

Einwohnerentwicklung in der Bahnstadt

Modellrechnung in drei Varianten



Fortschreibung Stand: November 2014

*Zum verwaltungsinternen
Gebrauch*

Vorbemerkung

Die vorliegende Modellrechnung in drei Varianten zeigt die voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Bahnstadt durch Erstbezüge. Sie basiert auf dem – auch mit der EGH – abgestimmten Informationsstand vom November 2014.

Die Aktualisierung der Einwohnerprognose wurde aus mehreren Gründen erforderlich:

- Änderungen in der zeitlichen Entwicklung der Baufelder
- Konkretisierung verschiedener Bauvorhaben mit detaillierten Angaben der Investoren zum Wohnungsgemeinde
- Einwohnerbestand in bezogenen Baufeldern

Die Änderungen der baulichen Entwicklung und der Wohnungsgrößenstrukturen führen dazu, dass die Einwohnerzahlen nun kontinuierlich bis zum Jahr 2019 / 2020 ansteigen und danach auf diesem Niveau – mit leichtem Zuwachs – stabilisieren. Für die einzelnen Altersklassen bei den Kindern unter 18 Jahren führt dies zu einer deutlichen Entzerrung der Bevölkerungsentwicklung. Die „Einwohnerspitzen“ der verschiedenen Altersklassen bei den unter 18 Jährigen verteilen sich nun über mehrere Jahre. Damit verbunden ist ein niedrigeres Niveau. Dennoch ist weiterhin die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur eine große Herausforderung.

In bereits bewohnten Baufeldern wird der Einwohnerbestand mit Hauptwohnsitz zum 31.10.2014 berücksichtigt. Bei diesen Baufeldern wird keine Unterscheidung zwischen geförderten und nicht geförderten Haushalten vorgenommen. Mit Stand Oktober 2014 erhalten 48 Haushalte eine Förderung.

Die Modellrechnung berücksichtigt keine späteren Zu-/Wegzüge oder Sterbefälle. Die Zusammensetzung der Einwohner wird deshalb im Laufe der Zeit von der hier errechneten Altersstruktur des Erstbezugs abweichen.

Annahmen zur Einwohnerentwicklung Bahnstadt
Annahmen für die Baufelder, für die noch keine Investorenangaben vorliegen

Varianten	Minimale Variante	Mittlere Variante	Maximale Variante
W1.2	Ca. 80 eher kleinere Wohneinheiten Wohnungsgemeinde analog zu W 5.1 West Erstbezug: 2018	84 Wohneinheiten Wohnungsgemeinde analog zu W 5.1 Ost Erstbezug: 2018	100 Wohneinheiten Wohnungsgemeinde analog zu W 4 Erstbezug: 2018
W1.1	Ca. 80 eher kleinere Wohneinheiten Wohnungsgemeinde analog zu W 5.1 West Erstbezug: 2018	79 Wohneinheiten Wohnungsgemeinde analog zu W 5.1 Ost Erstbezug: 2018	100 Wohneinheiten Wohnungsgemeinde analog zu W 4 Erstbezug: 2018
ED4	50 % Wohnen HD-Formel: Nein Ableitung über die Fläche (BGF Minimal) Erstbezug: 2019	90 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Mittelwert) Erstbezug: 2019	90 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Maximal) Erstbezug: 2019
ED5	10 % Wohnen HD-Formel: Nein Ableitung über die Fläche (BGF Minimal) Erstbezug: 2020	10 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Mittelwert) Erstbezug: 2020	10 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Maximal) Erstbezug: 2020
C3	10 % Wohnen HD-Formel: Nein Ableitung über die Fläche (BGF Minimal) Erstbezug: 2020	10 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Mittelwert) Erstbezug: 2020	10 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Maximal) Erstbezug: 2020
C4	10 % Wohnen HD-Formel: Nein Ableitung über die Fläche (BGF Minimal) Erstbezug: 2020	10 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Mittelwert) Erstbezug: 2020	10 % Wohnen HD-Formel: Ja Ableitung über die Fläche (BGF Maximal) Erstbezug: 2020
Z4	Wird nicht berücksichtigt	Wird nicht berücksichtigt	150 Wohneinheiten HD-Formel: Ja Erstbezug: 2020
S1	37 Wohnungen HD-Formel: Nein Erstbezug: 2017	37 Wohnungen HD-Formel: Nein Erstbezug: 2017	37 Wohnungen HD-Formel: Nein Erstbezug: 2017

