

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0168/2021/IV

Datum:
28.06.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat VI, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Entwurf Wohnungspolitisches Konzept Patrick-Henry-
Village**

Informationsvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. August 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	14.07.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss nimmt den Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes für das Patrick Henry Village (PHV) sowie das weitere Verfahren unter Beteiligung des Dialogforums Wohnen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• Zum aktuellen Verfahrensstand noch nicht bezifferbar.	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Erstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes für das Patrick Henry Village erfolgt in zwei Phasen. In dieser hier vorliegenden Informationsvorlage (Phase 1) werden auf der Grundlage der Beschlüsse des Dynamischen Masterplans PHV (siehe Drucksache 0079/2020/BV) und dem 10-Punkte-Programm Wohnen (siehe Drucksache 0056/2020/BV) die wesentlichen Zielsetzungen und Strategien zur Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes konkretisiert. Der in der Anlage 01 zur Vorlage beigefügte Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes ordnet die einzelnen Themen in ein Gesamtbild des zukünftigen Stadtteils PHV ein und legt einen besonderen Fokus auf die Pionierphase in PHV Süd. Im zweiten Halbjahr 2021 erfolgt eine vertiefte Ausarbeitung des Wohnungspolitischen Konzeptes, welches dem Gemeinderat im Dezember 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 14.07.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 04.07.2021

3 Entwurf Wohnungspolitisches Konzept Patrick-Henry-Village Informationsvorlage 0168/2021/IV

Herr Hoffmann vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik gibt anhand einer Powerpoint-Präsentation (siehe Anlage 02 zur Drucksache 0168/2021/IV) einen Überblick zum Stand des Wohnungspolitischen Konzeptes Patrick-Henry-Village (PHV). Im Anschluss steht er für Fragen zur Verfügung.

Überwiegend werden die vorgestellten Überlegungen und der Zeitplan positiv gesehen. Es gibt einzelne Nachfragen und Anregungen, hierzu melden sich Stadträtin Mirow und Stadtrat Zieger zu Wort:

- Bedeute die Aussage „... Anteil geförderter Wohnraum soll ausgeglichen sein...“ eine Drittelung der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente?
- Sei auch barrierefreies Wohnen vorgesehen?
- Werde der quantitative Anteil bezahlbaren Wohnraums wie von der Fraktion DIE LINKE gewünscht, noch in das wohnungspolitische Konzept aufgenommen werden?
- Sobald es Informationen über die Qualität der Bestandgebäude gebe, sollen diese den Gemeinderatsmitgliedern mitgeteilt werden.

Erster Bürgermeister Odszuck und Herr Hoffmann teilen mit, dass es noch keine quantitative Aussage zur Aufteilung der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente gebe, da dies erst im zweiten Schritt der Konzeptvorstellung anstehe. Anfang August sei zudem eine Veranstaltung für Wohngruppen vorgesehen.

Insgesamt müsse jedes Quartier unterschiedlich betrachtet und bewertet werden, nicht alle Bestandgebäude seien in gleichem Zustand. Grundsätzlich könne man sagen, dass auf den Baufeldern B3 und B4 mehr Bestandgebäude erhalten werden.

Es melden sich im Lauf der weiteren Aussprache die Stadträte Pfisterer und Michelsburg zu Wort:

- Wichtig sei, Pioniere zu finden, die sich trotz anfänglich fehlender Infrastruktur auf PHV ansiedeln.
- Kaufpreise müsse man mit Augenmaß festlegen
- Fokus solle auf jungen Familien liegen
- Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung solle auch betrachtet werden, welche Auswirkungen es gebe, wenn man alle Flächen in öffentlicher Hand belasse und Partner nur über Erbpachtangebote miteinbeziehe.
- der Erhalt von Bestandgebäuden könne helfen, graue Energie zu vermeiden.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz meldet sich ebenfalls mit einem Wortbeitrag:

- Der Beschluss (Drucksache 0211/2021/BV) aus dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt 2.2 „Ankunftszentrum Patrick-Henry-Village hier: Prüfung von Standorten und Integration in den dynamischen Masterplan“ sei noch inhaltlich in die Vorlage (Drucksache 0168/2021/IV) aufzunehmen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Bürgermeister Heiß erklären, dass die Option Erbpacht in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen aufgenommen werde und man die Bitte von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zur Drucksache 0211/2021/BV im Protokoll festhalte.

