

# DOKUMENTATION STAKEHOLDER WORKSHOP WOHNEN

2. Februar 2023, 17.00 – 20.30 Uhr

Bürgerhaus Heidelberg Forum 1, 69126 Heidelberg

## TEIL 1: THEMATISCHER EINSTIEG

### Interview

Zu Beginn wurde Herr Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Bauen in Heidelberg, zum Prozess rund um das Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035, dessen Zielsetzungen sowie zum Beteiligungsprozess befragt. Zentrale Aspekte seiner Statements waren:

Wir wollen bei den Stakeholderworkshops unterschiedliche Perspektiven aus der Stadtgesellschaft zusammenbringen!

Das Thema Wohnen befindet sich zurzeit in multiplen Krisen. Dies stellt eine Herausforderung dar. Das STEK muss es schaffen, die verschiedenen Anforderungen und Ziele in Gleichklang zu bringen.

In den Workshops geht es zunächst darum, große Zukunftsfragen zu identifizieren! Dabei Konflikte anzusprechen, ist notwendig und erwünscht.

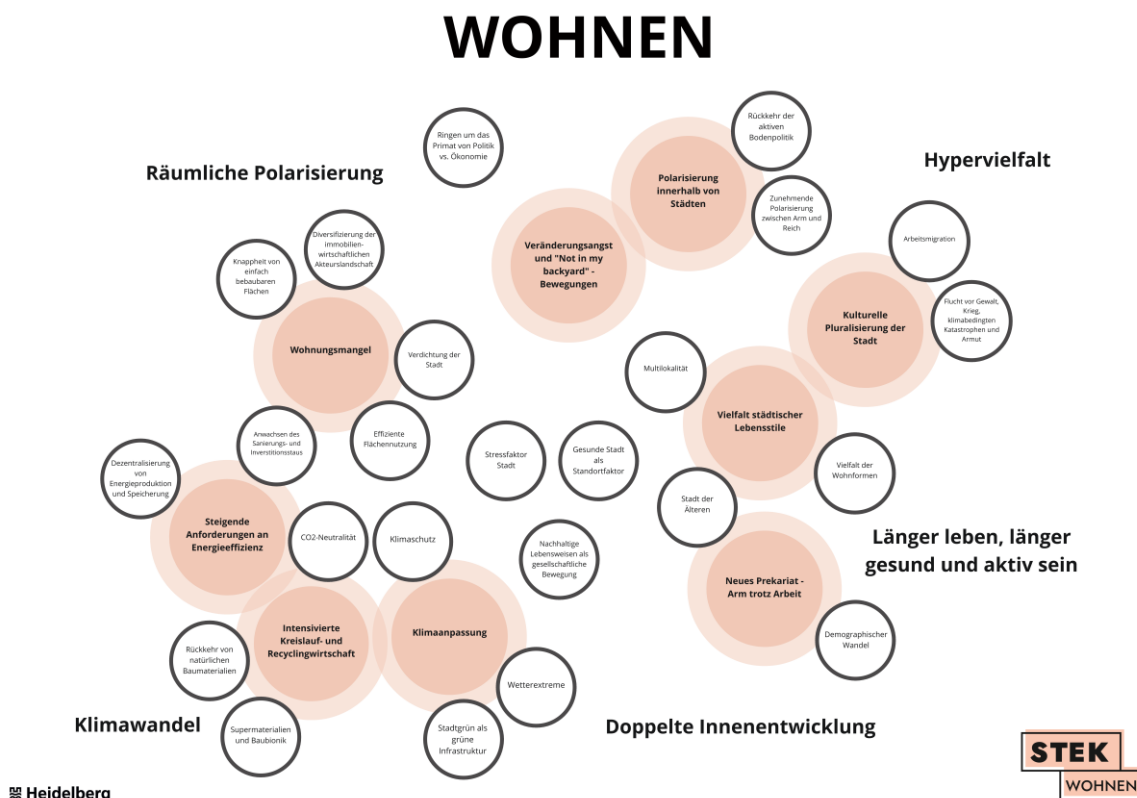
Die Ergebnisse aus den Workshops werden anschließend in den politischen und gesellschaftlichen Diskurs gebracht.

## Virtuelle Stadtführung

Im Anschluss erfolgte als thematische Standortbestimmung eine virtuelle Stadtführung. Unter dem Motto "Wo sieht man die Zukunft von Heidelberg schon heute?" leiteten Frau Ehrlich und Herr Scharber vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik digital durch Heidelberg. Beispielhaft wurden besondere Stadtentwicklungsprojekte vorgestellt, die sich heute schon mit Themen wie Bezahlbarkeit, Klimaneutralität, Gemeinschaft und Flexibilität auseinandersetzen.

