

'Konversion in Heidelberg - Den Wandel gestalten'

2. Bürgerforum, 25. Oktober 2011





Impressum

Gesamtkonzept

Stadt Heidelberg

Stadtplanungsamt
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Abt. für Entwicklungsmanagement

Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Annette Friedrich
Joachim Hahn
Michael Feiler

Auftragnehmer

Moderation:

Freischlad + Holz
Planung und Architektur
Spreestraße 3 a
64295 Darmstadt

Tel. 061 51 - 331 31
Fax 061 51 - 331 32

Brigitte Holz
Teresa Rosignol

Abbildungen Titelbild: © Kay Sommer

Heidelberg / Darmstadt, 15.11.2011



Anlass:	2. Bürgerforum
Termin:	25.10.2011, 19.00 Uhr - 21.30 Uhr
Ort:	Stadthalle - Ballsaal Neckarstaden 24 69117 Heidelberg
Teilnehmer/innen:	ca. 100

1. Begrüßung / Einführung in die Veranstaltung

Bernd Stadel, Erster Bürgermeister

Herr Stadel begrüßt die Anwesenden und führt in die Veranstaltung ein.

Vor zweieinhalb Jahren fand in Heidelberg ein erstes Symposium der Heidelberger Wohnungsunternehmen statt. Damals wurde eine interessante Studie zum bundesweiten Wohnungsmarkt vorgestellt, die den Fragen nachging, welches Angebot den Herausforderungen der sich ständig wandelnden Wohnungsteilmärkte in Zukunft gerecht wird und wie die Wohnwünsche der Menschen im kommenden Jahrzehnt voraussichtlich aussehen werden. Im Rahmen der Veranstaltung wurde beschlossen, eine vergleichbare Studie für die Stadt Heidelberg in Auftrag zu geben.

Im Rahmen der heutigen Veranstaltung wird die Studie 'Wohntypologien in Heidelberg', erarbeitet durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, erstmals öffentlich vorgestellt. Die Studie liegt zum richtigen Zeitpunkt vor, da das Thema 'Wohnen' in der bisherigen Diskussion der Entwicklungsperspektiven der Konversionsflächen sowohl im 1. Bürgerforum wie auch im Entwicklungsbeirat ein besonderes Schwerpunktthema war.

Festzustellen ist, dass der 'Heidelberger Wohnungsmarkt' in einem grundsätzlichen Wandel begriffen ist. Er entwickelt sich in den Stadtteilen und in einzelnen Wohnquartieren sehr unterschiedlich. Prägend ist auch eine hohe Fluktuation, da die Stadt stark durch die Universität und durch die Wissenschaft geprägt ist. Die Wohnungsnachfrage wird immer differenzierter und trifft auf einen in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand, der einen unübersehbaren Modernisierungsbedarf aufweist. In Heidelberg existieren ca. 72.000 Wohnungen. Zwei Drittel der Wohngebäude mit rund 60 Prozent der Wohnungen wurden vor 1968 gebaut. Hier stellt sich z.B. die Frage, für welche Zielgruppen der Bestand modernisiert werden soll?

Auf den Konversionsflächen gehen wir im Bestand von insgesamt 2.369 Wohneinheiten, verteilt auf 418 Wohngebäude mit maximal vier Geschossen aus. Die Wohneinheiten konzentrieren sich überwiegend in den Campbell Barracks, im Mark-Twain-Village und im Patrick Henry Village. Gebaut wurden sie zwischen 1947 (Patrick Henry Village) und 1953 (Mark-Twain-Village). Die Konversionsfläche 'Airfield' verfügt über keine Wohnbebauung. In den Patton Barracks befinden sich hauptsächlich Nutz- und Verwaltungsgebäude. Für die Fläche 'Hospital' liegen derzeit leider noch keine Angaben vor.

Die Zahlen verdeutlichen, dass sich, allein auf die vorhandenen Wohnungen bezogen, vielseitige Chancen und Möglichkeiten eröffnen, zusätzlichen Wohnraum in den südlichen Stadtteilen für die Stadt Heidelberg zu erschließen.

In diesem Zusammenhang hat der Entwicklungsbeirat in seiner letzten Sitzung am 11.10.2011 u. a. das Leitziel formuliert: 'Schaffung und Förderung von preiswertem Wohnraum unter besonderer Berücksichtigung innovativer Wohn- und Bauformen'.



Mit der Studie 'Wohntypologien in Heidelberg' liegen zum ersten Mal Aussagen zur Struktur der Wohnungsnachfrage in Heidelberg, unter Berücksichtigung verschiedener Lebensstile, vor. Die verschiedenen Nachfragetypen wurden über eine Kombination von Alter, Haushaltstyp, Wohnkaufkraft und Wohnvorstellungen ermittelt.

Die Ergebnisse der Studie sind sowohl für die strategische Ausrichtung als auch für das praktische Handeln der wohnungspolitischen Akteure, hierzu gehört auch die Stadt, von hoher Bedeutung. Die Studie macht deutlich, auf welche Nachfragen man sich kurz-, mittel- und langfristig einstellen muss und für welche Bedürfnisse gebaut und modernisiert werden sollte.

In der Zusammenschau empfiehlt der Gutachter, den Wohnungsbestand zu qualifizieren / das Wohnumfeld zu verbessern / ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum zu schaffen und Investitionen in soziales Kapital zu fördern.

Besonders wichtig im Rahmen der Konversionen erscheint einerseits die Umsetzung eines attraktiven Neubauprogramms (z.B. das 'Stadthaus' als innerstädtisches Eigenheim), um interessante Zielgruppen zu binden, andererseits die Verbesserung des Angebotes an qualitativem und bezahlbarem Wohnraum in verkehrsgünstigen Lagen. Beide Angebote sollten von attraktiven wohnungsnahen Freiräumen begleitet werden.

Im Kurzfazit wird festgehalten, dass die Stadt Heidelberg nicht nur ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot benötigt, sondern auch ein qualitativ stimmiges Angebot für einzelne Nachfragetypen.

Da die Studie 'Wohntypologien in Heidelberg' nicht allein von der Stadt Heidelberg in Auftrag gegeben wurde, sondern durch wichtige Akteure des Heidelberger Wohnungsmarktes mitfinanziert wurde, bedankt Herr Stadel sich bei diesen nochmals im Besonderen.

Er begrüßt die Vertreter der beteiligten Institutionen, die im heutigen 2. Bürgerforum in der Podiumsdiskussion mit dem Moderator Dr. Micha Hörnle Rede und Antwort stehen. Die Podiumsdiskussion wird im Anschluss für das Publikum geöffnet und durch Frau Brigitte Holz, die Herr Stadel ebenfalls herzlich begrüßt, moderiert.

Im Vorfeld wird Herr Matthias Wirtz, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, die Studie 'Wohntypologien in Heidelberg' vorstellen.

2. Vorstellung des Ablaufs

Brigitte Holz, Moderation

Frau Holz dankt Herrn Stadel für die einleitenden Worte und die Erläuterung zum Thema 'Wohnen' im Kontext des Dialogischen Planungsprozesses 'Konversion in Heidelberg - Den Wandel gestalten'. Auch sie begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger zum 2. Bürgerforum.

Die Anwesenden geben ihr Einverständnis zum Ton-Mitschnitt der Sitzungen als Hilfestellung für die Dokumentation und zur öffentlichen Verwendung von Fotos. Frau Holz macht darauf aufmerksam, dass im Eingangsbereich eine 'Ideen-Box' aufgestellt ist, in die auf Karten notierte Ideen, Fragen und Anregungen eingeworfen werden können. Die Ergebnisse werden in die Dokumentation des 2. Bürgerforums aufgenommen.

Frau Holz informiert über die Ausstellungseröffnung 'Konversion in Heidelberg - Den Wandel gestalten', die in Weiterentwicklung der im 1. Forum gezeigten Ausstellung am 08.11.2011 um 17.00 Uhr im Foyer des Heidelberger Rathauses durch Herrn Stadel eröffnet wird. Die Ausstellung wird in den kommenden Monaten an verschiedenen Stationen im gesamten Stadtgebiet gezeigt und kontinuierlich um neue Ergebnisse und neue Informationen ergänzt.



3. Vorstellung der InWIS Studie 'Wohntypen in Heidelberg'

Matthias Wirtz, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS GmbH), Düsseldorf / Bochum

Herr Wirtz begrüßt alle Anwesenden herzlich und freut sich, die Studie 'Wohntypologien in Heidelberg' im Rahmen des 2. Bürgerforums einer breiten Öffentlichkeit präsentieren und vorstellen zu können.

Zu Beginn stellt Herr Wirtz das InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung vor (s. Abb. 1).

Als Grundlage der Studie wurde mittels telefonischer Befragung eine Erhebung durchgeführt, die 1.473 Interviews umfasste, die im Zeitraum von Juli bis September 2010 geführt wurden.

Hierüber wurden die folgenden Fragen beantwortet:

- Aus welchen wohnungsmarktspezifischen Ziel-/Nachfragergruppen setzt sich die Heidelberger Wohnbevölkerung zusammen?
- Wie zufrieden sind die Heidelberger mit der Wohnsituation und dem Wohnstandort?
- Welche Wohnort- und Nachfragepräferenzen lassen sich herausstellen?
- Welchen Bindungsgrad an Heidelberg weist die Wohnbevölkerung beziehungsweise weisen einzelne Nachfragergruppen auf?
- Welche Potenziale und Voraussetzungen bestehen, um die einzelnen Nachfragergruppen, die derzeit in Heidelberg wohnen, langfristig an die Stadt zu binden?
- Welche Handlungsfelder/-bedarfe lassen sich für eine zielgruppenorientierte und nachfragegerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ableiten? Die dargestellte Bewertung der Gesamtzufriedenheit setzt sich zum einen aus der Zufriedenheit mit der Wohnqualität und zum anderen aus der Zufriedenheit mit der Standortqualität zusammen (s. Abb. 2). Das Ergebnis der Befragung zur Wohnqualität zeigt, dass die Teilnehmer/innen überdurchschnittlich zufrieden sind. Sie bewerten ihre Wohnung und das Umfeld sehr positiv, sehen die Gebäude(-substanz) jedoch als verbesserungsfähig an (s. Abb. 3). Auch die Bewertung der Standortqualität Heidelbergs als Ganzes spiegelt eine hohe Zufriedenheit der Heidelberger Bevölkerung wider (s. Abb. 4).

Zur Frage 'Wenn Sie einmal an die Stadt Heidelberg und die Lebensbedingungen dort denken, was gefällt Ihnen an Heidelberg besonders gut?', sind sich über die Hälfte der Befragten einig, dass Heidelberg eine atmosphärisch und baulich attraktive Stadt ist. Gleichzeitig wird eine sehr guten Wohnlagenqualität (s. Abb. 5) benannt. Insgesamt konnten 91,7 % der Befragten Positives in ihrer Stadt benennen.

Im Abgleich mit der Frage 'Wenn Sie einmal an die Stadt Heidelberg und die Lebensbedingungen dort denken, was gefällt Ihnen an Heidelberg weniger gut?' benannten nur 71,7 % der Befragten negative Merkmale wie mit 17,8 % die Verkehrssituation oder mit 12,3 % die Miet- und Wohnungspreise (s. Abb. 6).

Auf die Frage 'In welchem Stadtteil würden Sie am liebsten wohnen?' konnten sich 82,2 % direkt Stadtteilen wie Neuenheim, der Weststadt oder Handschuhsheim etc. zuordnen. D.h. im Ergebnis möchten über die Hälfte der Heidelberger in 'nur' drei Stadtteilen wohnen. 16,4 % hingegen können sich für keinen Standort in der Stadt entscheiden und 1,4 % möchte zukünftig nicht mehr in Heidelberg wohnen (s. Abb. 7).

In der Benennung der Ausstattungswünsche des Wohnraums haben 96,7 % unter einer Vielzahl von Möglichkeiten, eine Mehrfachnennung war möglich, mit Abstand den Wunsch nach Abstellmöglichkeiten (87 %), hellen Wohnräumen (84,4 %) und einem Freisitz (73,8 %) formuliert (s. Abb. 8).