Im weiteren Verlauf der Aussprache geht es in der Hauptsache um die Festlegung der Zeitschiene für die verschiedenen Veranstaltungsformate und Sitzungen.

Bürgermeister Heiß teilt mit, dass der Auftakt ein Informationstag für gemeinschaftliches Wohnen am 1. August sei. Im Anschluss solle Mitte September eine gemeinsame Veranstaltung von den Aufsichtsräten der Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg sowie den Mitgliedern des Konversionsausschusses stattfinden. Im Oktober folge das Dialogforum Wohnen und anschließend starte der reguläre Gremienlauf mit dem Konversionsausschuss im Dezember.

Nach Einwurf von Stadträtin Marggraf, dass der Zeitplan sehr straff gesetzt sei und Stadträtin Mirow darum bittet, auch die Mitglieder des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit zu informieren, schlägt Erster Bürgermeister Odszuck vor, noch eine Sondersitzung zum Beispiel in Form einer Klausurtagung abzuhalten. Dieser Vorschlag stößt auf breite Zustimmung im Gremium.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dass im Rahmen der Veranstaltung im September, eine Entscheidung getroffen werden solle, ob eine zusätzliche Sitzung notwendig sei.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Ausgangslage: Wohnungspolitische Zielsetzungen für das Patrick-Henry-Village

Heidelberg ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort mit einer international geprägten Bevölkerung. Mit einer bis 2035 wachsenden Einwohnerzahl geht eine Vervielfachung der Lebensstile und Wohnbedürfnisse der Heidelberger Haushalte einher. Die Stadt Heidelberg setzt sich daher für ein vielfältiges und für alle Haushalte bezahlbares Wohnungsangebot ein, das den gesellschaftlichen und ökologischen Anforderungen zukunftsfähiger Quartiere Rechnung trägt.

Das Wohnungspolitische Konzept Patrick Henry Village (PHV) zeigt die wesentlichen Zielsetzungen, Strategien und Parameter zur Entwicklung eines vielfältigen Wohnungsangebotes auf. Es zeichnet ein Gesamtbild des zukünftigen Stadtteils PHV mit einem besonderen Fokus auf die bevorstehende Pionierphase in PHV Süd. Die Beschlüsse des Dynamischen Masterplans (siehe Drucksache 0079/2020/BV) und des 10-Punkte-Programms Wohnen (siehe Drucksache 0056/2020/BV) bilden die Grundlage für das Wohnungspolitische Konzept PHV. Die folgende Tabelle gibt die zentralen Zielsetzungen dieser Beschlüsse wieder.

Nummer	Zielsetzungen
1.	PHV wird ein sozial vielfältiger und altersgemischter Stadtteil eigenständiger Größe und Identität.
2.	Auf PHV wird Wohnraum für alle Nachfragegruppen geschaffen, ein besonderer Schwerpunkt liegt auf: a) Starterhaushalte und junge Singles / Paare, b) junge Familien auch mit neuen „urbanen“ Wohntypen sowie 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 finden.
5.	Im Rahmen der Entwicklung sollen bevorzugt gemeinwohlorientierte Vorhabenträger, Bestandhalter, Selbstnutzer, Baugemeinschaften sowie weitere Partner zum Zuge kommen, bei denen eine möglichst große Übereinstimmung auf der Zielebene besteht.

2. Erstellung des wohnungspolitischen Konzeptes in zwei Phasen

Die Erstellung des wohnungspolitischen Konzeptes erfolgt in zwei Phasen. Der Zeitplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2021 vorgestellt (siehe Drucksache 0261/2020/GR).