Erläuterung:

Die BGF Flächenwerte (BGF Minimal) (BGF Mittelwert) (BGF Maximal) wurden der Tabelle vom Stadtplanungsamt vom 10.11.2009 entnommen

„HD-Formel“: bei Anwendung der HD-Formel ergibt sich folgendes Wohnungsgemeinde:
30% Kleinwohnungen, 30% Drei-Zimmer-Wohnungen, 40% Vier- und Mehr-Zimmer-Wohnungen

Annahme für das Wohnungsgemeinde ohne Heidelberg-Formel: 55% Kleinwohnungen, 25% Drei-Zimmer-Wohnungen, 20% Vier- und Mehr-Zimmerwohnungen, d.h. eher Kleinwohnungen.

Sonstige Annahmen

Varianten	Minimale Variante	Mittlere Variante	Maximale Variante
Annahmen zu geförderten Haushalten	In allen Baufeldern 20% bei 3- und 4+ Zimmerwohnungen Ausnahmen: - ED4, ED5, SE1 hier 10 % - C3, C4, C5, SE2/SE1.3, Z-Felder hier 0 % - fertige Baufelder	In allen Baufeldern 20% bei 3- und 4+ Zimmerwohnungen sowie Stadthäusern und 10 % bei 1-2 Zimmerwohnungen Ausnahmen: - Z6, C3, C4, C5 hier 0% - fertige Baufelder	In allen Baufeldern 20% bei 3- und 4+ Zimmerwohnungen sowie Stadthäusern 10 % bei 1-2 Zimmerwohnungen Ausnahmen: - Z6, C3, C4, C5 hier 0% - fertige Baufelder
Annahmen zum Wohnungsbezug in allen Baufeldern	30% der Wohnungen werden jeweils im Folgejahr bezogen; 5% Leerstand	20% der Wohnungen werden im Folgejahr bezogen	Alle Wohnungen werden sofort im Fertigstellungsjahr bezogen

Wohnungsbelegung bei Erstbezug – Personen je Wohneinheit nach Alter**Minimale Variante**

Altersklassen	Stadthäuser		Vierzimmerwohnungen ^{*2}		Dreizimmerwohnungen ^{*2}		Ein- u. Zweizimmer- WE ^{*2}	
	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden
0 bis < 3 Jahren	0,20	0,66	0,10	0,66	0,10	0,42	0,00	0,00
3 bis < 6 Jahren	0,22	0,49	0,15	0,49	0,15	0,25	0,00	0,00
6 bis < 10 Jahren	0,21	0,50	0,15	0,50	0,15	0,26	0,00	0,00
10 bis <18 Jahren	0,20	0,35	0,10	0,35	0,10	0,08	0,00	0,00
18 Jahre und älter	2,00	2,00	1,50	2,00	1,20	1,50	1,00	1,00
Einwohner insg.	2,83	4,00	2,00	4,00	1,70	2,50	1,00	1,00

Mittlere Variante

Altersklassen	Stadthäuser ^{*1}		Vierzimmerwohnungen ^{*2}		Dreizimmerwohnungen ^{*2}		Ein- u. Zweizimmer- WE ^{*2}	
	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden
0 bis < 3 Jahren	0,32	0,66	0,20	0,66	0,20	0,42	0,00	0,00
3 bis < 6 Jahren	0,22	0,49	0,15	0,49	0,15	0,25	0,00	0,00
6 bis < 10 Jahren	0,21	0,50	0,15	0,50	0,15	0,26	0,00	0,00
10 bis <18 Jahren	0,20	0,35	0,10	0,35	0,10	0,08	0,00	0,00
18 Jahre und älter	2,00	2,00	1,90	2,00	1,40	1,90	1,00	1,00
Einwohner insg.	2,95	4,00	2,50	4,00	2,00	2,90	1,00	1,00

Maximale Variante

Altersklassen	Stadthäuser ^{*1}		Vierzimmerwohnungen ^{*2}		Dreizimmerwohnungen ^{*2}		Ein- u. Zweizimmer- WE ^{*2}	
	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden	ungebunden	gebunden
0 bis < 3 Jahren	0,32	0,66	0,20	0,66	0,20	0,42	0,00	0,00
3 bis < 6 Jahren	0,22	0,49	0,15	0,49	0,15	0,25	0,00	0,00
6 bis < 10 Jahren	0,21	0,50	0,15	0,50	0,15	0,26	0,00	0,00
10 bis <18 Jahren	0,20	0,35	0,10	0,35	0,10	0,08	0,00	0,00
18 Jahre und älter	2,00	2,00	2,00	2,00	1,70	2,00	1,10	1,00
Einwohner insg.	2,95	4,00	2,60	4,00	2,30	3,00	1,10	1,00

Quellen: ^{*1} Ableitung aus Furukawa; ^{*2} Amt für Stadtentwicklung und Statistik,

Gebunden = Wohnungen, in denen Haushalte leben, die eine Subjektförderung erhalten

Annahmen zur Geburtenentwicklung je Wohneinheit nach Einzug**in den Stadthäusern:**

2. bis 5. Jahr: 0,1 Kinder
 6. bis 8. Jahr: 0,03 Kinder
 ab dem 9. Jahr: 0,01 Kinder