Ergebnis der Frage 'Für welche alten- und/oder behinderten gerechte Ausstattung wären Sie bereit mehr zu zahlen?' sind im Durchschnitt nur 15,6 % bereit, für eine altengerechte Ausstattung mehr aufzuwenden (s. Abb. 9). Zwei Drittel der Befragten geben im Ergebnis an, für Maßnahmen zur Reduktion der Energiekosten eine höhere Miete oder einen höheren Kaufpreis zu bezahlen. Vor allem Energieeffiziente Heizsysteme, Fassadendämmung, Thermoverglasung und Regenwassernutzung/-aufbereitung spielen hierbei eine große Rolle (s. Abb. 10).

Ein Umzug in den kommenden zwei Jahren spielt für jeden Fünften eine Rolle. Gründe hierfür sind die Nähe zum Arbeits- und Ausbildungsplatz (35,9 %), gefolgt von einer Veränderung in Größe / Zuschnitt der Wohnung (23,8 %) (s. Abb. 11). Zur Frage 'Wohin würden Sie bei einem Umzug ziehen?' geben 35,9 % an, in einen anderen Stadtteil in Heidelberg, 26,2 % innerhalb ihres Stadtteils, 17 % möchten an einen anderen Ort ziehen, 14,6 % in ein anderes Bundesland und 6,4 % würden ins Ausland ziehen (s. Abb. 12). Die letzte Nennung betrifft weltweit Heidelberger Absolventen.

Zur Frage 'Unter welchen Voraussetzungen würden Sie in Heidelberg bleiben und nicht fortziehen?', geben 42,3 % an, zu bleiben, wenn es ein verbessertes Arbeitsplatzangebot in dem jeweiligen Berufsfeld geben würde. Für 35 % der Absolventen kommt ein 'bleiben' definitiv nicht in Frage (s. Abb. 13). Viele möchten sich in der Wohnraumgröße verbessern oder in ein Eigenheim ziehen (s. Abb. 14).

Herr Wirtz erläutert im Anschluss wie sich die gewonnenen Ergebnisse in herausgearbeiteten Wohnkonzepten widerspiegeln. Wohnkonzepte erklären, wie Menschen leben möchten. Dies berührt Fragestellungen wie:

Wie viele Menschen in welcher Lebensphase wohnen zusammen? / Was können und wollen sie fürs Wohnen bezahlen? / Was für eine Wertorientierung und was für einen Lebensstil haben sie? (s. Abb. 15). Insgesamt wurden 6 Wohnkonzepte herausgearbeitet, die sich wie folgt darstellen:

- Die 'konventionell-situierten' besitzen eine hohe Lebenszufriedenheit, wirtschaftliche und gesellschaftliche Ziele wurden erreicht; sie haben im Wesentlichen keine Änderungswünsche und sind neuen Entwicklungen gegenüber vorsichtig offen.
- Die 'kommunikativ-dynamischen' sind offen gegenüber unterschiedlichen Entwicklungen, pflegen ein hohes Gemeinschaftsleben und virtuelle Netzwerke; ein urbanes Umfeld ist ihnen wichtig.
- Die 'häuslich-familiären' sind stark nach innen orientiert, gleichzeitig in Nachbarschaften und soziale Netzwerke integriert, familiäre Werte bestimmen den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur.
- Die 'anspruchsvollen' sehen Leistung als Credo an, haben hohe Anforderungen an Wohnumfeld und Wohnung, haben ein vielseitiges Interesse (sportlich-kulturell) und verändern sich häufig aufgrund eigener Optimierungswünsche.
- Die 'solide-bescheidenen' lieben den geordneten Alltag, sind mit ihrer Lebenssituation zufrieden, ihre Ansprüche an die Umwelt sind ebenso wie ihre Wohnmobilität gering; sie geben sich mit weniger zufrieden und arrangieren sich.
- Die 'einfach-funktionalen' sind mit ihrer Lebens- und Wohnsituation unzufrieden, ihnen fehlen materielle Optionen, um sich zu verbessern; sie begegnen Neuem und Fremdem mit Skepsis (s. Abb. 16 und 17).

Die zu erwartende Entwicklung der Wohnkonzepte in Deutschland zeigt eine Zunahme der Gruppe der 'kommunikativ-dynamischen' sowie der 'anspruchsvollen' und 'einfach-funktionalen' Wohnkonzepte. Der Typ 'häuslich-familiär' verbleibt wie bisher.

Tendenziell geht man von einem Rückgang der 'konventionell-situierten' und der 'solide-bescheidenen' aus (s. Abb. 18).

Möchte man die Heidelberger Stadtgesellschaft beschreiben, ist diese akademisch, anspruchsvoll aber auch familiär. Im Abgleich mit dem Durchschnitt der Großstädte sind hier nur 12 % anstatt in Heidelberg 18 % 'häuslich-familiär'. Der Anteil der 'anspruchsvollen' deckt sich mit 22 %. Auffallend ist die Halbierung der Prozentzahl des Typs 'solide-bescheiden' mit in Heidelberg nur 14 % im Vergleich zu 30 %. Auffällig ist auch die Verdoppelung des Typs 'kommunikativ-dynamisch' von 16 % im Durchschnitt von Großstädten auf 30 % in Heidelberg (s. Abb. 19).

Insgesamt besteht eine sehr hohe Zufriedenheit der Bürgerschaft Heidelbergs in allen 'Wohnkonzepten' mit Ausnahme der 'einfach-funktionalen' (s. Abb. 20). In der Standortwahl der einzelnen Gruppen wird deutlich, dass die 'kommunikativ-dynamischen' das Stadtzentrum bevorzugen, die 'anspruchsvollen' den Norden der Stadt und die 'häuslich-familiären' bevorzugt in den westlichen Stadtteilen leben (s. Abb. 21 und 22).

Im 'Wohnmatrix-Modell' (s. Abb. 23 - 25) werden die einzelnen 'Wohnkonzepte' in Lebensphasen untergliedert und aufgeteilt. Hieran ist gut zu erkennen wie sich die Wohnkonzepte in den Lebensphasen anpassen bzw. entwickeln werden. Ist man in der Jugend und in der Ausbildung wenig 'häuslich-familiär' ändert sich dies mit zunehmendem Alter und den Lebensabschnitten, die man bestreitet. In der beispielhaften Gegenüberstellung der Startergruppen 'häuslicher Starter', 'dynamischer Starter' und 'anspruchsvoller Starter' wird jedoch auch klar, dass jung nicht gleich jung ist (s. Abb. 25).

Herr Wirtz zieht als Fazit, dass die Heidelberger Bevölkerung insgesamt mit dem Wohnstandort sehr zufrieden ist. Bei der Wohnsituation ist festzuhalten, dass in anderen Studien oftmals kritisch bewertete Merkmale wie Sauberkeit, Nachbarschaft und Sicherheit insgesamt positiv bewertet werden. Die sehr positive Bewertung ist auch auf das Angebot an Ärzten und Apotheken, auf die landschaftlichen Lagequalitäten und die Verkehrsanbindung zurückzuführen. Ferner werden vor allem die Atmosphäre / die bauliche Attraktivität und die Wohnlagequalitäten geschätzt. Bevorzugte Stadtteile sind Neuenheim (Wohnlagequalitäten, Atmosphäre / bauliche Attraktivität), Weststadt (Atmosphäre / bauliche Attraktivität, Erreichbarkeit / Zentralität), Handschuhsheim (Wohnlagequalitäten). Trotz der hohen Zufriedenheit möchten 20 % der Bürger/innen eventuell umziehen. Die primären Umzugsgründe sind beruflicher Natur, aber auch Größe / Zuschnitt der Wohnung und / oder der Wunsch nach Eigentumsbildung spielen eine Rolle. Diejenigen, die umziehen möchten, möchten zu 60 % in Heidelberg bleiben. Auffällig war hier, dass von den potenziellen Umzüglern aus dem Osten und Süden der Stadt vergleichsweise viele den Stadtteil wechseln möchten. Diejenigen, die wegziehen möchten, nennen als Voraussetzung zum Verbleib häufig das Arbeitsplatzangebot, die Mietpreise und ein besseres Wohnungsangebot. Im Vergleich zur momentanen Wohnsituation werden häufiger Wohnungen ab 100 qm, die 4-Raumwohnung und nach Wohnungstyp differenziert das Einfamilienhaus erwünscht. Heidelberg weist einen bunten Mix an unterschiedlichen Haushaltstypen (Zielgruppen), die unterschiedliche Stadtteile (Lagequalitäten), unterschiedliche Wohnformen und unterschiedliche Qualitätsniveaus präferieren, auf. Die Kombination macht Heidelberg interessant. Heidelberg ist Akademikerstadt, 'kommunikativ-dynamisch'. Hier werden urbane Standorte mit differenzierter, freizeitorientierter und kultureller Infrastruktur sowie bezahlbarer Wohnraum für die jüngeren, aber auch hochwertiger Wohnraum für die Konsolidierer benötigt. Heidelberg ist auch 'familiär'. Studenten, Starter, Konsolidierer, Mid-Ager sowie Familien teilen ähnliche Wohnvorstellungen. Gewollt sind sub-urbane, ländlichere / grüne Wohnstandorte mit guten sozialen Netzwerken. Im Ergebnis besteht eine Fortzugsgefahr aufgrund der schwierigen Bezahlbarkeit der Eigentumsbildung. Heidelberg ist auch 'anspruchsvoll'. Prestigereiche Wohnlagen und Wohnungen sind gesucht und zu wenig vorhanden. Angebote für diese Klientel entlasten den gesamten Markt.

Zum Abschluss seines Vortrags zeigt Herr Wirtz eine Übersichtskarte der Stadt Heidelberg mit den markierten Konversionsflächen: Er ordnet beispielhaft Wohnkonzept-Zielgruppen potenziellen Flächen wie z. B. Patrick Henry Village zu, das sich möglicherweise für das 'familiär-häusliche' oder das 'konventionell-situierte' Wohnkonzept eignen könnte (s. Abb. 26).



Zusammenfassung / Überleitung

Frau Holz fasst zusammen, dass Herr Wirtz mit der Vorstellung der Studie 'Wohntypologien in Heidelberg' interessante und spannende Fragen an die zukünftige wohnbauliche Entwicklung der Stadt verknüpft hat. Sie bedankt sich für die anschauliche Vorstellung.

Frau Holz bittet die Teilnehmer der anschließenden Diskussion auf das Podium und stellt diese kurz vor. Sie übergibt die Moderation an Herrn Dr. Hörnle, den sie ebenfalls herzlich begrüßt.

