

# Patrick Henry Village löst nicht alle Probleme

*Zwischenbilanz zum Handlungsprogramm Wohnen – Wo die Heidelberger künftig leben sollen – Baulandprogramm soll vorsorgen*

Von Sebastian Riemer

Jürgen Odszuck beschwichtigt nicht. „Wer kann sich am Heidelberger Wohnungsmarkt heute versorgen?“, fragt der Erste Bürgermeister – und antwortet selbst: „Kaum einer! Sogar die finanziell besser Gestellten tun sich schwer.“ Mit dem Handlungsprogramm Wohnen verabschiedete der Gemeinderat im Februar 2017 ein Papier, das die Wohnungspolitik steuern soll. Beim RNZ-Pressetermin zog Odszuck nun mit den Experten Carsten Schaber (Koordinierung strategische Wohnungspolitik) und Peter Hoffmann (Amt für Stadtentwicklung) Zwischenbilanz.

Für Odszuck trug das Handlungsprogramm zunächst zum Erkenntnisgewinn bei: „Durch die systematische Herangehensweise verstehen jetzt alle: Wir haben zwar im Moment den Flächensegen der Konversionsareale – aber der ist endlich.“ Doch natürlich wirke das Papier auch schon ganz konkret. Ein Überblick:

> **Wohnungen bauen:** Mit dem im Handlungsprogramm angeregten Baulandpro-

gramm beschloss der Gemeinderat vor sechs Wochen ein zentrales Instrument, um neue Flächen für Wohnen bis 2021 zu mobilisieren. „Wir wollen binnen fünf Jahren jährlich 800 Wohnungen – insgesamt also 4000 – dazubekommen“, so Carsten Schaber. Für 1900 davon bestehe schon Baurecht, für 2100 muss es noch geschaffen werden. Die Stadt hat dabei etwa Teile des Kirchheimer Weges im Blick, aber auch schon das Patrick Henry Village (PHV), für das es gerade einmal eine grobe – inzwischen zum Masterplan erklärte – Entwicklungsvision gibt. 10 000 Menschen sollen dort künftig in rund 5000 Wohnungen leben. „Aber PHV löst nicht alle Probleme“, sagt Schaber. „Denn die Standortvielfalt ist auch sehr wichtig, weil wir sehr unterschiedliche Bedarfe haben.“

> **Weitere Flächen für Wohnungen sichern:** Teil des Baulandprogramms ist auch die Flächensicherung bis 2030. Dabei werden die Areale, die planungsrechtlich bereits gesichert – das heißt: im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnflächen ausgewiesen – sind, identifiziert und grob zeit-

lich geplant. „Doch auch das wird nicht reichen“, sagt Odszuck. Deshalb werde das „Modell Räumliche Ordnung“ (MRO) fortgeschrieben. Dabei wird geprüft, wie der mittel- und langfristige Bedarf an Wohnungen in Heidelberg gedeckt werden kann – ohne Tabus. „Natürlich kommen da große Nutzungskonflikte auf uns zu zwischen Wohnen, Gewerbe sowie Erholung und Ökologie“, sagt Odszuck. „Aber es gibt auch Grünflächen, wo sich gar niemand aufhält, etwa in Bergheim zwischen B 37 und Vangerowstraße – warum nicht da Wohnungen mit gutem Lärmschutz bauen?“ Und zum Thema Grünflächen ergänzt Peter Hoffmann: „Stadt- und Freiraumentwicklung müssen kein Widerspruch sein: Man kann auch mal eine Grünfläche verkleinern – und dafür qualitativ hochwertiger gestalten.“

> **Günstigen Wohnraum schaffen:** Natürlich geht es bei all dem nicht um irgendwelche Wohnungen – möglichst viele sollten auch bezahlbar sein. Bürgermeister Odszuck ist aber ein guter Mix wichtig: „Mir wird angst und bang, wenn gefordert wird, in PHV 70 Prozent Billigwohnungen

zu schaffen.“ Genau diesen Anteil an erschwinglichen Miet- und Eigentumswohnungen für Normal- und Geringverdiener hat die Stadt in Mark Twain Village (MTV) in der Südstadt durchgesetzt – und ist stolz darauf. Warum also nicht auch in PHV? „Es kommt immer auf das einzelne Areal, dessen Lage und Umgebung an: In MTV haben wir viele Bestandsgebäude, die wir erhalten können, was günstige Preise einfacher macht“, sagt Odszuck. PHV aber solle ein „urbaner, gemischter Stadtteil“ werden.

Vorbildlich am MTV-Modell sei aber, dass die Stadt das komplette Areal gekauft habe: „So können wir bei der Entwicklung am besten steuern, dass unsere Vorstellungen – etwa günstiger Wohnraum – umgesetzt werden.“

> **Bedarf ermitteln:** Die schönsten Pläne bringen nichts, wenn deren Prämissen nicht stimmen. Deshalb will die Stadt eine neue Wohnraumbedarfsanalyse 2035 in Auftrag geben. „Dabei wollen wir für jeden Stadtteil detaillierte Informationen einholen“, so Hoffmann. Mitte 2019 könnte das neue Gutachten vorliegen.

## HINTERGRUND

> **Wie viele Wohnungen fehlen?** Das zu berechnen ist schwer, doch es gibt Anhaltspunkte. Die Wohnraumbedarfsanalyse ist inzwischen fünf Jahre alt. Sie ergab, dass bis zum Jahr 2030 in Heidelberg 11 400 neue Wohnungen entstehen müssen, um den Bedarf annähernd zu decken. In der Analyse aus dem Jahr 2013 wird in der Bahnstadt mit 3000 neuen Wohnungen, auf den Konversionsflächen mit 2200 Wohnungen gerechnet – bliebe eine Lücke von 6200.

Doch gemäß der laufenden Vorplanungen für Patrick Henry Village (PHV) sollen nun alleine dort rund 5000 Wohnungen entstehen. Da auch in der Bahnstadt 400 Wohnungen mehr gebaut werden als ursprünglich geplant, ist die Deckungslücke mittlerweile weniger frappierend – aber nur theoretisch. Denn um den Bedarf zu befriedigen, ist entscheidend, wo und in welcher Preisklasse Wohnungen entstehen. Bezahlbarer Wohnraum ist ebenso wichtig wie ein Angebot in möglichst allen Stadtteilen. Schließlich sollen nicht nur Gutverdiener in Heidelberg leben können – und nicht alle wollen in PHV wohnen.

Im Handlungsprogramm Wohnen geht man von 2000 bis 3700 fehlenden Wohnungen bis zum Jahr 2030 aus. rie