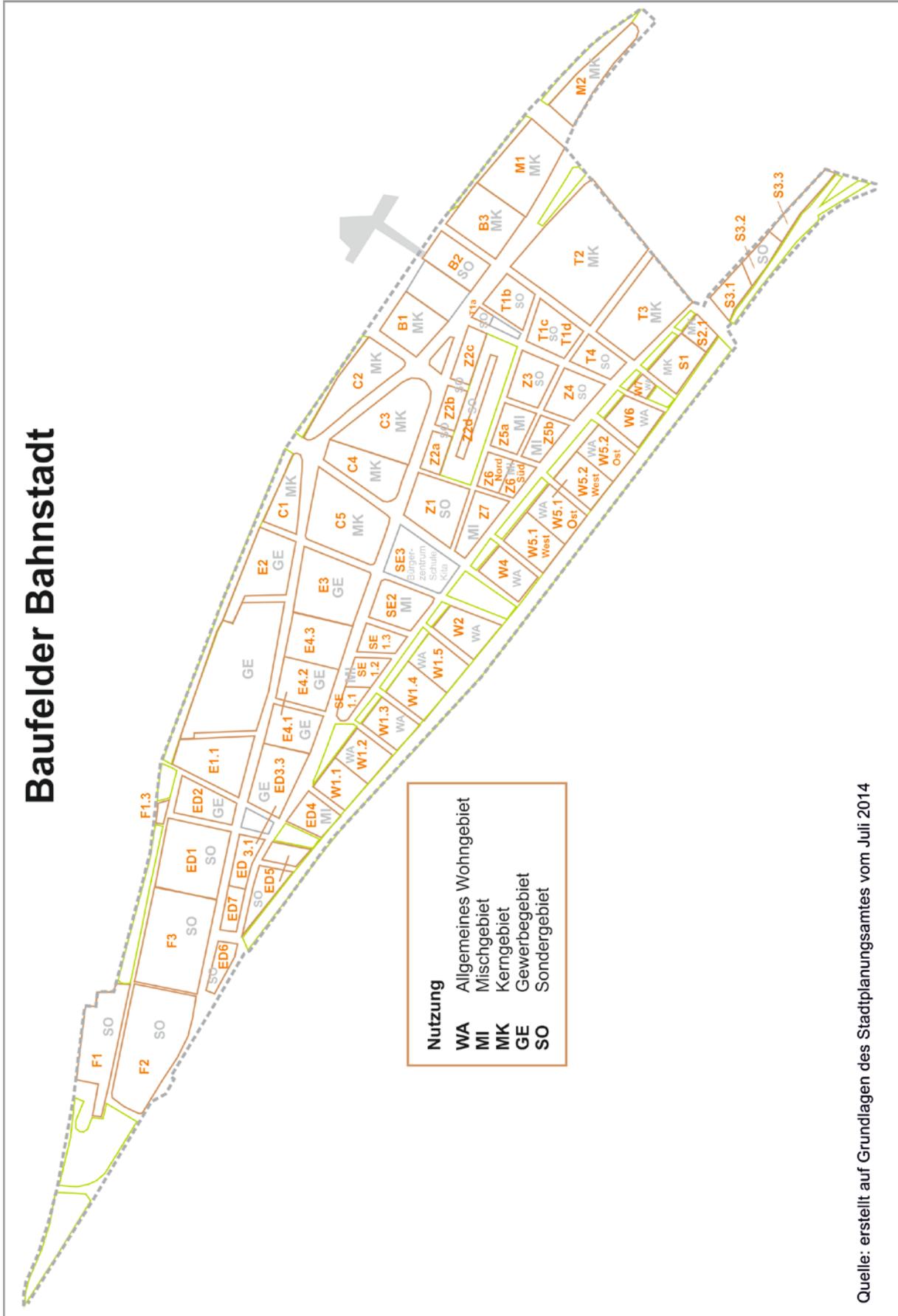
bei mittlerer und
 maximaler Variante

in Vier-Zimmer-Wohnungen

2. bis 5. Jahr: 0,06 Kinder
 6. bis 8. Jahr: 0,03 Kinder
 ab dem 9. Jahr: 0,01 Kinder

bei maximaler
 Variante

Baufelder Bahnstadt



Quelle: erstellt auf Grundlagen des Stadtplanungsamtes vom Juli 2014

Einzelergebnisse der Varianten

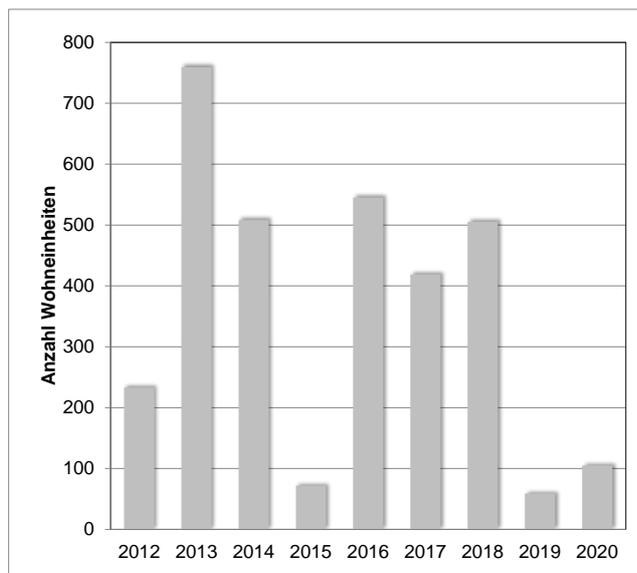
Minimale Variante

Das Wohnungsangebot

Wohnungsbaufertigstellungen nach Baufeldern und Jahren

Baufeld	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Bestand			Prognose					
ED4								59	
ED5									26
W1.1							79		
W1.2							84		
W1.3					96				
W1.4					79				
W1.5				72					
W2		14	111						
W4		110							
W5.1 Ost			102						
W5.1 West	136								
W5.2 Ost		69							
W5.2 West		5	84						
W6	97								
SE1.1 + SE 1.2						167			
SE2 + SE1.3						164			
C3									49
C4									30
C5							292		
Z5a					370				
Z5b						51	50		
Z6		349	206						
Z7		217							
Z4									
S1						37			
Summe	233	764	503	72	545	419	505	59	105
Entwicklung	233	997	1.500	1.572	2.117	2.536	3.041	3.100	3.205

Zahl der im jeweiligen Jahr neu belegten Wohnungen 2012 bis 2020*



Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2014

* Annahme:

70 % im Fertigstellungsjahr
30 % im Folgejahr, 5 % Leerstand in den Baufeldern nordöstlich der Promenade

