

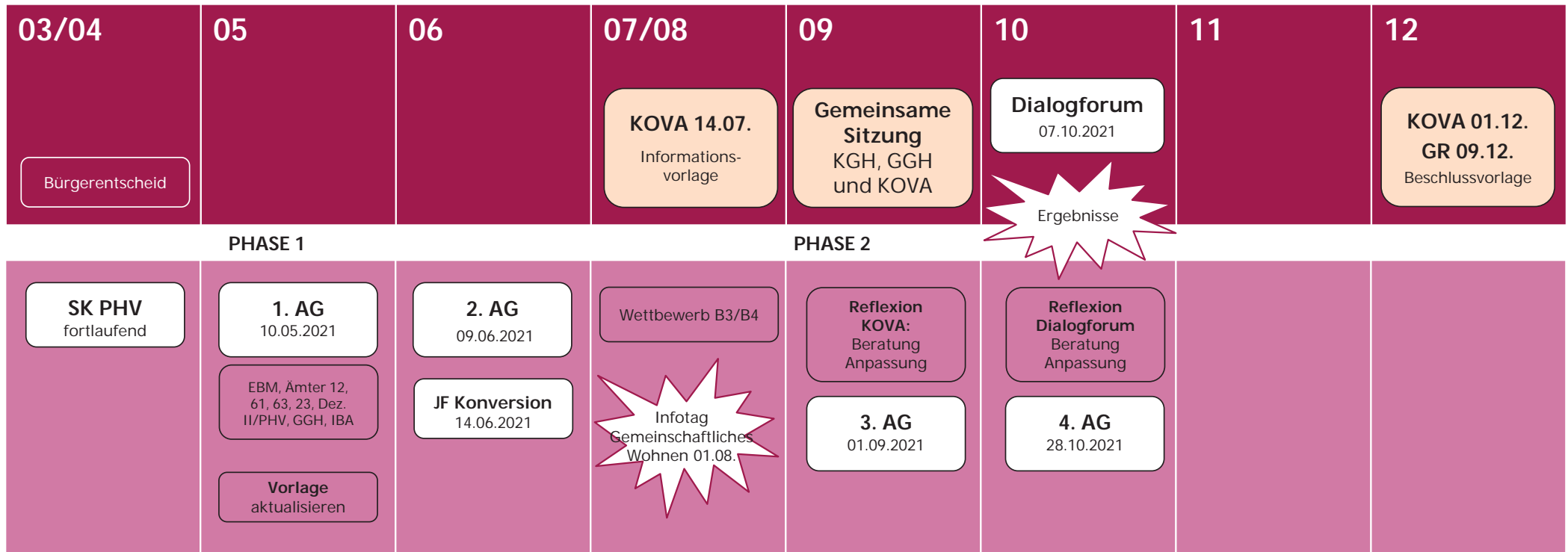


# Entwurf Wohnungspolitisches Konzept PHV

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

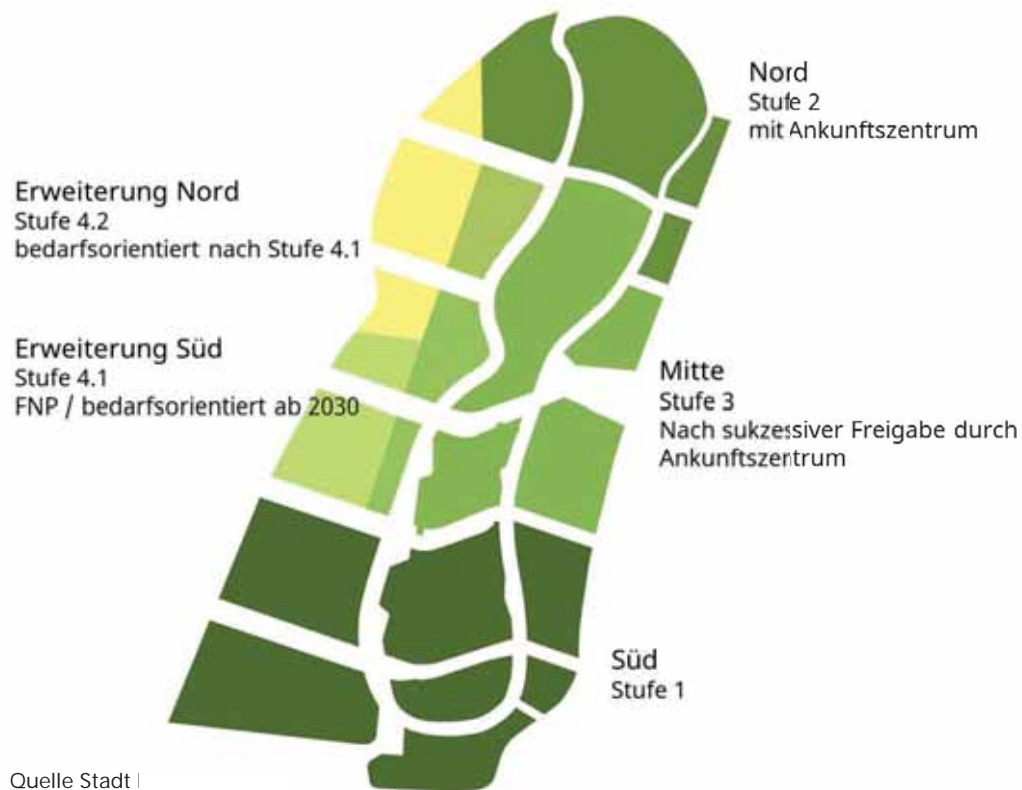
## Wohnungspolitische Zielsetzungen

### 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.

<b>Starterhaushalte</b>	<b>Junge Singles und Paare</b>	<b>Junge Familien</b>	<b>Alleinerziehende</b>	<b>Mittelalte Singles und Paare</b>	<b>Ältere Familien</b>	<b>Junge Senioren</b>	<b>Hochbetagte</b>
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
<b>sehr hoch</b> (428 von 1.000)	<b>mittel</b> (188 von 1.000)	<b>mittel</b> (142 von 1.000)	<b>mittel</b> (129 von 1.000)	<b>gering</b> (66 von 1.000)	<b>gering</b> (57 von 1.000)	<b>sehr gering</b> (24 von 1.000)	<b>sehr gering</b> (20 von 1.000)

Quelle: Quaestio 2019

# Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

## Wohnungsmarktsegmente und Partner

	Geförderter Mietwohnraum	Preisgedämpfter Wohnraum	Frei finanziert Wohnraum
<b>für ...</b>	untere Einkommensgruppen	Schwellenhaushalte / mittlere Einkommensgruppen	Haushalte ohne Einkommensbegrenzung
<b>Segment</b>	Miete	Miete, Eigentum (Selbstnutzer)	Eigentum, Miete
<b>Miete / Partner</b>	Bestandshalter mit langfristiger Orientierung		Vorhabenträger aller Art
<b>Eigentum / Partner</b>		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. BImA 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](http://www.heidelberg.de)