

Heidelberg



# **Zweites Dialogforum Wohnen**

## Dokumentation der Veranstaltung am 04. Dezember 2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>Tagesordnung .....</b>	<b>5</b>
<b>Teilnehmende .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Begrüßung und Einführung .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Impulsvortrag Wohnen von Morgen, Laura Weißmüller .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Podiumsdiskussion .....</b>	<b>23</b>
3.1 Welche Erwartungen sind mit dem Wohnen von Morgen verbunden? (Podium 1).....	23
3.2 Welche Chancen und Herausforderungen ergeben sich für PHVision? (Podium 2).....	26
<b>4. Ergebnisse und Ausblick .....</b>	<b>29</b>



# Tagesordnung

Uhrzeit	Programm
17.00	Begrüßung und Einführung / Herr Erster Bürgermeister Odszuck, Herr Prof. Braum (IBA)
17.15	Einführung und Ablauf der Veranstaltung / Herr Jacob, FIRU
17.20	Impulsvortrag zum Wohnen von Morgen / Frau Weißmüller, Süddeutsche Zeitung
18.00	Pause
18.15	Podiumsdiskussion
	<b>Runde 1: Welche Erwartungen haben wir an das Wohnen von Morgen?</b> Laura Weißmüller (SZ), Rainer Hofmann (Bogevischs Büro), Jürgen Odszuck (Stadt HD), Anouk Kuitenbrouwer (KCAP), Peter Bresinski (GGH)
	<b>Runde 2: Welche Chancen und Herausforderungen ergeben sich für PHVision? Welche Rolle übernehmen die lokalen Wohnungsmarktakteure?</b> Prof. Michael Braum (IBA Heidelberg), Andreas Epple (Epple GmbH), Peter Hoffmann (Stadt Heidelberg), Christoph Nestor (Mieterverein Heidelberg e.V. / Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung, Thilo Koch (Haus & Grund Heidelberg)
19.45	Schlusswort und geselliger Ausklang

# Teilnehmende

## Stellvertretende Vorsitzende des Heidelberger Gemeinderates

Odszuck, Jürgen – Erster Bürgermeister

## Mitglieder des Heidelberger Gemeinderates

Diefenbacher, Matthias

Nipp-Stolzenburg, Luitgard

Emer, Karl

Stolz, Hildegard

Föhr, Alexander

Zieger, Bernd

Mumm, Hans-Martin

## Externe Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Albrecht-Binseil, Nicolas – INNOVATIO

Bellers, Moritz – IBA Heidelberg

Braum, Prof. Michael – IBA Heidelberg

Bresinski, Peter – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Diebel-Ebers, Maren – DGB Region Rhein-Neckar

Epple, Andreas – Epple Holding GmbH

Goßler, Christoph – Caritasverband Heidelberg e.V.

Heiss-Ritter, Annet – Deutscher Berufsverband für Soziale Arbeit e.V.

Heldner, Marliese – Bezirksbeirat

Hofmann, Reiner – Bogevischs Büro

Jacobs, Peter – Baugenossenschaft Neu-Heidelberg eG

Kloß, Carolin – Gemeinsam Wohnen e.V.

Kraus, Gerald – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Koch, Thilo – Haus & Grund Heidelberg

Kuitenbrouwer, Anouk – KCAP

Linder, Uwe – Neu Heidelberg eG

Meder, Matthias – SKM Heidelberg Rhein-Neckar

Memmeler, Bastian – Kalkmann Wohnwerte

Nestor, Christoph - Mieterverein Heidelberg e.V.

Pfeiffer, Irina – Gemeinsam Wohnen e.V.

Wahl, Cora – Jugendagentur Heidelberg

Scheltwort, Sabine – Epple Holding GmbH

Schmidt-Rohr, Jörg – Verein für berufliche Integration Heidelberg

Weißmüller, Laura – Süddeutsche Zeitung

### **Verwaltung**

Bumiller, Daniel – Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Dietz, Gerald – Geschäftsstelle Bahnstadt

Fischer, Franziska – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Friedrich, Annette – Stadtplanungsamt

Großkinsky, Norbert – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Hartmann, Angelika – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Hoffmann, Peter – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Hornung, Jörg – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Koban, Ellen – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Maixner, Kerstin – Geschäftsstelle Bahnstadt

Persch, Robert – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Mehring, Volker – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Polivka, Wolfgang – Konversionsgesellschaft

Schaber, Carsten Dr. - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Schork, Stefan – Kämmereiamt

Stahl-Wilhelm, Karolin – Amt für Verkehrsmanagement

Rees, Stefan – Stadtplanungsamt

### **Moderation/Dokumentation**

Abraham, Thomas – empirica

Jacob, Andreas – FIRU

Süße, Jana – empirica

### **Graphic Recording**

Ruflair, Franziska





# 1. Begrüßung und Einführung

Der Erste Bürgermeister der Stadt Heidelberg, Jürgen Odszuck, begrüßt Vertreter aus Gemeinderat und Verwaltung, die Akteure der Wohnungswirtschaft, der Wohnungsbaugenossenschaften und Mieterverbänden sowie Nutzergruppen zum 2. Dialogforum, das alle mit dem Thema Wohnen Beschäftigte wieder einlädt, sich zu aktuellen Fragen auszutauschen und zu diskutieren. Herr Odszuck erläutert, dass sich die Veranstaltung mit der Frage wie wir in Zukunft wohnen werden, beschäftigt Antworten dazu sollen in zwei Diskussionsrunden mit externen und lokalen Experten gefunden werden. Der Erste Bürgermeister begrüßt Laura Weißmüller von der Süddeutschen Zeitung, die mit ihrem Vortrag Impulse für die anschließende Diskussion geben wird.

Die Diskussion über die Erwartungen an das Wohnen von Morgen lässt sich nicht ohne die größte Konversionsfläche der Stadt, das Patrick Henry Village (PHV), führen. Für die Entwicklung von PHV hat die Stadt zusammen mit der IBA Heidelberg mit dem Masterplan eine Grundlage für die weitere Diskussion geschaffen. Im Rahmen der Veranstaltung soll es darum gehen, Kernthemen zu benennen und zu diskutieren. PHV ist ein Heidelberger Quartier, das mitten in der Region liegt (Folie 2, 8) und daher Chancen für Heidelberg und die Region bietet. Der Masterplan von 2017 sieht eine Zielgröße von rund 10.000 neuen Einwohnern und 5.000 Arbeitsplätzen für PHV vor. Daraus ergibt sich ein großes Entwicklungspotential, um einen eigenen Stadtteil mit hoher Qualität zu schaffen. Die Stadt Heidelberg arbeitet für die Entwicklung von PHV eng mit der IBA Heidelberg zusammen.

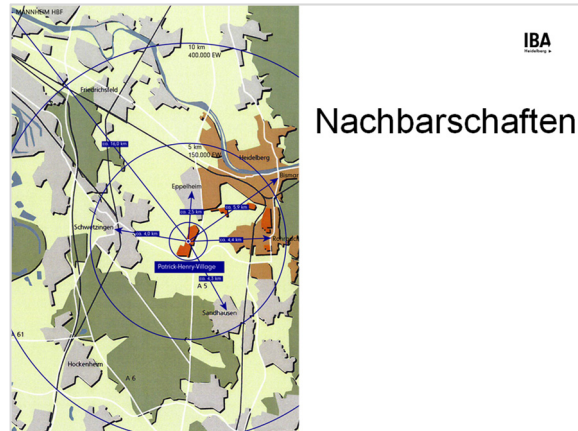
Der Leiter der IBA Heidelberg, Prof. Michael Braum, verdeutlicht, dass das Wohnen nicht isoliert betrachtet werden kann. Vielmehr arbeitet die IBA Heidelberg an der Weiterentwicklung der „Durchmischung“ hin zu einer „Funktionsüberlagerung“. Prof. Braum spricht in diesem Zusammenhang von einer „Hybriden Stadt“ (Folie 3, 4). Diese ist sehr heterogen, unübersichtlich und nimmt Rücksicht auf vorhandene Gebäude. Das Modell stellt ein Bild von Stadt dar, das „situativ entworfen“ wird und sich dadurch deutlich vom Emmertsgrund, als Beispiel für Funktionstrennung, und der Bahnstadt, als Beispiel für Durchmischung, unterscheidet. Einzelne Stadtteile sind durch unterschiedliche Funktionen geprägt. Die soziale und kulturelle Mischung, die es in ganz Heidelberg gibt, soll sich im PHV wiederfinden (Folie 7). Das Wohnen soll im Kontext von anderen Nutzungen gedacht werden, unterschiedliche Nachfragegruppen abdecken, unterschiedliche Arten von Entwicklern einbeziehen und möglichst kleinteilig entwickelt werden.



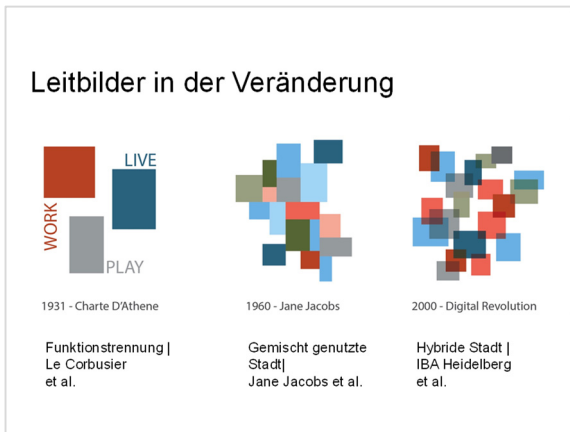
Prof. Michael Braum (IBA Heidelberg) und Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck



Folie 1



Folie 2



Folie 3



Folie 4



Folie 7



Folie 8

Die Folien 5 und 6 sind im Kapitel 3.2 (Podium 2) dargestellt.

## 2. Impulsvortrag Wohnen von Morgen Laura Weißmüller

Laura Weißmüller, Redakteurin im Feuilleton der Süddeutschen Zeitung, macht deutlich, dass die Frage, wie wir zukünftig Wohnen werden, zukunftsweisend für die weitere Entwicklung unserer Gesellschaft ist. „Der Umgang mit dem Wohnen ist die Schlüsselfrage unserer Zukunft“. Denn sonst besteht die Gefahr, dass Wohnen in besonderem Maße zur Spaltung der Gesellschaft – in Mieter und Eigentümer, Mieter und Vermieter, Alteingesessene und Neuzugezogene, Arme und Reiche – beiträgt. Wohnen ist die neue soziale Frage in Deutschland. Heidelberg arbeitet mit PHVision an einem zukunftsweisenden Projekt, um sich dieser Herausforderung zu stellen.



Laura Weißmüller, Süddeutsche Zeitung

### Hintergrund

Es gibt kaum Städte, die keine Probleme mit der Wohnraumversorgung ihrer Einwohner haben. Laut der Hans-Böckler-Stiftung fehlen in deutschen Großstädten zwei Millionen Wohnungen. Diese Entwicklung wird noch durch das Auslaufen der Bindungen von geförderten Wohnungen verstärkt: 1990 waren es in Deutschland noch 3 Millionen Wohnungen, 2016 nur noch 1,2 Millionen Wohnungen und 2020 voraussichtlich nur noch 1 Million Wohnungen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum bedroht die Städte in ihrer Funktionsfähigkeit und trifft insbesondere diejenigen, die sowieso schon wenig haben: Manche Haushalte müssen 40 Prozent und mehr ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Die Folge des Wohnungsmangels ist häufig Verdrängung. In vielen Städten kommt es daher zu Demonstrationen gegen steigende Mieten (Folie 2).

Die Antworten, die bisher in Deutschland auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum gefunden wurden, reichen nicht aus, um die Wohnungsnot zu lindern. Vielmehr bedarf es eines grundlegenden Kurswechsels. Dafür müsste zunächst das gesamte System des deutschen Wohnungsbaus überprüft werden. Im Koalitionsvertrag finden sich Angaben zur Quantität im Wohnungsbau, Angaben zu Qualität und Architektur fehlen jedoch bisher gänzlich. Der Bau von Plattenbausiedlungen wie in den 1970er Jahren (Folie 3) wird die Probleme nicht lösen. Denn die Architektur ist entscheidend dafür, wie die Menschen wohnen und leben – nicht nur in den eigenen vier Wänden, sondern auch vor der Haustür. „Häuser machen Stadt“ – und jeder Neubau trägt dazu bei, wie sich die Städte entwickeln.



Demonstration in München gegen hohe Mieten und Verdrängung

Folie 2



Berlin Marzahn, Plattenbausiedlungen entstanden ab 1977

Folie 3

In Ihrem Vortrag vertritt Frau Weißmüller verschiedene im folgenden hervorgehobene Thesen zum Wohnen von Morgen, die als Orientierung für die folgenden Diskussionen fungieren:

### **Ein öffentliches Grundstück muss im Sinne des Gemeinwohls vergeben werden. Deswegen: Vergabe nur im Erbbaurecht und nach Konzeptverfahren.**

Die Frage, wie mit Grund und Boden umgegangen wird, ist entscheidend für das Wohnen der Zukunft. Frau Weißmüller verweist dazu auf Vorschläge des ehemaligen Münchener Oberbürgermeisters Dr. Hans-Jochen Vogel, der dazu bereits 1972 den Aufsatz „Bodenrecht und Stadtentwicklung“ verfasst hat (Folie 4). Boden ist nicht vermehrbar und nicht ersetzbar. Das Wort „Allmende“ wird dem Wert des Bodens gerecht. Daher fordert Frau Weißmüller, einen anderen Umgang mit dem Boden: Die Gesellschaft soll entscheiden, was auf dem Boden passiert, und nicht private Investoren. Um dies umzusetzen nennt sie folgende Instrumente: Öffentliche Grundstücke sollen nur noch im Sinne des Gemeinwohls vergeben werden. Die Grundstücksvergabe soll daher nur im Erbbaurecht und über Konzeptvergaben erfolgen. Dadurch bleibt die öffentliche Hand Eigentümer des Grundstücks und kann ganz konkret die Nutzung vorgeben. Als Beispiel dafür nennt Frau Weißmüller das ehemalige Rotaprint Gelände in Berlin-Wedding, das von seinen Mietern durch einen Erbbaurechtsvertrag gekauft wurde, um eine kleinteilige Nutzermischung aus Arbeit, Kultur und Soziales sowie bezahlbare Mieten zu gewährleisten (Folie 5).



