

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 8 5 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
16.11.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Wohnungspolitisches Konzept für das Patrick-Henry-
Village (PHV)**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	01.12.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den folgenden Beschluss:

1. Das Wohnungspolitische Konzept PHV und die darin enthaltenen Zielsetzungen zu beschließen, wobei

a) die Gesamtentwicklung zu den Wohnungsmarktsegmenten zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 20 Prozent preisgedämpft und zu 30 Prozent gefördert sein wird,

b) der Miet- und Eigentumsanteil für den Stadtteil jeweils 50 Prozent der Wohnfläche beträgt und

c) die Wohnungsgrößen aus einen „Drittelmix“ bestehen, der sich zu gleichen Teilen auf 1-2-Zimmer-, 3-Zimmer- sowie 4- und mehr Zimmer-Wohnungen jeweils zuzüglich Küche und Bad bezieht.

Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und der Besonderheiten bei der Entwicklung können die jeweiligen Anteile in den räumlichen Teilbereichen von PHV abweichen.

2. Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts soll im Weiteren durch städtebauliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft beziehungsweise Dritten (zum Beispiel Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA) sichergestellt werden.

3. Ein fortlaufendes Monitoring aufzulegen, welches die Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung auf der Grundlage von Richtwerten für Teilbereiche der Entwicklung überprüft und dem Gemeinderat einen regelmäßigen Bericht zum Stand der Umsetzung vorlegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine erfolgreiche Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts für das Patrick-Henry-Village ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Neben dem Ergebnis der Ankaufverhandlungen spielen dabei die weiteren Flächenentwicklungskosten, die Anforderungen an den Gebäudeenergiestandard und die Finanzierungskosten eine entscheidende Rolle. Das vorliegende wohnungspolitische Konzept ist hierbei ein weiterer wichtiger Faktor. Die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts soll im Weiteren durch städtebauliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft beziehungsweise Dritten (zum Beispiel BImA) sichergestellt werden. Maßgeblich für die Gesellschaftsvertreter wird dabei sein, dass das Risiko als vertretbar eingeschätzt wird. Die Gesellschafter gehen derzeit davon aus, dass die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts als Ziel im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann, sofern es der Entwicklungsgesellschaft obliegt, die Quoten der einzelnen Wohnungsmarktsegmente für ihre eigenen Hochbauaktivitäten innerhalb des Gesamtrahmens flexibel zu bestimmen. Die Finanzierung des wohnungspolitischen Konzepts erfordert unter diesen Rahmenbedingungen keine zusätzlichen Mittel der Stadt Heidelberg. Voraussetzung und Risiko der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts ist es, dass neben der Entwicklungsgesellschaft weitere Partner gefunden werden, um die wohnungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen.

Zusammenfassung der Begründung:

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll das Wohnungspolitische Konzept PHV beschlossen werden. Inhaltlich wird auf dem Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes aufgebaut (siehe Drucksache 0168/2021/IV) und das Konzept hinsichtlich quantitativer Zielsetzungen zu Wohnungsmarktsegmenten, Wohnformen und Wohnungsgrößen konkretisiert. Weiter werden im Konzept die Entwicklung der Teilbereiche mit einem Fokus auf der Entwicklung des Bereichs PHV Süd (Pionierphase) dargestellt und Richtwerte für die Entwicklung als Grundlage für ein regelmäßiges Monitoring definiert.

Begründung:

1. Erstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes PHV in zwei Phasen

Das Wohnungspolitische Konzept PHV zeigt die wesentlichen Zielsetzungen, Strategien und Richtwerte zur Entwicklung eines vielfältigen Wohnungsangebotes auf. Es zeichnet ein Gesamtbild des Wohnens für den zukünftigen Stadtteil PHV insgesamt und seiner Aufsiedlung mit einem Fokus auf die bevorstehende Pionierphase in PHV Süd. Die Beschlüsse des Dynamischen Masterplans (siehe Drucksache 0079/2020/BV), des 10-Punkte-Programms Wohnen (siehe Drucksache 0056/2020/BV) sowie der Informationsvorlage zum Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes (Drucksache 0168/2021/IV) bilden die Grundlage für das vorliegende Wohnungspolitische Konzept PHV.