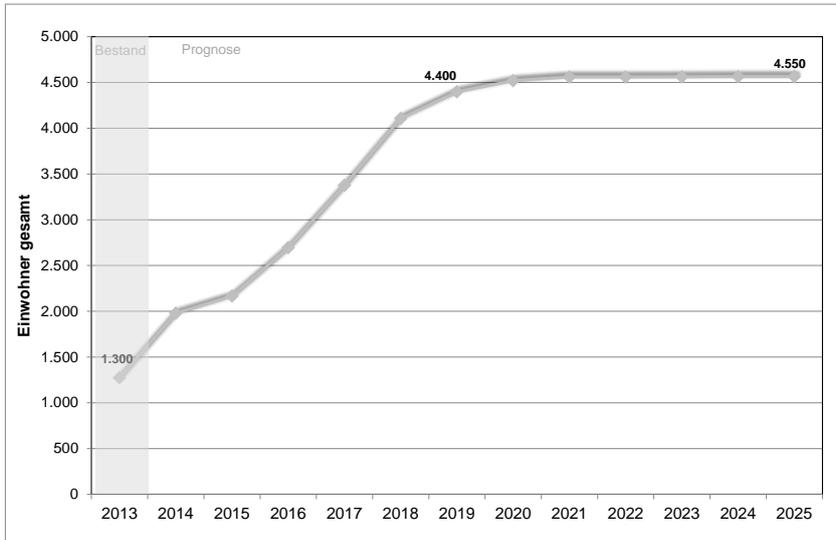
Wohnungsgrößenstruktur

Wohnungen	gesamt	in %
	3.205	100
davon:		
Stadhäuser / Haus in Haus	66	2,1
darunter für geförderte Haushalte	0	0,0
mit 4 und mehr Zimmern	827	25,8
darunter für geförderte Haushalte	36	1,1
mit 3 Zimmern	632	19,7
darunter für geförderte Haushalte	41	1,3
Ein- und Zweizimmerwohnungen	1.680	52,4
darunter für geförderte Haushalte	50	1,6