## Trendwelt „Wohnen“

Anschließend führte Björge Köhler (Fachberatungsbüro urbanista) die Gäste als „Zukunftsguide“ in die Trendwelt rund um das Thema „Wohnen“ ein. Die allgemeinen Trends zum Thema Wohnen sind in der untenstehenden Abbildung dargestellt.



## TEIL 2: HEIDELBERGER TRENDWELTEN



*Bild 1: Kleingruppendialog*

### Heidelberger Trendwelt Wohnen

In der ersten Arbeitsphase erörterten die ca. 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Kleingruppendialog, welche Trends im Bereich Wohnen das Gesicht der Stadt Heidelberg besonders verändern werden. Die vorgestellten Trends wurden kommentiert, priorisiert und ergänzt. Es entstand an jedem Tisch eine "Heidelberger Trendwelt Wohnen". Dabei verknüpften die Teilnehmenden die Trends zum Wohnen mit anderen Themen, die für das STEK von Bedeutung sind. Die unterschiedlichen Trendwelten sind hier in Clustern zusammengeführt.

**Hinweis:** Die Inhalte in dieser Dokumentation werden wörtlich aus der Veranstaltung dargestellt. Die Punkte und Meinungen der einzelnen Teilnehmenden werden wiedergegeben.

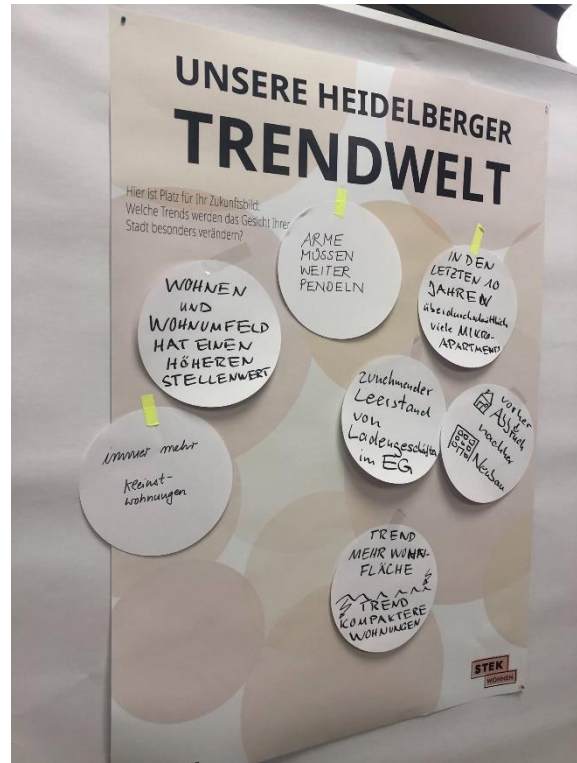
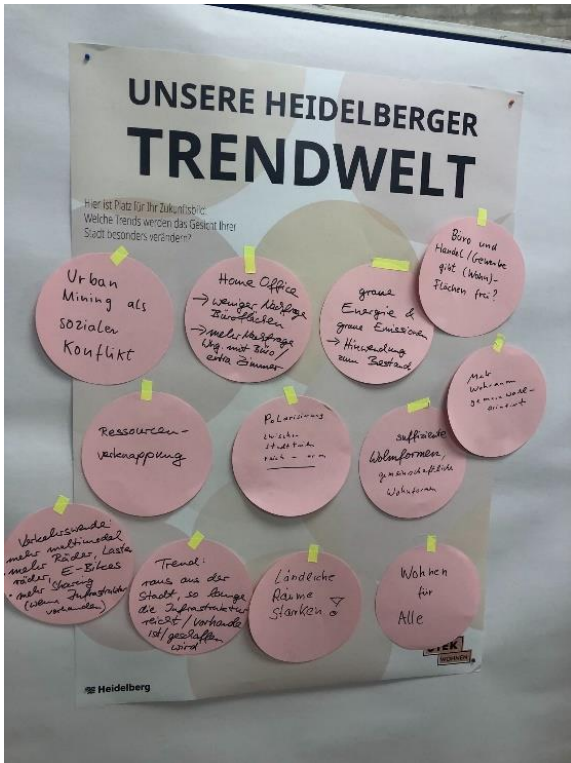


