass auch in den Strategien der Wohnungsunternehmen größere Wohnungen wieder stärker in den Fokus rücken.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur, auch mit Blick auf die Erhaltung der Bezahlbarkeit, werden **zwei mögliche Strategien** diskutiert:

- **Flexibilität:** Wohngebäude müssten so gebaut werden, dass Wohnungen auch auf sich verändernde Wohnansprüche reagieren können (z.B. durch vermehrtes Homeoffice)
- **Effizienz:** mit einer effizienten Grundrissgestaltung könnten kompakte Mehrraumwohnungen geschaffen werden, so dass zwar in Summe mehr Zimmer zur Verfügung stehen, aber nicht unbedingt viel mehr Quadratmeter in Anspruch genommen werden. Das unterstützt die Bezahlbarkeit auch größerer Wohnungen.

Es wird sich auch für **Mut zu großen Wohnungen** ausgesprochen: So könnten auch 5- bis 6-ZimmerWohnungen große Flexibilität für verschiedenste Wohnformen bieten (Clusterwohnen, Mehrgenerationenwohnen etc.) und werden, der Erfahrung nach, am Markt auch angenommen.



2.4 Ausgestaltung der Pionierphase

Zielvorgaben

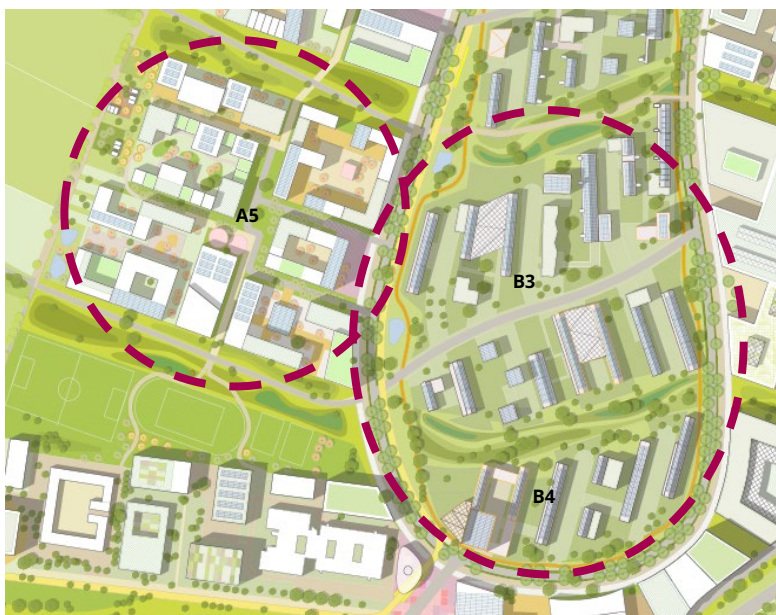
Die periphere Lage von PHV am Stadtrand stellt neben der nicht vermeidbaren stufenweisen Entwicklung eine besondere Herausforderung bei der Entwicklung des neuen Stadtteils dar. Über einen längeren Zeitraum werden auf PHV weit weniger als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner wohnen und weit weniger als 5.000 Menschen arbeiten. Die **Aufsiedlung** des gesamten Stadtteils wird **mindestens 20 Jahre beanspruchen**. Hierbei können drei Phasen unterschieden werden: Die Pionierphase, die Konsolidierungsphase und die Anreicherungsphase.

Der Süden von PHV wird dabei für die sogenannte **“Pionierphase”** eine zentrale Rolle spielen und über lange Zeit das Bild des neuen Stadtteils maßgeblich prägen. Die Baufelder B3/B4 und A5 bieten Platz für rund 3.000 bis 4.000 Bewohnerinnen und Bewohner. Diese benötigen neben Arbeitsplätzen werden auch ein Mindestmaß an Nahversorgungsmöglichkeiten und sozialer sowie verkehrlicher Infrastruktur.

Die große Herausforderung in der Pionierphase wird sein, Nachfragegruppen für die Ansiedlung zu gewinnen, wenn noch keine umfangreiche Infrastruktur bereitsteht. **Wer kann Pionier sein? Wie können diese Gruppen tatsächlich für den frühen Bezug von PHV gewonnen werden?**

Aber diese erste Entwicklungsphase bietet zugleich auch Chancen: Es können innovative Lösungen in Form von **Modellvorhaben ausprobiert werden**, die sich dann in späteren Stufen etablieren können. **Was können das für Modellprojekte sein?**

Baufelder B3, B4 und A5 im Patrick-Henry-Village-Süd im Dynamischen Masterplan



Quelle Dynamischer Masterplan, überarbeitet 2021

04/04 Zielsetzungen für quantitative Kenngrößen

Pioniere und Modellprojekte in der stufenweisen Entwicklung von PHV

Pioniere sind Menschen, die...



Neue Ansätze zur Kombination von **Wohnen und Arbeiten** in einem Gebäude...
Innovative Ideen für **urbanes Wohnen** für Familien...
Gemeinschaftliche **Wohnprojekte**...
Best practice für **barrierearmes** und **ökologisches** Wohnen...
Ansätze für **kleinteilige** Entwicklung, wie zum Beispiel Konzeptvergaben,...

... könnten **modellhaft**
ausprobiert werden.

Ergebnisse der Diskussion

Den **Schwerpunkt** in der Pionierphase auf bestimmte Nachfragegruppen zu legen, ist für die Teilnehmenden zwar **nachvollziehbar**, allerdings wird zugleich dafür plädiert, keine Gruppen auszuschließen. Stattdessen sollen alle auch in der Pionierphase mitgedacht werden. Alles ist letztlich eine Frage des Angebotes, vor allem aber der Infrastruktur vor Ort. Hier wären **auch innovative Ansätze mit eher unüblichen „ersten Pioniergruppen“ denkbar**.



