

Wohnungspolitisches Konzept Patrick-Henry-Village (PHV)

Von der Housing Area zu einem neuen Stadtteil mit sozialer Vielfalt und eigener Identität

Das Patrick-Henry-Village (PHV) wurde von 1954 bis 2014 als eigenständige Wohnsiedlung der in Heidelberg stationierten US-Streitkräfte und ihrer Familien mit rund 8.000 Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt. Seit dem Abzug der US-Armee entwickelt die Stadt Heidelberg gemeinsam mit Partnern und der Internationalen Bauausstellung das Patrick-Henry-Village zum neuen 16. Stadtteil von Heidelberg. Ziel ist die Entwicklung eines sozial gemischten Stadtteils mit einem ausgewogenen Verhältnis der Wohnungsangebote für Haushalte mit unteren, mittleren und höheren Einkommen. Dazu gehört ein breites Mietwohnungsangebot für alle Einkommensgruppen sowie Angebote im Eigentum für Schwellenhaushalte und Selbstnutzer. Die Entwicklung eines sozial gemischten Stadtteils bedarf geeigneter Partner. Hier sollen in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten Vorhabenträger zum Zuge kommen, bei denen eine Übereinstimmung mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Heidelberg besteht. Das Wohnungsangebot in gemischt genutzten Quartieren, die Wohnformen Miete und Eigentum sowie die Wahl der Vorhabenträger sollen die Bildung lebendiger Nachbarschaften im PHV positiv beeinflussen. Ziel der Entwicklung ist es, dass der neue Stadtteil PHV sowohl für Zuzüge aus dem Stadtgebiet als auch für Zuzüge von außerhalb attraktiv ist. Die Zielsetzungen des Wohnungspolitischen Konzepts gelten für den gesamten Stadtteil. Richtwerte zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen können sich von Teilbereich zu Teilbereich aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und der Besonderheiten bei der Entwicklung unterscheiden. Regelmäßig wird der Gemeinderat über den Stand der Entwicklung mit einem Bericht (Monitoring) informiert, der dieser besonderen Eignung der Teilbereiche Rechnung trägt.

Während des Aufsiedlungsprozesses werden über einen längeren Zeitraum weniger als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Patrick-Henry-Village leben und weniger als 5.000 Menschen dort arbeiten. Deswegen ist es erforderlich, auch die Zwischenstufen der Entwicklung des Stadtteils PHV zu betrachten. Die verschiedenen Bereiche müssen demzufolge so entwickelt werden, dass sie für die Dauer des Aufsiedlungsprozesses ein möglichst großes Maß an Eigenständigkeit aufweisen. Zudem muss die Infrastrukturversorgung integraler Bestandteil der Entwicklung sein.

Die räumliche Entwicklung beginnt im Süden des Gebietes (Stufe 1) und setzt sich im Norden fort (Stufe 2). Dort ist auch der neue Standort für das Ankunftszenrum vorgesehen. Der Entwicklungsabschnitt Mitte (Stufe 3) folgt sukzessive in Abhängigkeit der Verlagerung des Ankunftszenrums und der Verfügbarkeit der freigemachten Bauflächen. Die westlich daran angrenzenden Erweiterungsbereiche sollen bedarfsorientiert entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses zum Dynamischen Masterplan nach 2030 in die Entwicklung gebracht werden (Stufen 4.1 und 4.2). Die Erweiterungsbereiche sind ein integraler Bestandteil des Konzepts.

Abbildung 1 – Teilbereiche und Entwicklungsabschnitte des PHV



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts für das Patrick-Henry-Village erfolgt durch die zu gründende Entwicklungsgesellschaft PHV-E, an der die Konversionsgesellschaft Heidelberg, die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz und die Stadtwerke Heidelberg beteiligt sind. Die Flächenentwicklung stellt hohe finanzielle und wirtschaftliche Anforderungen an die Verantwortlichen. Eine stabile Kalkulationsgrundlage ist daher zentrale Voraussetzung für eine Flächenentwicklung. Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen wird im Gesamtkontext betrachtet. Dabei werden die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt und aufeinander abgestimmt. So entsteht ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept.

Zur Umsetzung der Ziele und Inhalte des Wohnungspolitischen Konzepts werden die folgenden quantitativen Zielsetzungen auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung¹ festgelegt.

1. Unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente schaffen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