### **Es entstehen ausschließlich Mietwohnungen durch Genossenschaften und (öffentliche) Wohnungsbaugesellschaften.**

An die Forderung nach einer anderen Politik der Grundstücksvergabe schließt sich auch die Forderung an, dass auf öffentlichen Grundstücken 100 Prozent Mietwohnungsbau entsteht. Dies soll durch Genossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften erfolgen, da für private Investoren häufig der (möglichst schnelle) Profit im Vordergrund steht und weniger das Gemeinwohl. Die Mietwohnungen sollen ohne Bindungsfristen entstehen. Dass öffentliche geförderte Wohnungen nach einer gewissen Zeit wieder dem freien Markt zugeführt werden, ist „marktwirtschaftlicher Irrsinn“. Dieses System werde in dieser Form nur in Deutschland praktiziert. Frankreich und Österreich handhaben das Thema anders. In Wien gibt es heute noch bezahlbaren Wohnraum, weil man seit den 1920er Jahren konsequent öffentlichen Wohnungsbau betrieben hat. Als Beispiel nennt Frau Weißmüller die Terrassen-Häuser, die öffentlich gefördert sind und in denen die Bewohner Studien zufolge sehr zufrieden sind. (Folie 6).

## Neue Quartiere müssen sich aktiv in die Umgebung integrieren und attraktive Angebote in den öffentlichen Räumen machen. Dazu gehören Parks mit vielfältigen Freizeit- und Gemeinschaftsangeboten.

Neubauquartieren fehlt häufig die Lebendigkeit. Als Negativbeispiel nennt Frau Weißmüller das Europaviertel in Frankfurt, das trotz seiner zentralen Lage keine Lebendigkeit besitzt. „Keiner geht dort hin, der nicht muss“. (Folie 7). Das ist fatal. Da die Zentren „aus allen Nähten platzen“, müssen die Städte dichter werden. Immer weiter wachsende Pendlerstrecken werden ökologisch, ökonomisch und auch psychologisch für den Einzelnen immer mehr zum Problem. Wenn jedoch Neubauten wie bisher realisiert werden, wird es nur enger und der Ärger auf alles Neue wird steigen. Daher sollten Neubauquartiere immer auch einen gesellschaftlichen Anspruch haben. Neue Quartiere integrieren sich nur in die Umgebung, wenn sie auch für die Umgebung attraktiv sind und die bestehende Bevölkerung davon profitiert, z.B. durch ein Schwimmbad, eine Bibliothek, Gemeindezentren oder Werkstätten.

Wie man attraktive öffentliche Räume schaffen kann, zeigen Beispiele aus Kopenhagen (Folie 8) oder Zürich (Folie 9). In Kopenhagen wird so viel gebaut, wie fast nirgendwo in Europa. Trotzdem bietet die Stadt zahlreiche attraktive öffentliche Räume, wie beispielsweise Schwimmbäder, die an Neubauquartiere angedockt sind und dazu einladen, sich dort aufzuhalten. Der Chef des dänischen Architekturzentrums zeigte sich schockiert über die „Ärmlichkeit des öffentlichen Raumes“ in Deutschland. Auch das Projekt „Mehr als Wohnen“ in Zürich ist von morgens bis abends durchgehend belebt. Hier gibt es neben Wohnungen Ausstellungsräume, eine Pension, eine Fahrradwerkstatt, Cafés und Restaurants sowie attraktive öffentliche Räume und Grünflächen.



Wien, Alt-Erlaa, entworfen von Harry Glück, gebaut 1973 bis 1985

Folie 6



Frankfurt, Europaallee

Folie 7



Dorte Mandrup, Gemeindezentrum in Kopenhagen

Folie 8



Mehr als Wohnen, Genossenschaftsviertel, Zürich, fertig gestellt 2014/2015

Folie 9

## Auch in Gebäuden bedarf es öffentlicher Nutzungen im Erdgeschoss und kommunikativer Räume im ganzen Haus für die Bewohner.

Damit ein Neubauquartier sich auch für seine Besucher öffnet, muss es eine Offenheit auch bei den Gebäuden zulassen. Obwohl nichts „abschreckender ist als heruntergelassene Rollläden“, sind genau diese leider Standard in vielen Wohngebieten. Als „Kampfzone Erdgeschoss“ hat die Münchner Stadtbaurätin Merk das bezeichnet. Historische Beispiele für öffentliche Erdgeschossnutzungen sind das Kunstmuseum von Lina Bo Bardi in Sao Paulo (Folie 10) oder die Firmenzentrale der HSBC-Bank in Hong Kong von Norman Foster (Folie 11). Die Star Apartments in Los Angeles hat der Architekt Michal Maltzan „aufgesockelt“, um eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen (Folie 12). Auch das Beispiel der Kalkbreite in Zürich zeigt, wie durch Cafés, Läden, eine Galerie sowie im Gebäude verteilte Gemeinschaftsräume aus einer „Kampfzone“ ein gesellschaftlicher Treffpunkt werden kann (Folie 13).



Museu de Arte de São Paulo von Lina Bo Bardi, Fertigstellung 1968

Folie 10



HSBC Headquarters in Hong Kong von Norman Foster, Fertigstellung 1979

Folie 11



Star Apartments von Michal Maltzan, Los Angeles, Fertigstellung 2014

Folie 12



Kalkbreite, Zürich, Fertigstellung 2014

Folie 13

Bei der Planung muss immer die Frage beantwortet werden, wieviel Öffentlichkeit bei einem Projekt zugelassen werden soll. Das Projekt „Wagnis Art“ in München verbindet die oberen Bereiche der einzelnen Genossenschaftshäuser durch Brücken (Folie 14). Dass Treppenhäuser keine „Da-muss-ich-jetzt-durch-Räume“ sein müssen, sondern Treffpunkte für die Bewohner sein können, zeigt das Projekt „Mehr als Wohnen“ in Zürich (Folie 15,9). Auch umlaufende Balkone können Orte der Begegnung für Bewohner schaffen wie das Projekt „R 50“ in Berlin zeigt (Folie 16). Hohe Funktionsräume im Erdgeschoss schaffen Aufenthalts- und Begegnungsräume für Bewohner und Nutzer aus der Umgebung (Folie 17-20). Eine Festschreibung des Gemeinwohngedankens ist wichtig, um dem Verkauf und damit dem Verlust dieser Räume entgegenzuwirken.



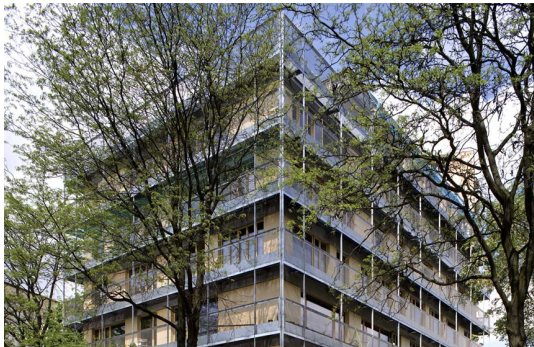
DomagkPark, München Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, Fertigstellung 2016  
Architekten: bogevischs buero; SHAG Schindler Hable

Folie 14



Mehr als Wohnen, Zürich: Treppenhäuser als kommunaler kommunikativer Raum

Folie 15



Baugruppenhaus R 50, Berlin-Kreuzberg

Folie 16



R 50, Funktionsraum im EG

Folie 17



Spreefeld Berlin, entstanden 2011 – 2013, Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, BARarchitekten, Mitarbeit: Die Zusammenarbeiter, Christian Schöning, Angelika Drescher

