

Heidelberg



8. Dialogforum Wohnen

am 12. Juli 2022

Lessons learned:

Bausteine erfolgreicher Wohnungspolitik

Inhaltsverzeichnis

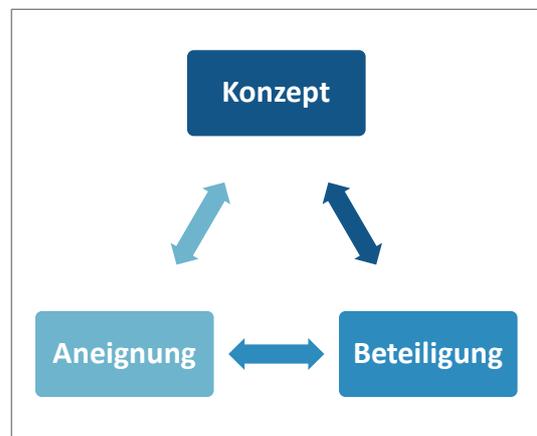
1. Einführung	5
Erfolgsfaktoren für die Entwicklung lebendiger Quartiere.....	5
2. Reallabor Südstadt	6
2.1 Themenbereich „Städtebau und Planung“	6
2.2 Themenbereich „Liegenschaftspolitik“	8
2.3 Themenbereich „Wohnungsbau“	10
3. Konzeptvergaben als Instrument für Mischung und Vielfalt im Quartier	13

1. Einführung

Erfolgsfaktoren für die Entwicklung lebendiger Quartiere

Das Dialogforum beschäftigt sich mit der Frage, wie lebendige Stadtquartiere entwickelt werden können und welche Erfolgsfaktoren dafür maßgeblich sind. Wie kann eine langfristige soziale Tragfähigkeit im Quartier entstehen, die nicht auf ein Eingreifen von außen angewiesen ist? Wie können die Konzepte „Vielfalt an Nutzungen“ und „soziale Mischung“ eine solche nachhaltige Entwicklung im Quartier erzeugen?

Es wird die These aufgestellt, dass für den Erfolg in der Umsetzung das Zusammenspiel der folgenden Elemente grundlegend ist: Die guten Konzepte mit einer frühzeitigen Beteiligung der Akteure und Aneignungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner. Wenn Quartiere sich in diesem Dreieck entwickeln können, sind das gute Voraussetzungen zur Entwicklung lebendige und tragfähiger Stadtquartiere.



Heidelberg hat mit der Bahnstadt und der Südstadt wertvolle Erfahrung in Quartiersentwicklung sammeln können. Diese genauer in den Blick zu nehmen, um daraus für die noch anstehenden Quartiersentwicklungen in Hospital und PHV zu lernen, ist Ziel im 8. Dialogforum. Was sind die Erfolgsfaktoren in der Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt? Wie gelingt die Umsetzung und welche Impulse können daraus für künftige Quartiersentwicklungen mitgenommen werden?

Außerdem soll im zweiten Teil des Dialogforums das Instrument der Konzeptvergaben genauer in den Blick genommen werden. Welchen Beitrag können unterschiedliche Formen von Konzeptvergaben für die Mischung und Vielfalt im Quartier leisten? Dafür ist im Albrecht Reuß von citiplan GmbH als Referent eingeladen.