<p>InWIS</p> <ul style="list-style-type: none"> InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH <ul style="list-style-type: none"> Gemeinnütziges Forschungs- und Wissenstransferinstitut im EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) Bochum An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School Wissenschaftliche Bibliothek (Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) mit rd. 12.000 Bänden InWIS Forschung & Beratung GmbH <ul style="list-style-type: none"> Anwendungsorientierte Forschung und Beratung Transfer der wissenschaftlichen Erkenntnisse in die Praxis 	   	  
INWIS		2

Abb. 1: InWIS GmbH

<p>Messung von Wohnzufriedenheit Vorbemerkungen: Teilbereiche</p>	
<p>Gesamt- zufriedenheit</p>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; margin-right: 10px;">Wohnqualität</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #4F81BD; color: white; padding: 10px; margin-left: 10px;"> <p>Merkmale: Wohnqualität insgesamt; Größe der Wohnung; Zuschnitt der Wohnung; Wohnungsausstattung; baulicher Zustand des Wohngebäudes; Fassadengestaltung; Wärmedämmung; Nachbarschaft; Sauberkeit im Wohnumfeld; Sicherheit im Wohnumfeld</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #70AD47; color: white; padding: 5px; margin-right: 10px;">Standortqualität</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #70AD47; color: white; padding: 10px; margin-left: 10px;"> <p>Merkmale: Wohnort insgesamt; Angebot an Einkaufsmöglichkeiten; Angebot an Ärzten und Apotheken; soziale Infrastruktur; Angebot an Freizeit-, Sportmöglichkeiten und kulturelles Angebot; landschaftliche Lagequalitäten; Verkehrsanbindung (PKW) und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr</p> </div> </div> </div>
INWIS	

Abb.2: Aufbau der Studie

Zufriedenheit mit der Wohnqualität Wohnung und Umfeld top - Gebäude verbesserungsfähig

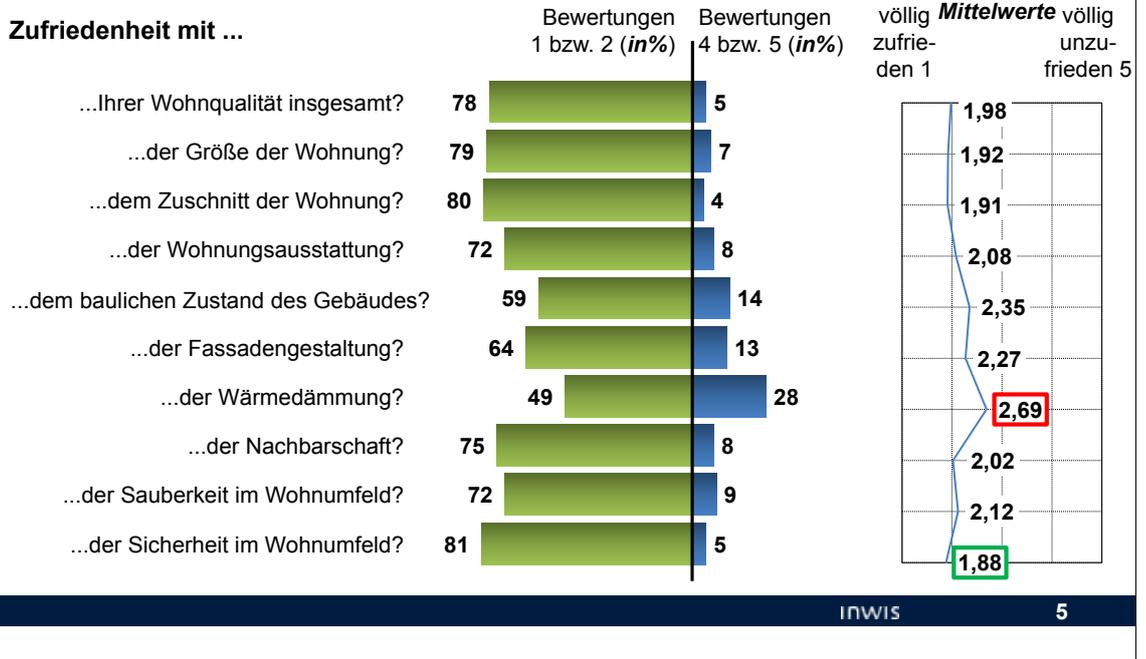


Abb. 3: Wohnqualität

Bewertung des Teilbereichs Standortqualität Heidelberg Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Standortqualität Heidelberg - Gesamt

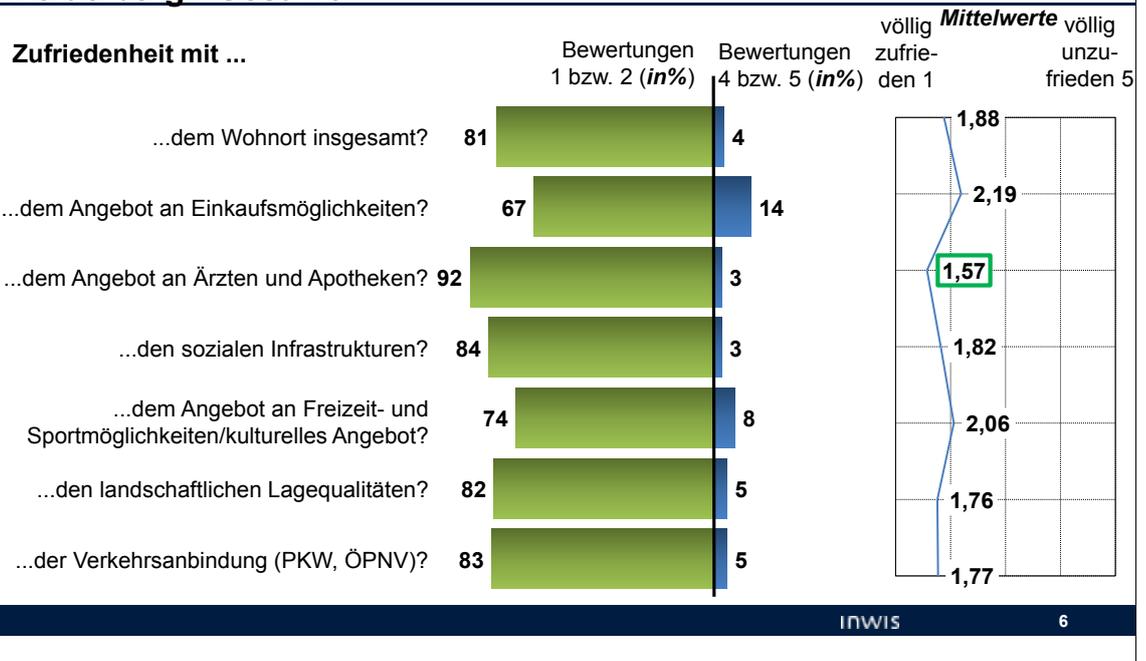


Abb. 4: Standortqualität

Heidelberg ist städtebaulich attraktiv und hat tolle Wohnlagen

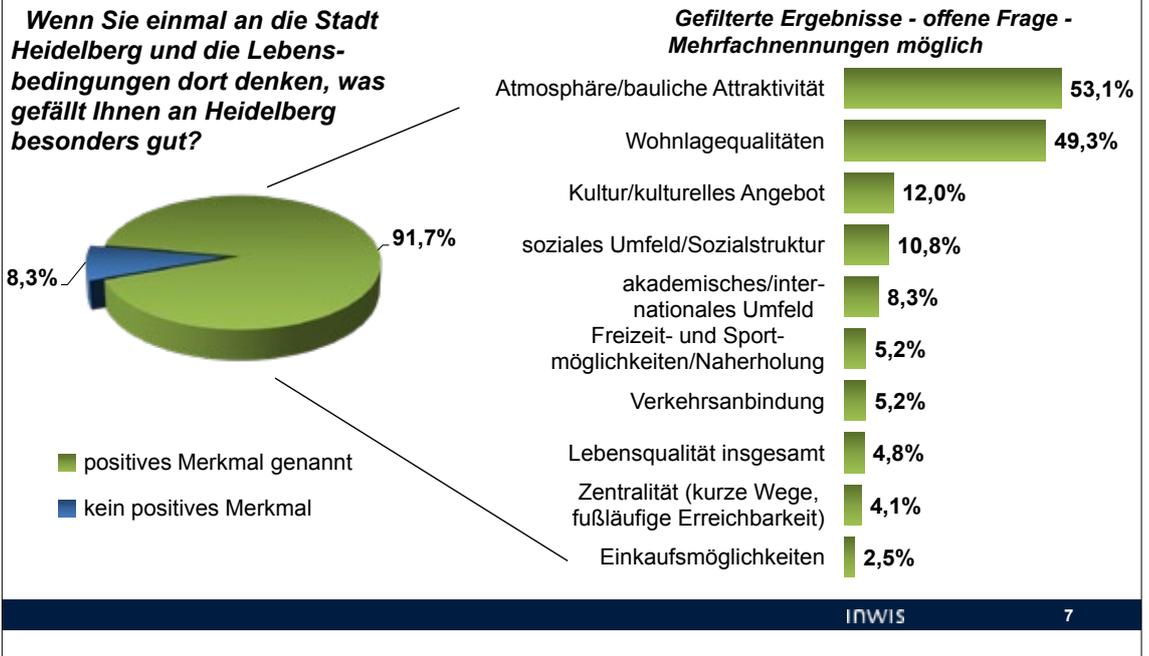


Abb. 5: Standortqualität

Der Verkehr stört fast jeden Fünften Heidelberger Auch das Themencluster Wohnkosten-(Bau-)Politik-Stadtentwicklung beschäftigt die Bürger

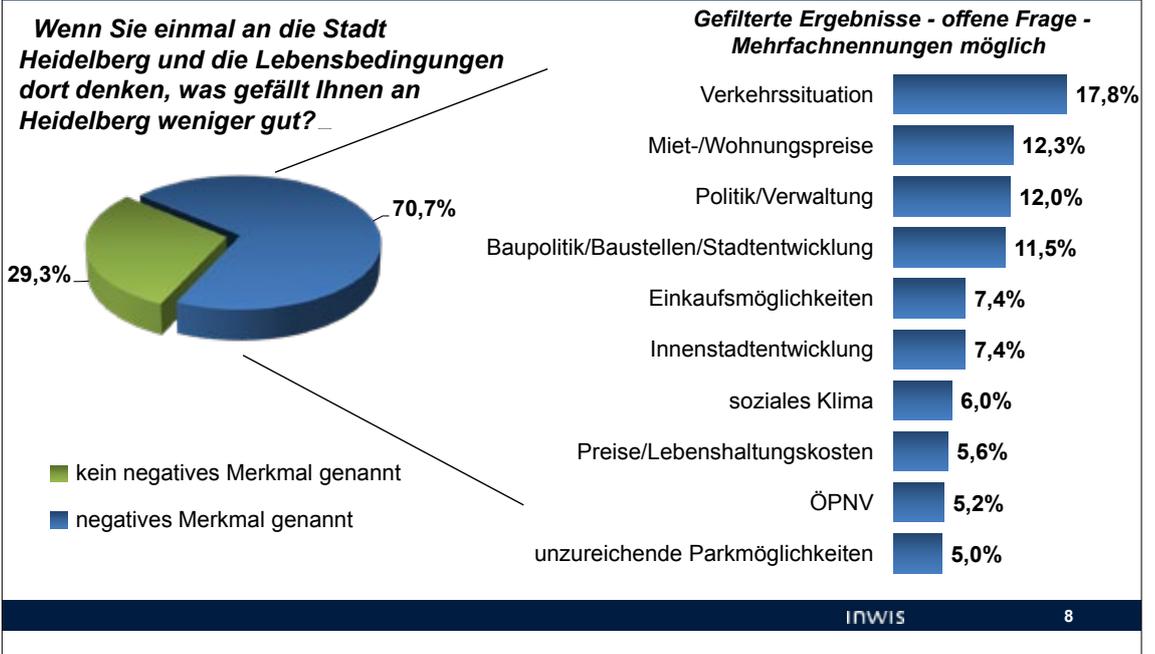


Abb. 6: Standortqualität

Neuenheim, Weststadt, Handschuhsheim: Über die Hälfte der Heidelberger wollen in nur drei Stadtteilen wohnen