Die Erstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes erfolgte in zwei Phasen. Der in der Phase 1 erarbeitete Entwurf des Konzeptes, der in der Konversionsausschusssitzung am 14. Juli 2021 vorgestellt wurde, wurde in der Phase 2 mit konkreten quantitativen Zielsetzungen ausgearbeitet. Die Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzeptes erfolgte unter Beteiligung verschiedener Fachämter sowie der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz und der Internationalen Bauausstellung. Zudem wurde das Konzept im Rahmen des Dialogforums am 20.10.2021 mit den Wohnungsmarktakteuren und in einer gemeinsamen Sitzung am 28.10.2021 mit Mitgliedern des Gemeinderats erörtert.

Das Wohnungspolitische Konzept für das Patrick-Henry-Village kann der Anlage 01 zur Vorlage entnommen werden.

2. Zielsetzungen für das Wohnungspolitische Konzept für gesamt PHV

Ein vielfältiges Wohnungsangebot für Menschen unterschiedlichen Einkommens in Miete und Eigentum ist Voraussetzung für soziale Vielfalt und eine eigene Stadtteilidentität für PHV. Zur Umsetzung der Ziele und Inhalte des Wohnungspolitischen Konzeptes werden die folgenden konkreten quantitativen Zielsetzungen auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegt:

- **Wohnungsmarktsegmente:** Die Hälfte der Gesamtwohnfläche auf PHV wird im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment für untere und mittlere Einkommensgruppen (Schwellenhaushalte) zur Verfügung stehen. Das Wohnungsangebot für PHV wird zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 20 Prozent preisgedämpft und zu 30 Prozent gefördert sein.

- **Miete und Eigentum:** Es wird ein ausgewogenes Verhältnis von Miete und Eigentum angestrebt. Der Miet- und Eigentumsanteil für den Stadtteil beträgt jeweils 50 Prozent der Wohnfläche. Während im geförderten Wohnungsbau ausschließlich Mietwohnungen erstellt werden, werden im preisgedämpften Segment 50% der Flächen als Eigentum und im freien Wohnungsmarktsegment 80% der Flächen als Eigentum erstellt. Selbstnutzer spielen im Eigentumssegment eine wichtige Rolle für die Stadtteilidentität.
- **Wohnungsgrößen:** Damit PHV für alle Nachfragegruppen attraktiv ist, wird eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen vorgegeben. Der „Drittmix“ bezieht sich zu gleichen Teilen auf 1-2-Zimmer-, 3-Zimmer- sowie 4- und mehr Zimmer-Wohnungen jeweils zuzüglich Küche und Bad. Bei der Schaffung von 4- und mehr Zimmer-Wohnungen besteht Nachholbedarf in Heidelberg.

3. Teilbereiche der Entwicklung und Monitoring der Umsetzung

Die festgelegten Werte für die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente, das Verhältnis von Miete und Eigentum und die Aufteilung nach Wohnungsgrößen bezieht sich auf die Entwicklung von gesamt PHV. Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und der Besonderheiten bei der Entwicklung können die jeweiligen Anteile in den Teilbereichen abweichen. Die im Folgenden dargestellten Richtwerte bilden die Grundlage für ein **fortlaufendes Monitoring**, das den Stand der Umsetzung überprüft und dem Gemeinderat regelmäßig Bericht erstattet:

- Für **PHV Süd** wird davon ausgegangen, dass das Wohnungsangebot zu 40 Prozent der Gesamtwohnfläche frei finanziert, zu 40 Prozent preisgedämpft und zu 20 Prozent gefördert hergestellt wird. Weiter wird in PHV Süd von einem Verhältnis von 60 Prozent Miete und 40 Prozent Eigentum und einem „Drittmix“ der Wohnungsgrößen ausgegangen.
- Auf **PHV Mitte-Nord** wird von einer Verteilung des Wohnungsangebotes von 55 Prozent der Gesamtwohnfläche als frei finanziert, 10 Prozent als preisgedämpft und 35 Prozent gefördert ausgegangen. Hier wird von einem Verhältnis von 45 Prozent Miete und 55 Prozent Eigentum und einem „Drittmix“ der Wohnungsgrößen ausgegangen.