2. Reallabor Südstadt

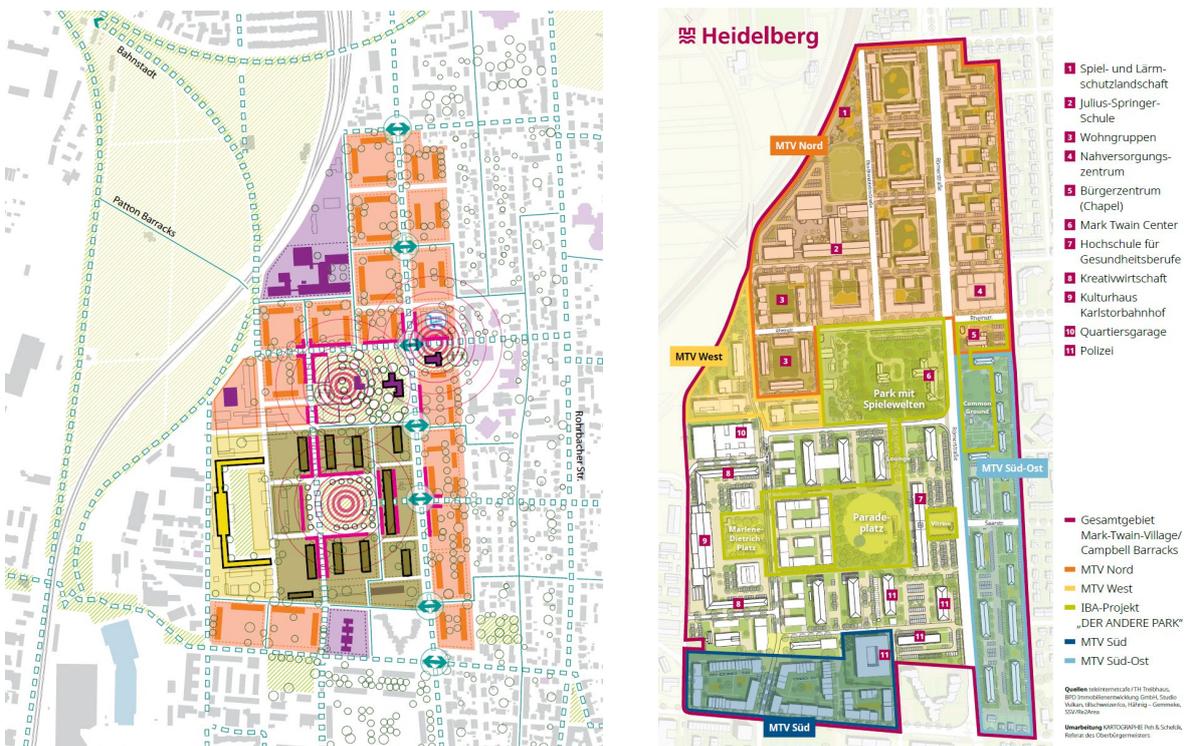
Gegliedert in die Themenbereiche Städtebau und Planung, Liegenschaften und Wohnungsbau, diskutieren die Teilnehmenden des 8. Dialogforums die Erfolgsfaktoren der Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt.

2.1 Themenbereich „Städtebau und Planung“

Zusammenspiel Konzept – Beteiligung – Aneignung

Mit dem Nutzungskonzept und dem Masterplan konnte die funktionale Nutzungsmischung frühzeitig verankert werden. So finden sich dort Flächen für Wohnen, Gewerbe, Bildung und Kultur, aber auch großzügige Freiräume. Die Erarbeitung des Konzepts erfolgte durch den dialogischen Planungsprozess von Anfang an unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit. Auch die künftigen Akteure im Viertel waren frühzeitig mit eingebunden. Der Einfluss der Beteiligung hat sich beispielsweise darin gezeigt, dass die Stadtteilmitte stärker herausgearbeitet wurde. Die Chapel wurde als Verbindungsort zwischen der „alten“ und der „neuen“ Südstadt identifiziert. Inzwischen wird sie als Bürgerzentrum rege genutzt und von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Südstadt getragen. Einen weiteren Raum für Aneignung bietet der Common Ground als Teil vom Anderen Park. So wirkt die Nutzung der Räume auch auf die Konzepte zurück und passt sie an die Bedarfe vor Ort an.

Abbildung Nutzungskonzept (2013, links) und aktueller Übersichtsplan (2022, rechts) Mark-Twain-Village



Quelle Stadt Heidelberg, 2022

Ergebnisse der Diskussion: Was war wichtig...?

1) ...im Konzept?

