

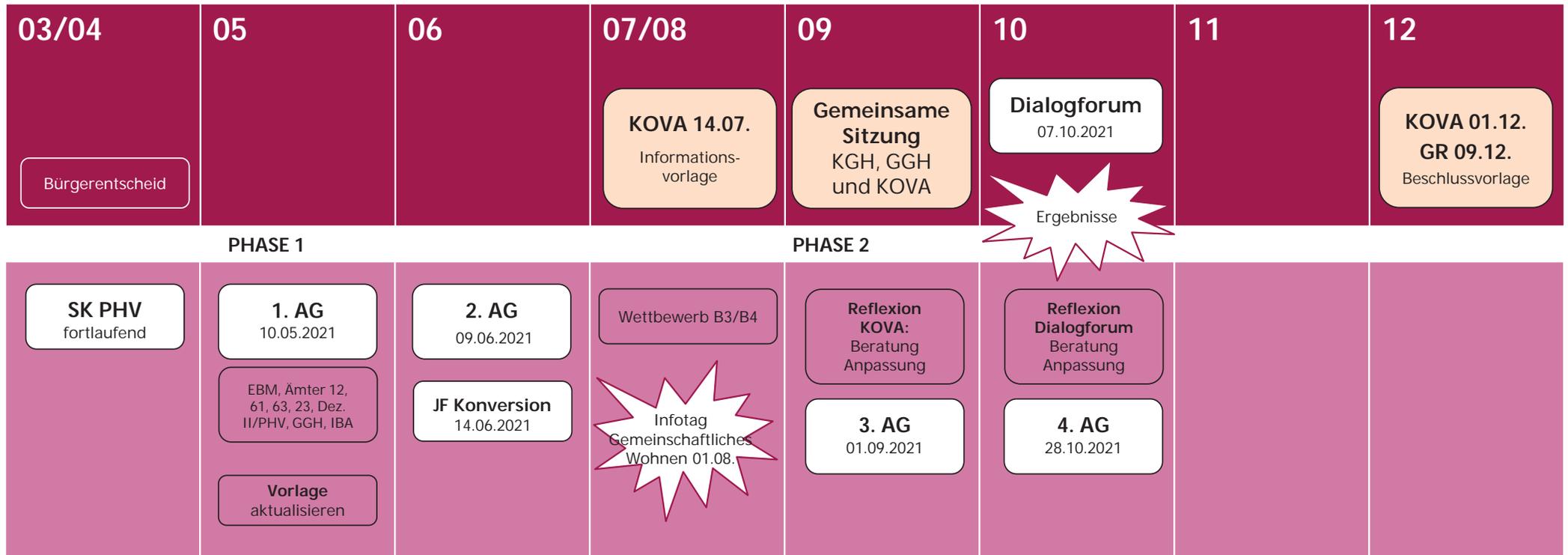


Entwurf Wohnungspolitisches Konzept PHV

Peter Hoffmann – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
KOVA am 14. Juli 2021

Weiteres Vorgehen

Fahrplan Erstellung 2021 Wohnungspolitisches Konzept PHV



SK – Steuerungskreis; AG – Arbeitsgruppe; IV – Informationsvorlage; BV - Beschlussvorlage

Das Wohnungspolitische Konzept für PHV

Inhalte und Gliederung

Teil 1 – Informationsvorlage

KOVA 14.07.2021

- Ausgangslage politische Beschlüsse
- Inhalte des Wohnungspolitischen Konzeptes
 - Soziale Vielfalt und Identität
 - Nachfragegruppen
 - Wohnungsmarktsegmente / Wohnformen
 - Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung
 - Partner für die Umsetzung
 - Modellvorhaben und Innovation
- Die Pionierphase PHV Süd

Teil 2 – Beschlussvorlage

KOVA 01.12 / GR 09.12.2021

- Dialog Gemeinderat und Akteure Wohnen
 - Rückmeldungen KOVA (14.07.2021)
 - Gemeinsame Sitzung KGH, GGH und Konversionsausschuss (September 2021)
 - Ergebnis Dialogforum (07.10.2021)
- Fortschreibung Dynamischer Masterplan
- Quantitative Festlegungen Kenngrößen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Qualitätskriterien für Konzeptvergaben

