

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0200/2013/IV**

Datum:  
20.12.2013

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Bautätigkeitsbericht 2012**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.01.2014	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklung- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2012 zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
keine	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<u>keine</u>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Wohnungsbau in Heidelberg wird jährlich im Bericht der Bautätigkeit dokumentiert. Der Bericht informiert kleinräumig über die fertiggestellten Wohnungen und zeigt darüber hinaus langjährige Entwicklungen auf.

## **Begründung:**

### **1. Baufertigstellungen**

Der Wohnungsbestand in Heidelberg hat sich im Jahr 2012 um 868 Wohnungen erhöht (Saldo aus Zu- und Abgängen). So viele Wohnungen wurden seit 1985 nicht mehr in einem Jahr fertiggestellt. Die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr wurde dadurch um 368 Wohnungen überschritten. Die 868 fertiggestellten Wohnungen haben 2.491 Räume mit rund 67.181 qm Wohnfläche. 702 Wohnungen entstanden in 162 neu errichteten Wohngebäuden und weitere 147 Wohnungen in einem Seniorenzentrum.

Vier von zehn fertiggestellten Wohnungen liegen in Hanschuhsheim (337 WE bzw. 39%). Hiervon entfallen allein 307 Wohnungen auf den Neubau von Studentenwohnungen im Neuenheimer Feld. An zweiter Stelle stand die Bahnstadt mit insgesamt 233 (27%) fertiggestellten Wohnungen. Die weiteren Baufertigstellungen verteilen sich u.a. auf den Pfaffengrund (154 WO), Wieblingen (72 WO) und Kirchheim (44 WO). Unter den 72 fertiggestellten Wohnungen in Wieblingen sind 64 Wohneinheiten (davon 63 Einfamilienhäuser) im Neubaugebiet „Schollengewann“. Somit sind von den dort geplanten 150 Wohnungen 100 Wohnungen fertiggestellt, weitere 30 sind genehmigt bzw. im Bau.

Knapp 41 Prozent der neu erstellten Wohnungen sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, gut 19 Prozent haben 5 Räume und mehr. Annähernd 60 % aller 2012 hinzugekommenen Wohnungen hatten 3 und mehr Räume.

Von den 163 neu erstellten Gebäuden mit Wohnraum waren 72,8 % Einfamilienhäuser, knapp 21 % der Gebäude hatten vier und mehr Wohnungen. Eine neue Wohnung war im Durchschnitt 77,4 qm groß und hatte 3 Räume (einschl. Küche). Lässt man die neu erstellten Studentenwohnungen im Neuenheimer Feld (307) und die Wohnungen des Seniorenzentrums (147) außer Betracht, war die durchschnittliche Wohnungsgröße 122,9 qm verteilt auf 4,4 Räume. Der Wohnungsbau entsprach demnach den städtischen Zielsetzungen familiengerechter Wohnungen, was die Größenstruktur betrifft.

Von den Wohnungen, die in neu errichteten Gebäuden entstanden (853), werden 66,5 % (567) mit Fernwärme beheizt, 8,3 % (71) mit Geo- bzw. Umweltthermie und weitere 5,9 % (50) verwenden Gas als Heizenergie.

### **2. Bauüberhang**

Mit rund 1.700 genehmigten Wohnungen hat sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr um rund 200 genehmigte Wohnungen reduziert. Für den neuen Stadtteil Bahnstadt lagen zum Ende des vergangenen Jahres Baugenehmigungen für 47 Gebäude mit insgesamt 1.094 Wohnungen vor. Hierin enthalten sind 338 1-Raum-Wohnungen im Campus am Zollhofgarten. In Wieblingen sollen 150 Wohnungen entstehen, darunter 30 im „Schollengewann“. Weitere 121 Wohnungen werden in der Weststadt erwartet.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich grundsätzlich um das Saldo von Zu- und Abgängen.

### **3. Bestand**

Der Wohnungsbestand belief sich Ende 2012 auf rund 73.200 Einheiten. Davon liegen rund 9.800 Wohnungen in Handschuhsheim (13,4 %), gefolgt von Kirchheim mit knapp 8.580 Wohnungen (11,7 %) und Rohrbach 8.200 Wohnungen (11,2 %). Der Stadtteil mit der geringsten Zahl der Wohnungen ist Schlierbach mit knapp 1.700 Wohnungen (2,3 %).

17,6 % des Wohnungsbestandes sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, 25,3 % sind 3-Raum-Wohnungen und 29,3 % der Wohnungen verfügen über 5 und mehr Räume.

Von den rund 73.200 Wohnungen unterliegen derzeit 3.390 Wohnungen einer gesetzlichen oder vertraglichen Bindung. Das entspricht 4,6 % des Wohnungsbestandes. Für weitere 2.027 Wohnungen oder 2,8 % besteht eine freiwillige Bindung. Die Zahl der gebundenen Wohnungen nimmt kontinuierlich ab.

Insgesamt wurden in den 13 Jahren seit 2000 in Heidelberg rund 5.200 Wohnungen erstellt. Im Jahrzehnt davor von 1990 bis 1999 waren es rund 6.400. Fast ein Drittel der Wohnungen (23.500) in Heidelberg wurde vor 1949 fertiggestellt. Ein weiteres Viertel wurde in den Aufbaujahren zwischen 1949 und 1968 fertiggestellt. Dies macht deutlich, dass Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen auch weiterhin ein zunehmend wichtigeres Feld sein werden.

Die rund 73.200 Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von circa 5,6 Mio. qm. Im Durchschnitt kamen Ende 2012 auf jeden Einwohner 39,5 qm. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnraumversorgung erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 50,4 qm/Ew, während es auf dem Emmertsgrund nur 33,6 qm/Ew sind. Über dem Durchschnitt von 39,5 qm je Einwohner lagen 6 der 15 Heidelberger Stadtteile (Ziegelhausen, Schlierbach, Neuenheim, Südstadt, Handschuhsheim und Boxberg).

Im Durchschnitt leben 1,94 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Die größte Belegungs-dichte ist auf dem Emmertsgrund festzustellen (2,49), die niedrigste in Bergheim mit 1,62.

## 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/e:
WO 1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8–10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Erstmalig wurde die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr überschritten
WO 6	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten <b>Begründung:</b> Die Bahnstadt gestaltet sich zu einem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere Studenten
WO 8		<b>Ziel/e:</b> Betreutes Wohnen in allen Stadtteilen anbieten <b>Begründung:</b> Das AWO“Seniorenzentrum „Kranichgarten“, Stadtteil Pfaffengrund bietet 147 Wohnungen für betreuungsbedürftige Senioren an

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet

Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bautätigkeitsbericht 2012