Bild 2: Beispiele Heidelberger Trendwelten zum Wohnen

### Soziales:

- Bezahlbarkeit von Wohnraum
- Barrierefreiheit von Wohnraum für Alle
- Gentrifizierung steigt weiter an (Verstärkung durch Verarmung und falsche Wohnungspolitik)
- Gemeinwohlorientierung beim Thema Wohnen // gemeinwohlorientiertes Wohnen
- Polarisierung zwischen Stadtteilen (arm und reich)
- Wohnen für Alle
- Zunahme von Wohnungslosen
- Mehr soziale Mischung im Quartier bei Neu- und Umbau
- Wohnen wird teurer
- Steigende Bevölkerung
- Familie gründen + Hausbau = zu teuer (Wegzug aus Gründen der fehlenden Bezahlbarkeit)
- Mangel an (bezahlbarem) barrierefreiem Wohnraum

## **Stadt/Landbeziehung:**

- Raus aus der Stadt (solange die Infrastruktur reicht/vorhanden ist/geschaffen wird)
- Ländliche Räume stärken
- Stadtbild wird uniformer (durch energetisch günstiges Bauen)

## **Quartiersentwicklung:**

- Studierende in allen Stadtteilen verteilen
- Lebendige Quartiersmitten
- Abbruch von Einfamilienhäusern und Neubau mit Mehrfamilienhäusern

## **Wohnformen:**

- Selbstveraltetes Wohnen
- Suffiziente Wohnformen (gemeinschaftliches Wohnen)
- Neue Wohnungsgrundrisse und mehr an Gemeinschaftsräumen
- Studierende in allen Stadtteilen verteilen
- Neue Wohnformen fördern
- Keine Wechselmöglichkeit für Single-Haushalte mit großer Wohnfläche
- Bauen ist gut!
- Mehr Höhe
- Modulare Bedarfe für unterschiedliche Lebensabschnitte -> ermöglicht Kostenregulierung
- Wohnen und Wohnumfeld hat einen höheren Stellenwert
- Immer mehr Kleinstwohnungen
- In den letzten 10 Jahren überdurchschnittlich viele Mikro-Apartments
- Mehr Wohnfläche versus kompaktere Wohnungen

## **Veränderte Arbeitswelten:**

- Mehr Home-Office (weniger Bedarf an Büroflächen, mehr Nachfrage nach Wohnungen mit extra Büroräumen/Zimmern)
- Büro und Handel/Gewerbe gibt (Wohn-)Flächen frei
- Neue Flächen zum Vermieten an Start-Ups
- Mitarbeiter fehlen
- Arbeitsplätze erfordern entsprechende Wohnqualität

- Wohnäquivalent zu neuen Arbeitsplätzen fehlt
- Werkwohnungen/Arbeitgeberwohnungen nehmen zu
- Berufstätigen-WGs nehmen zu
- Zunehmender Leerstand von Ladengeschäften im EG

## **Mobilität:**

- Verkehrswende: Multimodalität (mehr Radverkehr + mehr Sharingangebote)//  
Veränderte Mobilität (mehr Sharing, mehr Radwege)
- Parkraum schaffen damit Gehwege frei bleiben
- Platz für Radfahrer schaffen
- Mehr Abstellmöglichkeiten für Räder/Kinderwagen/Rollstühle etc. an Wohnhäusern
- Breitere Bürgersteige
- Anbindung an den ÖPNV
- Arme müssen weiter Pendeln

## **Klima und Energie**

- Flächensparendes bauen
- Haushaltsübergreifende Ressourcennutzung
- Urban Mining als sozialer Konflikt
- Graue Energien/graue Emissionen -> Hinwendung zum Bestand
- Ressourcenverknappung
- Energiewende führt zu Problemen bei Baugesellschaften/Genossenschaften/Eigentümern und Mietern -> Lösungen finden
- Klimatische Ertüchtigung von Bestandsbauten

## **Politische Anforderungen:**

- Rekommunalisierung (Wohnraum und andere Flächen)
- Aktive Bodenpolitik
- Bodenpreise stärker steuern
- Entwicklungsflächen intensivieren
- Schnellere Planung
- Handlungsprogramm Wohnen konsequent und schnell umsetzen

- Bebauungspläne teilweise überholt
- Finanzwahnsinn stoppen!
- Bürokratische Hindernisse bei der Nachnutzung des US-Bestands -> nachhaltige Wiedernutzung
- Bremsen von Umnutzung von Wohnungen für Airbnb oder Hotels
- Genossenschaften stärker fördern