Folie 18

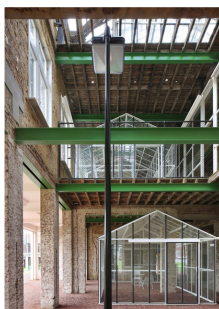


Spreefeld Berlin, Kantine

Folie 20

## Niemals abreißen.

Umbauen ist bisher in Deutschland wenig populär. Stattdessen erfolgt häufig ein Abriss mit anschließendem Neubau. Frau Weißmüller plädiert in Anlehnung an die Architekten Lacaton & Vassal, bestehende Gebäude „niemals abzureißen.“ Denn: Bauen verursacht 50 Prozent des weltweiten Abfalls. Die Folge: „Der Sand wird schon knapp, weil der Hunger nach Beton so groß ist.“ Neben ökologischen Gründen geht durch Abreißen auch die „gebaute Geschichte“ verloren. Umbaupotentiale müssen daher stärker genutzt werden. Wie dies aussehen kann, zeigen der Umbau des Gebäudes auf dem psychiatrischen Gelände Melle in Gent (Folie 21), bei dem bewusst auch weitere zukünftige Umbaumaßnahmen ermöglicht werden oder die Umwandlung einer „tristen Betonburg“ in Paris durch die Ergänzung von Wintergärten von Lacaton & Vasal (Folie 22).



dvvt, Gebäude auf dem psychiatrischen Gelände Melle, Gent, 2016 © Filip Dujardin

Folie 21



Druot, Lacaton & Vassal, Transformation des Tour Bois-le-Prêtre, Paris, 2005 – 2011  
© Philippe Ruault

Folie 22

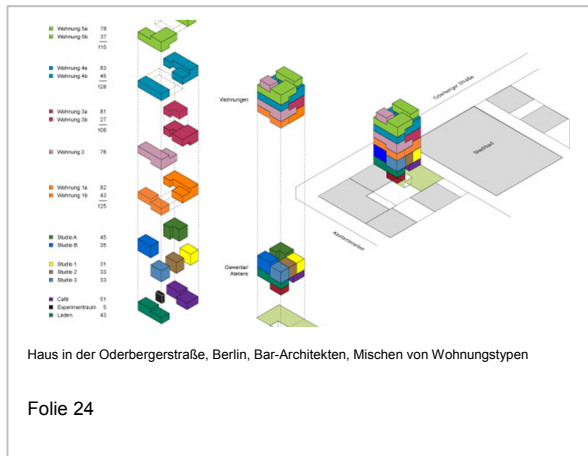
## Arbeiten und Wohnen stärker zusammendenken: Unterschiedliche Haustypen im Quartier, unterschiedliche Wohnungstypen im Haus.

Unsere Häuser und Grundrisse stecken hinsichtlich ihrer Gesellschaftsvorstellungen in der Vergangenheit fest. Dies entspricht aber immer weniger unserer Lebens- und Arbeitswelt. Es stellt sich die Frage, wie die gesellschaftlichen Veränderungen beim Bauen stärker berücksichtigt werden können. Arbeiten und Wohnen müssen künftig stärker zusammen gedacht werden. Dies erfordert funktionsoffene Bauweisen sowie flexible und moderne Grundrisse, die an die Lebens- und Arbeitswelt angepasst sind (Folie 23-24). Dies ist derzeit im Neubau jedoch nur schwer möglich, da die Bauordnung immer noch eine Funktionstrennung vorgibt. Es bedarf Ausnahmegenehmigungen, um Arbeiten und Wohnen zu verschränken, was Zeit und Geld kostet. Leider hindert der Wohnraum-mangel die Politik daran, Experimente zu wagen oder zuzulassen. Dabei wäre es wichtig, endlich Neubautypen zu erarbeiten, die der Gegenwart und ihren Ansprüchen und Anforderungen gerecht werden: Wie lässt sich Arbeiten und Wohnen räumlich verschränken? Wie können lokale Erwerbsstrukturen in einem Wohnhaus platzfinden? Wie können Häuser darauf vorbereitet werden, dass unser Leben unsteuerbar geworden ist? Wie könnte ein „5-Euro-Haus“ aussehen, in dem der Standard, dafür aber auch die Mieten niedrig sind? Ein Beispiel aus Berlin (Folie 23-24) zeigt beispielhaft ein Haus mit verschiedenen Nutzungs- bzw. Wohnungstypen in einem Haus, Ausstellungsraum und Kantine im Erdgeschoss, zu- und abschaltbaren Räumen, Büros, Wohnungen und Single-Appartments. Auch das Terrassenhaus in Berlin Wedding zeigt, wie die Verbindung von Wohnen und Arbeiten aussehen kann: Im unteren Gebäudeteil wird gearbeitet, oben wird gewohnt (Folie 25).



**Pflicht zum Experiment. Ein Wettbewerb gewährleistet, dass eine innovative und ästhetisch anspruchsvolle Architektur dem Leben ihrer unterschiedlichen Bewohner entspricht. Junge und kleine Büros werden bevorzugt.**

Es ist wichtig, Experimente beim Bauen zu wagen. Es erfordert Mut, etwas Neues auszuprobieren; es bedarf der Zeit, etwas lange Zeit testen zu können sowie der Chance, es weiter zu verbessern. Für experimentelle Projekte gibt es sowohl national als auch international zahlreiche Beispiele (Folie 26, 28). Nicht jeder möchte in einem Glashaus wie von Fujimoto in Tokio (Folie 27) wohnen. Aber solche Projekte geben Anlass, Gewohntes zu hinterfragen. Nur durch Ausprobieren können neue Wege für das Wohnen der Zukunft aufgezeigt und bestehende Wohnmuster hinterfragt und langfristig verändert werden. Für PHV sollten daher Architektenwettbewerbe stattfinden. Bei der Auswahl der Architekten sollte es nicht um die Größe des Büros oder seine Referenzen gehen, sondern um den Entwurf und das Potential, das sich aus diesem Entwurf ergibt. Norwegen macht vor, wie solch ein Architekturwettbewerb aussehen kann. So wurde in den 1990er Jahren ein Wettbewerb für den Bau von Infrastruktur an den schönsten Straßen Norwegens gestartet. Bedingung bei dem Wettbewerb ist bis heute die Pflicht zum Experiment (Folie 26).



## Partizipativer Planungsprozess über den Tag der Fertigstellung und des Einzugs hinaus und zwar nicht nur mit den üblichen Verdächtigen.

Quartiere entstehen nicht über Nacht. Damit sich ein lebendiges Quartier, wie dem Domagpark in München, (Folie 28) entwickeln kann, muss versucht werden, alle Beteiligten und (zukünftigen) Bewohner in den Planungsprozess einzubeziehen bzw. es zumindest zu versuchen und zwar: „Bevor der erste Bagger rollt und noch lange nachdem der letzte Bewohner eingezogen ist.“ Zu den Beteiligten zählen Sozialverbände, Schüler, Studenten und Kreative – all diejenigen, für die das Quartier interessant sein soll. Dies kann über Quartierstreffen, Feste, Veranstaltungen, Schwarze Bretter, Ideenwettbewerbe geschehen.