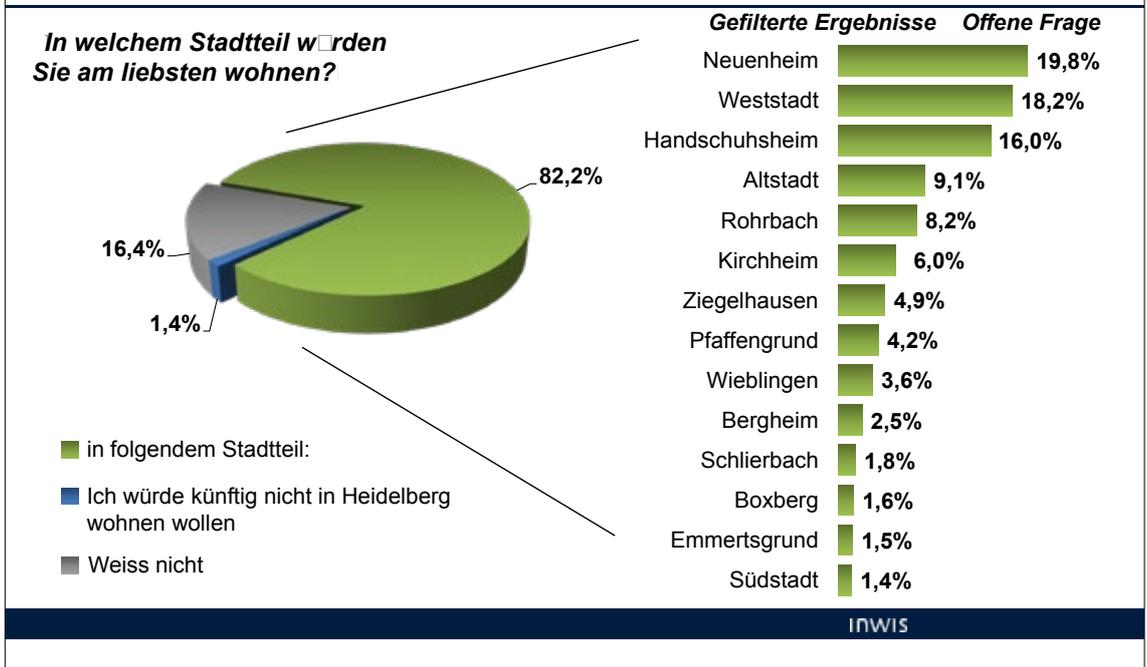


Abb. 7: Beliebte Stadtteile

Ausstattungswünsche: Abstellen – Licht - Luft

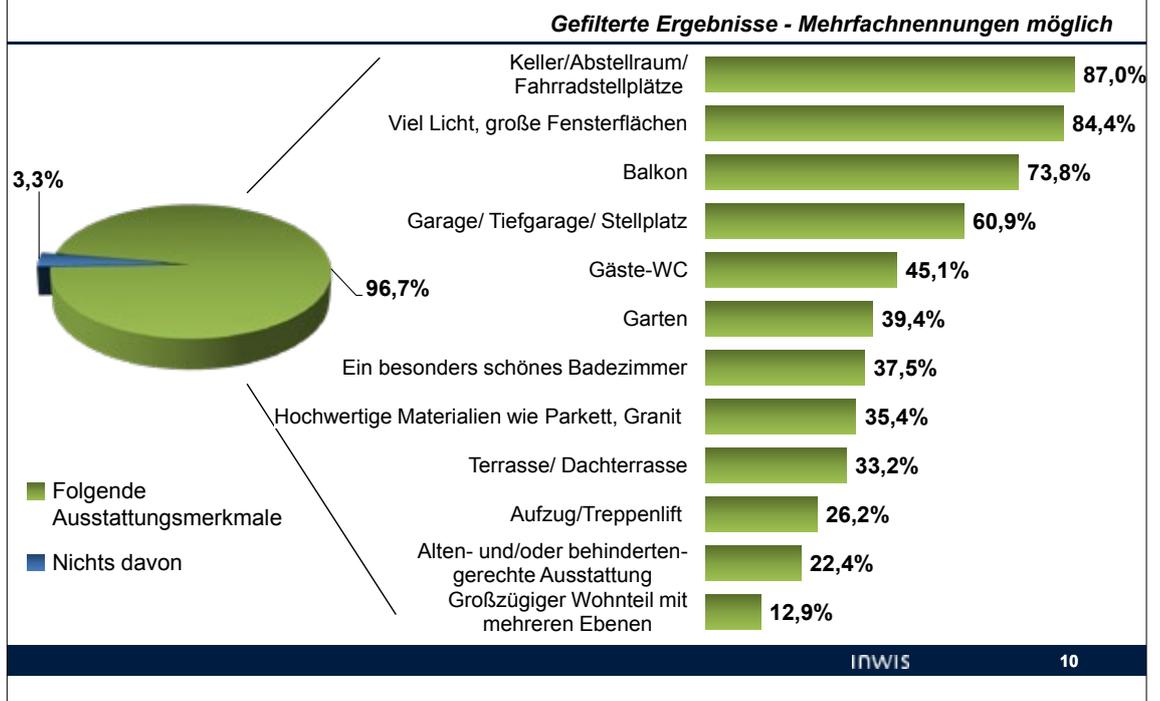


Abb. 8: Ausstattungswünsche

„Nur“ 15,6% wären bereit für eine altengerechte Ausstattung mehr zu zahlen



Abb. 9: Mehrwert Barrierefreiheit

Zwei Drittel wollen auch zahlen für das Sparen

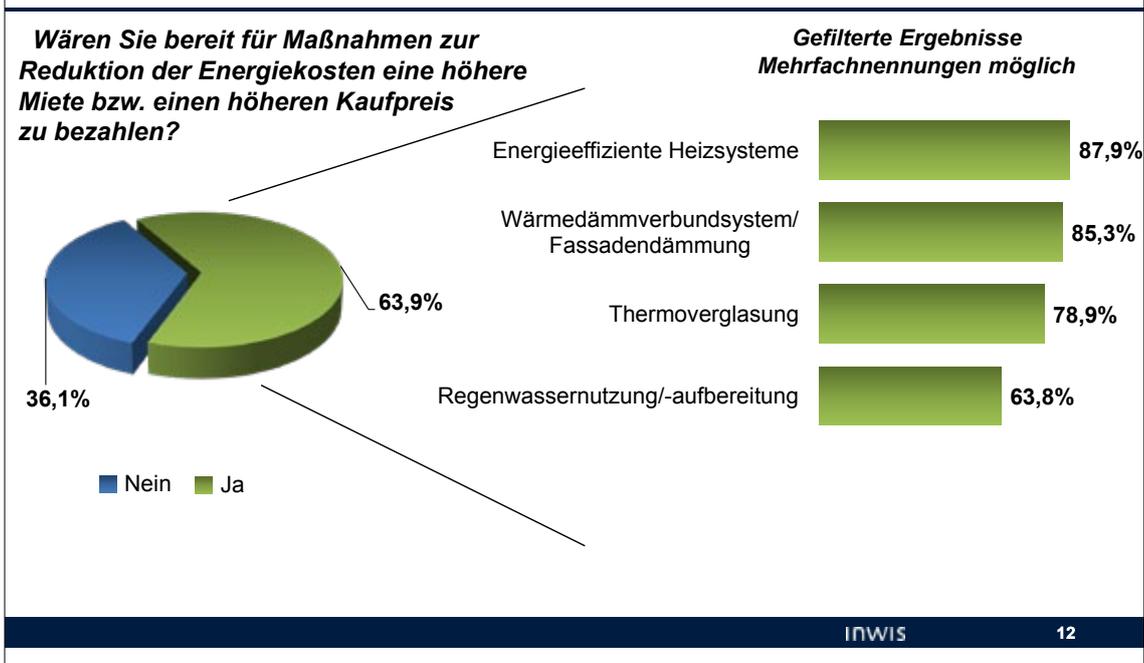


Abb. 10: Energieeinsparung

Jeder Fünfte wird/will in den nächsten zwei Jahren umziehen

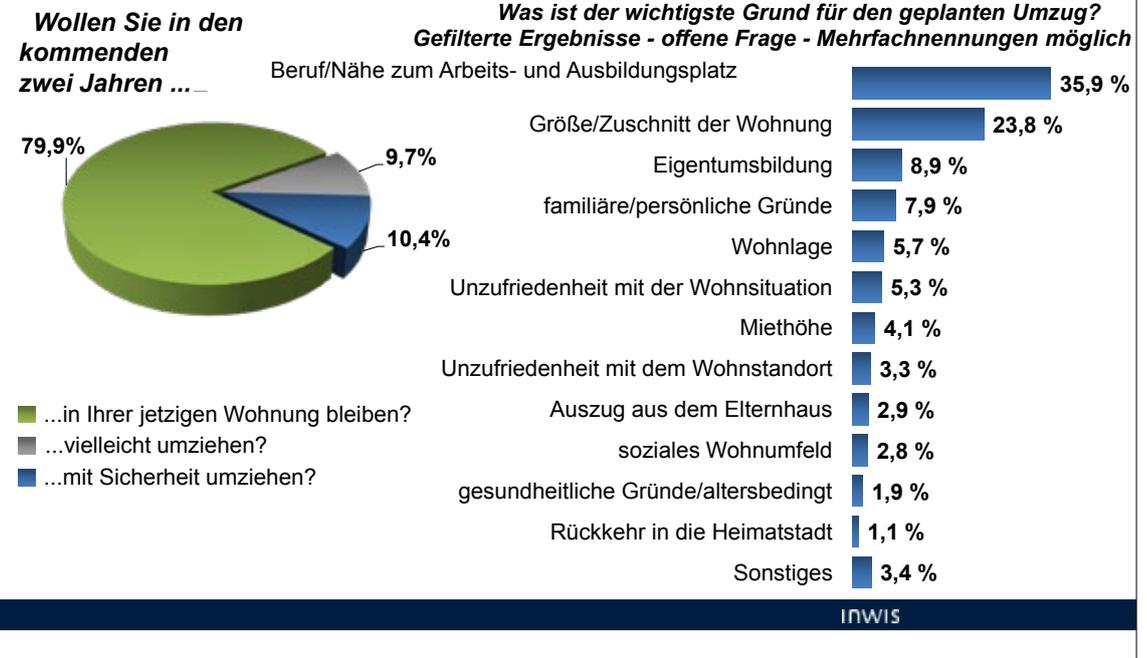


Abb. 11: Standortwechsel

Zwei von drei Umziehern wollen aber in Heidelberg bleiben

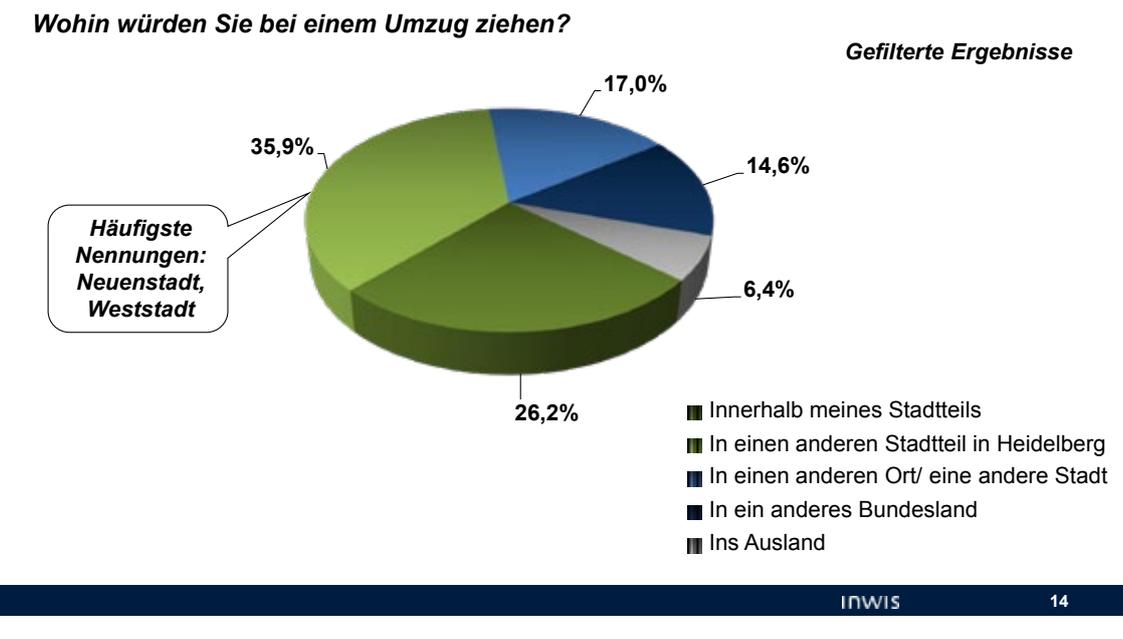
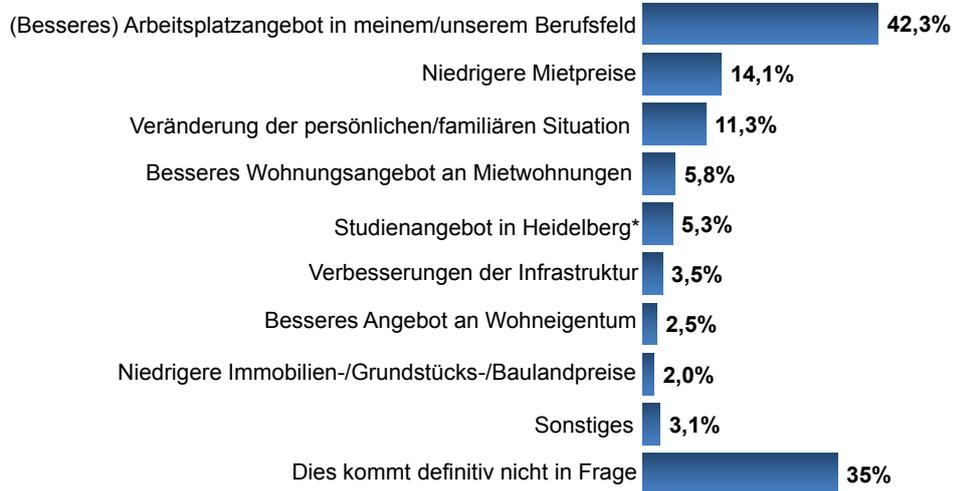


