

22

Gut. Zusammen. Leben. Die Heinrich-Pesch-Siedlung als Modellprojekt für bezahlbares, gemeinschaftliches Wohnen

LUDWIGSHAFEN



Ernst Merkel, Thorsten Will

Die geplante Heinrich-Pesch-Siedlung (HPS) in Ludwigshafen am Rhein ist ein neues urbanes Wohnquartier auf rund 15 ha Fläche, das ein vielfältiges, sozial durchmisches Miteinander von Wohnen, Bildung und Arbeiten schaffen will und als Modellprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung gilt. Die Besonderheit des Projekts ist seine integrative Konzeption: In einem Mix aus Stadt-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sollen Menschen aller Einkommensschichten zusammenleben, begleitet von Gemeinschaftseinrichtungen wie einem Begegnungshaus, einem Quartiersmanagement von Beginn an sowie Grünflächen, Mieter:innengärten, einer Kita und einer städtischen Schule.

VON DER VISION ZUR UMSETZUNG

Die Ausgangssituation ist geprägt von steigenden Mieten, Zuzugsdruck und Mangel an bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig brachliegenden Flächen. Eine solche wurde für die HPS entwickelt. Der Impuls kam von kirchlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren mit dem Ziel, ein sozial gemischtes und nachhaltiges Quartier zu etablieren. Aufgrund der Komplexität wurden professionelle Entwickler:innen eingebunden.

Die zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen gehörten dem Heinrich Pesch Haus und der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen und wurden in die Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG eingebracht. Das Projekt genießt breite politische und gesellschaftliche Unterstützung.

Seit Dezember 2020 besteht Baurecht. Geplant sind rund 800 Wohnungen für etwa 2000 Menschen. Der Baubeginn war im April 2026.

Eine Besonderheit ist die soziologische Begleitung durch Wissenschaftler:innen, um sicherzustellen, dass die baulichen Strukturen auch die gewünschten sozialen Interaktionen fördern.

ERBBAURECHT

Die Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG (HPS-KG) ist – anders als klassische, rein gewinnorientierte Projektentwickler:innen – an den Werten der katholischen Soziallehre orientiert. Durch die ausschließliche Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht behält sie dauerhaft die Kontrolle über Nutzung und soziale Ausrichtung. Investor:innen werden nicht nur als Kapitalgebende verstanden, sondern als Partner:innen, die sich dem „Sozialkonzept“ und der „Charta des Zusammenlebens“ verpflichten müssen. Dieser Ansatz unterscheidet das Projekt deutlich von der üblichen Praxis des Verkaufs nach Höchstpreis.

Gleichzeitig sollen durch das Erbbaurecht langfristig bezahlbarer Wohnraum und eine ausgewogene soziale Durchmischung gesichert werden. Ökologische Maßnahmen wie Photovoltaikanlagen, innovative Energie- und Mobilitätskonzepte sowie die Autoarmut des Quartiers sollen exemplarisch zeigen, wie klimagerechtes, bezahlbares und gemeinschaftliches Wohnen in einer wachsenden Metropolregion funktionieren kann.

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN ALS SOZIALER ANKER IM QUARTIER

Ein prägendes Merkmal der Heinrich-Pesch-Siedlung ist die Integration einer Baugenossenschaft in das Quartierskonzept. Während vergleichbare Großprojekte häufig ausschließlich von gewinnorientierten Entwickler:innen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden, tritt hier ein zusätzlicher Akteur auf, der die soziale Dimension des Wohnens zusätzlich verstärkt.

Die Bedeutung der Genossenschaft liegt nicht allein in der Anzahl der geplanten Wohnungen – 40 von insgesamt rund 800. Entscheidend ist vielmehr die Qualität der Wohnform und ihre Signalwirkung für das gesamte Quartier. Rund 70 Genoss:innen, die im Durchschnitt etwa 30 % Eigenkapital einbringen, sind zugleich Mieter:innen und gemeinschaftlich organisierte Eigentümer:innen. Sie gestalten ihr Wohnumfeld aktiv mit und entscheiden demokratisch über bauliche Fragen, Gemeinschaftsflächen und nachbarschaftliche Strukturen.

Ein zentraler Unterschied zur gewinnorientierten Projektentwicklung liegt im Mietmodell: Grundlage ist die sogenannte Kostenmiete, die sich an den tatsächlichen Aufwendungen für



2

Bau, Finanzierung und Bewirtschaftung orientiert. Dadurch entkoppeln sich die Mieten mit der Zeit von der Marktentwicklung und liegen nach einer Anlaufphase in der Regel deutlich unter dem marktüblichen Niveau. Überschüsse können entweder an die Mitglieder zurückfließen oder als Dividende an Fördermitglieder ausgeschüttet werden, die Eigenkapital bereitgestellt haben.

PARTNERSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT

Die HPS GmbH & Co. KG liefert die Gesamtstruktur, Erschließung und vertraglichen Rahmenbedingungen. Die Genossenschaft übernimmt innerhalb dieses Rahmens die eigenständige Planung, Finanzierung und Bewirtschaftung ihres Baufeldes. Grundstücke werden – wie im gesamten Quartier üblich – im Erbbaurecht vergeben. Dies reduziert Anfangsinvestitionen und sichert die langfristige Gebundenheit des Bodens an das Genossenschaftsmodell.

Die Rolle der Genossenschaft reicht somit über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinaus. Sie wirkt als Impulsgeber für Gemeinschaft und fördert eine Lebensform, die auf Mitbestimmung, Verantwortung und Zusammenhalt basiert. Dieser Ansatz strahlt auf das gesamte Quartier aus und stärkt dessen Profil als sozial orientierter Wohnstandort. Zugleich zeigt das Modell, dass bezahlbarer Wohnraum nicht ausschließlich durch staatliche Förderung entstehen muss, sondern auch durch alternative Eigentums- und Organisationsformen realisierbar ist.

Titel

So wird die Siedlung einmal aussehen. Im Vordergrund rechts das Heinrich Pesch Haus, die katholische Akademie Rhein-Neckar. (Bildnachweis: © HPS)

2

Bauliche Strukturen fördern das Miteinander – hier zum Beispiel durch Innenhöfe. (Bildnachweis: © HPS)



3

PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN: DAS URBANE GEBIET ALS WEGBEREITER

Die HPS ist als sogenanntes Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen – eine planungsrechtliche Kategorie, die der Gesetzgeber 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt hat, um Nachverdichtung zu erleichtern und hohe städtebauliche Qualitätsstandards zu sichern. Dies erlaubt flächendeckend eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung.

Konkret wird dies am Beispiel des Baufelds B deutlich. Hier sind Wohnungen erst ab den oberen Geschossen zulässig, während die unteren Geschosse für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel reserviert sind. Diese vertikale Mischung vermeidet eine reine „Schlafstadt“.

Besondere Aufmerksamkeit widmet das Planungsrecht dem Immissionsschutz. Da urbane Gebiete eine höhere Nutzungsmischung zulassen, müssen architektonische Lösungen den Lärmschutz gewährleisten. Dies geschieht etwa durch „durchgesteckte“ Grundrisse, bei denen Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten orientiert sind, oder durch feststehende, schallgedämmte Verglasungen an belasteten Fassaden.

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN VERFAHRENSCHRITTE IM ÜBERBLICK

Das Projekt wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB umgesetzt, der als vertragliche Grundlage zwischen Kommune und Entwicklerin städtebauliche Vorgaben (u. a. Infrastruktur, Grünflächen, Erschließung) verbindlich festlegt.

Nach der Eignungsprüfung der Fläche beschloss die Stadt die Planaufstellung, begleitet von früher Bürger:innenbeteiligung. Parallel wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt, der unter anderem Erbbaurecht, Gestaltung, Gemeinschaftseinrichtungen und Quartiersmanagement regelt. Nach den gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Einstufung als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) fördert kurze Wege, unterstützt das Ziel eines autoarmen Quartiers und ermöglicht eine höhere Dichte – wenngleich sich die Projektverantwortlichen mit Blick auf die Wohnqualität und die Umwelt bewusst entschieden haben, diese Möglichkeit nicht auszuschöpfen. Gleichzeitig schreibt § 6a eine Mischung von Nutzungen vor – Wohnen, Arbeiten, Versorgung –, was dem integrativen Ansatz der HPS entgegenkommt. Bemerkenswert ist, dass die Stadt Ludwigshafen mit der Heinrich-Pesch-Siedlung einen vergleichsweise frühen und ambitionierten Einsatz des Instruments Urbanes Gebiet vornimmt.