Tokio, House NA, entworfen von Sou Fujimoto, gebaut 2011

Folie 27



Domagpark, München

Folie 28

### Rückfragen und Stellungnahmen aus dem Plenum:

- Von Haus & Grund Heidelberg wird hervorgehoben, dass ein großer Teil des Wohnungsbestandes in Privateigentum ist. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die vorgestellten Ansätze am Ende zur Enteignung von Privateigentümern führen.  
> Frau Weißmüller macht deutlich, dass dies nicht zu befürchten sei, da sich ihre Thesen auf öffentliche Grundstücke beziehen.
- Das Plädoyer für Mietwohnungen wird grundsätzlich positiv bewertet. Allerdings sollte dabei auch berücksichtigt werden, dass Eigentum für viele Menschen eine Alterssicherung darstellt, die dann wegfallen würde.
- Von Seiten des Mietervereins wird der Ansatz „Gemeinwohl über Eigentum“ begrüßt: „Die Fläche gehört den Bürgern“.
- Es wird nach der Finanzierung von Gemeinschaftsflächen gefragt.  
> Die Finanzierung müsse Frau Weißmüller zufolge von Anfang an in die Kalkulation einfließen. Dabei ist es wichtig, vorab genau zu überlegen, was für Flächen in welchem Maß geschaffen werden sollen. Sie betont, dass Gemeinschaftsflächen nicht gleich Luxus bedeuten und es durchaus Beispiele gibt, wie man dies bezahlbar realisieren kann.
- Der Rückgang von geförderten Wohnungen wird teilweise weniger dramatisch bewertet als dargestellt. Die Wohnungen fallen mit auslaufender Bindung nicht einfach weg. Häufig befinden sie sich zudem im Besitz von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen, so dass die Miete auch nach Auslaufen der Bindung noch bezahlbar ist. Mit auslaufender Bindung käme es nicht immer automatisch zu drastischen Mieterhöhungen.
- Auf die Frage, wie der geforderte Paradigmenwechsel angestoßen werden kann, sieht Frau Weißmüller klar die Öffentlichkeit in der Pflicht. Nur wenn genug öffentlicher Druck aufgebaut wird, wird die Politik reagieren.

## 3. Podiumsdiskussion

### 3.1 Welche Erwartungen sind mit dem Wohnen von Morgen verbunden? (Podium 1)



Auf dem Podium diskutieren Peter Bresinski, Jürgen Odszuck, Andreas Jakob (Moderation), Laura Weißmüller, Rainer Hofmann und Anouk Kuitenbrouwer (von links nach rechts).

#### **Laura Weißmüller (Süddeutsche Zeitung)**

Redakteurin im Feuilleton der Süddeutschen Zeitung. Studium der Kunstgeschichte, Jura und Publizistik in Berlin und Rom. Sie beschäftigt sich in ihrer Arbeit intensiv mit dem Thema Wohnen und Stadtgestaltung und dabei besonders mit den Fragen: Welche Rolle spielen Grund und Boden und welche Bedeutung haben Eigentumsformen für das Wohnen der Zukunft?

#### **Rainer Hofmann (Bogevischs Büro)**

Architekt des Bogevischs Büro mit Sitz in München. Unter anderem bekannt geworden durch das viel beachtete gemeinschaftliche Wohnprojekt „Wagnis 3“ in München. Wagnis 3 wurde als genossenschaftliches Projekt umgesetzt. Es wurde 2009 fertig gestellt und umfasst neben 97 Wohnungen auch verschiedene gemeinschaftliche Einrichtungen wie Cafe/Nachbarschaftstreff, Gästeapartments, Bibliothek/Medienraum, Kita, Werkstatt, Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsterrasse/-garten.

#### **Anouk Kuitenbrouwer (KCAP)**

Frau Kuitenbrouwer ist Partnerin des Architekturbüros KCAP (Zürich). KCAP ist ein renommiertes Architektur- und Städtebaubüro, das zum Beispiel den Masterplan HafenCity in Hamburg erstellt hat. Für die Stadt Heidelberg hat KCAP die thematischen Entwürfe verschiedener Büros für PHV zu einer Entwicklungsvision zusammengefügt. Diese wird jetzt von KCAP zu einem dynamischen Masterplan für PHV weiterbearbeitet.

#### **Jürgen Odszuck (Stadt Heidelberg)**

Herr Odszuck ist seit 2016 Erster Bürgermeister und Baudezernent der Stadt Heidelberg.

#### **Peter Bresinski (GGH)**

Herr Bresinski ist Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GGH, die über 7.000 Wohnungen in Heidelberg besitzt.

## **Mut zum Experiment**

„In Bezug auf PHV ist es höchste Zeit für Experimente!“ – so Herr Odszuck. Frau Weißmüller appelliert insbesondere an die öffentlichen Wohnungsbaunternehmen, „sich mehr zuzutrauen“. Der Mut zum Experiment und der Wille, neue Wege einzuschlagen, sind für Heidelberg laut Herrn Odszuck nicht ganz neu. Auch Herr Bresinski macht deutlich, dass die GGH sich durchaus einiges zutraut. Er sieht die Herausforderung für die Zukunft darin, wie es gelingen kann, Quartiere in zentralen Lagen mit kurzen Wegen und preiswertem Wohnraum zu schaffen.

Bereits für die Hospital-Fläche beschäftigt sich die Stadt Heidelberg auch gemeinsam mit der GGH intensiv mit der Frage, wie das wohnungspolitische Konzept und die Konzepte im Bereich Energie, Mobilität und Wirtschaft aussehen, um ein nachhaltiges Quartier mit einer stabilen gesellschaftlichen Zusammensetzung zu schaffen. Die Ansätze stießen zunächst auf Bedenken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sowie auf Widerstände aus Fachabteilungen, zum Beispiel hinsichtlich der Abkehr vom Passivhausstandard. Schlussendlich gelang es aber, den Gemeinderat zu überzeugen. Nun kommen sogar Forderungen auf, die Ansätze für das Hospital als „neuen Standard“ festzulegen. Auch für PHV muss der Nachhaltigkeitsgedanke verinnerlicht und in den Planungen berücksichtigt werden.

Laut Frau Kuitenbrouwer geht es in Zukunft vor allem darum, neue Wohnmodelle und Maßstäbe zu finden. Sie macht zudem deutlich, dass sich die Stadt Heidelberg und die IBA mit der Entwicklung von PHV hohe Ziele setzen, welche die Anforderungen der Wissensstadt von Morgen berücksichtigen sollen. Kleinteiligkeit und Funktionsüberlagerung sind dabei wesentliche Ziele. Diese Mischung soll bis auf Mikroquartiers- und sogar Gebäudeebene heruntergebrochen werden. Dafür sind auch Experimente nötig.

## **Gemeinschaftsräume schaffen und mit Leben füllen**

Die Planung von Gemeinschaftsräumen im Haus oder Quartier wird von allen Seiten als sehr anspruchsvoll eingeschätzt. Man muss bei den Planungen intensiv prüfen, wo der Bedarf liegt und wie die Flächen später mit Leben gefüllt werden können. Frau Kuitenbrouwer weist darauf hin, dass es ein sehr urbanes, spezifisches Publikum gibt, das von solchen Räumen angesprochen wird. Herr Bresinski weist zudem auf die Kosten hin, die solche Räumlichkeiten mit sich bringen. Seiner Ansicht nach geht es zunächst einmal darum, bezahlbaren Wohnraum für die breite Masse zu schaffen. Herr Hofmann macht dazu deutlich, dass sich nach seiner Erfahrung (u.a. durch das Projekt „Wagnis Art“) Bezahlbarkeit und Gemeinschaftsflächen nicht ausschließen. Dafür gibt es viele Beispiele, wie auch schon im Vortrag von Frau Weißmüller dargestellt wurde. Gegebenenfalls müssen dafür an anderer Stelle Kosten reduziert werden. „Natürlich gibt es aber auch Räume, die nicht funktionieren“, stellt Herr Hofmann fest. Frau Kuitenbrouwer merkt an, dass private Wohnungsmarktakteure in diesem Themenfeld viel von Genossenschaften lernen können.

