

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0079/2020/BV**

Datum:  
24.02.2020

Federführung:  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion  
Internationale Bauausstellung Heidelberg GmbH (IBA)

Betreff:  
**Patrick-Henry-Village  
Dynamischer Masterplan**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	10.03.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Konversionsausschuss	18.03.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	26.03.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bezirksbeirat Kirchheim sowie der Konversionsausschuss empfehlen folgende Beschlüsse des Gemeinderates:

1. Der Gemeinderat beschließt den Dynamischen Masterplan Patrick-Henry-Village (Anlage 01) zur Entwicklung der Konversionsfläche Patrick-Henry-Village. Die Ziele und Umsetzungsprinzipien sind Grundlage für die Entwicklung der Fläche. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage mit der Umsetzung der Entwicklung des Patrick-Henry-Village zu beginnen.
2. Der Gemeinderat nimmt die Auswertungsdokumentation der Bürgerbeteiligung (Anlage 03) zum Dynamischen Masterplan Patrick-Henry-Village zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat beschließt die Ziele für das Wohnungspolitische Konzept Patrick-Henry-Village (Anlage 04) und beauftragt auf dieser Grundlage die Verwaltung mit der inhaltlichen Ausarbeitung auf Basis der Quartiere des Dynamischen Masterplans.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Derzeit nicht bezifferbar	
<b>Einnahmen:</b>	
• Derzeit nicht bezifferbar	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• Derzeit nicht bezifferbar	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Dynamische Masterplan Patrick-Henry-Village ist das Ergebnis eines vielschichtigen und komplexen Planungsprozesses unter Einbeziehung zahlreicher Experten sowie Akteuren aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft.

Nachdem die „Planungsphase 0“ erste Entwicklungsvisionen für die Umwandlung der ehemaligen Wohnsiedlung der US-Armee darstellte, wurden diese Visionen im Rahmen eines dialogischen Planungsprozesses in insgesamt fünf Studien von unterschiedlichen Expertenteams vertieft und weiterentwickelt.

Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden durch das Büro KCAP Architects & Planners (KCAP) unter Beteiligung des städtischen Projektteams PHV sowie der IBA Heidelberg aufgegriffen, untereinander abgewogen und zu einem Gesamtergebnis in Form des „Dynamischen Masterplan PHV“ zusammengeführt. Dieser stellt die Ziele und Umsetzungsprinzipien als Leitplanken und Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Fläche zu einem modernen und innovativen Stadtteil dar und bildet somit die Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte.

## **Begründung:**

### **1. Dynamischer Masterplan**

Mit der Informationsvorlage „Patrick-Henry-Village/ Dynamischer Masterplan Umsetzungsprinzipien und weiterer Beteiligungsprozess“ (0218/ 2019/ IV) wurden als Ergebnis des dialogischen Planungsprozesses die Ziele und Umsetzungsprinzipien für die Entwicklung von Patrick-Henry-Village, die die Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die weiteren politischen Entscheidungen bildeten, vorgestellt (vgl. Anlage 03 zur Drucksache 0218/ 2019/ IV).

Der vollständige Bericht von KCAP, der die Ziele und Umsetzungsprinzipien als Leitplanken der weiteren Entwicklung darstellt, wurde dem Gemeinderat Anfang Januar 2020 zur Verfügung gestellt und liegt als Anlage 01 dieser Beschlussvorlage bei.

Der Dynamische Masterplan hat zum Ziel, vorhandene Strukturen soweit sinnvoll zu erhalten und diese entlang des Parkway durch Neubauquartiere zu ergänzen, was eine maßvolle Erweiterung des Gebiets in Richtung Westen beinhaltet. Dabei wurde eine stadtbildprägende, neue Mischung von Gebäudetypen entwickelt.

Die im Dynamischen Masterplan genannten Zahlen zu den Einwohnern und Arbeitsplätzen sind als Mindestwerte zu beurteilen, die Grundvoraussetzungen zur Bereitstellung einer vielfältigen sozialen und einer komfortablen technischen Infrastruktur sind. Dabei beschreiben die im Masterplan genannten Werte zwischen 9.000 und 10.000 Einwohnern sowie 5.000 und 8.000 Arbeitsplätzen eine Grundannahme.

Die angestrebte Dynamik des Masterplans impliziert die erforderliche Flexibilität im Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten einerseits sowie die interne Flexibilität der Arbeitsstättengröße andererseits, die abhängig von der Art der Arbeitsstätten ist. Dies erklärt die oben genannte Bandbreite.

Um einen urbanen Stadtteil mit kurzen Wegen und attraktiven Versorgungs-, ÖPNV-Angeboten und Freiflächen zu bilden, braucht PHV eine gewisse Mindestgröße und eine Mindesteinwohnerzahl. Im Vergleich zu anderen Heidelberger Stadtteilen wurde bei PHV bereits ein hohes Maß an baulicher Dichte zugrunde gelegt, so dass die Erreichung der Zielgrößen an Einwohnern und Arbeitsplätzen bei einer Beschränkung des Entwicklungsgebiets auf die heutige Fläche nicht möglich wäre.

Weniger Einwohner hätten zur Folge, dass die Einrichtung einer Grundschule erschwert wird, im Generellen weniger soziale Einrichtungen vorstellbar sind, sich die Bereitstellung an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen reduziert und darüber hinaus nur eine suboptimale ÖPNV-Anbindung erfolgen könnte. Damit würde der Stadtteil an Attraktivität und Lebendigkeit verlieren. Das Leitbild einer nutzungsgemischten Stadt würde bei geringeren Einwohner- und Arbeitsstättenzahlen, als die dem Dynamischen Masterplan zugrundeliegenden, in seiner Zielrichtung in Frage gestellt und im Ergebnis nicht zu realisieren sein.

Die Aufteilung in Nutzungsbänder, Quartiere, Nachbarschaften und Innovationsflächen bleibt konzeptbestimmend. Während das Nutzungsband A (Leben und Lernen) vor allem Raum für neue Wohn-, Arbeits- und Lebensformen bietet, soll Nutzungsband B (Leben und Experimentieren) dem Wohnen und Arbeiten in den Bestandzeilen dienen, die jedoch auch um-, an- oder überbaut werden und durch Neubauten ergänzt werden können. Im Nutzungsband C (Entwickeln und Produzieren) liegt der Schwerpunkt auf unterschiedlichen Arbeitsstätten von Wissenschaft, Handwerksbetrieben, urbanen Manufakturen, Start-Ups und digitalisierter Logistik. Das Hauptzentrum des PHV, Nutzungsband D, basiert auf einer Dualität von dichtem Zentrum mit urbanen Qualitäten und einem Park. Es spiegelt in seiner Struktur die Haltung des durchlässigen „Grünen Herzes“ wider. In den Quartieren A1/ B1 (Wohnen im Wald) soll die einzigartige Villenstruktur erhalten bleiben. Die

Nutzungsbänder E1 und E2 (Bildung und Sport) sind den Themen Bildung, Wissen, Kultur und Kreativität und Wirtschaft sowie Sport und Mobilität gewidmet.

Die Planung ist in der als Anlage 02 beigefügten schematischen Darstellung des Dynamischen Masterplans visualisiert.

Ein Dynamischer Masterplan unterscheidet sich von einem klassischen Rahmenplan darin, dass er zwischen stabilen und dynamischen Strukturen unterscheidet; er stellt ein prozessorientiertes Steuerungsinstrument dar, der keine fixen Visionen festschreibt und damit flexible Anpassungen im Rahmen des Planungs- und Entwicklungsverlaufes ermöglicht.

Neben unverrückbaren räumlichen und inhaltlichen Elementen und dezidierten Regelwerken gibt es auch Bereiche, in denen unter Wahrung der übergeordneten Ziele Anpassungen im Prozess möglich sind.

Die weiteren Planungen werden prozesshaft entwickelt, wobei die Konzeption des Dynamischen Masterplans flexibel ist und in mehreren Planungsschritten jederzeit rückgekoppelt sowie angepasst wird und lediglich den genannten Umsetzungsprinzipien unterworfen ist.

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte zu den fünf Themenschwerpunkten, die im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses untersucht wurden, zusammengefasst.

#### **a) Stadtbautypologie**

Das Ergebnis der Studie ist ein „Baukasten“ städtebaulicher Regelwerke für die unterschiedlichen Quartiere, die die planungsrechtlich notwendigen Mindestfestsetzungen durch gestalterische und funktionale „Leitplanken“ ergänzen. Diese Regelwerke sind eine notwendige Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen mit den Käufern, Investoren und Bauherren mit dem Ziel, eine urbane Vielfalt in gestalterischer, typologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht mit unterschiedlichen Akteuren gemeinsam zu entwickeln.

Ziel:

Zukunftsfähige Wohn- und Arbeitsformen, die sich flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lassen.

Umsetzungsprinzipien:

1. Vielfältige Architektur innerhalb der einzelnen Quartiere.
2. Charakterprägende Regeln zur typologischen Entwicklung von Mischungsverhältnissen zwischen Wohnen und Arbeiten, unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudetypen sowie der sinnvolle Erhalt bestehender Strukturen (bspw. Gebäude und Bäume).
3. Quartiersweise vertiefende Erarbeitung der Regelwerke.
4. Berufung eines Expertenkreises zur Qualitätssicherung.

#### **b) Programmatischen Profilierung**

Die Ergebnisse der Studie sind eine Entwicklungsstrategie und Empfehlungen für eine Mischung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Dies schließt Empfehlungen operativer Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Strategie ein.

Ziel:

Ein sozial und funktional gemischter, vitaler und innovativer Stadtteil.

Umsetzungsprinzipien:

1. Die aktive Einbindung der Region in den Planungs- und Umsetzungsprozess.

2. Unterschiedliche Quartiere mit eigenem Charakter.
3. Vielfältige Mischung von Gebäudetypen und –nutzungen.
4. Neue Wohn- und Arbeitsformen.
5. Die Konkretisierung des Innovationsanspruchs:  
Die entwicklungs- und innovationsrelevanten Themen sind Bildung und Wissenschaften, Mobilität und Beteiligung.  
Die Fokussierung auf ausgewählte „Innovationsflächen“ als strategische Entwicklungsmotoren für das Gesamtquartier (vorrangig Erdgeschosszone) ergänzt durch punktuelle „Innovationsanker“ als Entwicklungsmotoren für die einzelnen Quartiere dient der Reduzierung des Entwicklungsrisikos, sichert jedoch gleichzeitig den Innovationsgrad des Quartiers.
6. Innovative Angebote in den Bereichen Bildung und Soziales.
7. Aufbau von Einrichtungen der Weiterbildung, Forschung und Entwicklung.
8. Zeitnahe Realisierung von Pioniernutzungen.
9. Die Kommune prüft an strategisch wichtigen Stellen (z.B. Innovationsflächen, Innovationsankern sowie ausgewählten Quartieren) Grundstücke langfristig zu sichern. Hierfür eignet sich das Modell der Erbpacht. Durch dieses Vorgehen kann an diesen Stellen langfristig die Erreichung der selbstgesteckten Ziele (z.B. soziale Integration, Innovationsanspruch) gesichert werden.
10. Die Erarbeitung von Betreibermodellen (PHV as a service) und inhaltlicher Strukturen für eine Entwicklungsgesellschaft inkl. strategischer Partnerschaften.

### **c) Multimobilität**

Das Ergebnis ist ein innovatives Mobilitätskonzept. Dabei hat von Anfang an die umweltfreundliche Mobilität Vorrang. Die angestrebte „Mobilitätswende“ bedarf intelligenter „push- und pull Faktoren“ mit nachfrageorientierten nachhaltigen Angeboten und entsprechender Mehrwerte (Betreibermodelle).

Ziel:

Ein Quartier mit einer umweltfreundlichen, integrierten und bedarfsgerechten Mobilität.

Umsetzungsprinzipien:

1. Priorisierung nachhaltiger Erschließungs- und Verkehrskonzepte.
2. Vernetzung in der Region.
3. Autoarmer und stellplatzfreier Stadtteil.
4. Stadt der kurzen Wege.
5. Mobilität als Teil eines integrierten Betreibermodells.
6. Mobilität als Entwicklungsmotor nutzen:  
Von Beginn an Sicherung einer hohen Erreichbarkeit im Umweltverbund und Schaffung von Anreizen durch einen attraktiven Busvorlaufbetrieb.
7. Vertiefung integrierter räumlicher, verkehrlicher und nutzungsintegrierender Konzepte, um die Mobilitätswende lokal und regional als Attraktion erlebbar zu machen.

### **d) Freiraum und Stoffkreisläufe**

Das Ergebnis ist ein integriertes Freiraum- und Energiekonzept, das den Städtebau durch grün geprägte Freiräume hoher Biodiversität aufwertet und bei der Energieversorgung durch die konsequente Nutzung regenerativer Energien, dem Einsatz umweltverträglicher Baustoffe sowie die Nutzung der Fernwärme und technisch bedingter Effizienzgewinne die Bahnstadt weiterdenkt und dabei durch den Erhalt von Teilen der Bestandgebäude die dort "gespeicherte" Graue Energie berücksichtigt.

Drucksache:

**0079/2020/BV**

00304054.doc

...

Ziel:

Umsetzung des Anspruchs eines „Plusenergiestadtteils“ (Positive Energy District/ PED) mit vielseitigen, widerstands- und anpassungsfähigen Freiräumen, welche multifunktional genutzt werden.

Umsetzungsprinzipien:

1. Zukunftsfähiges Energiekonzept, welches den Anforderungen des von der Stadt Heidelberg ausgerufenen Klimanotstandes Rechnung trägt
2. Produktive Stadtlandschaften mit multifunktionaler Nutzung
3. Vielseitige Freiräume
4. Intensive regionale Vernetzung, sowohl in der Biotopvernetzung als auch im Stoffstrommanagement (Wasser, Energie, Verkehr, Nahrungsmittelproduktion).
5. Entwicklung inhaltlicher Vorgaben zu teilräumlichen Freiraumplanungen für die Bereiche, die in den ersten Phasen entwickelt werden.
6. Detaillierung der Etappierung und Erarbeitung einer Flächenstrategie (bspw. Unterhaltspflege bestehender Freiflächen – frühzeitige Anlage von Ausgleichsflächen).
7. Prozessbegleitende Abstimmung der technischen Infrastrukturen mit der städtebaulichen Planung.

#### **e) Digitalisierung**

Das Ergebnis ist eine Digitalstrategie, die die Datenhoheit bei der Stadt Heidelberg sieht, Betreiberstrukturen mit einer kommunal getragenen Betreibergesellschaft vorschlägt und „PHV as a service“ von Beginn an denkt. Dies beinhaltet Effizienzgewinne bzw. Schnittstellen in Richtung der Daseinsvorsorge zu optimieren und Effizienzgewinne der Stadt/ den Bewohnenden zukommen zu lassen.

Ziel:

Einsatz der Digitalisierung zum Nutzen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Umsetzungsprinzipien:

1. Einsatz der Digitalisierung zur Bereitstellung, Nutzung und Abrechnung der Services in PHV.
2. Angebot an neuen digitalen Dienstleistungen im Stadtteil, die mehr Lebensqualität, neue Formen des Miteinanders und Ressourceneffizienz zum Ziel haben.
3. Vielschichtige Anforderungen im Hinblick auf Datenschutz, Datenselbstbestimmung und einen sensiblen Umgang mit personenbezogenen Daten, was höchste Priorität hat.
4. Effizienzgewinne durch integrierte Betreibermodelle.
5. Lösungen werden nicht von den technischen Möglichkeiten, sondern von den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gedacht. Ziel ist grundsätzlich die Erhöhung der Lebensqualität und der Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner durch die Digitalisierung und nicht die Kommerzialisierung von Daten und Services.
6. Die digitale Stadt ist datensparsam und datensensibel. Sie dient nicht dem Zweck der Überwachung. Die Datenhoheit liegt grundsätzlich bei der Stadt.
7. Die digitale Stadt wird, soweit möglich, nach dem open-source-Konzept entwickelt. Abhängigkeiten und lock-in-Effekte mit einzelnen Technologieanbietern werden vermieden.
8. Digitalisierungsprojekte sind anschlussfähig, Daten werden sinnvoll aufbereitet, aktualisiert und bereitgehalten.

9. Entwicklung erster Service-Konzepte, die die Daseinsvorsorge (bspw. ÖPNV) mitdenken und ggf. bis in den Bereich der Dienstleistungen reichen. Diese müssen an die städtischen Strukturen anknüpfen.

## **2. Auswertung der Bürgerbeteiligung**

### **a) Beteiligungsprozess**

Die bereits in der Phase 0 begonnene frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in einem eigens auf den Dynamischen Masterplan abgestimmten Verfahren zur Bürgerbeteiligung fortgeführt. Dieses Verfahren wurde am 17.12.2019 dem Gemeinderat vorgestellt (0218/ 2019/ IV). Grundlage und Beteiligungsgegenstand waren die Ziele und Umsetzungsprinzipien des Dynamischen Masterplans (vgl. Anlage 03 zur Drucksache 0218/ 2019/ IV). Aufgrund der regionalen Bedeutung des PHV wurde das Beteiligungsangebot auch für die Nachbargemeinden geöffnet.

Um den Bürger/innen der Stadt Heidelberg und der Nachbargemeinden über einen längeren Zeitraum ein Beteiligungsangebot anbieten zu können, wurde eine Onlinebeteiligung für die Dauer vom 09.12.2019 bis zum 15.01.2020 durchgeführt. Auf der Online-Plattform [www.phv-mitsprechen.de](http://www.phv-mitsprechen.de) bestand die Möglichkeit, sich über die Ziele und Umsetzungsprinzipien des Dynamischen Masterplans PHV zu informieren sowie Hinweise und Ideen zur Entwicklung des PHV zu den sechs zentralen Themenschwerpunkten einzubringen. Dabei konnten Stärken, Schwächen und Potentiale benannt sowie Fragen gestellt werden. Zusätzlich wurden zur Information und besseren Veranschaulichung auch die geplanten Quartierstypen als mögliche Zukunftsvisionen dargestellt.

Ein ganz wesentlicher, zweiter Baustein der Bürgerbeteiligung war das Informations- und Beteiligungsangebot im Rahmen des Heidelberger Bürgerfests am 12.01.2020, welches auf einer Teilfläche des PHV stattfand. Die circa 15.000 Besucher/innen des Bürgerfestes hatten dort die Möglichkeit, an sechs Themeninseln zum Dynamischen Masterplan mit den Planer/innen des Büros KCAP und Vertreter/innen der IBA Heidelberg und der Stadt Heidelberg ins Gespräch zu kommen. An mehreren betreuten Smart-Tables konnten sie das Online-Beteiligungstool nutzen und die Planungen digital erleben. Ihre Hinweise und Ideen zur Entwicklung des PHV wurden vor Ort gesammelt und direkt in das Online-Tool übertragen.

Die Online-Plattform wurde im gesamten Beteiligungszeitraum etwa 1.600mal besucht (Beteiligungsgebiet ca. 190.000 Einwohner von Heidelberg und den Umlandgemeinden). Dabei entstanden 110 Einträge, die 124mal kommentiert und 801mal „geliked“ wurden, das bedeutet, vorhandene Eingaben wurden bestätigt. Beim Bürgerfest selbst kamen weitere 181 Einträge hinzu, die in das Onlinetool eingepflegt wurden. Zusammen ergibt das 291 Einträge, die im Zuge der qualitativen Auswertung in 385 themenbezogene Beiträge aufgeteilt, also den jeweiligen Themenkategorien zugeordnet wurden. Diese höhere Zahl von 385 Beiträgen ergibt sich dadurch, dass manche Einträge mehrere Themenfelder behandelt haben.

Gemessen an der Einwohnerzahl in Heidelberg und den umliegenden Kommunen kam es zu einer relativ geringen Anzahl von Einträgen. Der Vergleich der Besucheranzahl der Online-Plattform und der Einträge aus dem Bürgerfest zeigt, dass die Besucherinnen und Besucher dort diese Angebote vor allem dafür genutzt haben, um sich über den aktuellen Planungsstand zu informieren. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sollten daher quantitativ nicht überinterpretiert werden. Die eingegangenen Beiträge setzen sich konstruktiv mit der Planung auseinander und können diese in qualitativer Hinsicht bereichern.

Die zentralen Anregungs- und Diskussionsthemen zu den sechs Themenkategorien des Dynamischen Masterplans sind in der Ergebnisdokumentation zur Bürgerbeteiligung in Anlage 02 zusammengefasst.

## **b) Nächste Schritte**

Die oben beschriebenen Beiträge der Bürgerbeteiligung nehmen Bezug auf die Umsetzungsprinzipien des Dynamischen Masterplans (vgl. Anlage 02 zur Drucksache 0218/ 2019/ IV). Es wird Aufgabe der weiteren Beratungen und konkretisierenden Planungen sein, die Beiträge fachlich zu beurteilen und in die planerischen Abwägungen einzubeziehen.

In den sich an die Verabschiedung des Dynamischen Masterplans anschließenden, weiteren Planungs- und Entwicklungsprozessen geht es aus Sicht der Bürgerbeteiligung darum, folgende Akteure zu erreichen und aktiv zu beteiligen:

- Einbindung der unmittelbaren Nachbarschaften beziehungsweise der dort über vorhandene Nutzungen Betroffenen, um hier ein gutes Miteinander zu erreichen.
- Erreichen möglicher künftiger Bewohner/innen von PHV, die aus der Bürgerschaft heraus einen aktiven Beitrag zum „Werden“ des neuen Stadtteils leisten wollen.
- Stärkere Einbindung der Heidelberger Stadtgesellschaft insgesamt sowie der umliegenden Städte und Gemeinden. Dabei geht es darum, PHV als einen wichtigen neuen Ort in Heidelberg wahrzunehmen und in Folge dessen auch mitgestalten zu wollen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Onlinebeteiligung auch zahlreiche inhaltliche Fragen gestellt, die im Rahmen der weiteren Öffentlichkeitsarbeit beantwortet werden.

## **3. Ziele für das Wohnungspolitische Konzept PHV**

Für das Patrick-Henry-Village 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 Wohnungspolitische Konzept erarbeitet. Die Ziele 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.

Das PHV eignet sich als Standort für ein vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen. Ein besonderer Fokus bei der Entwicklung von PHV wird auf die Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes für die in Heidelberg stark vertretenen Nachfragegruppen der „Starterhaushalte“ (junge Erwachsene in Ausbildung, im Studium oder Beruf) und „Junge Singles/ Paare“, Haushalte mit Kindern sowie jungen Senioren gelegt. Bei der Aufsiedlung von PHV eignen sich „Starterhaushalte“ im Besonderen, da sie das Image eines zukunftsweisenden Stadtteils von Anfang an prägen können.

Im zweiten Entwicklungsschritt bietet das PHV aufgrund seiner Lage in der Region und Bausubstanz die Chance, für „Junge Familien“ Wohnraum zu schaffen. Diese Haushalte benötigen den Ausbau der sozialen Infrastruktur. Sie an den Standort zu binden, wird zur Identifikation mit dem Stadtteil beitragen. Darüber hinaus sollen im PHV experimentelle Modellvorhaben zum Wohnungsbau angestoßen werden, welche prototypische Lösungen für das erforderliche vielfältige Wohnungsangebot für alle in Heidelberg erzeugen.

Die Ziele für das Wohnungspolitische Konzept PHV sind als Anlage 04 beigefügt.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 09.05.2019 zur Umsetzung der Aktivierungsstrategie und ganz im Sinne des Konzepts des „Simultanschachs“ des Dynamischen Masterplans ist im



nächsten Schritt eine Vertiefung und Konkretisierung der Quartiere im Süden in Angriff zu nehmen. Hierzu gehören insbesondere folgende Aufgaben:

- Konkretisierung des Beitrags der BlmA im Rahmen der Aktivierungsstrategie.
- Ausgestaltung der vertraglichen Regelungen mit der BlmA zur Anmietung bzw. zum abschnittswisen Erwerb erster Teilflächen.
- Konkretisierung und Umsetzung der Medienschließung sowie weiterer technischer Infrastruktur im südlichen Bereich.
- Entwicklung inhaltlicher Vorgaben zu teilräumlichen Freiraumplanungen.
- Vertiefung des Verkehrskonzepts im südlichen Eingangsbereich.
- Sicherung einer hohen Erreichbarkeit im Umweltverbund durch Einrichtung eines attraktiven Busvorlaufbetriebes.
- Quartiersweise Vertiefung und Verfeinerung der Regelwerke, Erstellen von Pflichtenheften für die Entwicklung der ersten Quartiere.
- Vorbereitung möglicher Vergabeverfahren/ städtebaulicher Wettbewerbe.
- Prüfung des Einsatzes geeigneter Instrumente zur Umsetzung strategisch wichtiger Bereiche (z.B. Innovationsflächen).

Die Aktivierung der Fläche erfordert die Schaffung entsprechender organisatorischer Strukturen sowohl in der Verwaltung als auch auf Gesellschaftsebene. Analog zu den bisherigen Konversionsflächenentwicklungen ist daher unter dem Dach der Konversionsgesellschaft und unter Einbeziehung weiterer Akteure des Stadtkonzerns (GGH und Stadtwerke) die Gründung einer Entwicklungs- und Betreibergesellschaft PHV in Vorbereitung. Deren Umsetzung erfolgt im Weiteren durch entsprechende Beschlussfassungen der Gremien der Konversionsgesellschaft, der GGH und der Stadtwerke bzw. des Gemeinderates.

Neben der Aktivierung der Fläche stellen sowohl der Erwerb als auch die Entwicklung und Umsetzung des Betreiberkonzepts - im Sinne des dynamischen Masterplans - wesentliche Aufgaben dar. Der Ankauf der Flächen sowie die Herstellung einer nachhaltigen und innovativen Infrastruktur erfordern dabei einen sehr hohen Finanzmittelbedarf, den es zu decken gilt.

Bezogen auf die Höhe sowie den Zeitpunkt der Bereitstellung der Mittel sind dabei als positive Einflussfaktoren anzuführen:

- die vertragliche Vereinbarung mit der BIMA, die Fläche in Entwicklungsabschnitten zu erwerben und zu entwickeln, was den Finanzierungsbedarf zeitlich streckt
- die Bereitschaft der BIMA, Baufelder innerhalb der Vorgaben des Masterplans PHV selbst zu entwickeln, was den Finanzmittelbedarf reduziert
- die Bereitschaft regionaler Finanzierungsgeber, sich bei der Entwicklung verantwortlich zu engagieren und damit einen deutlichen Beitrag bei der Finanzierung zu leisten
- die Einbeziehung nachhaltiger/ sozial-ökologischer Finanzierungsinstrumente, insbesondere zur Finanzierung von Investitionen in klima- und umweltfreundliche Energie-, Mobilitäts- und Infrastrukturkonzepte und deren Betrieb

Die Verwaltung bittet den Bezirksbeirat Kirchheim, den Konversionsausschuss und den Gemeinderat den Dynamischen Masterplan Patrick-Henry-Village zu beschließen und die Verwaltung auf dessen Grundlage mit der vertiefenden Planung sowie Umsetzung der Entwicklung zu beauftragen. Darüber hinaus bittet die Verwaltung um Beschluss der Ziele für das Wohnungspolitische Konzept für die Fläche sowie um Kenntnissnahme der Auswertung der Bürgerbeteiligung.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Die Beteiligung des bmb erfolgt im weiteren Planungsprozess.

---

Drucksache:

**0079/2020/BV**

00304054.doc

...

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

Die Nachhaltigkeitsziele der Stadt waren Grundlage bei der fachlichen und inhaltlichen Präzisierung des Dynamischen Masterplans für Patrick-Henry-Village und werden auch im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

gezeichnet in Vertretung  
Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Dynamischer Masterplan PHV Bericht (für Mitglieder des Bezirksbeirates in gedruckter Form). Steht in digitaler Form zur Verfügung unter <a href="https://iba.heidelberg.de/media/20200113_dynamischer_masterplan_niedrige_aufloesung.pdf">https://iba.heidelberg.de/media/20200113_dynamischer_masterplan_niedrige_aufloesung.pdf</a> und wurde bereits als Anlage 05 der Infovorlage 0218/2019/IV im Bürgerportal veröffentlicht sowie den Gemeinderäten in gedruckter Form zur Verfügung gestellt.
02	Dynamischer Masterplan PHV schematische Darstellung
03	Ergebnisdokumentation Bürgerbeteiligung
04	Ziele für das Wohnungspolitische Konzept PHV