- Europan¹ war als initialer Impuls- und Ideen-geber (für Entwicklungsband, Größe des Parks und der Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz) hilfreich
- bei Planungsprozess schrittweise in nächst kleinere Maßstabsebene zu gehen, war eine gute Vorgehensweise
- um gewerbliche Erdgeschossnutzungen in Wohngebäuden zu integrieren, war es wichtig, dass Höhe des Erdgeschosses höhergesetzt wurde (verhindert Wohnungen, die direkt einsehbar sind und bietet Gewerberäumen im Erdgeschoss größere Deckenhöhe)



2) ...für die Beteiligung und Einbeziehung?

- Durch intensive Beteiligung im gesamten Planungsprozess konnten frühzeitig Nutzergruppen identifiziert werden und im weiteren Planungsprozess eingebunden werden (Dialogischer Planungsprozess)
- Bündnis für Wohnen war ein zentraler Partner

3) ...für die Aneignung?

- Südstadt zeigt gut, wie und wo sich trotz urbaner Dichte Gestaltungsmöglichkeiten bieten
- In Nutzungs- und Aneignungsphase zeigt:
 - Vorgesehene Umgestaltung der Römerstraße erweist sich jetzt als wichtig und sollte nun auch zeitnah umgesetzt werden
 - Nachbesserungsbedarf auf Marlene-Dietrich-Platz
 - Der Andere Park: Nutzerinnen und Nutzer sind geteilter Meinung über derzeitiges Umsetzungsergebnis („Parkerleben“). Die Frage nach der Auswirkung der Beteiligungsergebnisse auf Planungen wird aufgeworfen.
- Einzelhandel spielt für Nutzungsmischung eine wichtige Rolle. Dessen Tragfähigkeit hängt aber auch von der Lage des jeweiligen Quartiers ab. Die Südstadt bringt als „Durchgangsquartier“ gute Voraussetzungen mit.
- Aktuell gestaltet sich aufgrund der Pandemie die Gewerbeflächenvermarktung schwierig. Wäre eventuell eine konzeptionelle Herangehensweise an die Erdgeschossnutzungen im Vorfeld hilfreich gewesen?



¹ Europan ist ein Ideenwettbewerb, der europäische Städte mit den Nachwuchsgenerationen zusammenbringt. Jeder Wettbewerb wird zu einem aktuellen Thema ausgelobt, das für die Entwicklung der europäischen Stadt von zentraler Bedeutung ist, Heidelberg hatte sich 2012 zum Europan 12 mit den Campbell Barracks zum Thema: Adaptable City beworben.

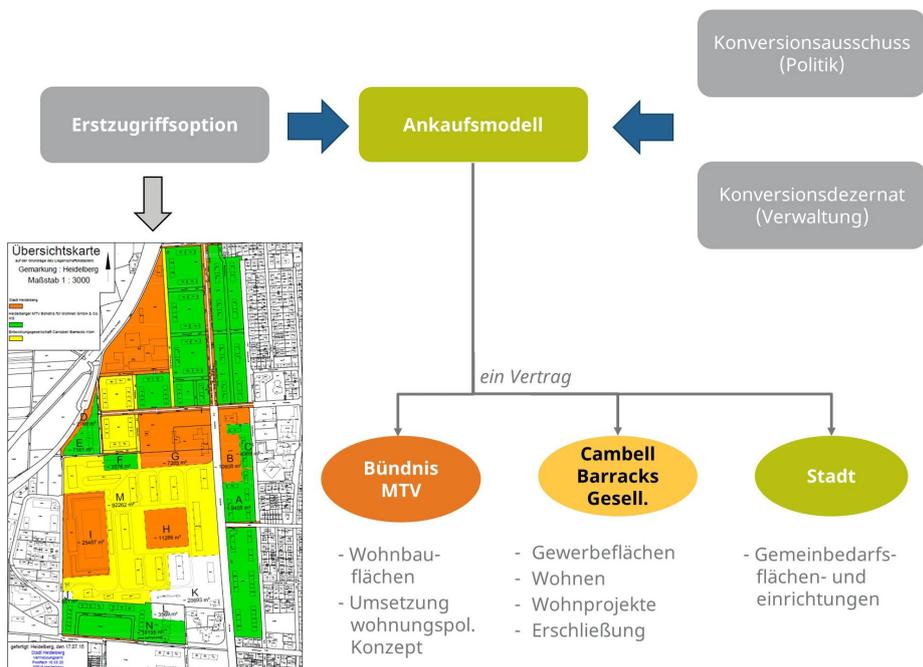
2.2 Themenbereich „Liegenschaftspolitik“