## **Lernen von Anderen**

Für das Wohnen der Zukunft müssen Frau Weißmüller zufolge die Bedürfnisse der Gesellschaft in den Fokus gestellt werden. In Deutschland findet sie jedoch zu wenig guten Wohnungsbau vor. Frau Weißmüller hat in ihrem Vortrag Beispiele vorgestellt, wie man es besser machen könnte. Herr Odszuck merkt dazu an, dass man dafür nicht immer nur ins Ausland schauen muss. Auch in Deutschland, „ja, sogar in Heidelberg“ gibt es Beispiele für guten Wohnungsbau. Frau Kuitenbrouwer berichtet dazu ganz konkret von Ihren Erfahrungen aus der Hamburger HafenCity, deren Masterplan ebenfalls von KCAP entwickelt wurde, und was man daraus für PHV lernen kann. Die HafenCity sieht Frau Kuitenbrouwer als Vorzeigebispiel für den Entwicklungsprozess. Insbesondere die sehr enge Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen Politik und Entwicklungsgesellschaft über viele Jahre, die Kontrolle der öffentlichen Hand über die Kleinteiligkeit des Quartieres sowie die Begleitung der einzelnen Verfahren, z.B. mit Wettbewerben, bezeichnet sie als „lessons learned“. Heidelberg ist überregional mit der IBA und der Entwicklung für PHV ebenfalls zum Best-Practice-Beispiel für den Planungsprozess geworden. Auch Herr Hofmann macht deutlich, welches große Potential in der PHV-Entwicklung steckt.

## **Öffentliche und private Wohnungsunternehmen einbeziehen**

Herr Odszuck sieht die Gestaltung des Wohnens von morgen als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Es gibt ihm zufolge keinen einfachen Weg mit „nur Erbbaurechten“ oder „nur Genossenschaften“. Frau Weißmüller plädiert dafür, dieses Vorhaben insbesondere mit Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen umzusetzen. Herr Bresinski erwidert darauf, dass auch private Akteure gebraucht werden. Denn auch unter den Privaten sieht er Akteure, die innovativ und verantwortungsvoll handeln.

### **Lebendigkeit durch Bindung zum Quartier schaffen**

Ein wichtiges Thema für das Wohnen der Zukunft ist die soziale Mischung und Lebendigkeit von Quartieren. Insbesondere „Lebendigkeit“ lässt sich nur schwer planen. Aus den Erfahrungen von „Wagnis Art“ nennt Herr Hofmann die Grundstruktur einer Genossenschaft als Erfolgsfaktor. Die genossenschaftlichen Strukturen ermöglichen eine dauerhafte Bleibeperspektive und Aneignung des Raumes und der Flächen. Dadurch entsteht eine Bindung zum Projekt und aus dieser Bindung heraus auch Lebendigkeit.

### **Bestand erhalten**

Auf PHV gibt es circa 1.400 Bestandswohnungen. Herr Bresinski hält die These „Niemals abreißen“ nicht immer für sinnvoll. Denn häufig ist Umbau teurer als ein Neubau, was bedacht werden muss. Man ist sich aber einig, dass wenn möglich der Bestand erhalten bleiben sollte. Vielleicht muss beim Umbau dann auf bestimmte Standards verzichtet werden, wenn diese wirtschaftlich nicht darstellbar sind. „Irgendwo muss man immer Abstriche machen“, so Herr Bresinski.

### **Weitere Themen**

Aus dem Plenum erfolgt der Hinweis, inwiefern die Podiumsteilnehmer Möglichkeiten sehen, ihre unterschiedlichen Ansichten lösungsorientiert zusammenzubringen. Herr Bresinski, Herr Odszuck und Frau Weißmüller antworten darauf, dass man sich gar nicht soweit auseinander sehe, sondern sogar in vielen Punkten übereinstimme.

Herr Odszuck stellt zudem fest, dass viele Themen wie „neues Gemeinschaftsgefühl“ oder „Neue Genossenschaften“ eigentlich nicht neu sind, sondern bereits vor Jahrzehnten diskutiert wurden und nun wieder aufflammen. Im Laufe der Zeit ändern sich die Bedarfe und Anforderungen an das Wohnen. Es ist daher notwendig, über einen längeren Zeithorizont zu denken und mögliche Veränderungen zu berücksichtigen.

## 3.2 Welche Chancen und Herausforderungen ergeben sich für PHVision? (Podium 2)



Auf dem Podium diskutieren Thilo Koch, Christoph Nestor, Andreas Jakob (Moderation), Prof. Michael Braum, Andreas Epple und Peter Hoffmann (von links nach rechts).

### **Andreas Epple (EPPLE GmbH)**

Geschäftsführer der EPPLE GmbH, einem privaten Wohnungsbauunternehmen mit Sitz in Heidelberg. Das Unternehmen plant und baut Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen in den Metropolregionen Rhein-Neckar, Rhein-Main und Stuttgart. Beispiele sind das Quartier am Turm in Rohrbach, die Marsilius-Arkaden auf dem Uni-Campus Neuenheim sowie der Cubus in Bergheim. Die Epple GmbH ist ein Sponsor der Internationalen Bauausstellung Heidelberg.

### **Thilo Koch (Haus & Grund Heidelberg)**

Vorsitzender des Verbands der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Heidelberg und Umgebung e.V. (Haus & Grund Heidelberg). Der Verband unterstützt Hauseigentümer in ihren konkreten Belangen und vertritt deren Interessen in der Wohnungspolitik. Haus & Grund ist Mitglied im Heidelberger Mietspiegelbeirat.

### **Christoph Nestor (Mieterverein Heidelberg und Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung)**

Geschäftsstellenleiter des Mietervereins Heidelberg und Umgebung e.V. Dieser setzt sich für die Interessen und die Verbesserung der Rechte der Mieter ein – auf politischer Ebene, wie auch in konkreten Mietverhältnissen seiner Mitglieder. Der Mieterverein ist Mitglied im Heidelberger Mietspiegelbeirat. Darüber hinaus vertritt Herr Nestor auch das Heidelberger Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung mit 53 Bündnispartnern aus dem Sozialbereich.

### **Prof. Michael Braum (Internationale Bauausstellung Heidelberg)**

Prof. Braum ist seit 2013 geschäftsführender Direktor der IBA Heidelberg.

### **Peter Hoffmann (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik)**

Herr Hoffmann leitet seit 2015 die Abteilung Stadtentwicklung im Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

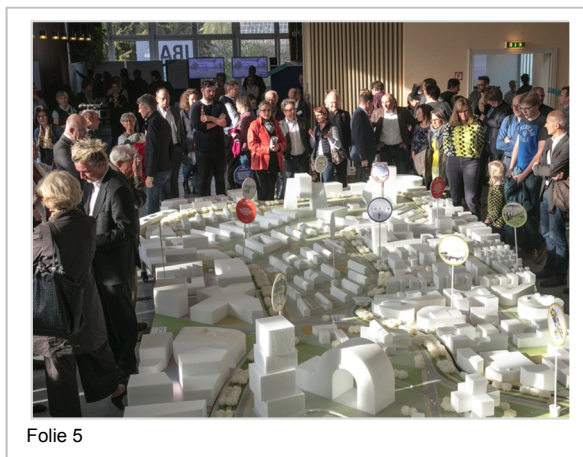
Die zweite Diskussionsrunde beschäftigte sich mit den konkreten Chancen und Herausforderungen für PHV und der Rolle der lokalen Wohnungsmarktakeure.