2.1 Entwurf mit Grundzügen des wohnungspolitischen Konzeptes (Phase 1)

Der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes, welcher unter Beteiligung verschiedener Fachämter sowie der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz und der Internationalen Bauausstellung erarbeitet wurde, ist der Vorlage in der Anlage 01 beigelegt. Angesichts des zu erwartenden Aufsiedlungsprozesses ist es erforderlich, sowohl die Entwicklung von PHV insgesamt als auch unterschiedliche Entwicklungsphasen wie insbesondere die Pionierphase in PHV Süd zu thematisieren. Aus den genannten Zielsetzungen können folgende Strategien für den Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes abgeleitet werden, die in der Anlage 01 näher erläutert werden:

- Soziale Vielfalt und Identität im neuen Stadtteil können durch ein vielfältiges Wohnungsangebot für Menschen unterschiedlichen Einkommens in Miete und Eigentum gefördert werden. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf unteren und mittleren Einkommensgruppen (Schwellenhaushalte).
- PHV soll für alle Nachfragegruppen attraktiv sein. In der Pionierphase soll ein Schwerpunkt auf die mobilen Nachfragegruppen gelegt werden, die auch ohne vollständige Infrastruktur für den Stadtteil interessiert werden können.
- Bei den Wohnungsmarktsegmenten soll ein ausgeglichenes Angebot von geförderten, preisgedämpften und frei finanzierten Wohnungen in Miete und Eigentum entstehen.
- Es wird gerade in der Pionierphase eine kleinteiligere Entwicklung angestrebt, um eine große Vielfalt an Nutzergruppen und Modellvorhaben und eine damit einhergehende Signalwirkung für die Stadtteilentwicklung zu erreichen.
- Der Fokus bei den Partnern wird in der Pionierphase neben dem Engagement der BlmA auf gemeinwohlorientierte Bestandshalter (Miete und Eigentum) und Selbstnutzer (Eigentum) gelegt, die auch im Zuge offener Konzeptvergaben angesprochen und zu klaren Qualitätskriterien verpflichtet werden sollen.

Der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes wird im Konversionsausschuss am 14. Juli vorgestellt (siehe Präsentation im Anhang 02).

2.2. 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 um 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 Gesamtkonzeptes 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.

2.3. Überarbeiteter Entwurf als Beschlussvorlage (Phase 2)

Die Aufsiedlung eines neuen Stadtteils über einen längeren Zeitraum bedarf eines langen Atems und eines breiten politischen Konsenses. Der dialogisch angelegte Erarbeitungsprozess des Wohnungspolitischen Konzeptes, der eine frühzeitige Beratung des Entwurfes im Konversionsausschuss am 14. Juli und eine Beteiligung des Dialogforums Wohnen am 07. Oktober 2021 vorsieht, soll ein stabiles Fundament für die Konzeption schaffen. In der zweiten Phase sollen auch die Kenngrößen für die in Phase 1 entwickelten Parameter auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung quantifiziert werden.

Dies betrifft vor allem dezidierte Vorgaben für die Anteile einzelner Wohnungsmarktsegmente, das Verhältnis Miete und Eigentum sowie die Wohnungsgrößen. Zudem können relevante Änderungen des Dynamischen Masterplans in dieser Phase noch in der Konzeption berücksichtigt werden. Der Beschluss des Wohnungspolitischen Konzeptes ist für die Sitzung des Gemeinderates am 09. Dezember 2021 vorgesehen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird in der 2.Phase im Rahmen des Dialogforums Wohnen, das am 07.10.2021 stattfindet, einbezogen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
W01	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel/e:
W02	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Ziel/e:
QU2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben. Ziele:
W0 4		Verdrängungsprozesse verhindern Begründung PHV ist das wichtigste Vorhaben zur Umsetzung des 10-Punkte-Programms Wohnen. Zur Schaffung von Wohnraum für alle sichert das Wohnungspolitische Konzept PHV die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie für Nachfragegruppen, die der Unterstützung bedürfen. Darüber hinaus sollen zukunftsweisende Modellprojekte zum Wohnen umgesetzt werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Festlegung von quantitativen Kenngrößen erfolgt auf der Basis von Wirtschaftlichkeitsberechnungen in der zweiten Jahreshälfte (Phase 2) und dient insbesondere der Abwägung sozialer und ökonomischer Belange.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf Wohnungspolitisches Konzept PHV
02	Präsentation