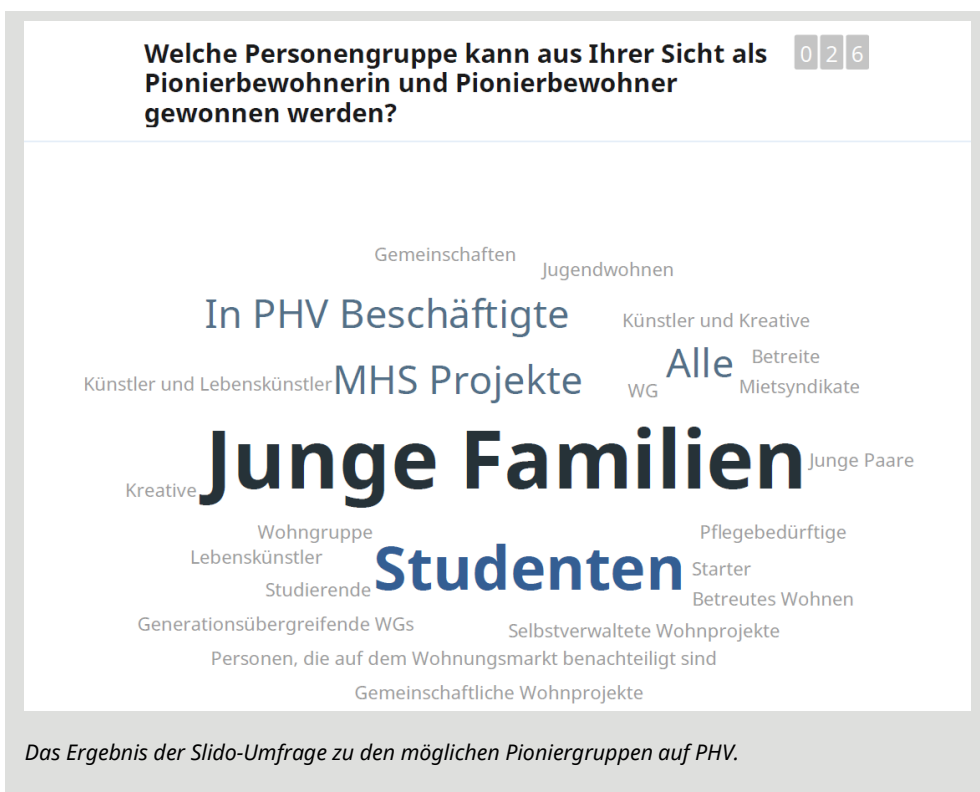
Des Weiteren wird mit Verweis auf die Südstadt die Rolle von **Gemeinschaftlichen Wohnprojekten als Initiator von Stadtteilentwicklung** betont und aufgefordert, dies auch aktiv zu nutzen und mitzudenken.

Als zentraler Punkt wird die **Identifikation der Menschen mit dem Stadtteil** angesehen. So gilt es:

- kontinuierlich mit Leuchtturmprojekten, wie z.B. das Metropolink-Festival, PHV positiv zu besetzen,
- von Anfang an Quartiersmanagement zu betreiben und
- frühzeitig einen Stadtteilverein zu gründen.

Zur Attraktivität von PHV gibt das Dialogforum als Impuls die Frage mit: **Was kann für Pioniere durch die Lage in der Region von Interesse sein?**

Insgesamt gilt es, **die Besonderheit von PHV herauszuarbeiten und voranzutreiben**: Was können die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in PHV vorfinden, was es sonst in Heidelberg vielleicht noch nicht so gibt?





3. Weitere Impulse für PHV aus dem Dialogforum

Zum Schluss der Veranstaltung werden die Teilnehmenden gebeten, aufzuschreiben, was sie als besonders wichtig ansehen für die Entwicklung von PHV. Dies soll hier skizzenartig mittels einer Wortwolke als mögliche „Schlüssel“ zur Entwicklung von PHV dokumentiert werden.



Wortwolke zu „Schlüssel der Entwicklung von PHV“



Quelle Stadt Heidelberg, 2021, erstellt mit www.wortwolken.com

Zum Abschluss zieht Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck das Fazit:

„Zu der Frage, wie kann Patrick-Henry-Village attraktiv für viele künftige Bewohnerinnen und Bewohner werden, habe ich heute viele, aber insbesondere zwei Impulse mitgenommen:

Erstens, wir sollten Innovatives wagen auf PHV, also Sachen auf dem Wohnungsmarkt anbieten, die es sonst noch nicht gibt und PHV dann somit zu einem Alleinstellungsmerkmal verhelfen.

Zweitens, bei der Entwicklung des Wohnungsmarktangebots, zuerst von der Nutzerin und dem Nutzer her denken. Was bietet PHV? Das ist in erster Linie der großzügig verfügbare Platz – sowohl in den Gebäuden als auch im Außenraum.

Über beide Wege gelingt es uns so hoffentlich, PHV zu einem attraktiven Standort für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln – ganz im Sinne der Vision des Dynamischen Masterplans.“





Quellenverzeichnis

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035, Stadt Heidelberg, 2020
Dynamischer Masterplan KCAP Architects & Planners für Stadt Heidelberg, 2019

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de

Bearbeitung und Koordination

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Fotos

Hermann Mayer
Klaus Venus (Seite 20)

Januar 2022

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21530
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de