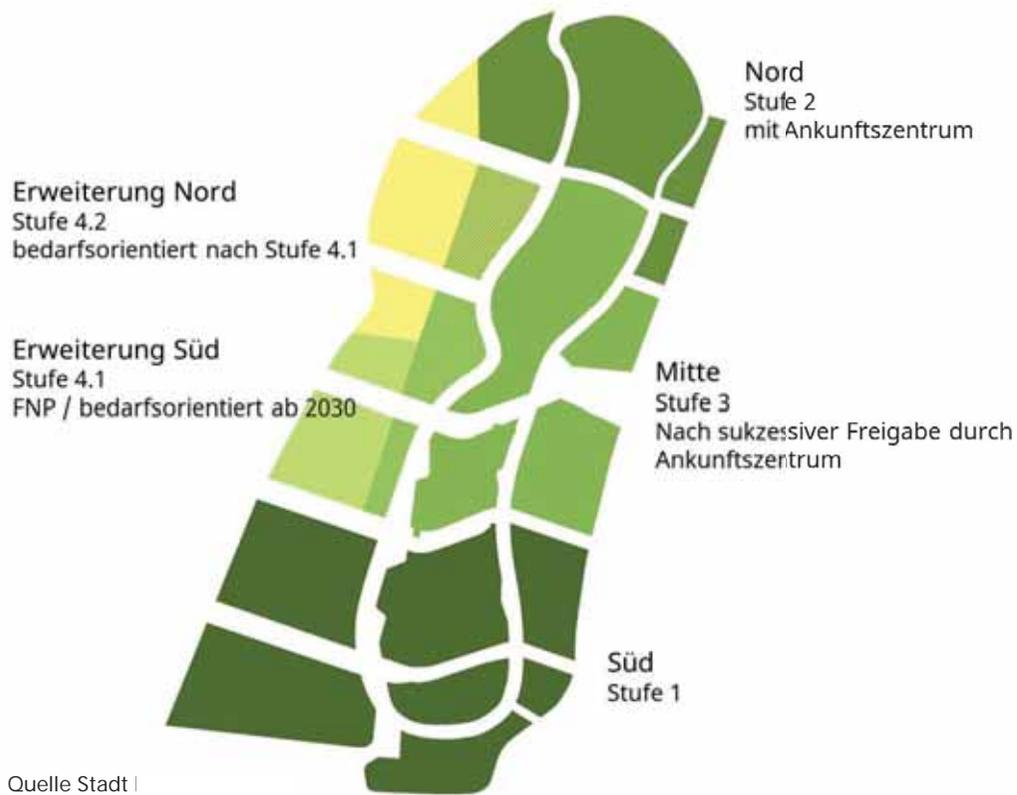
Wohnungspolitische Zielsetzungen

Dynamischer Masterplan PHV und 10-Punkte-Programm Wohnen (Beschlusslage)

1	PHV wird ein sozial vielfältiger und altersgemischter Stadtteil eigenständiger Größe und Identität
2	Auf PHV wird Wohnraum für alle Nachfragegruppen geschaffen insbesondere für ... a) Starterhaushalte und junge Singles / Paare, b) Haushalte mit Kindern auch mit neuen „urbanen“ Wohntypen, c) Junge Senioren
3	Die räumliche Gliederung der Quartiere ist möglichst kleinteilig und durch eine Nähe von Wohn- und Arbeitsorten (Nutzungsmischung) geprägt.
4	PHV ist ein Labor für die Stadt der Zukunft, das experimentelle Wohnungsbauvorhaben im „Kleinen“ umsetzt, um Antworten auf aktuelle Herausforderungen wie kostengünstiges Bauen, Klimaschutz und Barrierefreiheit zu liefern.
5	Im Rahmen der Entwicklung bevorzugt gemeinwohlorientierte Vorhabenträger, Bestandshalter, Selbstnutzer, Baugemeinschaften sowie weitere Partner zum Zuge kommen, bei denen eine möglichst große Übereinstimmung auf der Zielebene besteht.
	→ Das wohnungspolitische Konzept zeichnet ein Gesamtbild des zukünftigen Stadtteils PHV mit einem besonderen Fokus auf die Pionierphase in PHV Süd

Entwicklungsstufen von PHV

Beginn der Entwicklung mit Pionierphase im Süden



Während des Aufsiedlungsprozesses werden lange Zeit weit weniger als 10.000 Einwohner im Patrick-Henry-Village wohnen.

→ tragfähiges Konzept für Zwischenstufen der Entwicklung des Stadtteils PHV:

- **Pionierphase**
- Konsolidierungsphase
- Anreicherungsphase

PHV, ein sozial vielfältiger und altersgemischter Stadtteil

Soziale Vielfalt in PHV / Teilbereichen durch ...

- Ausgewogenes Verhältnis der Angebote für Haushalte mit unteren, mittleren und höheren Einkommen
- Breites Wohnungsangebot in Miete und Eigentum insbesondere für Selbstnutzer
- Auswahl unterschiedlicher Partnern mit hoher Übereinstimmung auf der Zielebene
- Zuzüge aus dem Stadtgebiet und von außerhalb
- Quartiere / Nachbarschaften mit eigener Begabung

Ein altersgemischter Stadtteil entsteht durch ...

