

Anlage 04 – Dynamischer Masterplan PHV

Ziele für das Wohnungspolitische Konzept Patrick-Henry-Village

Für das Patrick-Henry-Village (PHV) wurden auf der Grundlage der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (siehe Drucksache 0056/2020/BV) und dem Vertiefungsgutachten im Rahmen der Studien zum Dynamischen Masterplan PHV die folgenden Ziele für ein Wohnungspolitisches Konzept erarbeitet. Die Ziele für das Wohnungspolitische Konzept PHV tragen einerseits den gesamtstädtischen Wohnraumbedarfen in Heidelberg Rechnung und gehen andererseits auf die spezifischen Stärken und Chancen bei der Entwicklung von PHV ein.

Heidelberg ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort mit einer international geprägten Bevölkerung für viele unterschiedliche Haushalte. Mit einer wachsenden Einwohnerzahl geht eine Vervielfachung der Lebensstile und Wohnbedürfnisse der Heidelberger Haushalte einher. Die Stadt Heidelberg setzt sich daher für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle ein, das den finanziellen Möglichkeiten insbesondere von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen Rechnung trägt.

Folgende Ziele können aus den o.g. Gutachten für das Wohnungspolitische Konzept Patrick-Henry-Village abgeleitet werden:

Nutzungsmischung und soziale Vielfalt

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und zur Belebung des neuen Stadtteils PHV wird eine räumliche Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsorten angestrebt. Dabei werden gemischte Gebäude und Quartiere unterschiedlicher Qualitäten entstehen. Daher muss das Wohnungsangebot im Zusammenhang mit den entstehenden Arbeitsplätzen auf dem PHV betrachtet werden und das Konzept auf Entwicklungen der Ansiedlung flexibel reagieren können.

Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll der neue Stadtteil PHV alle Bevölkerungsgruppen ansprechen. Hier wird Wohnraum zur Miete und im Eigentum, im Bestand und Neubau sowie als urbane Einfamilienhäuser und Wohnungen in Geschosswohnungsbauten entstehen. In Kombination mit einer aufzubauenden sozialen Infrastruktur wird das Ziel der Schaffung eines sozial und altersgemischten Stadtteils verfolgt.

Nachfragegruppen

Heidelbergs Bevölkerung entwickelt sich dynamisch. Die Wohnraumbedarfsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bis 2035 zusätzlicher Wohnraum für rund 13.200 Haushalte benötigt wird (siehe Drucksache 0056/2020/BV). Die größten Anteile entfallen dabei auf die beiden sehr dynamischen Nachfragegruppen der „Starterhaushalte“ im Alter von 18-29 Jahren (plus 3.400 HH) und „Junge Singles und Paare“ im Alter von 30-44 Jahren (plus 2.600 HH). Ebenso von Interesse für die Entwicklung von PHV sind die beiden Nachfragegruppen „Junge Senioren“ im Alter von 65-79 Jahren (plus 2.300 HH) und „Junge Familien“ unter 45 Jahren (plus 1.300 HH). Zusammen machen diese vier Nachfragegruppen rund drei Viertel aller zusätzlichen Haushalte bis 2035 aus. Für diese Nachfragegruppen kann der Wohnungsbau im PHV entsprechende Angebote schaffen.

Vor allem die „Starterhaushalte“ kommen als „Pioniere“ für die Ansiedlung von PHV in Frage. Junge Erwachsene in Ausbildung, im Studium oder Beruf sind flexibel in ihrer Standortentscheidung und können für PHV maßgeblich zu einer positiven Entwicklung des Gebiets beitragen. Sie bestimmen die Umzugsdynamik in Heidelberg ganz maßgeblich und fragen sehr unterschiedliche Wohnformen nach (Wohngemeinschaften, Wohnen mit Kind, Wohnen allein etc.). Zudem spielt die Nähe zu Ausbildungsstätten für diese Nachfragegruppe eine besondere Bedeutung. Es gibt stadtweit zu wenig Wohnraum für diese Gruppe, da die Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum das Angebot deutlich übersteigt. Die frühzeitige Ansiedlung von Kultur- und Kreativwirtschaft, Wissenschaftlern und Studierenden stellt zudem einen wichtigen Schritt für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten und die Belegung von PHV dar. Für diese Gruppe können kleinere Wohnungen und Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Diese Pioniernutzungen würden Aufmerksamkeit für PHV erzeugen und das Image eines zukunftsweisenden neuen Stadtteils prägen.

Regionale Einbettung

Der Wohnungsmarkt in der Region ist eng verflochten. Dabei sind die direkt an Heidelberg angrenzenden Gemeinden nach Bautypologie, Bevölkerungsdichte und -zusammensetzung Heidelberg sehr ähnlich. PHV wird sich in diesem urbanen Umfeld als Standort für „Starterhaushalte“, „Junge Paare/ Singles“ und für „Junge Familien“ entwickeln können. Die Bautätigkeit in den vergangenen rund 10 Jahren (v.a. in der Bahnstadt) hat gezeigt, dass die Abwanderungsbewegungen bei den 30- bis unter 45-Jährigen Haushalten durch Wohnungsbau in Heidelberg deutlich reduziert werden können. Dennoch verliert Heidelberg jährlich seit 2010 durch Abwanderung noch rund die Hälfte der Haushalte in dieser Altersgruppe. In der Dekade davor waren es noch knapp doppelt so viele. Erschwerend zu dem nicht ausreichend vorhandenen Angebot an (bezahlbaren) passenden Wohnungen für Familien (mind. 4 Zimmer) kommt hinzu, dass diese Nachfragegruppe mit zahlungskräftigeren Mehrpersonenhaushalten und Wohngemeinschaften um große Wohnungen konkurrieren.

Die Entwicklung von PHV soll daher als Chance genutzt werden, um durch urbane Wohnraumangebote für junge Familien die Abwanderung von Familien ins Umland weiter zu reduzieren. Für diese Nachfragegruppe bedarf es besonderer Wohnformen zum Beispiel im Sinne urbaner Einfamilienhäuser, großer Wohnungen und auch attraktiver Freiräume. Zudem sind für sie die Nähe zu ÖPNV, Kita und Schule von besonderer Bedeutung. Für junge Familien eignen sich unterschiedliche Standorte/ Quartiere im PHV, wie z.B. der nördliche EFH-Bereich, die westliche Siedlungserweiterung sowie umgewandelte Zeilenbauten im Bestand.

Miete/ Eigentum

Neben geförderten sind auch preisgedämpfte Mietwohnungen (ohne Wohnberechtigungsschein) sowie günstige Möglichkeiten zur Eigentumsbildung zu berücksichtigen. Die Möglichkeit zum Erwerb einer eigenen Immobilie fördert die Identifikation mit dem Standort und spielt eine wichtige Rolle. Heidelberg hat im Vergleich zur Region mit 25 Prozent (Zensus 2011) einen geringen Anteil von Haushalten in selbstgenutztem Eigentum. Mit dem Wohnungsangebot im PHV besteht die Chance, Möglichkeiten zur Eigentumsbildung in nennenswertem Umfang zu schaffen.

Neubau/ Bestand

Günstige Mietpreise unter 10 Euro pro Quadratmeter sind im Neubau ohne Förderung nicht zu realisieren. Machbar sind solche Mietpreise ohne Förderung nur im Bestand bei einem

guten Zustand der vorhandenen Bausubstanz und gleichzeitig geringen Renditeerwartungen der Vermieter. Die Bestandsgebäude auf PHV sind auf ihre Eignung für mittlere Einkommensgruppen (ohne Wohnberechtigungsschein) zu untersuchen. Die Möglichkeit, flexibel zwischen Abriss/ Umbau und Neubau sowie Ergänzung der Zeilenbauten bei der Maßnahme für die Folgenutzung zu wählen, stellt ein großes Potenzial für die erfolgreiche Umwandlung von PHV dar. Die vorhandene Bausubstanz macht eine schrittweise Anpassung des Konzeptes im Sinne des Dynamischen Masterplans möglich.

Bezahlbarkeit

Die Anzahl geförderter Wohnungen und Haushalte in Heidelberg entwickelt sich bis zum Jahr 2035 ohne Berücksichtigung von PHV positiv, und zwar von 5.450 im Jahr 2018 auf über 6.000 Wohnungen und Haushalte im Jahr 2035 (siehe Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse 2035, DS 0056/2020/BV). Der Zugang zu geförderten Wohnungen in Heidelberg verbessert sich also. Der Schwerpunkt von preisreduzierten Wohnungen im PHV soll daher auf mittleren Einkommensgruppen (ohne Wohnberechtigungsschein) liegen, die sich am Heidelberger Wohnungsmarkt zunehmend schwer mit Wohnraum versorgen können. Für diese Gruppe sollen entsprechende Angebote zur Miete und im Eigentum vorgesehen werden.

Die Schaffung von gefördertem Wohnraum für untere Einkommensgruppen soll ebenfalls verfolgt werden. Im Sinne vielfältiger und gemischter Quartiere soll die Anordnung von geförderten Wohnungen räumlich und zeitlich verteilt erfolgen.

Innovationsfelder

Durch Experimente im „Kleinen“ mit Modellcharakter für weitere Entwicklungen können die Möglichkeiten für kostengünstiges Bauen und Wohnen ausgelotet werden. Hierbei sollen u.a. folgende Überlegungen einbezogen werden:

- Neue Wohntypologien für urbanes Wohnen junger Familien
- Reduzierung der Wohnfläche pro Haushalt durch modulare Ansätze (gemeinschaftlich genutzte Flächen, nutzungsneutrale Flächen im Gebäude, flexible Grundrisse)
- Serielles Bauen unter Einsatz von BIM
- Verwendung neuer (alter) kostengünstiger und nachhaltiger Baumaterialien, wie z.B. Holzleichtbauweise und Recyclingstoffe
- Kostenreduzierung durch Einsparungen bei der Wohnumfeldgestaltung (z.B. durch Aneignung von Freiflächen)
- Kleinteilige Entwicklungen durch Konzeptvergaben
- Neue Typen von Werkwohnungen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“

Potenzielle Partner bei der Umsetzung

- BIMA als Entwickler von günstigem Wohnraum für Bundesbedienstete und allgemein zugänglichem Wohnraum
- Unternehmen (Werkwohnungen)
- GGH
- Genossenschaften
- Private Bauträger (auch zur Quersubventionierung von bezahlbarem Wohnraum)
- Baugruppen
- Partner für Sonderwohnformen, z.B. Studierenden-/ Ausbildungswohnen

Fazit

Aus den Zielen des Wohnungspolitischen Konzeptes PHV können folgende drei Umsetzungsprinzipien entwickelt werden.

1. PHV eignet sich als Standort für ein vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen, mit einem besonderen Fokus auf die in Heidelberg stark vertretenen Nachfragegruppen der „Starterhaushalte“ (junge Erwachsene in Ausbildung, im Studium oder Beruf) und „Junge Singles und Paare“, „Junge Familien“ sowie „Junge Senioren“. Als Pioniere der Aufsiedlung von PHV eignen sich „Starterhaushalte“ im Besonderen, da sie das Image eines zukunftsweisenden Stadtteils von Anfang an prägen können.
2. Aufgrund seiner Lage in der Region und Bausubstanz bietet das PHV im zweiten Entwicklungsschritt die Chance, für „Junge Familien“ Wohnraum zu schaffen. Diese Haushalte benötigen den Ausbau der sozialen Infrastruktur. Sie an den Standort zu binden und damit die Abwanderung in die Region abzumildern, wird zur Identifikation mit dem Stadtteil beitragen. Hierfür sind urbane Wohnraumangebote in Miete und Eigentum erforderlich. Die Bestandsgebäude auf PHV sind für diese Nachfragegruppe von besonderer Bedeutung. Hierbei sollen neue Wohntypologien für urbanes Wohnen junger Familien entwickelt werden.
3. Darüber hinaus sollen experimentelle Modellvorhaben zum Wohnungsbau angestoßen werden, die sich mit der Mischung von Wohnen und Arbeiten, gemeinschaftlichem Wohnen, flächensparendem und klimagerechtem Bauen, betreutem Wohnen sowie kostengünstigem Bauen beschäftigen und prototypische Lösungen für das erforderliche vielfältige Wohnungsangebot für alle in Heidelberg erzeugen.