4

ENTWICKLUNGSZIELE UND IHRE BESONDERHEITEN

Die Entwicklungsziele der Siedlung gehen weit über die reine Wohnraumschaffung hinaus. Das Projekt folgt dem Prinzip der Subsidiarität: Kleine Einheiten (Nachbarschaften, Cluster) sollen sich weitgehend selbst organisieren, unterstützt durch eine professionelle Infrastruktur. Dabei vereint die HPS drei Dimensionen, die als Einheit gedacht werden:

3

Die Heinrich-Pesch-Siedlung, ein urbanes Dorf mit allem, was für das Leben notwendig ist. (Bildnachweis: © HPS)

4

Wenn die ersten Bewohner:innen einziehen, sorgen Bäume für Schatten. (Bildnachweis: © HPS)

5



6



1. Soziale Integration

Die Siedlung will Menschen aller Einkommensschichten einen Zugang zu Wohnraum ermöglichen. Das Erbbaurecht sichert Preisstabilität. Der Mix aus genossenschaftlichem, gefördertem und marktgängigem Wohnen verhindert Monostrukturen. Quartiersmanagement ist von Beginn an integriert. Weitere zentrale Elemente des Konzepts sind ein Begegnungshaus und Gärten für Mieter:innen.

2. Ökologische Nachhaltigkeit

Photovoltaik, innovative Energiekonzepte, ein autoarmes Quartier mit durchdachter Mobilitätsplanung und großzügige Grünflächen gehören zum Entwurf. Autoarmut wird durch positive Anreize wie Carsharing, eine gute ÖPNV-Anbindung mit einer zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle, gute Radverbindungen und reduzierte Stellplatzverpflichtungen umgesetzt. Ein sozialökologisches Konzept ist die Grundlage für ein gemeinsames Gelingen.

3. Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Das Erbbaurecht, die Beteiligung eines wirtschaftlich handelnden Entwicklers und Beraters an der Gesamtplanung und die Einbindung der VR Bank als Partnerin der Genossenschaft zeigen, dass das Projekt auf wirtschaftlich solider Basis steht.

HERAUSFORDERUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

Eine Herausforderung liegt in der Abstimmung zwischen verschiedenen Bau träger:innen innerhalb des Quartiers. Qualitätsstandards, Freiraumgestaltung und Infrastruktur müssen eng koordiniert werden – die vorhabenbezogene Planung bietet den Rahmen, doch die Umsetzung erfordert laufende Kommunikation.

Herausforderungen zeigen sich auch bei der Finanzierung der Genossenschaft. Das notwendige Eigenkapital kann eventuell eine Hürde darstellen. Hier zeigt sich ein strukturelles Spannungsfeld: Genossenschaftliches Wohnen soll gerade Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen zugänglich sein, doch die Anfangsinvestition kann zu Schwierigkeiten führen. Die Projektberatenden arbeiten an Lösungen, etwa durch die Möglichkeit eines sozial geförderten Drittels der Wohnungen oder durch schrittweise Anpassung der Eigenkapitalanforderungen.

Der entscheidende Erfolgsfaktor ist die frühzeitige und verbindliche Integration sozialer und ökologischer Ziele in die planungsrechtliche Rahmung.

ZENTRALE LEARNINGS UND ÜBERTRAGBARKEIT

Die Heinrich-Pesch-Siedlung liefert wertvolle Erkenntnisse für andere Kommunen:

- Akteursvielfalt als Stärke: Die Einbindung kirchlicher und genossenschaftlicher Akteure schafft eine Wertebasis, die rein marktgetriebene Projekte nicht bieten können.
- Instrument Erbbaurecht: Es entzieht Boden dauerhaft der Spekulation und sichert Bezahlbarkeit.
- Qualität durch Vorgaben: Detaillierte gestalterische Vorgaben im Investor:innenwettbewerb (z. B. Briefkästen, Hausnummern, Materialität der Vordächer, Dach- und Fassadenbegrünung) führen zu einem stimmigen und wertigen Erscheinungsbild.
- Urbane Gebiete nutzen: Die Flexibilität Urbanen Gebiets sollte öfter genutzt werden, um echte Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen) auf engem Raum und immer knapper werdenden Bauflächen zu ermöglichen.
- Quartiersmanagement von Beginn an und auf Dauer: Es ist eine Notwendigkeit, wenn soziale Ziele ernst gemeint sind.

Die Heinrich-Pesch-Siedlung zeigt, dass bezahlbares, nachhaltiges und gemeinschaftliches Wohnen keine Utopie bleiben muss – wenn die richtigen Akteure an einem Strang ziehen und die Planungskultur neue Wege zulässt.

5

Gute Anbindung an den Nahverkehr. Hier, am östlichen Rand der Siedlung, wird eine zusätzliche Straßenbahnhaltestelle gebaut. (Bildnachweis: © HPS)

6

Bald werden hier Kinder spielen und Menschen das Leben im Urbanen Dorf genießen. (Bildnachweis: © HPS)

Ansprechpersonen

Ernst Merkel, Horst Schröder und Thorsten Will, Geschäftsführer der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG