

Entwurf Wohnungspolitisches Konzept PHV

Soziale Vielfalt und Identität

Die Entstehung eines sozial gemischten Stadtteils wird wesentlich durch ein ausgewogenes Verhältnis der Wohnungsangebote für Haushalte mit unteren, mittleren und höheren Einkommen bestimmt. Dazu gehört ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen in Miete für alle Einkommensgruppen und im Eigentum insbesondere für Schwellenhaushalte als Selbstnutzer. Die Entwicklung eines sozial gemischten Stadtteils bedarf zudem der Auswahl geeigneter Partner. Hier sollen insbesondere solche Vorhabenträger zum Zuge kommen, bei denen eine möglichst große Übereinstimmung auf der Zielebene besteht. Das Wohnungsangebot, die Wohnformen und die Wahl der Vorhabenträger sollen die Bildung lebendiger Nachbarschaften im PHV und die Ansiedlung von Bewohnerinnen und Bewohnern, die „gekommen sind, um zu bleiben“ positiv beeinflussen. Ziel der Entwicklung ist es, den neuen Stadtteil PHV sowohl für Zuzüge aus dem Stadtgebiet als auch für Zuzüge von außerhalb attraktiv zu machen. Die genannten Kriterien gelten gleichermaßen für PHV insgesamt und für die einzelnen Teilbereiche. Als Teilbereiche werden Areale verstanden, die einen räumlichen Zusammenhang besitzen, aus verschiedenen Quartieren bestehen und derselben Entwicklungsphase zugeordnet werden können. Ein besonderer Fokus liegt auf der Pionierphase in PHV Süd.

Von der Housing Area zum neuen Stadtteil

Abbildung 1 – Die Entwicklungsabschnitte des PHV



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Während des Aufsiedlungsprozesses werden über einen längeren Zeitraum weit weniger als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Patrick-Henry-Village wohnen. Deswegen ist es erforderlich, auch die Zwischenstufen der Entwicklung des Stadtteils PHV zu betrachten. Die räumliche Entwicklung beginnt nach derzeitigem Planungsstand im Süden des Geländes (Stufe 1) und setzt sich danach im Norden fort (Stufe 2). Dort ist auch der neue Standort für das Ankunftscenter vorgesehen. Der Entwicklungsabschnitt Mitte folgt sukzessive in Abhängigkeit der Verlagerung des Ankunftscenters und der Verfügbarkeit der freigemachten Bauflächen (Stufe 3). Die westlich daran angrenzenden Erweiterungsbereiche werden zuletzt in die Entwicklung gebracht (Stufe 4).

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

Abbildung 2 – Mobilitätsdynamik verschiedener Nachfragegruppen in Heidelberg



Quelle: Quaestio 2019

Der Aufsiedlungsprozess wird durch die unterschiedliche Mobilitätsdynamik der einzelnen Nachfragegruppen geprägt (siehe Abbildung 2). Für das Wohnungsangebot spielt darüber hinaus vor allem die Haushaltsgröße eine wichtige Rolle. Haushalte mit Kindern und Mehrpersonenhaushalte wie zum Beispiel Wohngemeinschaften benötigen größere Wohnungen und eine entsprechende soziale Infrastruktur wie Kitas und Schule.

Die großen Unterschiede bei der Mobilität der einzelnen Nachfragegruppen sowie der Grad der Verfügbarkeit der sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur beeinflusst den Aufsiedlungsprozess maßgeblich. Vereinfacht lassen sich diesbezüglich drei Phasen mit folgenden Merkmalen unterscheiden (siehe auch Abbildung 1):

— **Pionierphase (PHV Süd), Stufe 1**

Die mobilen Bevölkerungsgruppen im Alter zwischen 18 und 44 Jahren, zu denen Starterhaushalte, junge Singles und Paare, junge Familien sowie Alleinerziehende gehören, haben in der Pionierphase einen wesentlichen Anteil an der Besiedelung von PHV. Zum Vergleich, in der Bahnstadt und auf der Konversionsfläche Südstadt liegt der Anteil dieser Gruppen bei rund 70 Prozent. In dieser Phase wird es noch keine vollständige Infrastruktur auf dem PHV geben. Umso wichtiger ist die frühzeitige Einrichtung insbesondere von sozialer Infrastruktur sowie die verkehrliche Anbindung (ÖPNV und Fahrrad), um das Gebiet für junge Familien attraktiv zu machen. Für die Nachfragegruppen bietet die frühzeitige Präsenz die Chance vergleichsweise moderater Preise. Die enge Verbindung von Wohnen und Arbeiten soll in dieser Phase durch verschiedene Modellprojekte umgesetzt werden.

— **Konsolidierungsphase, Stufen 2 und 3**

Die dynamische Bevölkerungsgruppe der 18-44-Jährigen prägt weiterhin den Zuzug in den neuen Stadtteil. Aufgrund der inzwischen verbesserten sozialen und verkehrlichen Infrastrukturausstattung ist damit zu rechnen, dass zunehmend auch Etablierte, die Wert auf eine angemessene Infrastruktur legen, den neuen Stadtteil bevölkern. Die Pioniere der ersten Phase sind nun um rund 10 Jahre älter. Die Erkenntnisse der Modellvorhaben aus der Pionierphase insbesondere zum Wohnen und Arbeiten sollen in die Entwicklung der neuen Quartiere einfließen.

— **Anreicherungsphase, Stufen 4.1 und 4.2**

Die mobilen Gruppen bleiben weiterhin aktiv. Die Auslastung der erforderlichen Infrastruktur verbessert sich (kritische Masse). Die vorhandenen Versorgungs- und Freizeitangebote werden vielfältiger. Es bilden sich Cluster. Aufgrund des wachsenden Angebots wird PHV auch für die Gruppe der Etablierten immer interessanter. Erste Pioniere aus der Anfangsphase sind rund 20 Jahre älter und erreichen das Rentenalter. Auch die „Konsolidierer“ sind inzwischen rund 10 Jahre älter. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten wird durch die neuen Angebote und die Auslastung vielfältiger.

Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum, welche sich aus der Relation von Einkommen (netto) und der Miete (Bruttowarm) bzw. den Immobilienpreisen ergibt, ist ein Querschnittsthema, das alle Nachfragegruppen betrifft. Jedoch bedürfen Starterhaushalte, junge Familien, junge Senioren und Alleinerziehende aber auch Menschen mit Behinderungen aufgrund ihrer Lebens- und/oder Einkommenssituation der besonderen Unterstützung.

Die Entwicklung von PHV soll auf einem ausgewogenen Verhältnis der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente beruhen. Die Ausgewogenheit des Wohnungsangebots für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie frei finanziertem Wohnraum gilt für PHV insgesamt sowie für räumlich und zeitlich zusammengehörende Teilbereiche wie zum Beispiel PHV Süd. Dazu gehört ein angemessenes Verhältnis von Miete und Eigentum beim preisgedämpften und frei finanzierten Wohnraum. Die Eigentumsbildung stärkt zudem die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem neuen Stadtteil.

Abbildung 3 - Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen

	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

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 von 33 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Darunter fallen Haushalte, welche die Einkommensgrenzen des Landes nicht überschreiten. Zum preisgedämpften Wohnraum gehört sowohl das Miet- als auch das Eigentumssegment. Die dazu gehörenden Haushalte überschreiten die Einkommensgrenzen des Landes, verdienen aber nicht genug, um sich im Neubausegment selbst mit Wohnraum versorgen zu können (Schwellenhaushalte).

Die Schaffung geförderten und preisgedämpften Mietwohnraums soll vorrangig durch Bestandshalter erfolgen, um die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums langfristig, über den in der Landeswohnraumförderung derzeit vorgesehenen Bindungszeitraum von 30 Jahren hinaus, zu sichern. Neben der langfristigen Sicherung der Kontingente bezahlbaren Wohnraums können Bestandshalter moderate Kapitalrenditen ansetzen, was insbesondere dem Angebot an preisgedämpften Mietwohnraum zu Gute kommt. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die BImA Wohnraum im preisgedämpften Segment auf PHV Süd anbieten wird. Im mittleren Preissegment soll zudem Eigentum für Schwellenhaushalte als Selbstnutzer geschaffen werden.

Im frei finanzierten Wohnungsmarktsegment soll ein breites Spektrum unterschiedlicher Vorhabenträger zum Zuge kommen.

Umsetzungsinstrumente

Bei der Schaffung von Wohnraum soll auch die Vergabe von Wohnraum an kleinere Vorhabenträger sowohl im preisgedämpften als auch im frei finanzierten Wohnungsmarktsegment ermöglicht werden und durch eine kleinteiligere Vergabe Berücksichtigung finden. Die Vergabe erfolgt dabei in der Regel nach den Qualitätskriterien und den Vorgaben der Stadt. Diese können auf die Anforderungen einzelner Quartiere oder Nachbarschaften maßgeschneidert angepasst werden. Das Instrument der offenen Konzeptvorgaben ist in Baden-Württemberg inzwischen etabliert und wird auch in Heidelberg teilweise praktiziert.

Gleichzeitig trägt eine kleinteiligere Vergabe 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. Hinsichtlich der Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten sei angemerkt, dass es inzwischen möglich ist auch nicht-störendes Gewerbe und Produktion in räumlicher Nähe zu organisieren.

Mögliche Partner

Bestandshalter sind wichtige Partner für die Entwicklung des PHV, da sie eine langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums im geförderten und im preisgedämpften Segment ermöglichen und zudem Interesse an der Entwicklung lebendiger Nachbarschaften haben. Da diese Vorhabenträger aufgrund der langfristigen Disposition der Investition mit vergleichsweise moderaten Kapitalrenditen wirtschaften können, haben sie einen entsprechend geringeren Verwertungsdruck. Zu den Bestandhaltern gehören neben den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften ein breites Spektrum unterschiedlicher Akteure.

Kleine Vorhabenträger und Selbstnutzer können das Wohnungsangebot auf PHV insbesondere im mittleren Wohnungsmarktsegment bereichern. Die Bereicherung bezieht sich auf die aktive Rolle dieser Partner, welche die Wohnung bzw. das Gebäude eigenverantwortlich errichten. Als „Gegenleistung“ kann die Stadt über Qualitäts- und Vergabekriterien sicherstellen, dass diese Gruppen zudem einen Beitrag zur Quartiersentwicklung oder anderer relevanter Anforderungen leisten.

Zudem sollen spezielle Vorhabenträger wie Träger von Unterkünften für Studierende und Auszubildende gezielt angesprochen werden, um frühzeitig Wohnraum für Starterhaushalte zu schaffen. Regionale Vorhabenträger sind weitere wichtige Partner für PHV, da sie die Gegebenheiten des stadt-regionalen Wohnungsmarkts kennen und mit dem Standort Heidelberg verbunden sind.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben sich inzwischen aus ihrem Nischendasein befreit und sind durch ihr Facettenreichtum vielerorts zu einem wichtigen Baustein insbesondere für die Entwicklung lebendiger Quartiere geworden. Ihre Wohngebäude unterscheiden sich von anderen durch zusätzliche Gemeinschaftsräume oder -flächen, die das nachbarschaftliche Miteinander ermöglichen. Durch diese aus konkreten Wohnbedürfnissen der einzelnen Mitglieder resultierenden Planungen entstehen oft experimentierfreudige, innovative und zukunftsfähige Lösungen, die durch die Formulierung von Qualitätskriterien durch die Stadt gesteuert werden können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zur Lebendigkeit von PHV beitragen und somit frühzeitig einen Beitrag für das Stadtleben leisten. Am 1. August 2021 veranstaltet die Stadt Heidelberg einen ersten Infotag für alle Interessierten gemeinschaftlicher Wohnformen auf dem PHV.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Um eine Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen zu ermöglichen, sind wirtschaftlich darstellbare Zielsetzungen essentiell. Die für die Umsetzung verantwortlichen städtischen Gesellschaften GGH und KGH als zukünftige Gesellschafter der PHV-Gesellschaft werden daher Zug und Zug mit der Konkretisierung des wohnungspolitischen Konzeptes die Rahmenbedingungen einer wirtschaftlich, tragfähigen Entwicklungskonzeption für PHV erarbeiten. Diese wird alle wesentlichen Bereiche und Zielsetzungen der Flächenentwicklung umfassen.

Die Flächenentwicklung wird extrem hohe finanzielle und wirtschaftliche Anforderungen an die Verantwortlichen stellen. Eine stabile Kalkulationsgrundlage auf Basis definierter, wirtschaftlich darstellbarer Zielsetzungen im Sinne eines ausgewogenen Gesamtkonzepts ist daher zwingende Voraussetzung für eine Flächenentwicklung. Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen muss daher zwingend im Gesamtkontext betrachtet werden und die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigen und aufeinander abstimmen, um ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

Wohnraumangebote im Segment geförderter und preisgedämpfter Wohnraum einerseits und Wohnraumangebote ohne Belegungs- und/oder Mietpreisbindung (frei finanziert Markt) andererseits müssen daher in einem ausgewogenen Verhältnis zu einander stehen; dies sowohl unter dem Aspekt der sozialen Durchmischung eines Quartiers als auch der durch die Entwicklung erzielbaren Wertschöpfung zur Finanzierung der mit der Entwicklung verfolgten Zielsetzungen und erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen. Eine zu hohe Quote für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum führt unweigerlich zu Preissteigerungen am freien Markt und reduziert damit die Attraktivität von PHV für diese Zielgruppen. Im Ergebnis fehlen diese Finanzmittel dann zur Gegenfinanzierung preisgedämpfter und geförderter Wohnraumangebote.

In einer gemeinsamen Sitzung der Aufsichtsräte der KGH, GGH und des Konversionsausschusses im September sollen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit den wohnungspolitischen Zielsetzungen abgeglichen werden.

Die Entwicklung von PHV Süd im Zuge der Pionierphase

Die Entwicklung des 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 der rund 3.000 bis 4.000 zu erwartenden neuen Bewohnerinnen und Bewohner in PHV Süd.

Abbildung 4 – Dynamischer Masterplan, Städtebauliche Testplanung



Quelle: KCAP 2020

Die Besonderheiten der Pionierphase gegenüber der Entwicklung des PHV insgesamt beziehen sich auf folgende Aspekte:

— Nachfragegruppen

Die 18 bis 44-Jährigen sind Motor der Entwicklung. Die mobilen Bevölkerungsgruppen haben einen wesentlichen Anteil an der Besiedelung des PHV in dieser Phase. In kleinerem Umfang werden auch andere Nachfragegruppen frühzeitig ins PHV ziehen. 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 offen sind für Experimente und Neues.

— Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen

Es wird ein ausgewogenes Verhältnis der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente in der Summe der Baufelder B3/B4 und A5 angestrebt.

— **Partnerschaften**

Die BImA und die GGH sind besondere Partner der Entwicklung von PHV Süd. Die BImA hat sich zum Ziel gesetzt, einen Großteil der Bestandsgebäude in den Quartiere B3/B4 zu entwickeln und für 10 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Die GGH wird als Gesellschafter der Entwicklungs- und Betreibergesellschaft PHV bei der Bereitstellung von preisgünstigem und gefördertem Wohnraum eine wichtige Rolle spielen.

— **Umsetzungsinstrumente**

In die Gebietsentwicklung sollen darüber hinaus weitere Partner im Sinne einer Vielfalt integriert werden. Für die Auswahl geeigneter Partner soll dabei verstärkt auch das Instrument der offenen Konzeptvergabe genutzt werden, für die Qualitäts- und Vergabekriterien erarbeitet werden. Bei Schlüsselgrundstücken wird jeweils auch die Vergabe von Erbbaurechten geprüft.

— **Modellvorhaben und experimenteller Wohnungsbau PHV Süd**

Ein zentraler Aspekt der Modellvorhaben ist die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowohl im Bereich der Bestandsgebäude als auch im Neubau. In dieser Phase soll die Mischung innerhalb des Gebäudes oder zwischen einzelnen Gebäuden thematisiert werden. Darüber hinaus besitzen die Quartiere B3/B4 und A5 unterschiedliche Begabungen, denen die Modellvorhaben Rechnung tragen sollen. In PHV Süd sollen die Themen bezahlbarer Wohnraum, Barrierefreiheit sowie neue Wohnformen für Haushalte mit Kindern und Starterhaushalte (heterogene Wohnbedarfe) sowie gemeinschaftliches Wohnen in Modellvorhaben besonders im Fokus stehen.

Das Quartier B3/B4 eröffnet durch seinen Gebäudebestand mit überdurchschnittlich großen Wohnungen die Möglichkeit, Wege aufzuzeigen, wie bezahlbare, kompakte Mehrraumwohnungen für Haushalte mit Kindern durch die Transformation des Bestands geschaffen werden können. 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 Pionierphase ist prädestiniert für experimentelle Modellvorhaben. Die gewonnenen Erkenntnisse können so später auch der weiteren Entwicklung des PHV zu Gute kommen. Zudem können innovative Vorgehensweisen das Bild des PHV positiv beeinflussen.