Abb. 12: Standortwechsel

War for Talents – Heidelberger Absolventen sind an vielen Orten gefragt

Unter welchen Voraussetzungen würden Sie in Heidelberg bleiben und nicht fortziehen?
 Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich



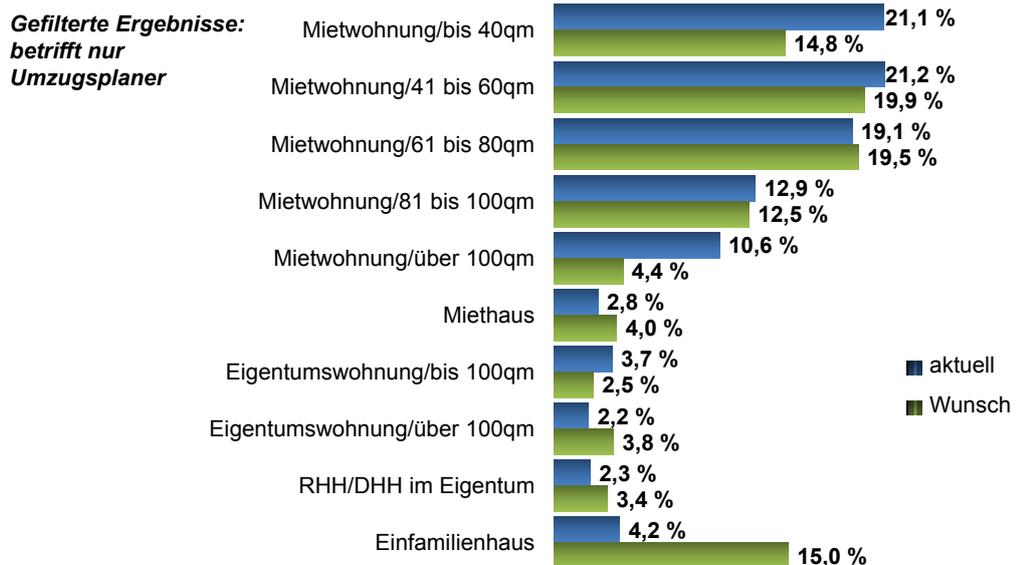
*Angaben auf die offene Antwortkategorie "Sonstiges, und zwar...".

INWIS

15

Abb. 13: Ressourcenbündelung

Wer umzieht, will (ein bißchen) größer werden oder ins Eigenheim



INWIS

16

Abb. 14: Wohnungsgrößen

Wohnkonzepte – Wie will ich wohnen

Soziodemographische Daten, Wohnkaufkraft, Wertvorstellungen

Wohnkonzepte* erklären, wie Menschen leben wollen:

Wie viele Menschen in welcher Lebensphase wohnen zusammen?

Was können und wollen sie fürs Wohnen bezahlen?

Was für Wertorientierungen und was für einen Lebensstil haben sie?

Alter, Haushaltstyp

Zwei Personen, 68 und 71 Jahre

Wohnkaufkraft

Wohlhabend → z.B. 3.000 EUR/mtl.

Wohnkonzepte

Ruhe, gediegenes Ambiente, Hochkultur, Service auf hohem Niveau,...

* GdW 2008: Wohntrends 2020 InWIS+A&K

INWIS
17

Abb. 15: Wohnkonzepte

Das Wohnmatrix-Modell

Theoretische Grundlagen: Beschreibung der Wohnkonzepte

konventionell-situiert

- hohe Lebenszufriedenheit
- Wirtschaftliche + gesellschaftliche Ziele erreicht
- Im Wesentlichen keine Änderungswünsche
- neuen Entwicklungen gegenüber vorsichtig offen

kommunikativ-dynamisch

- Offen gegenüber unterschiedlichen Entwicklungen
- Hohes Gemeinschaftsleben
- Pflege virtueller Netzwerke
- Urbanes Umfeld ist wichtig

häuslich-familiär

- Stark nach innen orientiert
- Aber in Nachbarschaften + sozialen Netzwerken integriert
- Familiäre Werte bestimmen Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur

INWIS
18

Abb. 16: Wohnkonzepte

Das Wohnmatrix-Modell
Theoretische Grundlagen: Beschreibung der Wohnkonzepte



Abb. 17: Wohnkonzepte

Das Wohnmatrix-Modell
Zu erwartende Entwicklung der Wohnkonzepte (betrifft Deutschland insgesamt)

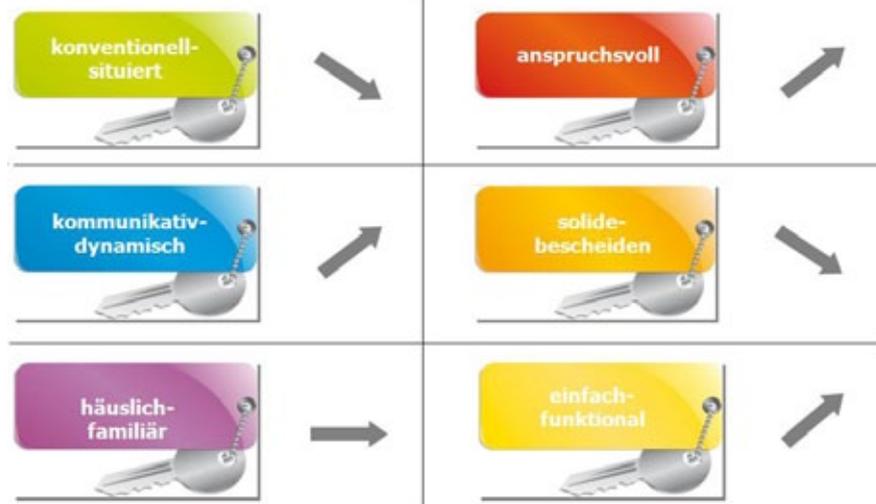


Abb. 18: Entwicklung Wohnkonzepte

Heidelberg: Akademisch, anspruchsvoll aber auch familiär

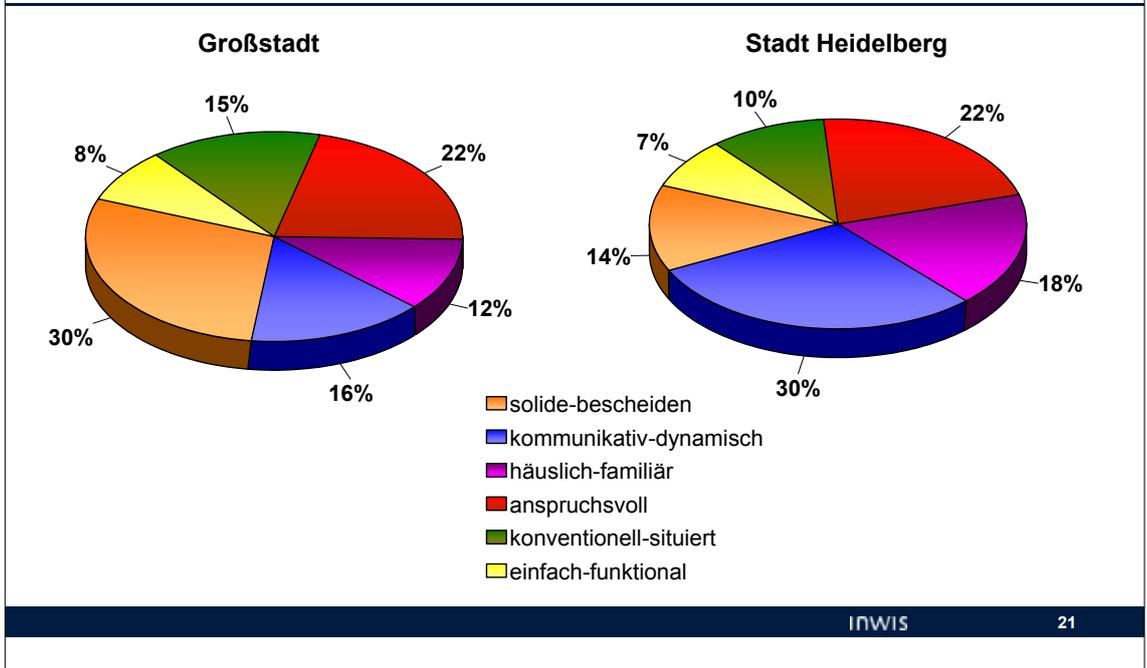


Abb. 19: Wohnkonzepte in Heidelberg

Sehr hohe Zufriedenheit mit Heidelberg, nur die einfach-funktionalen sind nicht glücklich

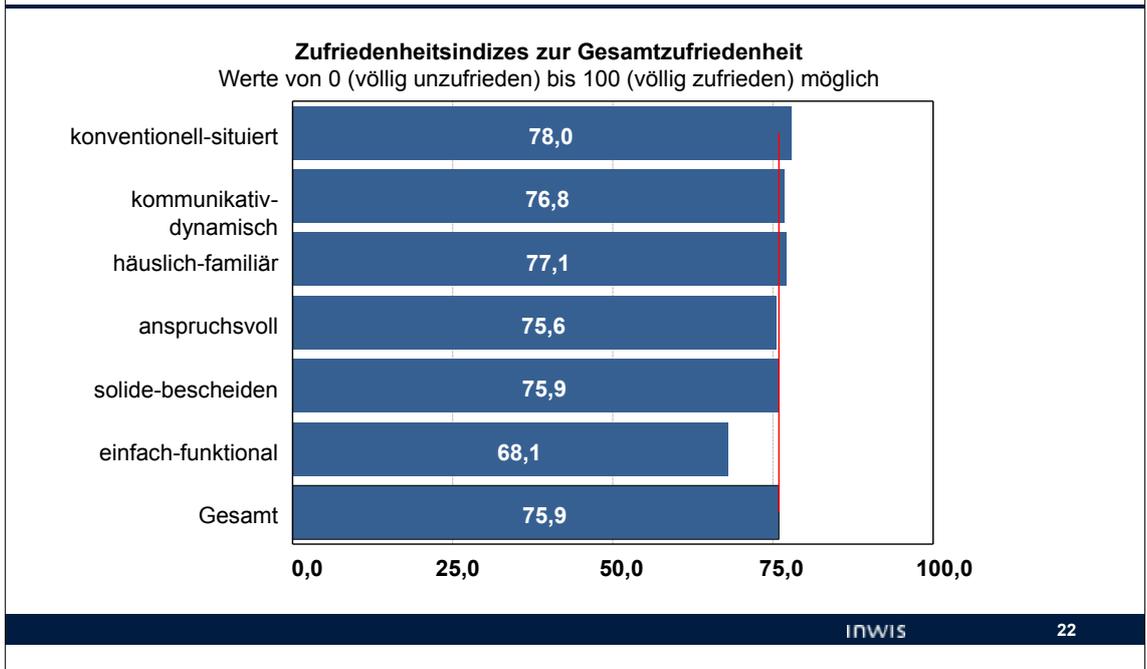


Abb. 20: Zufriedenheit nach Wohnkonzepten

Schwerpunkte in der Standortwahl: kommunikativ-dynamisch im Zentrum, anspruchsvoll im Norden, häuslich-familiär im Westen