4. Pionierphase in PHV Süd

Das Wohnungsangebot auf PHV soll alle Bevölkerungsgruppen ansprechen. In der Pionierphase auf PHV Süd soll dabei ein Schwerpunkt auf mobile Nachfragegruppen wie Starterhaushalte, junge Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie junge Singles und Paare gelegt werden, die auch ohne vollständige Infrastruktur für den Stadtteil interessiert werden können.

In der Pionierphase der Stufe 1 (PHV Süd) wird es für einzelne Bereiche ein besonderes Engagement verschiedener langfristig orientierter Bestandhalter geben. Diese sind unter anderem die BlmA sowie die Entwicklungsgesellschaft PHV-E (unter Beteiligung der GGH). Es wird darauf hingewiesen, dass die BlmA im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit aus förderrechtlichen Gründen keinen geförderten, sondern ausschließlich preisgedämpften Wohnraum realisieren kann. Darüber hinaus wird eine kleinteilige Entwicklung angestrebt, um Selbstnutzer (Eigentum), Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte anzusprechen.

Auf PHV Süd sollen zudem experimentelle Wohnungsbauvorhaben im „Kleinen“ umgesetzt werden, um Antworten auf aktuelle Herausforderungen wie kostengünstiges Bauen, Klimaschutz und Barrierefreiheit zu finden. Interessenten können im Zuge offener Konzeptvergaben angesprochen und zu klaren Qualitätskriterien verpflichtet werden, um durch Modellvorhaben eine einhergehende Signalwirkung für die Stadtteilentwicklung zu erzielen.

5. Modellrechnung Wohnungsangebote für gesamt PHV und Teilbereiche

Nach derzeitigem Planungsstand können auf PHV insgesamt rund 5.350 Wohnungen entstehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Modellrechnung handelt, 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 wegfallen. Ob dieser Wohnraum an anderer Stelle geschaffen werden kann, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen. Die Wohnungszahl ergibt sich anteilig aus den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße. Dabei wurde unter anderem angenommen, dass die geförderte Wohnung im Durchschnitt etwas kleiner ausfällt als die frei finanzierte. Als Bezugsgröße dient die Gesamtwohnfläche.

Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsmarktsegmenten und Teilbereichen (Modellrechnung)

PHV Gesamt	5.350 Wohnungen
Davon Wohnungsmarktsegmente	
Frei finanziertes Marktsegment	2.550 Wohnungen
Preisgedämpfter Wohnraum	1.050 Wohnungen
Geförderter Wohnraum	1.750 Wohnungen
Davon Teilbereiche	
PHV Süd (Stufe 1)	1.800 Wohnungen
PHV Mitte-Nord (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 Ankunfts-zentrum.

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

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde in der 2. Phase im Rahmen des Dialogforums Wohnen am 20.10.2021 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:
W01		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
W02		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
QU2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben.
DW1		Familienfreundlichkeit fördern

Begründung:

Zur Schaffung von Wohnraum für alle sichert das Wohnungspolitische Konzept PHV die Bereitstellung von Wohnraum insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie für Starterhaushalte, junge Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie junge Singles und Paare. Miete und Eigentum sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Darüber hinaus sollen zukunftsweisende Modellprojekte zum Wohnen umgesetzt werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen muss 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.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Wohnungspolitisches Konzept PHV
02	Präsentation