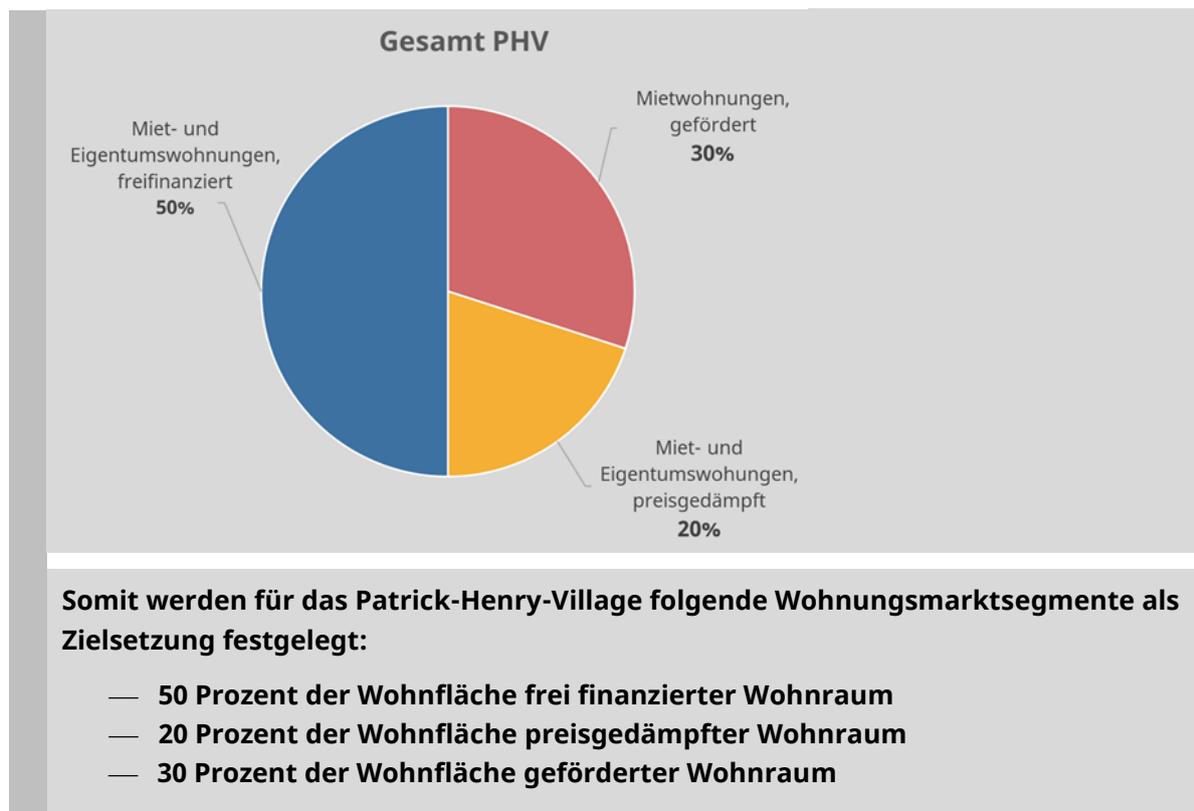
Die Unterscheidung in geförderten und preisgedämpften Wohnraum ist in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Heidelberg erforderlich. Der geförderte Wohnraum wird hier gleichgesetzt mit der Inanspruchnahme der Landeswohnraumförderung und der damit einhergehenden Mietpreisreduzierung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Darunter fallen Haushalte, welche die Einkommensgrenzen des Landes einhalten und einen Wohnberechtigungsschein beantragen können. Zum preisgedämpften Wohnraum gehören Haushalte, die nicht genug verdienen, um sich im Neubausegment selbst mit Wohnraum versorgen zu können. Bei den Mieterhaushalten dürfen die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung um

¹ Grundlagen für das Wohnungspolitische Konzept Patrick-Henry-Village, Quaestio Beratung und Forschung, Bonn 2019. Abrufbar unter: www.heidelberg.de > Amt für Stadtentwicklung und Statistik > Publikationen.

bis zu 30 Prozent überschritten werden. Im Eigentumssegment gelten die Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Die Zielsetzung für die Aufteilung des Wohnraums in verschiedene Marktsegmente, die sogenannte Quote, sieht vor, zur Hälfte der Wohnfläche geförderten bzw. preisgedämpften und zur anderen Hälfte frei finanzierten Wohnraum zu errichten. Zum geförderten und preisgedämpften Wohnraum gehören Wohnungen, deren Miet- bzw. Kaufpreise unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten bzw. den Verkaufspreisen am Markt liegen. Bei der Aufteilung der Wohnungsmarktsegmente werden neben den sozialen Zielen auch die Belange der freien Wohnungswirtschaft berücksichtigt.

Abbildung 2 – Zielsetzung für die Anteile einzelner Wohnungsmarktsegmente für gesamt PHV



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Tabelle 1 – Modellrechnung Wohnungsangebote für gesamt PHV (gerundete Werte)

Gesamt PHV	5.350 Wohnungen
<i>Davon Wohnungsmarktsegmente</i>	
Frei finanziertes Marktsegment	2.550 Wohnungen
Preisgedämpfter Wohnraum	1.050 Wohnungen
Geförderter Wohnraum	1.750 Wohnungen
<i>Davon Teilbereiche</i>	
PHV Süd (Stufe 1)	1.800 Wohnungen
PHV Nord, Mitte (Stufen 2-4)	3.550 Wohnungen

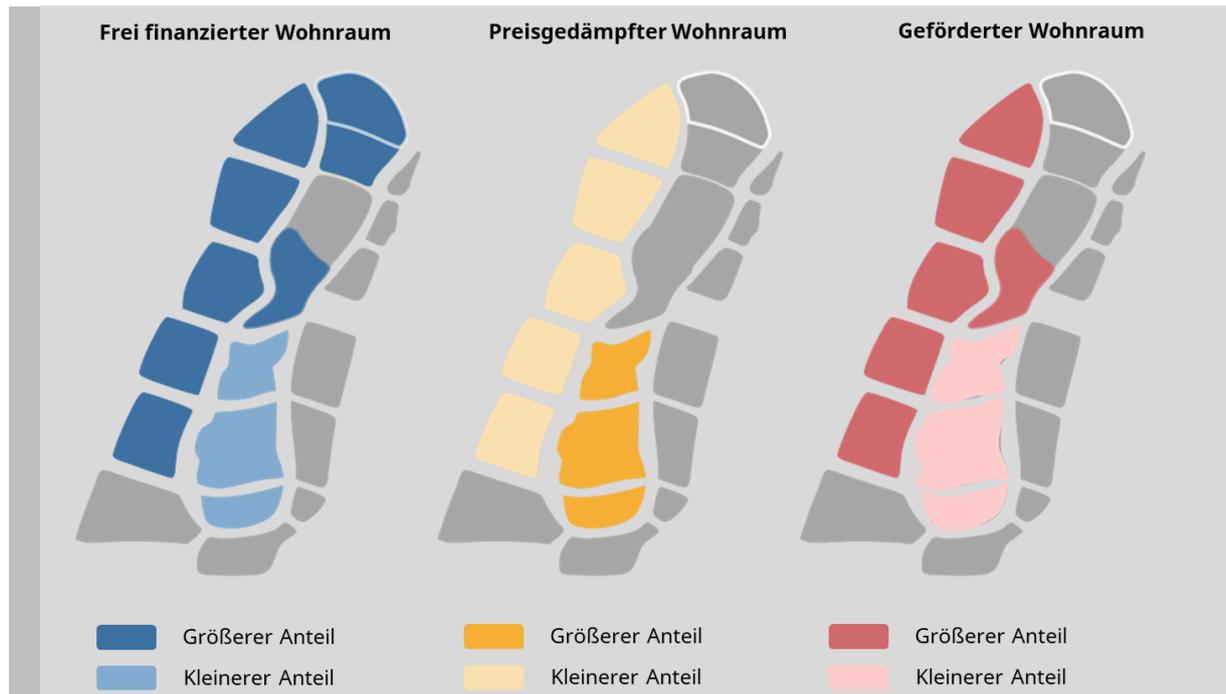
Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Flächenannahmen basieren auf der Grundlage des Dynamischen Masterplans und dem Wettbewerbsergebnis für B3/B4 ohne Berücksichtigung der Planungen für das Ankunftszenrum.