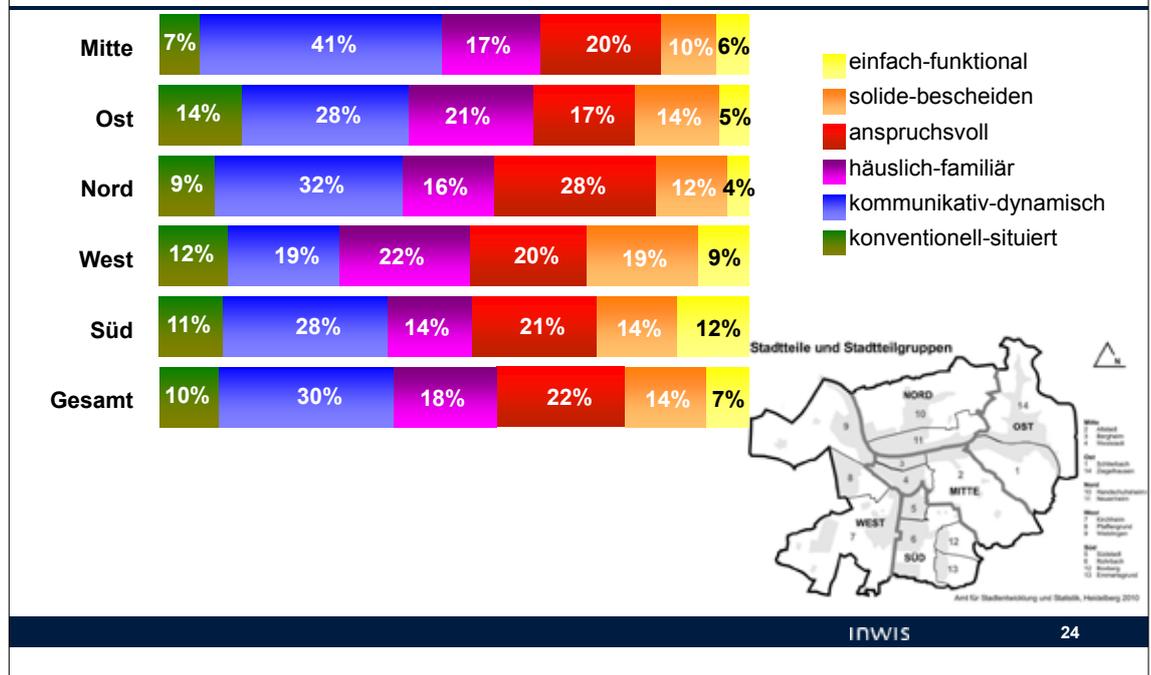


Abb.21: Standortwahl nach Wohnkonzepten

Das Wohnmatrix-Modell Wohntypen in Heidelberg

Wohnkonzept	Konventionell-situiert	Häuslich-familiär	Kommunikativ-dynamisch	Anspruchsvoll	Solide-bescheiden	Einfach-funktional
Studenten		2,4%	6,1%	1,9%		
Starter (18- bis 30-Jährige Singles/Paare)		3,6%	4,2%	5,3%		
Konsolidierer (30- bis 45-Jährige Singles/Paare)		3,7%	5,0%	5,3%		
Familien	6,5%		6,0%	3,9%	2,1%	
Mid-Ager (ab 45-Jährige Singles/Paare)	7,6%		8,8%	5,8%	4,3%	
Senioren	3,4%				6,6%	
Sonstige Haushalte						7,5%

INWIS

Abb. 22: Wohntypen in Heidelberg - Verteilung

Jung ist nicht gleich jung! Beispielhafte Gegenüberstellung der Startergruppen

	Häusliche Starter: 3,6%	Dynamische Starter: 4,2%	Anspruchsvolle Starter: 5,3%
Soziodemographie	<ul style="list-style-type: none"> Mittleres Bildungsniveau, häufig Auszubildende, Berufsanfänger Unterdurchschnittliche Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> Hohes Bildungsniveau Niedrige bis mittlere Kaufkraft (hohes Steigerungspotenzial) 	<ul style="list-style-type: none"> Hohes Bildungsniveau Im Vergleich der Altersgruppe hohe Kaufkraft
Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> Kleine oder mittelgroße Mietwohnungen oder das Miethaus in West (vor allem Pfaffengrund) oder Nord Hohe Bedeutung der Ausstattung von Küche und Bad Interesse an "Wohlfühlmerkmalen" 	<ul style="list-style-type: none"> Kleine Mietwohnungen in Mitte (Altstadt, Weststadt) oder Süd (Rohrbach); kleine bis mittelgroße Mietwohnungen in Nord (Handshuhsheim) Wohnungsausstattung durch Funktionalität geprägt Hohe Technikorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> Kleine bis mittelgroße Mietwohnungen in Nord Wohnung als Prestigeobjekt und Projektionsfläche; sichtbar gehobene Materialien gewünscht Interesse an "auergewöhnlichen Wohnformen"
Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> Ruhige, familienfreundliche Wohnunggebung außerhalb der Innenstadt Kombination aus Stadtleben, Natur und familienfreundlichem Idyll 	<ul style="list-style-type: none"> Vorzugsweise urbanes Wohnumfeld mit guter Verkehrs- und Freizeitinfrastruktur Hohe Toleranz gegenüber Beeinträchtigungen (z.B. Lärm) 	<ul style="list-style-type: none"> Prestigeträchtiges Wohnumfeld und gehobenes soziales Umfeld von hoher Bedeutung
Bindung/	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Bindung Vgl. häufiger Umzugsgrund: mangelnde Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums 	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Bindung Verbleib v.a. von beruflichen Perspektiven abhängig 	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Bindung Verbleib v.a. von beruflichen Perspektiven abhängig

Abb. 23: Gegenüberstellung der Wohnkonzepte

Für welche Zielgruppen eignen sich die Konversionsflächen?



Lagequalitäten:

- zentral/dezentral
- prestigereich?
- Infrastrukturen?

Vorhandene Bebauung:

- Qualität?
- Zielgruppengerecht?

Zu empfehlen ist ein Maßnahmenmix:

- Wie kann ich möglichst viele Zielgruppen an den unterschiedlichen Standorten erreichen?

Prioritätensetzung an mehrfach geeigneten Standorten

- Wo sind die größten Versorgungsdefizite?

1 | Patrick Henry Village 97,2 ha 2 | Airfield 15,6 ha 3 | Community Support Center 10,4 ha 4 | Patton Barracks 14,8 ha
5 | Campbell Barracks und Mark Twain Village 43,4 ha 6 | Hospital 9,3 ha

Abb. 24: Mögliche Eignung der Konversionflächen



4. Podiumsdiskussion

Dr. Micha Hörnle, Moderation

Podium:

Bernd Stadel - Stadtverwaltung, Erster Bürgermeister / Matthias Wirtz - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung / Gerald Kraus - Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH / Thilo Koch - Haus und Grund Heidelberg und Umgebung e.V. / Christoph Nestor - Mieterverein Heidelberg / Michael Back - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen / Andreas Epple - Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmer / Malte Burmester - Jugendgemeinderat

Herr Dr. Hörnle begrüßt alle Podiumsteilnehmer und eröffnet die Diskussion.

Wie gut befriedigt der Heidelberger Wohnungsmarkt die Bedürfnisse der Wohntypen? Und wie berücksichtigen Sie diejenigen, die in Heidelberg nicht versorgt werden konnten und ins Umland gingen?

Matthias Wirtz: Unter den Befragten charakterisieren sich zwei Gruppen heraus, die in Heidelberg zur Zeit schwer versorgt werden können. Zum einen die Gruppe der Absolventen, die berufliche Gründe haben, Heidelberg als Wohnort zu verlassen. Hierunter gibt es einen Teil, der Heidelberg nur als Durchgangsstation ansieht, und andere, die bei einem passenden Angebot ggf. auch am Standort bleiben würden. Die Strategie, den Arbeitsplatzmarkt vor allem in den Bereichen Wissenschaft und Technologie weiter auszubauen, ist hier in jedem Fall richtig. Zum anderen wirkt sich die hohe Kostenbelastung der Gruppe mit dem Wunsch der Eigenheimbildung aus, die zu Standorten mit niedrigeren Kosten wechseln muss. Dies hat zur Folge, dass sehr hohe Einpendlerüberschüsse generiert werden, die das Verkehrssystem an die Grenzen bringen. Dies ist allerdings ein klassisches Problem von wachsenden Regionen, das prinzipiell regionale Lösungsansätze fordert.

Welche Wohnung fehlen uns?

Matthias Wirtz: An allen Ecken des Wohnungsmarktes fehlt ein bisschen. Die Lösung zur Entlastung liegt nicht in Massen von preiswerten Wohnungen, sondern in der Aufstockung in allen Segmenten. Dies wird langfristig eine nachhaltige Verbesserung forcieren.

Wie gut sind die Heidelberger Hausbesitzer auf diesen sehr ausdifferenzierten Wohnungsmarkt eingestellt?

Thilo Koch: Die Beauftragung der InWIS Studie wurde von Haus und Grund sehr begrüßt. Die Studie zeigt deutlich auf, dass es Nachfragen in allen Wohnungssegmenten gibt und geben wird, nicht nur in der preiswerten Wohnraumbereitstellung. Zur Zeit wird versucht, jedes Segment zu bedienen. Wichtig zu wissen ist, dass der Heidelberger Wohnungsmarkt zu 80 % durch private Eigentümer versorgt und abgedeckt wird und nur zu 20 % durch gewerbliche Vermieter wie Wohnungsgesellschaften. Daher muss überlegt werden, wie die Stadtverwaltung, der Projektentwickler und der private Eigentümer zusammenzubringen sind, um gemeinsam nachhaltige Wohnkonzepte zu entwickeln. Dies ist insbesondere für die freiwerdenden Konversionsflächen wichtig.

Wie sehen Sie das Herr Nestor? Bisher macht der Mieterverein eher Politik für diejenigen, die preiswerte Wohnungen suchen?

Christoph Nestor: Eine Entwicklung der Konversionsflächen ausschließlich im Segment des preiswerten Wohnraums wird nicht als Lösung anvisiert. Der Schwerpunkt liegt in einer guten sozialen Mischung. Vor allem Familien mit mehreren Kindern haben derzeit wenig Chancen, zu bezahlbaren qm-Preisen Wohnraum zu mieten. Wichtig ist, das durch die Stadt Heidelberg zeitnah eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt wird, die detaillierte Auskünfte zum realen Bedarf gibt.



Gibt es einen Wohnungstyp in Heidelberg, der systematisch nicht bedient wird?

Christoph Nestor: Nein.

Welche Erfahrungen hat Ihr Unternehmen GWH, das 37.000 Wohnungen besitzt, in Heidelberg gemacht?

Michael Back: Mit dem Neuerwerb von 350 Wohnungen im Emmertsgrund, die sich mit einer Durchschnittsmiete von 5 Euro/qm im preiswerten Segment befinden, ist die GWH sehr zufrieden. Aktuell ist kein Leerstand zu verzeichnen. Die Wohnungen passen sehr gut zum Portfolio der GWH, die ihre Wohnbestände überwiegend in den 'Speckgürteln' (Außenbereichen) größerer Städte hat, die durch ein preiswertes Wohnraumangebot gekennzeichnet sind.

Ist da für jeden Typ etwas dabei? Welche Wohntypen weist der Emmertsgrund auf?

Michael Back: In der Wohnlage Emmertsgrund ist aktuell schwerpunktmäßig das 'einfach-funktionale' Wohnkonzept angesiedelt. Die durchgrünte Stadtrandlage ist von Außen betrachtet allerdings durchaus attraktiv auch für die anderen Wohnkonzepte. Die recht zeitintensive Verkehrsanbindung an das Zentrum ist hier jedoch nachteilig zu bewerten. Deswegen gehören z.B. Studenten weniger zur Mieterschaft im Emmertsgrund.

Ihr Unternehmen GGH hat einen Bestand von 7.000 Wohnungen. Bis 2015 sollen 1.000 Wohnungen hiervon saniert werden. Auf welchen Bedarf richten Sie die Sanierung aus?

Gerald Kraus: Die Sanierung des Bestands richtet sich stark nach der Zielgruppe. Das Klientel der 'einfach-funktionalen' ist in Heidelberg stark reduziert und als Zielgruppe der GGH fast weg gebrochen. Die neuen Wohntypen 'häuslich-familiär' und 'anspruchsvoll' bilden sich mehr und mehr als die neue Zielgruppe heraus. Diesen muss man in der Entwicklung des Wohnbestands Rechnung tragen.

Wie entwickeln sich aus Ihrer Erfahrung heraus Quartiere, die in Teilen neu gebaut werden und Altes ersetzen? Ziehen dann neue Wohntypen zu?

Gerald Kraus: Wenn man behutsam vorgeht, z.B. umgesiedelten Mieter(inn)en, die Möglichkeit des Rückzugs bietet, kann eine Entwicklung und Durchmischung sehr gut funktionieren.

Welchen Wohntyp bedienen Sie? Nur die Anspruchsvollen oder alle?

Andreas Epple: In der InWIS Studie wird leider nicht zwischen der Verwaltung von Gebäudebeständen und dem Regenerieren von neuen Immobilien unterschieden. Vor dem Hintergrund der Fragestellung, mit welchen Angeboten man Menschen für einen Standort gewinnen kann, wurde in den letzten Jahren der Fokus auf die Entwicklung von Immobilien für Familien gelegt. Um den praktischen Wohnwünschen der Nutzer gerecht zu werden, erstellen wir jeweils eine feingliedrige Analyse mit starker Orientierung an der Umgebung.

Was war der Leitgedanke bei der Entwicklung des 'Quartiers am Turm'?

Andreas Epple: Ein Leitgedanke, der den Städtebau insgesamt aktuell stark prägt, ist die hohe Bedeutung der 'sozialen Durchmischung'. Gleichzeitig gibt es in jeder Stadt Quartiere, die durch bestimmte Milieus geprägt sind, wie z.B. Künstlerviertel etc. Bei der Entwicklung des 'Quartiers am Turm' wurde versucht, ein Gelände mit eigener Atmosphäre zu schaffen. Dies hat viele akademische, junge Familien angezogen, die sich in einer ähnlichen Lebenssituation befinden. Zusätzlich gibt es Angebote für Senioren. Insgesamt kann das Gebiet nicht als durchmischtes bezeichnet werden, was aber gerade von den dort Wohnenden als positiv bewertet wird. Neben der Entwicklung von klassischen Neubaugebieten ist es nicht negativ zu bewerten, Quartiere mit eigenen Milieus und Atmosphären zu entwickeln.



Was ist nun besser: Durchmischung oder Viertel für bestimmte Gruppen?

Bernd Stadel: Das, was mit der Entwicklung des 'Quartiers am Turm' entstanden ist, ist als sehr gut zu beurteilen, da es den gesamten Stadtteil nachhaltig sozial stabilisiert. Hier sind auch geförderte Wohnungen vorhanden, um finanziell schwächeren Menschen die Möglichkeit zu geben, Wohnraum anzumieten. Wir sind auch aufgefordert Menschen außerhalb der Stadt anzusprechen, Heidelberg als Wohnstandort zu wählen. Am Beispiel der 'Bahnstadt', hier ist Wohnraumanmietung zwar aktuell noch kein Thema, wird deutlich, dass rund die Hälfte der Erwerber/innen Menschen aus der Region und weiter entfernt sind.

Was wissen wir eigentlich über die Wohnungen auf den US-Flächen?

Bernd Stadel: Leider ist der Kenntnisstand über die Bestände auf den Konversionsflächen derzeit sehr gering. Es gibt einige wenige Informationen zur Lage, zur jeweiligen Erschließungssituation und zur Gebäudestruktur; z.B. sind auf der Fläche Patrick Henry Village rund 60 Einfamilienhäuser vorhanden. Die uns vorliegenden Informationen sind in der ausliegenden Informationsbroschüre zusammengefasst. Aus den ersten Erkenntnissen ist abzuleiten, dass der Zustand der Gebäude nicht dem heutigen Wohnstandart entspricht. Detailfragen sind nicht zu beantworten. Ungeklärt ist der Zustand der Bausubstanz; auch detaillierte Informationen zu Gebäudestrukturen, zur Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Fernwärme etc.) etc. liegen nicht vor.

Wie kann man die bisherigen Wohnungen dort so anpassen, dass sie den Wohntypen gerecht werden?

Bernd Stadel: Dies kann nach jetzigem Kenntnisstand nicht beantwortet werden, da wir keinen Zutritt zu den Flächen haben und keine der notwendigen Analysen durchführen können. Es ist aber davon auszugehen, dass mit dem vorhandenen Bestand nicht alle Nachfragen bedient werden können. Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden wird nicht zu umgehen sein. In diesem Kontext werden wir eine Durchmischung forcieren.

Sie werden, wahrscheinlich im Studium, eine eigene Wohnung oder WG beziehen. Wie stellen Sie sich Ihre Wohnträume vor?

Malte Burmester: Das Wohnen in einer Wohngemeinschaft, wie es viele während des Studiums handhaben, spiegelt meinen Wunsch 'einer sich gegenseitigen helfenden Wohnform' wider. Es wäre wünschenswert, wenn in der Konversionsflächenentwicklung 'alternative' Wohnprojekte berücksichtigt würden.

Könnten Sie sich vorstellen, auch in einer US-Liegenschaft zu wohnen - oder muss es unbedingt die Altstadt sein?

Malte Burmester: Solange es bezahlbar ist, ist der Umzug auf eine der Konversionsflächen vorstellbar. Vor allem, da einige der Bestandgebäude augenscheinlich zukunftsorientierte Potenziale für neue Wohnkonzepte aufweisen.

Wer sollte Ihrer Meinung nach in den US-Liegenschaften wohnen? Alle Wohntypen oder nur die, die es billig haben wollen?

Christoph Nestor: Der Nachfragemarkt ist qualitativ höher als das derzeitige Angebot und das Neuangebot der Konversionsflächen. Im Rahmen der weiteren Entwicklung der Stadt werden sich sicher viele unterschiedliche Gruppen finden, die 'mitentwickeln' möchten. Hierdurch entsteht wie selbstständig eine natürliche Durchmischung.

Wenn durch die freiwerdenden Konversionsflächen ein 'Heidelberger Wohn-Frühling' ausgerufen wird, ist es wichtig, dass engagierte Bürgergruppen, die ihre Stadt maßgeblich mitentwickeln möchten, Vorrang vor (fremden) Investoren bekommen. In diesem Kontext ist die Intensivierung und die Anwendung der vom Oberbürgermeister versprochenen Bürgerbeteiligungsleitlinien dringend notwendig. Sie liegen als Entwurf vor und werden dem Gemeinderat demnächst zum Beschluss vorgelegt.



Manche meinen, dass die Stadt die gesamten Liegenschaften kaufen sollte, um dort die gewünschte Mischung von Wohntypen sicherzustellen. Ist das die richtige Vorgehensweise?

Andreas Epple: Die entscheidende Frage ist nicht wer 'füllt' die Flächen sondern wie 'füllt' man sie. Der Fokus sollte auf einer sozial-nachhaltigen Entwicklung liegen. Die Stadt muss klären, wohin sie sich entwickeln möchte und die Fragen beantworten 'Wie sieht der Heidelberger Weg aus? Wie geht man mit dem demografischen Wandel um? Was möchte Heidelberg für eine Stadt sein? Das hat weniger mit einzelnen Flächenbetrachtungen zu tun, sondern mehr mit der Entwicklung und Erstellung eines Leitbildes 'Heidelberg 2025'. Um eine erfolgreiche Entwicklung der Flächen zu gestalten muss es in Heidelberg zu einer veränderten Diskussionskultur kommen. Die Bürgerschaft muss in den Dialog mit der Politik treten, dann kann etwas 'Gutes' entstehen.

Ein großes Potenzial, um z.B. Wohnexperimente, Gründerzentren etc. zu ermöglichen, können die Konversionsflächen bieten, falls diese günstig zu erwerben sind. Unter marktüblichen Preisen sind solche Angebote nur schwer realisierbar. Es steht nicht im Vordergrund, dass die Stadt die Flächen erwirbt, sondern dass diese geordnet, durch die Stadt kontrolliert erworben werden können, um einer bundesweiten Versteigerung der Flächen vorzubeugen.

Überleitung

Herr Dr. Hörnle dankt allen Podiumsteilnehmern für engagierte Auseinandersetzung mit den gestellten Fragen und übergibt die Moderation zurück an Frau Holz.

5. Publikumsdiskussion / Rückfragen zur InWIS Studie 'Wohntypen in Heidelberg'

Brigitte Holz, Moderation

Frau Holz dankt den Podiumsteilnehmern für den interessanten Gedankenaustausch, der deutlich gemacht hat, wie wichtige Akteure auf die aufgezeigten Herausforderungen reagieren. Sie bitte alle Anwesenden weitere Fragen zu stellen.

Hat sich die Verwaltung schon mit Konversionsflächenprozessen anderer Städte und Kommunen auseinandergesetzt? Wenn ja, gibt es hierzu Dokumentationen und können diese öffentlich zugänglich gemacht werden?

Frau Holz weist darauf hin, dass Herr Kolmer, Leiter des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Darmstadt, im 1. Bürgerforum einen Überblick über den Stand der Konversionsflächenentwicklung in Darmstadt gegeben hat. Die Dokumentationen aller Veranstaltungen zum Dialogischen Planungsprozesses 'Konversion in Heidelberg - Den Wandel gestalten' und weitere Informationen stehen im Internet unter www.heidelberg.de/konversion zur Verfügung. Herr Stadel regt an, Informationen zu weiteren Standorten wie Trier, Hanau, Aschaffenburg, Darmstadt etc. im Internet zu recherchieren. Die Stadt Würzburg wurde durch die Abteilung Entwicklungsmanagement besucht, um den Austausch zu suchen. Bei älteren Konversionsgebieten ist allerdings zu beachten, dass die BImA damals noch kein Partner war.

Gibt es konkrete Angebote von der BImA? Wenn ja, wo erhält man Informationen über den Preis?

Herr Stadel: Weder die Stadt noch die BImA haben zum jetzigen Zeitpunkt eine Vorstellung zu den Preisen der Flächen und ihrer mögliche Entwicklung. Zudem besitzt die BImA noch keine Verfügungsgewalt über die Flächen. Eine Ausnahme bilden die Flächen am Hohlbeinring, die seit 2009 von den Amerikanern freigegeben sind. Der Prozess von der Freigabe bis zur Übertragung an die BImA benötigt allein bis zu einem Jahr.

Herr Stadel fasst den Status Quo im Prozessablauf zur Entwicklung der Konversionsflächen nochmals zusammen. Bis die Amerikaner abziehen, werden noch ca. 4 Jahre vergehen. Der Prozess der Auseinandersetzung mit den Flächen wurde zu Beginn des Jahres 2011 begonnen.



Er steht somit noch am Anfang, daher ist eine Diskussion über Details von Planungsvorhaben, ohne genaue Kenntnis der Flächen, zur Zeit noch wenig zielführend. Er erläutert nochmals die verschiedenen aufeinander aufbauenden Phasen:

Phase 1: Zieldefinition 2011 / 2012

Um der umfassenden Entwicklungsaufgabe der Konversionsflächen gerecht zu werden, sind zunächst aus gesamtstädtischer Perspektive Ziele, Qualitäten sowie strategische Ansätze zur Entwicklung der Flächen zu formulieren. Gleichzeitig ist eine übergeordnete Strategie zur Entwicklung der Standorte zu finden.

Phase 2: Standortbezogene Betrachtungsebene ab Mitte 2012

In der kommenden Phase 2 des Prozesses wird eine andere Art der Bürgerbeteiligung möglich sein als das aktuell der Fall ist, da es dann um die Formulierung konkreter Planungsziele geht.

Phase 3: Planerische Umsetzung und Beginn der Realisierung ab 2014 / 2015

Auf den Ergebnissen der Phasen 1 und 2 aufbauend wird konkret an der Umsetzung der beschlossenen Konzepte gearbeitet.

In einem heute ausgelegten Flyer steht, dass die GGH alle Bestände der Fläche Patrick Henry Village kauft?

Herr Kraus: Herr Kraus kennt den Flyer nicht. Ein Blick in den Flyer macht deutlich, dass es sich um ein Missverständnis handelt. Der Kauf ist als Anregung für die GGH zu verstehen.

Warum ist es so schwierig Informationen zu den Flächen zu bekommen?

Herr Stadel erklärt, dass es sich um militärische Flächen handelt und kein(e) deutsche(r) Staatsbürger/in das Recht hat, diese ohne Genehmigung zu betreten. Durch das ausgeprägte Sicherheitsempfinden der Amerikaner, spätestens seit dem 11. September 2001, gestaltet sich ein Betreten im Ausnahmefall äußerst schwierig. Die Stadt Heidelberg ist aktuell in der Verhandlung, die Flächen 'bereisen' zu dürfen.

Warum ist die Fläche 'Hohlbeinring' schon frei?

Die Streitkräfte hatten schon länger keinen Bedarf für diese Fläche und haben sie daher frühzeitig freigegeben.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Thema 'Wohnen' in der heutigen Runde eher als Produkt diskutiert wurde, stellt sich die Frage nach dem Begriff der 'Heimat'. Wie soll erreicht werden, dass 'Heimat' entsteht?

Herr Koch greift die Fragestellung von Herrn Epple 'Wo will Heidelberg hin? Wer ist Heidelberg?' auf. Heidelberg besteht aus allen seinen Bürgerinnen und Bürgern. In der InWIS Studie wurden die Wünsche der Bürgerschaft durch Befragung analysiert. Gleichzeitig wurde aufgezeigt, was die Stadt zukünftig benötigt, um auch für Zuzügler von außen attraktiv zu sein. Im Zusammenwirken kann Wohlfühlen geschaffen werden.

Herr Epple erklärt, dass der Neubau sich in Ergänzung zum Bestand bewähren muss. Er muss Qualitäten aufweisen, die der Bestand nicht bieten kann. 'Heimat' ist unter dem Aspekt der Projektentwicklung die anspruchsvolle Aufgabe, eine Identität, einen unverwechselbaren Ort zu schaffen, auf den man stolz sein kann. 'Identität' kann man nicht bauen, sie ist ein jahrelanger Prozess; sie muss sich entwickeln.

Herr Wirtz ergänzt, dass in Heidelberg der von Herrn Epple benannte Prozess gestartet wird. Die Bürgerveranstaltungen und der Entwicklungsbeirat tragen maßgeblich dazu bei, auf einer breiten Basis zu erörtern, wie Bedarfe, Wünsche und Ideen ineinandergreifen. All dies gehört zum Grundsatz eine Flächenentwicklung mit hohem Identifikationswert. Der Stadt, die über die Planungshoheit verfügt, obliegt dabei die Aufgabe der Lenkung der Entwicklung.

Herr Burmester erklärt, 'zu Hause' zu fühlen ist nicht nur durch die Entwicklung von Wohnraum, sondern vielmehr durch die Entwicklung von Lebensraum im Gesamten bestimmt.

Danach werden die Entwicklungsoptionen für die Einzelstandorte in städtebaulicher, freiraumplanerischer und infrastruktureller Sicht erarbeitet. Am Ende dieser Phase soll ein integriertes Gesamtkonzept für die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen durch die politischen Gremien beschlossen werden.

In einem Beitrag in der RNZ vom 12.10.2011 waren sehr konkrete Aussagen zum Kauf der Liegenschaften und die in Betrachtziehung, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, um die Verhandlungsbereitschaft auf Seiten der BlmA zu verbessern, beschrieben. Es scheint also doch konkrete Verhandlungen zu geben. Warum finden die Gespräche im Geheimen statt?

Herr Stadel korrigiert, dass in der Zeitung nicht stand, dass die Stadt Heidelberg eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchführt.

Herr Stadel informiert, dass die Stadtverwaltung dem Bauausschuss und dem Gemeinderat kurzfristig die Durchführung 'Vorbereitender Untersuchungen' zur Beschlussfassung vorlegen wird. Damit verbunden sind detaillierte Analysen und Bewertungen der Areale. Dies ist ein entscheidender Schritt zur Vorbereitung der Phase 2, um in dieser effektiv agieren und planen zu können. Auf Basis eines Beschlusses zu 'Vorbereitenden Untersuchungen', die noch kein Rechtsinstrument darstellen, kann die Stadt den Beschluss zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fassen. Im Fokus dieser Instrumente steht die zügige Entwicklung der Flächen unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Stadt Heidelberg. Die BlmA beobachtet die Entwicklungen, ggf. kann das die Verhandlungsdiskussion verbessern.

Herr Nestor fügt hinzu, dass die BlmA einen Sitz im Entwicklungsbeirat inne hat, was eine transparente Kommunikation möglich macht. Im Kontext der klaren, niedrigschwelligen und verständlichen Kommunikation mit der Bürgerschaft schlägt Herr Nestor vor, neben der Information per Internet auch einen realen 'Konversionsraum', z.B. den Pavillon am Bismarckplatz, zu schaffen, um die Bevölkerung direkt anzusprechen zu können.

Ist es sinnvoll, die Entwicklung großer Flächen auf 'Wohntypen' herunterzubrechen ohne Blick auf die Einkommensverhältnisse?

Herr Wirtz erklärt, dass die Betrachtung der 'Wohntypen' unter den Aspekten 1. Haushaltsstil / Alter, 2. Lebensstil und 3. Wohnkaufkraft untersucht worden ist. Von dieser Zielgruppendifferenzierung ausgehend, können die Flächen nach ihrer möglichen Eignung bewertet werden. Die InWIS Studie liefert allerdings keine Vorgabe, wie die Stadt Heidelberg sich zu entwickeln hat.

Wo wohnen die benannten 80 % der Privatvermieter des Heidelberger Wohnungsmarktes?

Eine konkrete Beantwortung der Frage ist nicht möglich. Herr Wirtz vermutet, dass die 'ältere Generation' von Vermietern ggf. eher in Heidelberg und in der Umgebung zu Hause ist als die 'jüngere Vermieter-Generation', die sich möglicherweise mehr verstreut.

Anregungen

Es wird angeregt, generationsübergreifende Wohnprojekte /-konzepte in Ergänzung zu den heute vorgestellten klar abgrenzten Wohnkonzepten zu bedenken.

Gleichzeitig wird appelliert, Häuser mit Garten für Familien zu bauen, um den Mangel an entsprechenden Wohnmöglichkeiten zu verringern.

Gefordert wird, die Chancen, die sich der Heidelberger Südstadt durch die Erweiterung um die Fläche 'Mark Twain Village' bieten (Vergrößerung um Eindrittel der aktuellen Gesamtgröße), zu nutzen und ein eigenes Stadt(teil)-zentrum zu entwickeln.



Zum Thema 'Bürgerbeteiligung' im Dialogischen Planungsprozess wird angemerkt, dass eine Beteiligung so gestaltet werden sollte, dass nicht die Bürger/innen Fragen an das Podium stellen, sondern dass die Stadt und die Institutionen die Bürgerschaft nach ihren Anregungen und Wünschen fragen. Herr Stadel erläutert, dass genau dies im 1. Bürgerforum statt gefunden hat und dass hier über 300 Anregungen zusammen gekommen sind, die alle in der entsprechenden Dokumentation zusammengefasst sind.

Diese kann wie alle anderen Dokumentationen unter www.heidelberg.de/konversion herunter geladen werden. Zudem finden die Entwicklungsbeiratssitzungen immer öffentlich statt. Zu Beginn und zum Ende jeder Sitzung hat die Bürgerschaft die Möglichkeit, sich einzubringen. Auch unter www.heidelbergdirekt.de oder entwicklungsmanagement@heidelberg.de besteht die Möglichkeit, Fragen und Anregungen öffentlich zu posten oder zu schreiben. Diese werden zeitnah beantwortet.

Es wird angeregt, weitere Möglichkeiten und Formen der Bürgerbeteiligung zu entwickeln und zu prüfen.

6. Ausblick / Verabschiedung

Brigitte Holz, Moderation

Frau Holz bedankt sich bei allen Anwesenden für das große Engagement und die konstruktive Diskussion im Prozess der Konversionsflächenentwicklung und übergibt das Schlusswort an Herrn Stadel.

Bernd Stadel, Erster Bürgermeister

Herr Stadel zeigt sich sehr erfreut darüber, dass das Thema 'Konversion' viele Bürgerinnen und Bürger in der Stadt Heidelberg interessiert und dass das Interesse und die Bereitschaft zum Engagement hoch sind. Er betont die hohe Bedeutung der Mitwirkung durch die Bürgerschaft als Impulsgebung, die die Objektivität des Prozesses sicherstellt.

Er informiert alle Anwesenden abschließend über die nächsten Termine des Dialogischen Planungsprozesses:

Ausstellungseröffnung 'Konversion in Heidelberg - den Wandel gestalten', 08.11.2011 um 17.00 Uhr im Rathaus Foyer

5. Sitzung Entwicklungsbeirat, 22. November 2011.

Ort und Uhrzeiten der Termine werden noch bekannt gegeben.

Eindrücke



Plenum



Plenum



Plenum

Fotos: Freischlad + Holz

Eindrücke

*Einführung
Erster Bürgermeister
Bernd Stadel*



*Präsentation
InWIS Studie
Matthias Wirtz*



*Plenum
Moderation
Brigitte Holz*
*Podium
Moderation
Dr. Micha Hörnle*



Fotos: Freischlad + Holz

Eindrücke



Podium



Podium



Podium

Fotos: Freischlad + Holz

7. Anhang

Anregungen aus der Ideenbox

Bürgerbeteiligung, Information und Kommunikation

- Einbindung von Bürgerprojekten
- Bürgerforen sollten zukünftig dynamischer gestaltet werden, z.B. durch Gruppenarbeit. Bürger sollten aktiver sein dürfen. Diese Veranstaltung war Bürgerinformation, nicht Bürgerbeteiligung!
- Die Bürgerbeteiligung muss verbessert werden. Insbesondere junge Familien mit Kindern müssen eingebunden werden. Die einzige Frage dieser Zielgruppe wurde im Bürgerforum nicht beantwortet.
- Bürgerforen sollten stärker und vor allem frühzeitig beworben werden, damit interessierte Bürger/innen erfahren, wann und wo sie sich einbringen können.
- Vorstellung der verschiedenen Initiativen auf der städtischen Homepage, z.B. hd-vernetzt. Dadurch hätten die Bürger/innen die Möglichkeit, sich auch untereinander zu vernetzen und Ideen entwickeln zu können!
- Während des Entscheidungsprozesses die finanziellen Bedingungen und Interessen offen legen.

Ideensammlung für eine Nutzung der Konversionsflächen

- Bürgerquartier
- Autofreier Stadtteil
- Ermöglichung von selbstverwalteten genossenschaftlichen Wohnungen
- Entwicklung stadtteilorientierter Nutzungen
- Bestanderhaltung / Umnutzung / Modernisierung
- Man sollte die 'Binding - Idee', eines Dorfes für Pflegebedürftige in Patrick Henry Village weiter untersuchen. Das könnte ein gutes Konzept sein.
- Patrick Henry Village sollte möglichst wieder Ackerland werden.
- Verdrängung von 'Alt'- Bewohner(inne)n verhindern.

Fragen zur InWIS-Studie 'Wohntypologien in Heidelberg'

Sind 1473 Telefonteilnehmer der Studie wirklich repräsentativ? Wie wurden sie ausgewählt? Wurden alle Stadtteile befragt?

Um systematische Informationen über Meinungen, Einstellungen, Wissen und Verhaltensweisen von Menschen zu bekommen, wendet die moderne Sozialwissenschaft die Methode der Befragung an. Befragt werden aber nicht alle Personen, sondern nur eine Auswahl. Von den Ergebnissen in der Auswahl, auch 'Stichprobe' genannt, wird auf die Situation bei allen Personen geschlossen. Wenn die Auswahl der zu befragenden Personen zufällig war und jede Person in der Grundgesamtheit mit der gleichen Wahrscheinlichkeit ausgewählt werden konnte, spricht man in der Statistik von einer repräsentativen 'Zufallsstichprobe'. In der Praxis gibt es eine Abweichung vom Ergebnis der Stichprobe zu dem der Grundgesamtheit, der Stichprobenfehler. Nach dem Gesetz der großen Zahl nimmt der Fehler mit der Größe der Stichprobe ab. In der Regel liefert eine Befragung von rund 1.200 Personen verlässliche Ergebnisse.



Basis der InWIS-Studie war eine zufällige Auswahl von Personen aus dem Einwohnermelderegister, die telefonisch befragt wurden, also eine Zufallsstichprobe. Die Befragten wohnten über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Kein Stadtteil war ausgespart. Der große Umfang von fast 1.500 Interviews führt dazu, dass die Ergebnisse repräsentativ für die Bevölkerung in Heidelberg sind.