Zusammenspiel Konzept – Beteiligung – Aneignung

Weichenstellend für die Quartiersentwicklung sind auch Strategien der Liegenschaftspolitik. Gesteuert werden alle Prozesse und Planungen im Bereich Konversion durch den Konversionsausschuss (Politik) und das Konversionsdezernat (Verwaltung). In der Südstadt hat die Stadt Heidelberg gegenüber der BImA ihre Erstzugriffsoption genutzt.

Der Ankauf der Flächen ist dann gemeinsam mit den Partnern des Wohnbündnisses MTV und der Campbell Barracks-Entwicklungsgesellschaft erfolgt. Dabei hat jeder Partner seine Aufgabe: Das Bündnis MTV ist für die Realisierung des Wohnungspolitischen Konzepts (70% preisgünstiger Wohnraum in Miete und Eigentum) zuständig. Es besteht aus Heidelberger Baugenossenschaften, der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft sowie zwei genossenschaftlichen Banken. Die Campbell Barracks-Gesellschaft wickelt die Weiterveräußerung der Gewerbeflächen, Flächen für Wohnprojekte und der übrigen Wohnbaufelder ab. In städtischer Hand verbleiben die Gemeinbedarfsflächen. Alle Akteure sind von Beginn an am liegenschaftlichen Prozess beteiligt gewesen.

Abbildung Liegenschaften: Umsetzung und Steuerung



Quelle Stadt Heidelberg, 2022

Ergebnisse der Diskussion: Was war wichtig...?

1) ...im Konzept?

- Leitfragen für das Konzept waren: Wie können Miet- und Kaufpreise gesteuert werden? Wie können preissteigernde Wiederverkäufe unterbunden werden?
 - Städtischer Ankauf bedeutet hoher städtischer Steuerungsgrad
 - Langfristige Sicherung des Mietpreinsniveaus ist möglich bei: Ausbildungshaus, Studierendenwohnen, GGH, Baugenossenschaften und z.T. Wohnprojekten (auch über die Landeswohnraumförderung)
 - Zeitlich befristete Steuerung der Kaufpreise bei Eigentum für Schwellenhaushalte möglich (10 Jahre)
 - freies Wohnungsmarktsegment läuft unter Marktbedingungen (keine Steuerung)
- Kontinuität und Verlässlichkeit für die Entwicklung der Fläche schaffen über Konversionsgesellschaft mit einem Aufsichtsrat mit Gemeinderatsmitgliedern



2) ...für die Beteiligung und Einbeziehung?

- MTV Bündnis hat 90% des Wohnungsbaus inne:
 - Ist es gut, eine so große Fläche an einen Entwickler zu geben?
 - Bietet zum einen die Sicherheit, dass Wohnungspolitisches Konzept umgesetzt werden kann, kann aber auch zu größerer Einheitlichkeit führen.
 - Wäre ein durchlöcherteres Konzept vielfältiger?
- 3-Käufer-Modell hat sich bewährt; dieses und das klare 70%-Ziel für bezahlbaren Wohnraum waren wichtig für Handlungsfähigkeit

3) ...für die Aneignung?

- Besondere Wohnformen (gemeinschaftliche Wohnprojekte)
- Mit Konzeptvergaben konnte Vielfalt geplant und umgesetzt werden

4) Fragen für das nächste Mal...