Annahmen für durchschnittliche Größe je Wohneinheit (WE): Miete freifinanziert und preisgedämpft: 75 qm, Eigentum freifinanziert und preisgedämpft: 80 qm, geförderte Mietwohnungen: 70 qm.

Nach derzeitigem Planungsstand können auf PHV insgesamt rund 5.350 Wohnungen entstehen. Dies ist eine Modellrechnung, die im weiteren Verfahren fortgeschrieben werden muss. Die Folgen der Integration des Ankunftsentrums sind dabei noch nicht berücksichtigt. Bei Beschluss des Standortsvorschlags der Verwaltung (siehe Drucksache 0328/2021/BV) würden in den Quartieren B1 und D3 ein Teil der dort im Dynamischen Masterplan vorgesehenen Wohnflächen entfallen. Ob dieser Wohnraum an anderer Stelle geschaffen werden kann, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Abbildung 3 – Räumliche Verteilung der Wohnungsmarktsegmente



Quelle: Stadt Heidelberg 2021 auf Grundlage Quaestio 2019

Die räumliche Verteilung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente auf die zukünftigen Quartiere trägt deren unterschiedlichen Eignungen Rechnung. In PHV Süd (Stufe 1) wird das preisgedämpfte Segment, beispielsweise aufgrund des Erhalts des vorhandenen Wohnungsbestandes im Eigentum der BImA und deren Zielsetzung niedrige Mieten zu realisieren, einen vergleichsweise größeren Anteil haben. Umgekehrt ergibt sich in PHV Mitte und Nord (Stufen 2 bis 4) aufgrund der Fördermöglichkeiten für den dort zu erwartenden Wohnungsneubau ein größerer Anteil im geförderten Wohnungsbau. Es ergeben sich folgende Merkmale:

— **Frei finanziert Wohnungsmarkt**

Schwerpunkt in den westlichen Neubauquartieren der A-Baufelder und im Zentrum
Gemäß Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden in diesem Segment Miethöhen um 13 bis 14 Euro pro qm Wohnungsfläche bzw. Verkaufspreise von 5.000 bis 6.000 Euro pro qm Wohnungsfläche (Stand: 11/2021) angenommen.

— **Preisgedämpfter Wohnraum**

Schwerpunkt bei den Bestandsgebäuden der B-Baufelder (für Miete) und kleinerer Anteil bei Neubauten (für Eigentum durch Selbstnutzer / Baugemeinschaften).

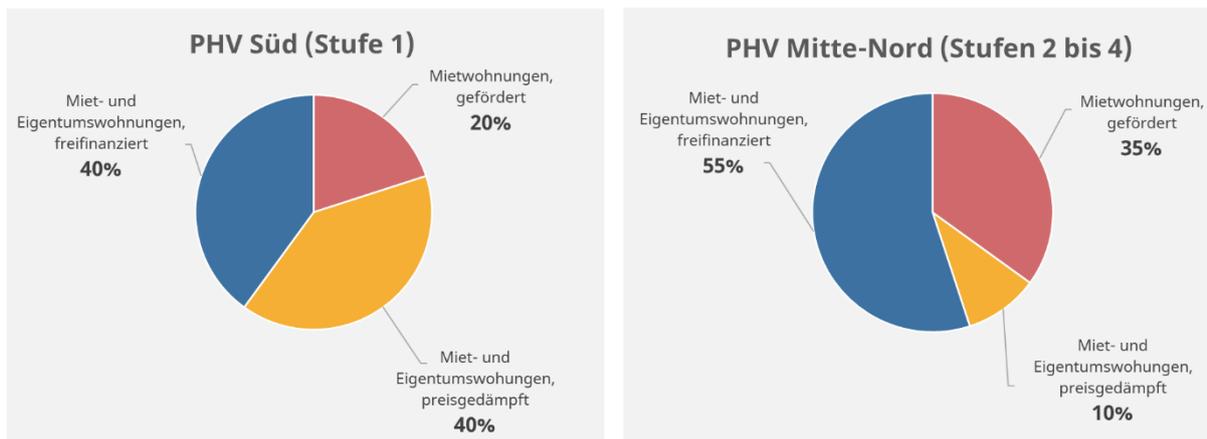
Gemäß Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden in diesem Segment Miethöhen um 10 Euro pro qm Wohnungsfläche (Stand 11/2021) und vergünstigte Kaufpreise angenommen.

— Geförderter Wohnraum

Schwerpunkt auf den westlichen A-Baufeldern und dem Zentrum sowie kleinere Anteile der B-Baufelder. Einsatz der Landeswohnraumförderung im Neubau für Nutzer mit Wohnberechtigungsschein.

Gemäß Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird eine geförderte Miethöhe um 8,50 Euro pro qm Wohnungsfläche (Stand: 11/2021) angenommen.