- Wohnungs- und Infrastrukturangebote für alle Nachfragegruppen über verschiedene Entwicklungsphasen hinweg
- mit der Zeit, wenn „Pioniere“ aus der Anfangszeit im Stadtteil älter werden
- Innerhalb von Vorhaben zum Beispiel bei generationsübergreifenden Wohnprojekten (siehe Südstadt)

Nachfragegruppen für PHV

Schwerpunkt in Pionierphase auf mobilen Gruppen



Bewohner, die frühzeitig vor Ort sind.

Bewohner, die Wohnen und Arbeiten im Quartier verknüpfen.

Bewohner, die offen sind für Experimente und Neues.

Akteure der Pionierphase (Solid Border)				Andere Gruppen (Dashed Border)			
Starterhaushalte	Junge Singles und Paare	Junge Familien	Alleinerziehende	Mittelalte Singles und Paare	Ältere Familien	Junge Senioren	Hochbetagte
18 bis 29 Jahre, 1- bis 2-Personen-haushalte o. Kinder	30 bis 44 Jahre, 1- bis 2-Personen-haushalte o. Kinder	jüngstes Kind < 6 J., 2 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	1 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	45 bis 64 Jahre, 1- bis 2-Personen-haushalte o. Kinder	jüngstes Kind ≥ 6 J., 2 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	65 bis 79 Jahre, 1- bis 2-Personen-haushalte o. Kinder	über 80 Jahre, 1- bis 2-Personen-haushalte o. Kinder
sehr hoch (428 von 1.000)	mittel (188 von 1.000)	mittel (142 von 1.000)	mittel (129 von 1.000)	gering (66 von 1.000)	gering (57 von 1.000)	sehr gering (24 von 1.000)	sehr gering (20 von 1.000)

Quelle: Quaestio 2019

Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Wohnungsmarktsegmente und Partner

	Geförderter Mietwohnraum	Preisgedämpfter Wohnraum	Frei finanziert Wohnraum
für ...	untere Einkommensgruppen	Schwellenhaushalte / mittlere Einkommensgruppen	Haushalte ohne Einkommensbegrenzung
Segment	Miete	Miete, Eigentum (Selbstnutzer)	Eigentum, Miete
Miete / Partner	Bestandshalter mit langfristiger Orientierung		Vorhabenträger aller Art
Eigentum / Partner		Kleineigentümer, Selbstnutzer	Vorhabenträger aller Art

Bevorzugte Partner für die Umsetzung

Geeignete Partner mit hoher Übereinstimmung auf der wohnungspolitischen Zielebene:

- Breites Spektrum an Bestandshaltern mit langfristiger Orientierung (u.a. BI mA und GGH)
- Kleinere Vorhabenträger und Selbstnutzer
- Regionale Vorhabenträger und Träger von Unterkünften für Studierende / Auszubildende
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Exkurs / Baugemeinschaften ...

- Schaffen Angebote für die Nachbarschaft und beleben das Quartier,
- Sind experimentierfreudig und innovativ (Nutzungsmischung, räumlich-architektonische Qualität, Altersmischung),
- Können durch Konzeptvergaben und Qualitätskriterien ausgewählt werden.

Entwicklung PHV Süd / Modellvorhaben



Quelle: KCAP, Dynamischer Masterplan 2020

Quartiere B3-B4 (Bestand und Neubau)

- Wohnen und Arbeiten (Nutzungsmischung)
- Urbanes Wohnen für Haushalte mit Kindern im Gebäudebestand
- Angebote für Starterhaushalte (verschiedene Wohnungsgrößen)
- Gemeinschaftliches Wohnen nach Qualitätskriterien der Stadt (mindestens 2 Gebäudezeilen)

Entwicklung PHV Süd / Modellvorhaben



Quelle: KCAP, Dynamischer Masterplan 2020

Quartier A5 (Neubau)

- Kleinteilige Aufteilung der Bauflächen
- Neue Wohnformen für Haushalte mit Kindern, Starterhaushalte und gemeinschaftliches Wohnen
- Best Price Wohnen barrierearm
- Vielfältige Partner auch über offene Konzeptvergaben nach Qualitätskriterien der Stadt
- Entwicklung von Teilbereichen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH

Nächste Schritte

- 01.08.2021
Infotag „Gemeinschaftliches Wohnen“
- September 2021
Gemeinsame Sitzung KGH, GGH und KOVA
- 07.10.2021
Dialogforum Wohnen
- KOVA 01.12.2021
Gemeinderat 09.12.2021
Beschluss Wohnungspolitisches Konzept



Vielen Dank

Peter Hoffmann
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg

Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500

Telefax 06221 58-4621500

Gabriela.Bloem@heidelberg.de

www.heidelberg.de