- Was kann über den Verkauf hinaus gesteuert werden?
- Hätte man über den Grundstücksverkauf ein niedrigeres Mietniveau insgesamt erreichen können?
- Intransparenz in den Ankaufsverhandlungen mit BImA waren schwierig (Gutachten mit Szenarien waren eine Herausforderung)



2.3 Themenbereich „Wohnungsbau“

Zusammenspiel Konzept – Beteiligung – Aneignung

Für den Wohnungsbau in der Südstadt war das wohnungspolitische Konzept maßgeblich. Es sieht vor, dass 40% preisgedämpfter Mietwohnungsbau über Landeswohnraumförderung entsteht, 30% preisgedämpftes Eigentum für Schwellenhaushalte geschaffen wird und 30% am freien Wohnungsmarkt veräußert werden. Die Umsetzung erfolgt durch das Bündnis MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG. Mit der Integration von Neubau in den Bestand gelingt es, diese drei Segmente im Gebiet kleinteilig zu mischen. Auch die eher monotone Wohnungsgrößenstruktur kann so aufgebrochen werden. Der Bestand sichert die Versorgung von Familien mit bezahlbaren großen Wohnungen. Die Neubauten ergänzen das Wohnungsangebot um kleine Wohnungen, die aufgrund ihrer Kompaktheit bezahlbar bleiben.

Der Wohnungsbau wurde von einer Vielfalt an Bauträgern getragen: das MTV-Bündnis, die Wohnprojekte, private Wohnungsunternehmen und kirchliche Träger. Das sichert eine Vielfalt im Wohnungsangebot im Quartier. Die Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen schaffen eine Nutzungsmischung auch im vom Wohnen geprägten Teil des Quartiers.

Der Andere Park bietet den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen besonderen Ort der Kommunikation und Aneignung. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass gerade viele Familien ins Quartier ziehen. Die Anzahl der Kinder weist gegenwärtig eine höhere Quote auf als in der Bahnstadt. Aber auch die Nutzung anderer Freiflächen und Räume, wie der Rasensportplatz und die Chapel können von künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern geprägt und belebt werden.

Abbildung Wohnungsbau

Konzept



Beteiligung / Umsetzung



(künftige) Aneignung des Wohnumfelds durch Nutzerinnen und Nutzer



Ergebnisse der Diskussion: Was war wichtig...?

1) ...im Konzept?

- Kleinteilige Mischung der Wohnungsmarktsegmente
- Nutzung von Bestandsgebäuden für bezahlbaren Wohnraum
- Kompaktheit und Mischung der Wohnungsgrößen
- Mischung von Bestand und Neubau
- Bestand auch für mittlere Einkommensgruppen zu nutzen
- War es die richtige Entscheidung in der Südstadt, bei mittleren Einkommensgruppen ausschließlich auf Eigentumsbildung zu setzen und keine Mietangebote für diese Gruppe vorzusehen?



2) ...für die Beteiligung und Einbeziehung?

- Beteiligung von sozialen Wohnungsbauträgern

3) ...für die Aneignung?

- Begegnungsräume sind wichtig
- Wohnprojekte als frühe Pioniere – geben Impulse ins Quartier

4) Fragen für das nächste Mal?

- Große Herausforderung Schwellenhaushalte: Ist hier der Ansatz der Eigentumsbildung im Neubau angesichts der hohen Baukosten haltbar?
- Sollte dem Bestand eine größere Rolle zugewiesen werden bei den aktuellen Entwicklungen?
- Müssen wir das mittlere Segment als Stadt unterstützen oder müssen sich vielmehr die Bedingungen beim Land ändern?





3. Konzeptvergaben als Instrument für Mischung und Vielfalt im Quartier

Mit einem Vortrag von Albrecht Reuß, citiplan GmbH, und einer Fragerunde wird im zweiten Teil des Forums das Thema Konzeptvergaben in den Mittelpunkt gerückt. Herr Reuß wirft einen Blick auf die Handhabung von Konzeptvergaben anderer Städte.

Modell „Heilbronn“: parzellierte Konzeptvergabe mit Planung

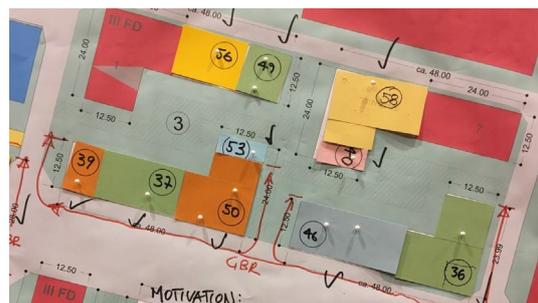
In Heilbronn spielen vor allem Planungsqualität (strenge architektonische Einheit), aber auch soziale Aspekte eine zentrale Rolle bei den Konzeptvergaben. Auf dem Bundesgartenschau-Gelände erfolgte eine parzellenscharfe Vergabe nach Konzept, wobei die Konkurrenz der Planungen im Vordergrund stand.



Damit waren die Anforderungen an die Bewerbung recht hoch (Vorgaben: Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben erforderlich, komplette Vorentwurfsplanung plus Modell, Mehrwert für Allgemeinheit, Referenzen). Durch diese Vorgaben konnte eine hohe Qualität im Städtebau erreicht werden. Im Ergebnis kamen in den Vergaben vor allem professionelle Investoren zum Zug. Einzelne Baugruppen und gemeinwohlorientierte Träger konnten sich auch im Wettbewerb durchsetzen.

Modell „Tübingen“: offene, kleinteilige Konzeptvergaben

In Tübingen wird diese Form der Vergabe seit mehr als 20 Jahren praktiziert und seitdem stetig weiterentwickelt. Auch andere Städte haben dieses Modell bereits angewandt (z.B. Kirchheim unter Teck). Es zeichnet sich durch seine Niedrigschwelligkeit aus, die eine Beteiligung vielfältiger Akteure ermöglicht (keine Vorentwurfsplanung oder Modelle notwendig). In der Bewerbung müssen das Konzept und dessen Mehrwert für Stadt und Quartier sowie Referenzen des Projektteams dargelegt werden. Damit steht der Wettbewerb der Ideen im Vordergrund. Am Ende wird von einer Jury ein sogenanntes „Vergabepuzzle“ erstellt. Dabei werden auf einem Baufeld mögliche Bauträger je nach ihrem Bedarf, ihrem Nutzen und ihrer Passung zusammengesetzt. Auf diese Weise wird durch die Konzeptvergabe Vielfalt und Mischung im Quartier erzeugt.



Mehrwert des Verfahrens kleinteilige, offene Konzeptvergaben?

- Alle Akteure erhalten gleichberechtigt Zugang zu Grundstücken zu verlässlichen Preisen und fairen Bedingungen
- Erzeugt einen Wettbewerb der Ideen
- Bringt Innovationskraft und gute Nachbarschaft ins Quartier
- Schafft Mehrwerte fürs Quartier durch Konzepte der einzelnen Projekte
- Fördert die lokale Wirtschaft (Beauftragung lokaler und regionaler Bauunternehmen bei kleineren Projekten)
- Ermöglicht kleinteilige Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele
- Es entsteht ein stabiler Sozialraum in gestalterischer Vielfalt



Voraussetzungen / Erfolgsfaktoren:

- Festpreis bei Vergabe
- Beratung und Vernetzung von Baugruppen/Wohnprojekten
- Im Ersten Schritt Vergabe von Grundstücksoptionen (Umsetzungssicherheit)
- Niedrigschwellige Verfahren ermöglichen Teilnahme unterschiedlichster Akteure an der Vergabe
- Freie Parzellierbarkeit (ermöglicht „Vergabepuzzle“)
- Sonderthemen sind Tiefgaragen und Innenhöfe (Steuerung und vertragliche Regelungen notwendig)

Notwendige Prozesse und Ressourcen auf Seiten der Verwaltung:

- Information und Beratung
- Vernetzung
- Vergabeverfahren
- Auswahljury
- Optionsvertrag/Kaufvertrag
- Ggf. Projektsteuerung Tiefgarage
- Ggf. Gestaltungsberatung



Rückfragen und Diskussion

- In **Jury** sind auch sachkundige Bürgerinnen und Bürger vertreten
- Gibt es eine Mindestgröße für die Anwendung auf Quartiersebene?
 - Das ist abhängig vom Einzelfall, aber eine Aufteilung von rund 50% großformatige und 50% kleinteilige Vergaben kann zum Start sinnvoll sein.
- Braucht es eine **Beratung** von (unerfahrenen) Gruppen?
 - ja, gerade für Einführung in Grundlagen, aber auch zur Sicherung von mehr Vielfalt ist das notwendig. Als Ressource muss hier 1 Personalstelle gerechnet werden für Vernetzung und Beratung.
- Welche Art von Wohnprojekten und Baugruppen können sich diese Beteiligung an Vergaben derzeit noch leisten?
 - Das ist aktuell noch nicht absehbar, aber definitiv ist für alle Bauträger in der aktuellen Situation das Bauen erschwert.
- Es hat sich gezeigt, dass **die Prozesse und das Bauen nicht langsamer** sind als bei den sonstigen Verfahren.
- Ist die Vielfalt, im Bild einer Collage, die durch die Kleinteiligkeit entsteht, zwingend besser als die Qualitäten, die ein Investor schaffen und bieten kann? Ist es in der aktuellen Situation nicht sinnvoll, eher auf erfahrene Bauherren statt „Neulinge in der Baubranche“ zu setzen?
 - Um eine maximale Vielfalt zu schaffen, trägt ein Mix auch von unterschiedlichen Bauträgern zur Mischung und Vielfalt im Quartier bei.
 - Auch wenn im Vortrag die Baugruppen dominierend scheinen, haben sie doch im allgemeinen Wohnungsbaugeschäft eher einen Nischenanteil.
- Wie wird in der Kleinteiligkeit die **Infrastruktur an Gemeinbedarfseinrichtungen** gesichert? Bleibt das dann bei der Stadt hängen?
 - Bei der differenzierten Körnung der Größe der Baufelder können größere Träger diese Aufgaben übernehmen.
- Kann auf diese Weise **bezahlbarer Wohnraum** geschaffen werden?
 - Je höher die Quote für sozialen Wohnungsbau ist, desto kleiner wird die Zielgruppe bei Konzeptvergaben. In einem Tübinger Beispiel gibt es eine Quote von 20%, die auch tatsächlich erreicht wird und funktioniert.
- **Tiefgaragenthema:** ist letztlich eine Steuerungsfrage. Hier sind vertragliche Regelungen nötig (Grundlagenvereinbarung). Das Konzept des Ankernutzers hat sich hier bewährt.
- In Umsetzung hat sich auch gezeigt, dass gerade der **Festpreis methodisch wichtig** ist, um die einzelnen Konzepte im Vergabeverfahren tatsächlich vergleichen zu können. Die Höhe des Festpreises entspricht i.d.R. dem Verkehrswert.



Fazit für Heidelberg: Kleinteilige, offene Konzeptvergaben bedeuten keinen Paradigmenwechsel in der Heidelberger Praxis, sondern eine Ergänzung der bereits praktizierten Instrumente.

Zum Abschluss zieht Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck das Fazit

Danke für Ihre Rückmeldungen zur Südstadt. Das Feedback zeigt, dass wir viel richtiggemacht haben. Aber es hat auch deutlich gemacht, wo noch nachjustiert werden muss.

Aus dem zweiten Teil der Veranstaltung nehme ich mit: Verschiedene Verfahren sorgen für Vielfalt. So kann in einem robusten Städtebau einfaches Wohnen und Qualität gemischt werden. Letztlich ist es eine Frage der Maßstäblichkeit: Wir brauchen Vielfalt, wir brauchen Qualitäten, wir brauchen bezahlbares Wohnen. Was ist für welche Stelle das Richtige?

Wir suchen letztlich nicht eine Lösung für alles, sondern eine angemessene Vielfalt der Akteure – die Mischung macht's!





Quellenverzeichnis

Nutzungskonzept Konversion Südstadt, Stadt Heidelberg, 2020

Übersicht Nutzungen auf der Konversionsfläche Südstadt,
(Kartographie Peh&Schefcik, aktualisiert Februar 2022)

Impressum

Stadt Heidelberg

Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

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

Veranstaltung und Dokumentation

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Fotos

Hermann Mayer
Seite 13: A. Reuß (Mitte); M. Gütschow (unten)
Seite 14: A. Reuß

Heidelberg, September 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