### PHV als beispielhaftes Quartier für die Stadt von Morgen entwickeln

Über die grundlegenden Ziele für PHV – ein lebendiges, gemischtes Quartier – sind sich die Teilnehmer der Podiumsdiskussion einig. Um PHV als beispielhaftes Quartier für die Stadt von Morgen zu gestalten, sind nach Ansicht von Prof. Braum fünf Punkte essentiell:

1. Lebendigkeit und Vielfalt schaffen – beispielsweise durch belebte Erdgeschosse
2. Multitalentierete Gebäude – Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden
3. Soziokulturelle Mischung – im Quartier, aber auch innerhalb von Gebäuden
4. Modulare Typologien – nicht monofunktional denken
5. Standards überdenken und damit das Bauen erleichtern

Diese Punkte sind Prof. Braum zufolge essentiell dafür, um im PHV zu anderen Wohnformen zu kommen, als in den letzten 60 Jahren entstanden sind.



Folie 5



Folie 6

Durch die Größe des Gebietes mit einer Zielgröße von 10.000 Einwohnern und 5.000 Arbeitsplätzen ist es laut Herrn Hoffmann möglich, dass ein eigenständiger Stadtteil mit eigenen Qualitäten und eigener Identität entsteht. Dies ist wichtig, um das Funktionieren von PHV, das in peripherem Raum liegt, zu garantieren. Nur, wenn eine „kritische Masse“ vorhanden ist, sind auch Infrastruktureinrichtungen wie Kitas, Schulen und Nahversorgungseinrichtungen tragfähig.

Herr Epple unterstreicht die Bedeutung einer gewissen Stadtteilgröße als Voraussetzung für ein funktionsfähiges Quartier und empfiehlt daher, PHV größer als gedacht zu planen. Er weist darauf hin, dass PHV voraussichtlich über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren in Teilen entwickelt wird und auch schon vor der kompletten Fertigstellung funktionieren muss. Dabei seien die ersten Bewohnerinnen und Bewohner Botschafter und Imagebilder für die dann später folgenden Zuziehenden. Deshalb sei eine qualitativ gute Projektentwicklung zentral.

Von Herrn Nestor wird deutlich gemacht, dass es bei der Entwicklung von PHV nicht darum geht, einen Stadtteil mit 100 Prozent Sozialwohnungen für die geringsten Einkommen zu schaffen, sondern im Sinne des Gemeinwohls für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum zu schaffen, vor allem aber für die mittleren und geringen Einkommen. Dafür wäre eine hohe Quote für bezahlbare Wohnungen im Miet- und Eigentumssegment für diese Einkommensgruppen wünschenswert. Auf PHV sollte außerdem auch Wohnraum geschaffen werden, um den Sozialverbänden eine verlässliche Anzahl an Wohnungen für ihre Klienten zur Verfügung zu stellen, damit die sozialen Einrichtungen mit eigenem Wohnraum nicht „verstopfen“. Jährlich seien in Heidelberg etwa „100 bis 150 Wohneinheiten notwendig, um Klienten aus Einrichtungen zu holen“.

## Wie können wir dieses Vorhaben umsetzen?

Für die Entwicklung von PHV wurden von den Teilnehmenden der Podiumsdiskussion verschiedene Vorschläge eingebracht:

### *Wohnungspolitisches Konzept für PHV entwickeln*

Herr Hoffmann macht deutlich, dass die soziale Vielfalt für die Stadt im Fokus der wohnungspolitischen Entwicklung steht. Bereits für die Südstadt und auch für das Hospital wurden von der Stadt Heidelberg dafür wohnungspolitische Konzepte erstellt. Ein solches Konzept soll auch für PHV erarbeitet werden. Dabei geht es um Nachfragegruppen und Wohnungstypologien, das Verhältnis von Miete und Eigentum, aber auch Akteure und Trägermodelle für PHV. Es stellt sich die Frage, welche Nachfragegruppen in Heidelberg Wohnraum benötigen und welche Gruppen zur Belegung des Stadtteils beitragen können. Dazu zählen beispielsweise Familien und Alleinerziehende, die ins Umland abwandern und für die man Wohnraum in Heidelberg schaffen möchte, aber auch Kreative und Start-Ups, die eine Belegung ins Quartier bringen.

### *Private Akteure beratend einbeziehen*

Wie schon im ersten Podium befürworten die Teilnehmer der zweiten Diskussionsrunde Experimente. Herr Epple appelliert an die Verantwortlichen, die Gesamtkosten im Auge zu behalten und zu diskutieren, für welche Maßnahmen wie viele Mittel aufgewendet werden können bzw. müssen. Denn viele der Ansätze steigern die Kosten, die am Ende im Wesentlichen von den zukünftigen Bewohnern getragen werden müssen. Es gilt daher vorab genau zu prüfen, welche Aufwendungen in die Qualität des Stadtteils von den zukünftigen Bewohnern auch wertgeschätzt werden. Herr Epple schlägt dafür vor, auch private wohnungswirtschaftliche Akteure beratend im Sinne der Kostenkontrolle in den weiteren Entwicklungsprozess einzubeziehen. Denn diese brächten viel Know-How zur Qualitätssicherung und im Sinne der Kostenkontrolle mit. Davon würden alle Beteiligte und die gesamte Planung profitieren. Laut Herrn Prof. Braum ist die Beteiligung von Investoren für die Entwicklung von PHV geplant.

### *Flächen gemeinwohlorientiert entwickeln*

Herr Nestor fordert, dass die Stadt Heidelberg die Flächen von der BIMA kostenfrei erhalten sollte, wenn sie gemeinwohlorientiert entwickelt werden. Dafür sollten für PHV gemeinwohlorientierte Entwickler – also GGH, Baugenossenschaften, Baugruppen – die Flächen entwickeln, die aber auch private Wohnungsbauträger einbeziehen können. Herr Epple merkt dazu an, dass darüber nachgedacht werden sollte, Schlüsselgrundstücke im Erbbaurecht zu vergeben, um langfristig die Entwicklung von PHV zu steuern.

### *Region dazuholen*

Für Herrn Nestor ist es besonders wichtig, dass die Umlandgemeinden an der urbanen Entwicklung von PHV beteiligt werden. Denn: „Wir leben in einer lebendigen Region mit circa 500.000 Einwohnern.“ – PHV kann eine Siedlung für die Region sein, auch wenn sie auf Heidelberger Gemarkung liegt. PHV sollte daher auch gemeinsam mit der Region entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan seien, so Herr Nestor, in den Umlandgemeinden zu viele Reserveflächen für Wohnen in Einfamilienhäusern oder ähnlichem ausgewiesen worden. Diese Gemeinden sollten motiviert werden, die nicht unbedingt benötigten Flächen aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen und sich dafür an der Entwicklung von PHV zu beteiligen.

### *Prozess transparent gestalten*

Es erfolgt der Appell von Herrn Nestor, den Entwicklungsprozess von Beginn an transparent zu gestalten, um die Öffentlichkeit an der Diskussion teilhaben zu lassen. Herr Nestor berichtet, dass die Bürgerinnen und Bürger interessiert auf Neuigkeiten warten, wie es mit der Entwicklung weitergeht. Auch Herr Koch sieht die Notwendigkeit, die Menschen in die Entwicklung einzubeziehen.