## TEIL 3: ZUKUNFTSFRAGEN

Im Anschluss an die Erörterung der Trends wurden an den Tischen Zukunftsfragen für die Stadt Heidelberg diskutiert. Am Ende der Arbeitsphase einigt sich jeder Tisch auf eine zentrale Frage. Dabei entstanden folgende sechs Fragen:

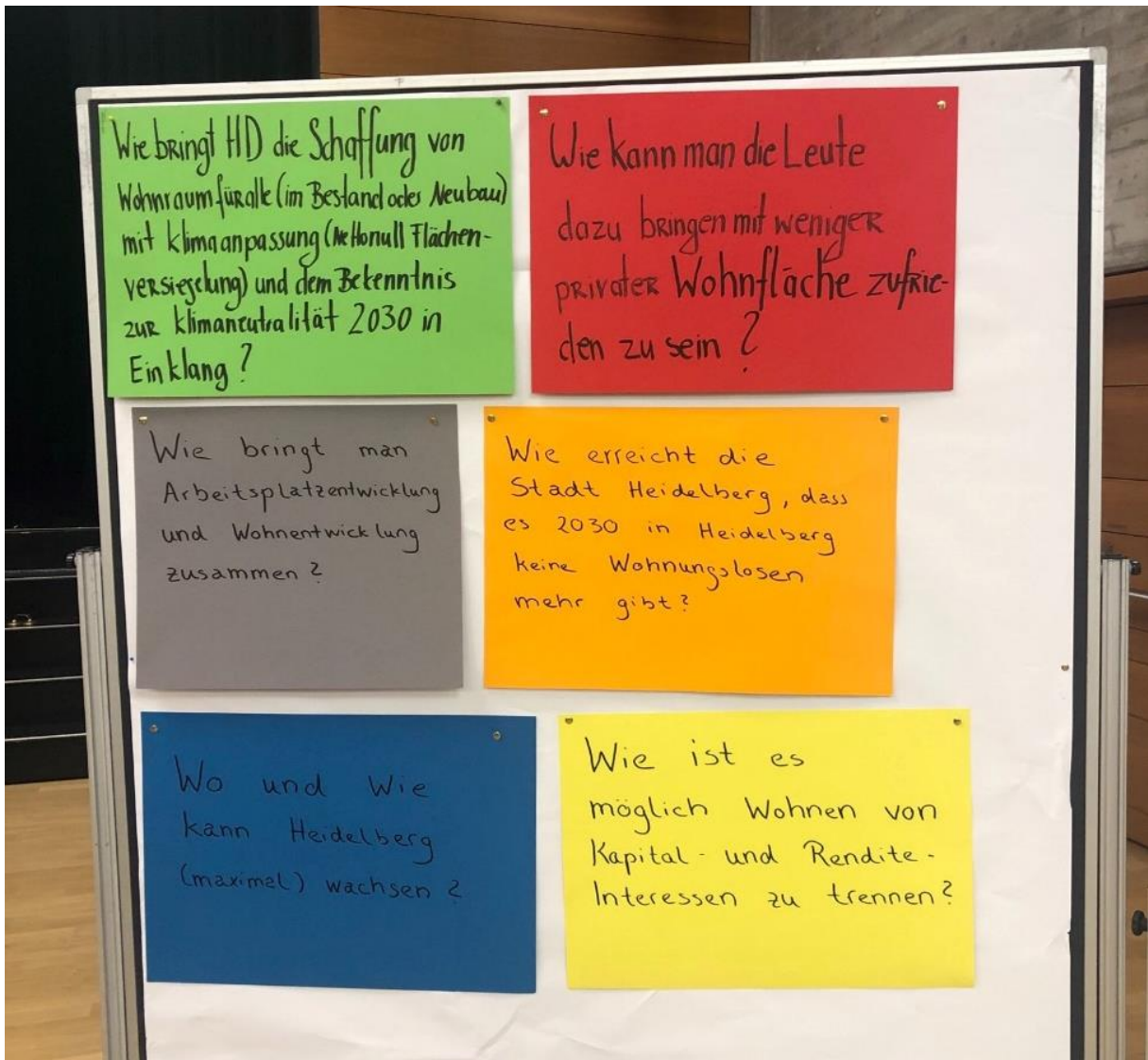


Bild 3: Die sechs Zukunftsfragen im Überblick



## Beleuchtung der Zukunftsfragen

In der dritten und letzten Arbeitsphase diskutierten die Teilnehmenden die vorher ausgewählten Zukunftsfragen. Sie identifizierten Aspekte, welche das STEK angehen muss, um Antworten auf die jeweiligen Fragen zu finden. Gleichzeitig wurden Potenziale und Konflikte ermittelt. Hier werden die wörtlichen Anmerkungen auf den Arbeitsmaterialien dargestellt.

### Frage: Wie bringt Heidelberg die Schaffung von Wohnraum für Alle (im Bestand und im Neubau) mit Klimaanpassung (Nettonull Flächenversiegelung) und dem Bekenntnis zur Klimaneutralität 2030 in Einklang?

#### Potenziale

- Soziales und Ökologie von Anfang an mitdenken
- Kopplung bisher getrennt gedachter Sektoren (bspw. Verkleinerung der Wohnung im Alter = freier Wohnraum für Familien)
- resiliente, einfache LowTech-Ansätze
- Entscheidungsräume mit Augenmaß nutzen (Mut zum Experiment)
- Suffizienzansätze im Dialog aushandeln

#### Konflikte

- Ressource Fläche endlich
- Vollkaskogesellschaft und Überregulierung
- Verteuerung (Um-) Baumaßnahmen und Fachkräftemangel
- Performance-Gap bei hocheffizienten Gebäuden
- Klimaschutz und Klimaanpassung und soziale Wohnungspolitik konkurrieren um finanzielle Mittel
- Suffizienz ist bisher nicht sexy und keine etablierte Maßnahme

#### Wichtige Aspekte zur Beantwortung

- Erkennung und Erfassen der Potentialflächen:
  - Versiegelte Flächen
  - Leerstand
  - Aufstockung
  - Zu schützende Flächen (Kaltluftentstehungs- und Biodiversitätsflächen)
- Gemeinwohlorientierte Akteure
- Aktive Bodenpolitik
- Bestandshalter von Wohnraum
- Eigentümer fördern und fordern

#### Erkenntnisse

- Raus aus dem Silodenken
- Grenzen herunterbrechen auf den kommunalen Maßstab
- Geht nicht gibt's nicht!

- Grünflächenkonzept, Leerstandskataster und CO<sub>2</sub>-Restbudget

## **Frage: Wie kann man die Leute dazu bringen mit weniger privater Wohnfläche zufrieden zu sein**

### **Potenziale**

- Selbstverwaltung
- Modulare Gebäude
- Umzugsanreize schaffen (z.B. von EFH in kleine Wohnung)

### **Konflikte**

- Schwierig Menschen zum Umdenken zu bringen
- Viel Privatbesitz
- Umbauten, neues Wohneigentum, etc. sehr teuer
- Unterschiedliche Wertvorstellungen

### **Wichtige Aspekte zur Beantwortung**

- Attraktive Gemeinschaftsflächen
  - Barrierefrei
  - Für Gruppen
  - Ruhezeiten
- Bewusstseinsbildung (Best-Practice-Beispiele)
- Finanzielle Reize (Förderungen) und ggf. andere Anreize (Umzugsanreiz, Anreize für Mitbewohner\*innen, etc.)
- Co-Working-Spaces und geteilte Arbeitsräume
- Förderung von Genossenschaften
- Wohnungsumbau fördern (Beratung bei der Stadt HD ausbauen und kommunizieren)

### **Erkenntnisse**

- Konzepte gegen Einsamkeit
- Preisdruck könnte Entwicklung umkehren
- Es braucht Solidarität

## Frage: Wie bringt man Arbeitsplatzentwicklung und Wohnentwicklung zusammen?

### Potenziale

### Konflikte

- Wie prosperierend soll HD sein?
- Wie stark soll HD wachsen?
- Geht's es nur um Flächenwachstum?
- Geht es auch um Begrenzung des Wissenschafts- und Wirtschaftswachstums?
- Welche Folgen hat eine Wachstumsbegrenzung auf:
  - Innovation
  - wirtschaftliche Entwicklung
- kommunaler Haushalt

### Wichtige Aspekte zur Beantwortung

- Bedarfsermittlung von Einkommen, Arbeitsplätzen und Wohnungsbedarf
- Pendlerströme in der Region analysieren und wie sie pendeln (ÖPNV, Auto, Rad...)
- Möglichkeiten des Arbeitgeberwohnungsbaus nutzen, Firmen-Mitarbeiterwohnung (Bsp. BASF), Klinikum und Universitäten als Vorbilder
- ÖPNV in Nachbargemeinden ausbauen
- Programm für Regionalentwicklung:
  - ÖPNV-Anbindung
  - Werkwohnungen
  - Mehr Mischgebiete (Handwerk-Wohnen)

### Erkenntnisse

- Welcher Unternehmer kann zu Wohnungsbau wie ermuntert werden?