Abbildung 4 – Richtwerte für die Wohnungsmarktsegmente in den Teilbereichen



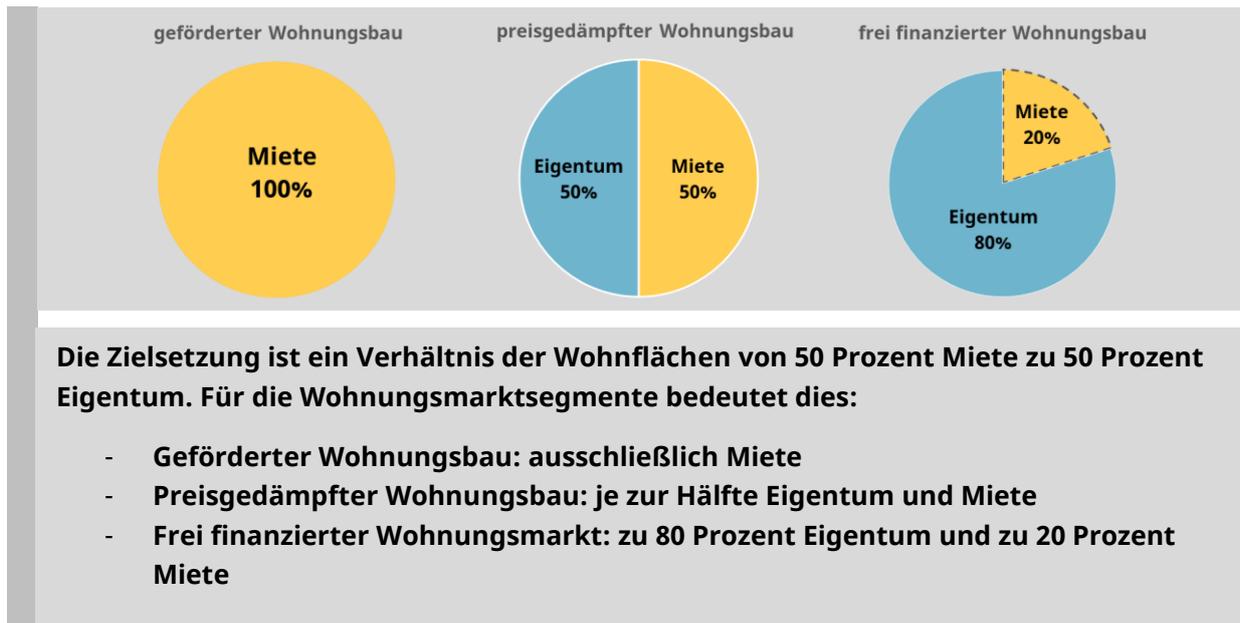
Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente für PHV Süd und Mitte-Nord sind keine festgelegten Ziele. Als Richtwerte bilden sie die Grundlage für das Monitoring zum Wohnungspolitischen Konzept. Die räumliche Verteilung der Wohnungsmarktsegmente kann dazu führen, dass auf **PHV Süd Wohnungsmarktsegmente in einer Verteilung von 40-40-20** (frei finanziert / preisgedämpft / gefördert) realisiert werden. Für **PHV Mitte-Nord** könnte daraus eine **Verteilung von 55-10-35** (frei finanziert / preisgedämpft / gefördert) resultieren.

2. Wohnformen: Miete oder Eigentum

Neben den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten beeinflusst auch die Festlegung der Wohnformen Miete oder Eigentum die Qualität eines sozial vielfältigen und altersgemischten Stadtteils. Mietangebote sind für alle Einkommensgruppen von Bedeutung. Es werden Angebote im geförderten Wohnungsbau benötigt, aber auch Mietangebote im preisgedämpften und frei finanzierten Wohnungsmarktsegment. Bei den beiden letztgenannten wird Mietwohnraum vor allem von mobilen Nachfragegruppen wie jungen und älteren Singles und Paaren, Starterhaushalten und Familien nachgefragt. Eigentumsangebote werden im preisgedämpften und allgemeinen Wohnungsmarkt benötigt. Eigentumsbildung in Form von Selbstnutzern stärkt die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem neuen Stadtteil.

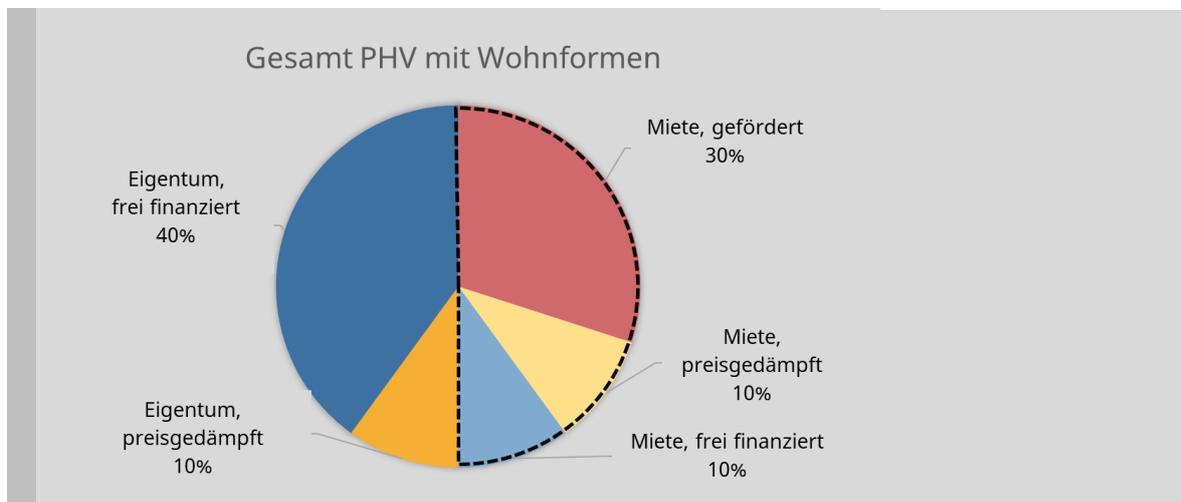
Abbildung 5 – Zielsetzung für Wohnformen (Miete und Eigentum) für gesamt PHV



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Die Überlagerung der Zielsetzungen für die Verteilung der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente und die Aufteilung nach Miete und Eigentum in PHV ergibt folgendes Bild:

Abbildung 6 – Zielsetzung für Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen für gesamt PHV



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Die Anteile von Miete und Eigentum können sich aufgrund der unterschiedlichen Eignung der Teilbereiche unterscheiden. Für **PHV Süd** wird von einem **Verhältnis von 60 Prozent Miete und 40 Prozent Eigentum** und für **PHV Mitte-Nord** von einem Verhältnis von **45 Prozent Miete zu 55 Prozent Eigentum** derzeit ausgegangen. Diese Verhältnisse dienen als Richtwerte für das fortlaufende Monitoring.

3. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Patrick Henry Village (Nachfragegruppen)

Die Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2019² ermittelt das Wohnraumangebot bis 2035 für Heidelberg und stellt dieses nach Nachfragegruppen dar. Insgesamt ist von Wohnraum für rund 13.000 Haushalte auszugehen. Nahezu 40 Prozent dieser Haushalte, rund 5.300, können Wohnraumangebote auf PHV finden. Um ein vielfältiges Wohnungsangebot für diese Haushalte bereitzustellen, ist es wichtig, einen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen in den einzelnen Quartieren des PHV vorzusehen.

Abbildung 8 - Nachfragegruppen und ihre Mobilitätsdynamik in Heidelberg

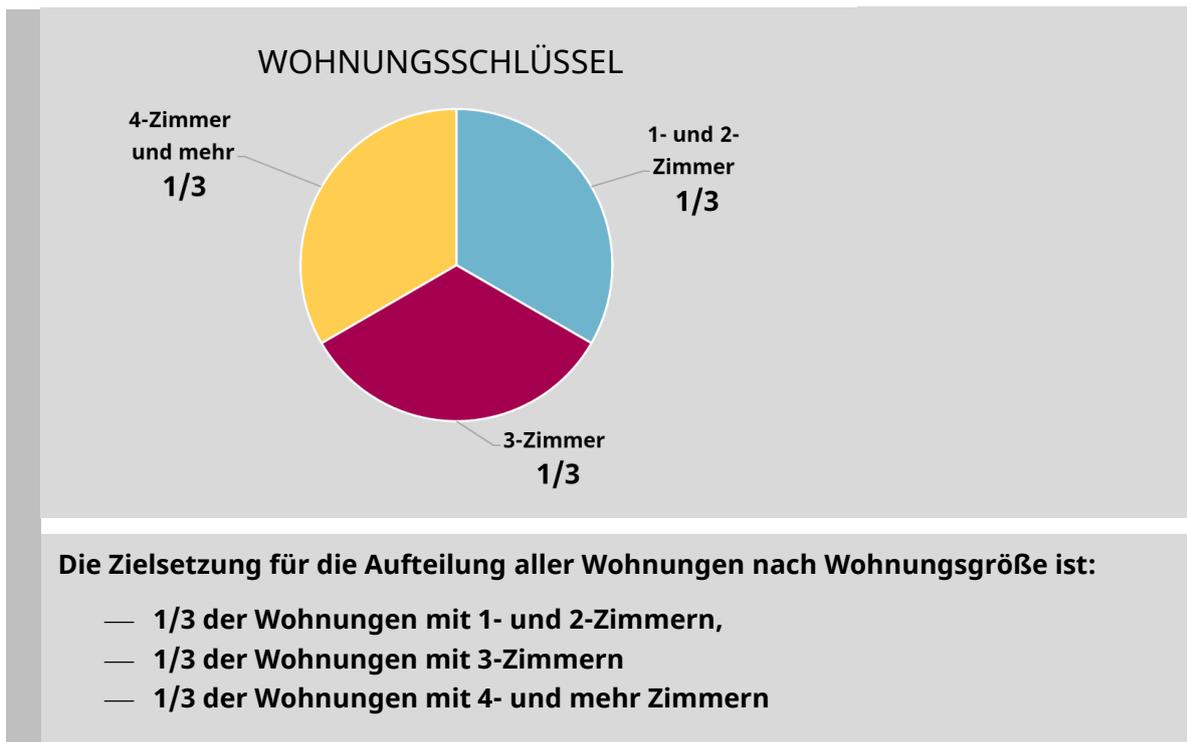


Quelle: Quaestio 2019

Der Aufsiedlungsprozess wird durch die unterschiedliche Mobilitätsdynamik der einzelnen Nachfragegruppen geprägt (siehe Abbildung). Ein Wohnungsangebot, das der Nachfrage entspricht, muss vor allem die Haushaltsgröße berücksichtigen. Haushalte mit Kindern und Mehrpersonenhaushalte, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften, benötigen größere Wohnungen und eine entsprechende soziale Infrastruktur, wie Kitas und Schulen.

² Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg, Quaestio Forschung und Beratung, Bonn 2019. Abrufbar unter: www.heidelberg.de > Amt für Stadtentwicklung und Statistik > Publikationen.

Abbildung 9 – Aufteilung der Wohnungen für gesamt PHV nach Größe



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Annahme: Anzahl Zimmer zuzüglich Küche und Bad.

Zur Schaffung eines ausgewogenen Wohnungsangebots für alle Nachfragegruppen ist ein breiter Wohnungsmix erforderlich (siehe Abbildung). Dieser soll auf PHV insgesamt und in den einzelnen Teilräumen durch einen „Drittmix“ bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen erreicht werden.

Der Wohnungsmix lässt sich den einzelnen Nachfragegruppen im Allgemeinen so zuordnen: 1- und 2-Zimmerwohnungen werden vor allem von Starterhaushalten, jungen Singles und Paaren, jungen Senioren und Hochbetagten nachgefragt. 3-Zimmer-Wohnungen werden von jungen und mittelalten Singles und Paaren, Alleinerziehenden, jungen Senioren und Hochbetagten nachgefragt. 4- und mehr Zimmer-Wohnungen werden von Starterhaushalten (Wohngemeinschaften), mittelalten Singles und Paaren sowie jungen und älteren Familien nachgefragt. Bei der Anzahl der Zimmer ist zu beachten, dass Küche und Bad jeweils noch als weitere Räume hinzukommen.