### *(Markt-)Forschung einbeziehen*

Es ist wichtig, PHV zukunftsfähig und an die Befürnisse der Gesellschaft angepasst zu entwickeln. Herr Koch schlägt vor, auch Markt- bzw. Zukunftsforscher in die Entwicklung einzubeziehen. Denn: „Nicht wir bestimmen, was der Kunde will“. Vielmehr sollte Marktforschung betrieben werden, um die Bedarfe der zukünftigen Bewohner zu untersuchen. Auch die IBA sollte den Planungsprozess zukünftig begleiten. So kann PHV zu einem Vorzeigeprojekt werden. Herr Prof. Braum ergänzt, dass eine Marktanalyse seitens der IBA vorgesehen ist. Herr Hoffmann berichtet, dass derzeit eine Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg mit dem Horizont 2035 durch ein externes Planungsbüro erarbeitet wird. Diese reiche alleine nicht aus, um die Bedarfe für PHV abzuleiten. Nichtsdestotrotz werden Erkenntnisse für die Entwicklung der Bedarfe in Heidelberg und damit auch für PHV vorliegen. Herr Epple weist darauf hin, dass Bedarfe über lange Zeiträume nicht verlässlich planbar sind und plädiert für eine laufende Qualitätssicherung des Projektentwicklungsprozesses, wie dies einige Private praktizieren.



## 4. Ergebnisse und Ausblick

Im Rahmen des zweiten Dialogforums wurden Gestaltungsspielräume und verschiedene Handlungsansätze anhand relevanter Kernthemen vorgestellt und diskutiert:

### Nutzungsmischung

*Allgemein:* gesellschaftliche Veränderungen müssen beim Bauen stärker berücksichtigt werden. Dafür müssen Arbeiten und Wohnen künftig auf neue Weise zusammen gedacht werden. Dies erfordert funktionsoffene Bauweisen sowie flexible und moderne Grundrisse, die an die Lebens- und Arbeitswelt angepasst sind, sowie Funktionsüberlagerung durch multitalentiertere Gebäude, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden.

*Für PHV:* Kleinteiligkeit und Funktionsüberlagerung sind wesentliche Ziele für PHV. Diese Mischung soll bis auf Mikroquartiers- und sogar Gebäudeebene heruntergebrochen werden.

### Lebendigkeit und Vielfalt

*Allgemein:* Neubauquartieren fehlt häufig die Lebendigkeit. Öffentlich nutzbare, kommunikative Räume sowohl für die Bewohner von Gebäuden als auch für das Quartier tragen zur Belebung von Neubaugebieten bei. Die Planung solcher Räume ist anspruchsvoll und die Bedarfe müssen vorab genau geprüft werden.

*Für PHV:* Um mit PHV einen lebendigen Stadtteil zu entwickeln, bedarf es einer „kritischen Masse“ an Einwohnern. Nur so kann ein funktionierender Stadtteil mit eigener Identität und Infrastruktur entstehen. Die soziale Vielfalt steht für die Stadt im Fokus der wohnungspolitischen Entwicklung auf PHV. Bereits für die Südstadt und auch für das Hospital wurden von der Stadt Heidelberg dafür wohnungspolitische Konzepte erstellt. Ein solches Konzept soll auch für PHV erarbeitet werden.

### Trägermodelle/Partner

*Allgemein:* Als Partner für den Wohnungsbau der Zukunft werden vor allem öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften gesehen. Aber auch unter den privaten Wohnungsunternehmen gibt es innovative und verantwortungsvolle, am Gemeinwohl orientierte Akteure.

*Für PHV:*

- Auch für PHV sollen vor allem GGH, Genossenschaften und Baugruppen einbezogen werden. Um langfristig die Entwicklung zu steuern, sollte darüber nachgedacht werden, Schlüsselgrundstücke mit Erbbaurechten zu vergeben. Es erfolgt der Vorschlag, private wohnungswirtschaftliche Akteure „beratend“ im Sinne der Kostenkontrolle in den weiteren Entwicklungsprozess einzubeziehen. Davon würden alle Beteiligte und die gesamten Planungen profitieren.
- Aufgrund der Lage von PHV ist es wichtig, die Region in die Planungen einzubeziehen und die Fläche gemeinsam zu entwickeln.

### Experimente und Innovation

*Allgemein:* Nur durch Ausprobieren können neue Wege für das Wohnen der Zukunft aufgezeigt und bestehende Wohnmuster hinterfragt und langfristig durchbrochen werden.

*Für PHV:* Der Mut zum Experiment und der Wille, neue Wege einzuschlagen, sind für Heidelberg nicht ganz neu. Bereits beim Hospital werden neue Wege erprobt. Gemeinsam mit der IBA wird man auch für PHV neue Wege suchen, um zu anderen Wohnformen zu kommen, als sie in den letzten 60 Jahren entstanden sind.

### Prozess

*Allgemein:* Damit lebendige Quartiere entstehen, muss versucht werden, alle Beteiligten und die (zukünftigen) Bewohner in den Planungsprozess einzubeziehen.

*Für PHV:*

- Der Entwicklungsprozess wird von Beginn an transparent gestaltet werden, um die Öffentlichkeit an der Diskussion teilhaben zu lassen.
- Es wird als wichtig erachtet, über den Tellerrand hinaus zu schauen und von Anderen zu lernen. Die Hamburger HafenCity, deren Masterplan ebenfalls von KCAP entwickelt wurde, ist ein Vorzeigebispiel für den Entwicklungsprozess, mit einer sehr engen Abstimmung von Politik und Entwicklungsgesellschaft. Heidelberg ist überregional mit der IBA und der Entwicklung für PHV ebenfalls zum Best-Practice-Beispiel für den Planungsprozess geworden.
- Bei den Planungen für PHV sollen fundierte Erkenntnisse aus empirischen Untersuchungen (Marktanalyse, Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg) und der Forschung (Zukunftsforschung, Trendforschung) einfließen.

**Ausblick**

Der Erste Bürgermeister Jürgen Odszuck bedankt sich bei den Teilnehmenden ihre Mitwirkung im Rahmen der Veranstaltung und die rege Diskussion, die als ein erster Schritt wichtig für die weitere Entwicklung des Patrick-Henry-Village sind.

Das Dialogforum ist als wiederkehrendes Veranstaltungsformat konzipiert. Auch für das Jahr 2019 sind zwei Veranstaltungen geplant. Das nächste Dialogforum ist für Juni 2019 geplant.

Zum Abschluss lädt der Erste Bürgermeister Jürgen Odszuck alle Teilnehmenden zu einem geselligen Ausklang mit der Möglichkeit zu interessanten Gesprächen ein.

## Impressum

### **Stadt Heidelberg**

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

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

### **Gesamtkonzept und Koordination**

Peter Hoffmann  
Dr. Carsten Schaber  
Franziska Fischer

### **Prozessbegleitung**

empirica ag  
Kaiserstraße 29  
53113 Bonn

### **Moderation**

Andreas Jakob (FIRU)

### **Abbildungen**

Impulsvortrag Laura Weißmüller

### **Fotos**

Alle anderen Fotos, sofern nicht anders vermerkt, empirica ag

**Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik**

**Stadt Heidelberg**

Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

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