## **Frage: Wie erreicht die Stadt Heidelberg, dass es 2030 in Heidelberg keine Wohnungslosen mehr gibt?**

Leider fand zu diesem Thema keine Diskussion statt.

## **Frage: Wo und Wie kann Heidelberg (maximal) wachsen?**

### **Potenziale**

- Kooperationen mit Arbeitgebern
- Mietrecht

### **Konflikte**

- Verkehrsflächen
- Bedarfsgerechtes Wohnen (§ durchsetzen?)
- Zielkonflikt zwischen Wohnen und Freiflächen/Erholungsflächen
- Mietrecht

### **Wichtige Aspekte zur Beantwortung**

- Zielkonflikte lösen zwischen Wohnen und Arbeiten
- Neue Quartiere
- Gesellschaftliche Akzeptanz von Neubauten
- Akzeptanz höher zu bauen bzw. aufzustocken
- Dreifache Innenentwicklung
- Bauliche Entwicklung
- Schaffung von Freiräumen
- Reduzierung von Verkehrsflächen
- Quartiersgaragen

### **Erkenntnisse**

- 15-Minuten-Stadt

**Frage: Wie ist es möglich Wohnen von Kapital- und Rendite-Interessen zu trennen?**

**Potenziale**

**Konflikte**

- Kostensteigerung beim Bauen
- Preissteigerung bei Grundstücken
- Klimawandel -> Kostensteigerung
- Wer mit Wohnen Geld verdient, hat Interesse an Verknappung!
- Filmtipp: Push

**Wichtige Aspekte zur Beantwortung**

**Erkenntnisse**

- Mehr Wohnungen in kommunaler und/oder genossenschaftlicher Verantwortung
- Vorkaufsrecht der Stadt bei Grundstücken
- Gemeinschaftliches Wohnen unterstützen
- Unabhängige Beratung in Finanzfragen
- Gesetzliche Bedingungen schaffen, die den Umgang mit dem Boden so regelt, dass damit nicht spekuliert werden kann
- Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene suchen -> Stadt könnte Ankauf von Mietshäusern kontrollieren und lenken (Vorkaufsrecht der Stadt nutzen)

- Thema sollte ein politisches Schwerpunktthema werden
- Ein Grundrecht auf Wohnen, darf kein Spekulationsobjekt sein
- Gesetzliche Grundlagen schaffen

## TEIL 4: BLITZLICHTER UND AHA-MOMENTE ZUM ABSCHLUSS

Zum Abschluss teilten Frau Dr. Bloem, Amtsleitung für Stadtentwicklung und Statistik, sowie zwei Gemeinderatsmitglieder ihre Eindrücke der Veranstaltung.

Außerdem wurde angekündigt, dass die Beteiligung weitergeführt wird: am 14. März 2023 findet ein Workshop mit Zufallsbürgerinnen und -bürgern statt und am 30. März 2023 eine Beteiligungsveranstaltung für die breite Öffentlichkeit.

Die Ergebnisse aller Beteiligungsveranstaltungen fließen in einen Statusbericht ein, der im Sommer 2023 durch den Gemeinderat verabschiedet wird.

Wir in Heidelberg befinden uns in einer privilegierten Situation: Wir sind Wachstums geplagt – Arbeitsplätze und Wohnräume konkurrieren. Es gilt die verschiedenen Interessen in Einklang zu bringen und mit Anreizen, statt Verboten zu arbeiten.

*Frau Dr. Bloem, Amtsleitung  
Stadtentwicklung und Statistik*

Es war spannend die Vielfalt an Meinungen und Ideen zu sehen. Ich nehme besonders das Thema „Vernetzung“ mit. Gerade das Thema Wohnen hat viele Schnittstellen und muss zusammen gedacht und umgesetzt werden.

*Stimme aus dem Gemeinderat*

Der Workshop zeigt es lohnt sich im Dialog und Austausch zu bleiben. Für die Zukunft bleibt die spannende Frage, welche Trends sich über längere Zeit halten werden!

*Stimme aus dem Gemeinderat*