Mit dem vorgegebenen Wohnungsschlüssel wird ein besonderes Augenmerk auf größere Wohnungen gelegt, da aufgrund der vergleichsweise geringen Fertigstellungen in den vergangenen Jahren von einem Nachholbedarf bei größeren Wohnungen in Heidelberg auszugehen ist.

Mit dieser Zielsetzung soll auch die Erreichung des gesamtstädtischen Ziels gefördert werden, Familien in der Gründungsphase in Heidelberg zu halten und eine Abwanderung ins Umland durch ein entsprechendes attraktives Angebot in Heidelberg zu reduzieren. Mit 4-Zimmern und mehr sind nicht automatisch sehr große Wohnungen gemeint. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und auch der Mietbelastung pro Haushalt soll ein starker Fokus auf kompakte Mehrraumwohnungen und flexibel nutzbare Räume gelegt werden.

Weitere Gründe sprechen für die Schaffung größerer Wohnungen. Das Arbeiten von zuhause (Homeoffice) und der damit verbundene Platzbedarf wird an Bedeutung gewinnen. Für gesamt PHV wird von einem Bedarf an 4- und mehr Zimmer-Wohnungen von rund 1.800 Wohnungen ausgegangen.

4. Partner für den Wohnungsbau

Die Stadt Heidelberg kann durch den Zwischenerwerb der Grundstücke festlegen, welche Partner bei der Bebauung der Grundstücke zum Zuge kommen sollen. Ein wichtiges Kriterium ist dabei eine möglichst große Übereinstimmung auf der Zielebene. Das bedeutet, es sollen solche Partner zum Zuge kommen, die das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg gewährleisten. Das 10-Punkte-Programm Wohnen und das Wohnungspolitische Konzept PHV bilden dafür die Grundlagen.

Tabelle 3 – Wohnungsmarktsegmente und geeignete Partner

	Geförderter Mietwohnraum	Preisgedämpfter Wohnraum	Frei finanziert Wohnraum
für ...	untere Einkommensgruppen	mittlere Einkommensgruppen, Schwellenhaushalte	Haushalte ohne Einkommensbegrenzung
Segment	Miete	Miete, Eigentum (Selbstnutzer)	Eigentum, Miete
Miete Partner	Bestandshalter mit langfristiger Orientierung		Vorhabenträger aller Art insbesondere Bestandshalter
Eigentum Partner		Selbstnutzer: gemeinschaftliche Wohnformen, Baugruppen	Vorhabenträger aller Art Priorität kleinteiliges und selbstgenutztes Eigentum

Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Bei der Schaffung geförderten und preisgedämpften Wohnraums geht es zunächst um Miethöhen und Verkaufspreise, welche für untere und mittlere Einkommensgruppen leistbar sein müssen. Darüber hinaus sollen die neuen Wohnungsbestände im geförderten und preisgedämpften Mietwohnraumsegment langfristig gesichert werden, im geförderten Segment auch über den in der Landeswohnraumförderung derzeit vorgesehenen Bindungszeitraum von 30 Jahren hinaus. Dieses Anforderungsprofil für geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen eignet sich vor allem für Bestandshalter, die aufgrund ihrer Geschäftsmodelle moderate Kapitalrenditen ansetzen, da sie ein langfristiges Investitionsmodell verfolgen. Zu den Bestandshaltern gehören neben der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft GGH und den Wohnungsgenossenschaften ein breites Spektrum unterschiedlicher Akteure. Es wird davon ausgegangen, dass die BImA als Bestandshalterin Mietwohnungen im preisgedämpften Segment auf PHV Süd anbieten wird.

Die Eigentumsbildung im preisgedämpften Segment richtet sich bevorzugt an Selbstnutzer, die einen wichtigen Beitrag zur Quartiersidentität leisten. Die Auswahl der Selbstnutzer orientiert sich an dem Innovationsgrad der Vorhaben und ihrem Beitrag für die Quartiersentwicklung. Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnformen gehören ebenfalls zu dieser Kategorie. Die Stadt kann über Qualitäts- und Vergabekriterien auf der Ebene einzelner Quartiere oder Nachbarschaften sicherstellen, dass Selbstnutzer einen Beitrag zur Quartiersentwicklung oder ande-

ren relevanten Anforderungen leisten. Das Instrument der offenen Konzeptvorgaben ist in Baden-Württemberg etabliert und wurde auch in Heidelberg bereits praktiziert. Bei der Vergabe ist ein vergleichsweise kleinteiliger Grundstückszuschnitt erforderlich.

Die kleinteilige Vergabe nach den Qualitätskriterien und den Vorgaben der Stadt ist sowohl im preisgedämpften als auch im frei finanzierten Wohnungsmarktsegment vorgesehen. Sie trägt zur Förderung der baulichen Vielfalt und Nutzungsmischung sowie zur Schaffung von Versorgungs- und Infrastrukturangeboten im Quartier bei. Die Erzeugung eines „Wettbewerbs der Ideen“ führt in Städten wie Tübingen dazu, dass soziale Träger vermehrt von den Bewerbern als Bestandteil ihres Konzepts angefragt werden, um die Chancen des Vorhabens im Wettbewerb zu verbessern.

Im frei finanzierten Wohnungsmarktsegment soll ein breites Spektrum unterschiedlicher Vorhabenträger insbesondere im Eigentumssegment zum Zuge kommen, um Identität durch Eigentumsbildung zu fördern und ein ausgeglichenes Verhältnis von Miete und Eigentum zu erreichen. Bei Eigentum ist sowohl der Verkauf an Anleger als auch Selbstnutzer möglich. Faktisch ist somit ein Teil des Eigentums in diesem Segment Miete. Wichtig ist, dass bei einem Anteil des Eigentums im allgemeinen Wohnungsmarkt die kleinteilige Vergabe an Selbstnutzer ermöglicht wird und Kettenverkäufe verhindert werden, die zur Verteuerung der Wohnungen führen.

Zudem sollen spezielle Vorhabenträger wie Träger von Wohnungen für Studierende und Auszubildende gezielt angesprochen werden, um frühzeitig Wohnraum für Starterhaushalte zu schaffen.

5. Die Entwicklung von PHV Süd im Zuge der Pionierphase

Die Entwicklung von PHV beginnt im südlichen Bereich. Der Pionierphase kommt eine besondere Bedeutung bei der Aufsiedlung zu, da sie das Bild des neuen Stadtteils prägt und damit auch seine weitere Entwicklung beeinflusst. Zu PHV Süd gehören die für das Wohnen relevanten Baufelder B3/B4 und A5 sowie weitere Bereiche für die erforderliche Nahversorgung und Infrastruktur, die die rund 3.000 bis 4.000 neuen Bewohnerinnen und Bewohner in PHV Süd benötigen.

Abbildung 10 – Pionierphase (PHV Süd) in der Stufe 1



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Die erste Entwicklungsstufe eignet sich in besonderem Maße auch für das Ausprobieren von Lösungen in Form von Modellvorhaben, die sich in späteren Stufen etablieren können. Insbesondere im Wohnungsneubau werden im Sinne der „Next Practice“ modellhafte neue Ansätze hinsichtlich der Barrierefreiheit zum Beispiel durch „Best Price Wohnen barrierearm“ erwartet. In Neubau und Bestand können sich zudem neue Wohnformen für Haushalte mit Kindern, Starterhaushalte und gemeinschaftliche Wohnformen entwickeln. PHV wird somit als Stadtteil für qualitativvolles und zukunftsweisendes Bauen sichtbar. Die gewonnenen Erkenntnisse können später auch der weiteren Entwicklung des PHV zu Gute kommen.

Durch die Lage von PHV ergibt sich in Verbindung mit einer stufenweisen Entwicklung eine besondere Herausforderung für die Entwicklung der Identität des neuen Stadtteils. Über einen längeren Zeitraum werden auf PHV weit weniger als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner wohnen und weniger als 5.000 Menschen arbeiten. Die sukzessive Aufsiedlung von PHV benötigt Teilflächen, die in sich funktionieren und sich zum Ganzen ergänzen. Wichtig bei der Entwicklung ist, dass die im Dynamischen Masterplan definierten Quartiere und Nachbarschaften auf PHV ein jeweils eigenes Profil entwickeln.

Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitende auf PHV werden Nahversorgung, Freiflächen, Mobilitätsangebote sowie soziale und verkehrliche Infrastruktur benötigen. Eine große Herausforderung wird sein, Nachfragegruppen gerade in der Anfangszeit, in der noch keine umfangreiche Infrastruktur bereitsteht, für die Pionierphase zu gewinnen.

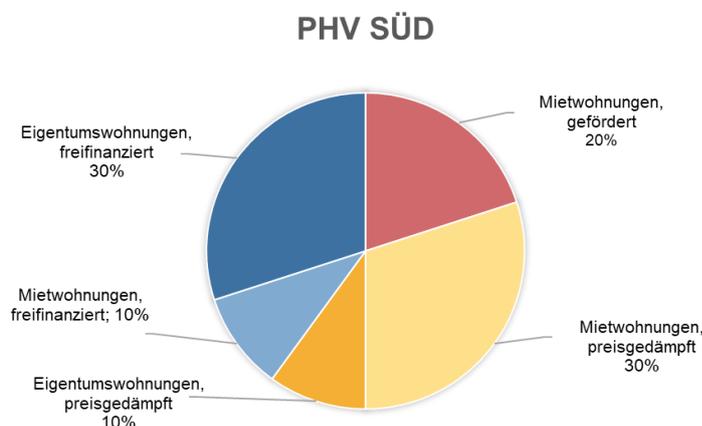
Die Akteure der Pionierphase zeichnen sich dadurch aus, dass sie ein Interesse daran haben, frühzeitig vor Ort zu sein, Wohnen und Arbeiten im Quartier zu verknüpfen (zum Beispiel Start-Ups, Handwerker, Wissenschaftler) und es wertschätzen, dass es Räume für Experimente und Neues gibt.

5.1 Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen

Aufgrund der unterschiedlichen Quartiersmerkmale auf PHV Süd im Vergleich zu gesamt PHV wird für die einzelnen Wohnungssegmente auf PHV Süd von folgender Verteilung ausgegangen, welche als Richtwerte die Grundlage für das fortlaufende Monitoring bilden:

- 40 Prozent der Wohnflächen frei finanziert Wohnraum
- 40 Prozent der Wohnflächen preisgedämpfter Wohnraum
- 20 Prozent der Wohnflächen geförderter Wohnraum

Abbildung 11 – Richtwerte für die Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen in PHV Süd als Grundlage für das Monitoring



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Im frei finanzierten Segment wird von einem Eigentumsanteil in Höhe von 75 Prozent ausgegangen. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche in PHV Süd besitzt dieser einen Anteil von 30 Prozent. Im preisgedämpften Segment überwiegt der Mietwohnungsanteil mit 75 Prozent. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche von PHV Süd besitzt dieser einen Anteil von 30 Prozent. Es folgen geförderte Mietwohnungen (20 Prozent) sowie preisgedämpfte Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen (jeweils 10 Prozent). Insgesamt wird von einem Verhältnis von 40 Prozent Eigentum und 60 Prozent Miete in PHV Süd bezogen auf die Gesamtwohnfläche ausgegangen.

Diese Richtwerte für PHV Süd setzen sich aus den Annahmen der Teilbereiche B3/B4 und A5 zusammen. Diese betragen im einzelnen mit Stand 11/2021 (B3/B4 – A5):

- beim frei finanzierten Wohnraum 15 Prozent – 55 Prozent
- beim preisgedämpften Wohnraum 85 Prozent – 10 Prozent
- beim geförderten Wohnraum 0 Prozent – 35 Prozent

Abbildung 12 – Annahmen für Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen Quartiere B3/B4 und A5



Quelle: Stadt Heidelberg 2021, Stand 11/2021

5.2 PHV Süd – Partner der Umsetzung

Die Modellrechnung für PHV Süd geht von einem Wohnungskontingent von rund 1.800 Wohnungen aus. Über 800 dieser Wohneinheiten, das entspricht einem Anteil von fast der Hälfte dieser Wohnungen, soll von der Projektentwicklungsgesellschaft PHV (PHV-E), zu der auch die GGH gehört, errichtet werden. Die Erstellung von nahezu 1.000 Wohneinheiten soll weiteren Partnern überlassen werden.

Die Planung sieht vor, dass das Engagement der PHV-E sich auf alle Wohnungsmarktsegmente bezieht und sich folgendermaßen aufteilt:

- rund 480 Wohnungen (circa 60 Prozent) im freien Wohnungsmarktsegment und
- circa 340 Wohnungen (circa 40 Prozent) im geförderten und preisgedämpften Wohnungsmarktsegment.

Der Anteil der weiteren Partner verteilt sich folgendermaßen:

- circa 200 Wohnungen (circa 20 Prozent) im freien Wohnungsmarktsegment und
- circa 760 Wohnungen (circa 80 Prozent) im geförderten und preisgedämpften Wohnungsmarktsegment. Darin enthalten sind rund 500 preisgedämpfte Mietwohnungen, welche die BImA auf B3/B4 errichten will.

Dementsprechend ist Voraussetzung zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts, dass Partner gefunden werden, die die wohnungspolitischen Zielsetzungen mit umsetzen. Darin besteht ein wirtschaftliches Risiko in der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme.

5.3 Entwicklung Quartier B3/B4 (Modellrechnung)

Abbildung 12 – Annahmen für Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen der Quartiere B3/B4



	Preisgedämpfter Wohnraum	Frei finanziert Wohnraum
Anteile	85 Prozent	15 Prozent
davon Bestand	50	0
Neubau	35	15
davon Miete	75	0
Eigentum	10	15
Wohnungen	630 WE	100 WE

Quelle: Stadt Heidelberg 2021, Anteile bezogen auf die Gesamtwohnfläche in B3/B4

Die Entwicklung des PHV beginnt im Süden des Areals. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner werden voraussichtlich in den Gebäudebestand der Quartiere B3/B4 einziehen, welcher sich durch eine Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten auszeichnet. Insgesamt sollen in diesem Bereich circa 730 Wohnungen liegen. Ein Großteil dieser Wohnungen (85 Prozent der Gesamtfläche) wird dem preisgedämpften Wohnraum zugerechnet. Die BImA hat sich zum Ziel gesetzt, einen Großteil der Bestandsgebäude in den Quartiere B3/B4 zu entwickeln und für bis zu 10 Euro pro Quadratmeter zu vermieten.

Die B-Baufelder sollen in der Pionierphase zum Labor für eine Stadt der Zukunft werden, die neue Mischungen von Wohnen und Arbeiten hervorbringt. Die mobilen Bevölkerungsgruppen haben einen wesentlichen Anteil an der Besiedelung des PHV. Die 18 bis 44-Jährigen werden demnach Motor der Entwicklung auf PHV Süd sein (siehe Kapitel 2). Das Quartier B3/B4 eröffnet durch seinen Gebäudebestand mit überdurchschnittlich großen Wohnungen die Möglichkeit, bezahlbare, kompakte Mehrraumwohnungen für Haushalte mit Kindern durch die Transformation des Bestands zu schaffen. In diesem Bereich sollen zudem mindestens zwei Gebäudezeilen nach den Qualitäts- und Vergabekriterien der Stadt an Bau- und Wohngruppen für gemeinschaftliches Wohnen vergeben werden.

Die Annahmen zu den Baufeldern B3/B4 dienen dem Monitoring zum Wohnungspolitischen Konzept PHV.

5.4 Entwicklung Quartier A5 (Modellrechnung)

Abbildung 13 - Annahmen für Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen im Quartier A5



	Geförderter Mietwohnraum	Preisgedämpfter Wohnraum	Frei finanziert Wohnraum
Anteile	35 Prozent	10 Prozent	55 Prozent
Anteil Miete	35	0	15
Anteil Eigentum	0	10	40
Wohnungen	410 WE	100 WE	570 WE

Quelle: Stadt Heidelberg 2021, Anteile bezogen auf die Gesamtwohnfläche in A5

Die Aufsiedlung im Bereich PHV Süd setzt sich im Quartier A5 fort. Die A-Baufelder zeichnen sich durch den Wohnungsneubau aus. Insgesamt werden hier rund 1.080 Wohnungen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass jeweils die Hälfte der Gesamtwohnfläche zur Miete und zum Eigentum errichtet wird.

Es wird angenommen, dass mehr als die Hälfte der Wohnfläche (55 Prozent), das entspricht 570 Wohnungen, im frei finanzierten Segment errichtet werden. 410 Wohnungen (35 Prozent) werden dem geförderten Mietwohnraum und 100 Wohnungen (10 Prozent) dem preisgedämpften Segment zugerechnet. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH beabsichtigt als Teil der zukünftigen Projektgesellschaft PHV (PHV-E) einen Großteil ihrer rund 800 auf PHV Süd vorgesehenen Wohnungen im Quartier A5 zu errichten. Die übrigen Wohnungen im Baufeld A5 stehen für Vergaben an vielfältige Partner zur Verfügung. Für deren Auswahl soll verstärkt das Instrument offener Konzeptvergaben nach den Qualitätskriterien der Stadt genutzt werden. Bei einigen Grundstücken wird auch die Vergabe von Erbbaurechten erwogen. Die Aufteilung der Bauflächen soll sich auch an Selbstnutzer richten und entsprechend kleinteilig zugeschnitten sein.

Die Annahmen zum Baufeld A5 dienen dem Monitoring zum Wohnungspolitischen Konzept PHV.