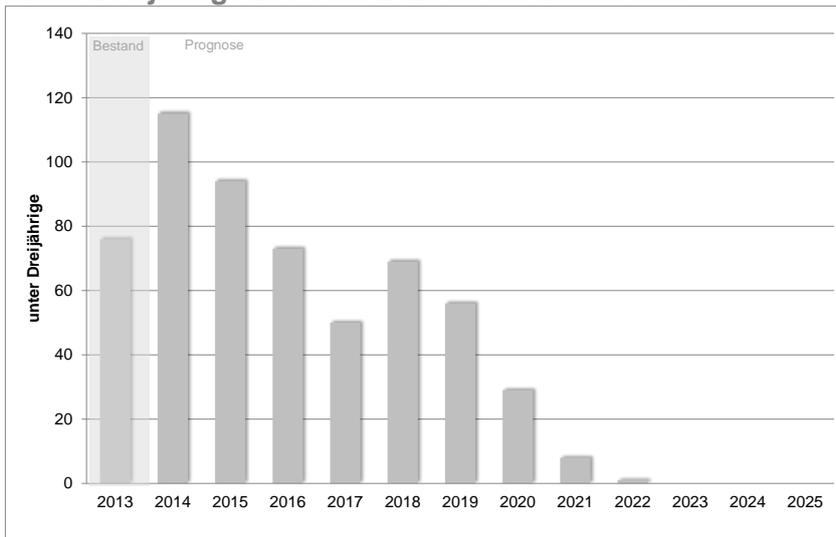
Minimale Variante

Die Einwohnerentwicklung durch Erstbezug

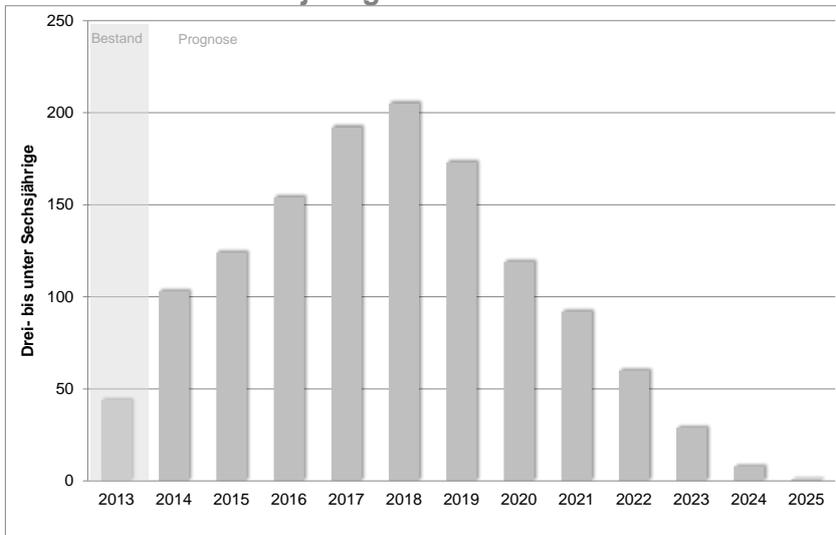
Einwohnerentwicklung 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



Unter Dreijährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt

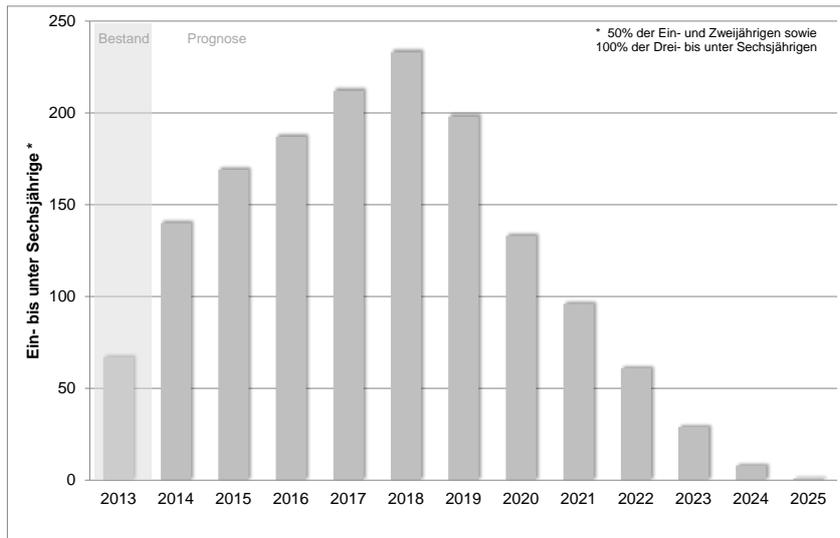


Drei- bis unter Sechsjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



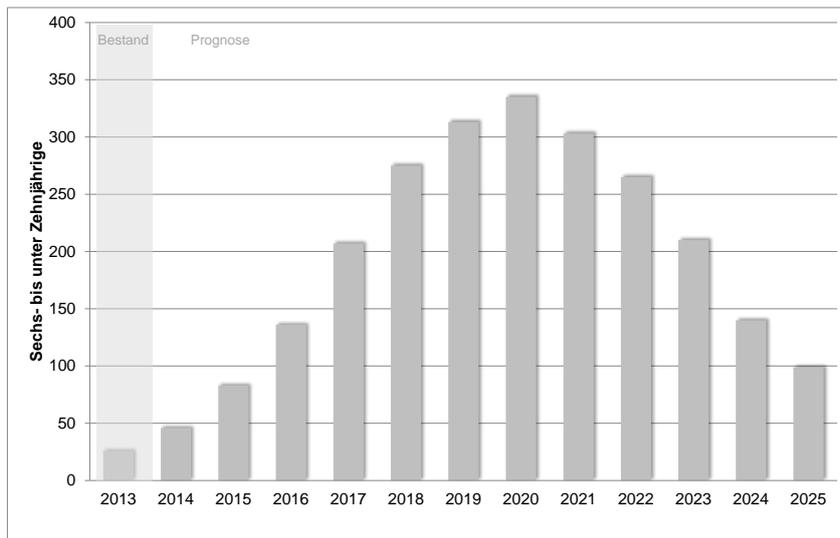
Minimale Variante

Entwicklung der Platznachfrage in Kindertagesstätten 2012 bis 2025 in der Bahnstadt

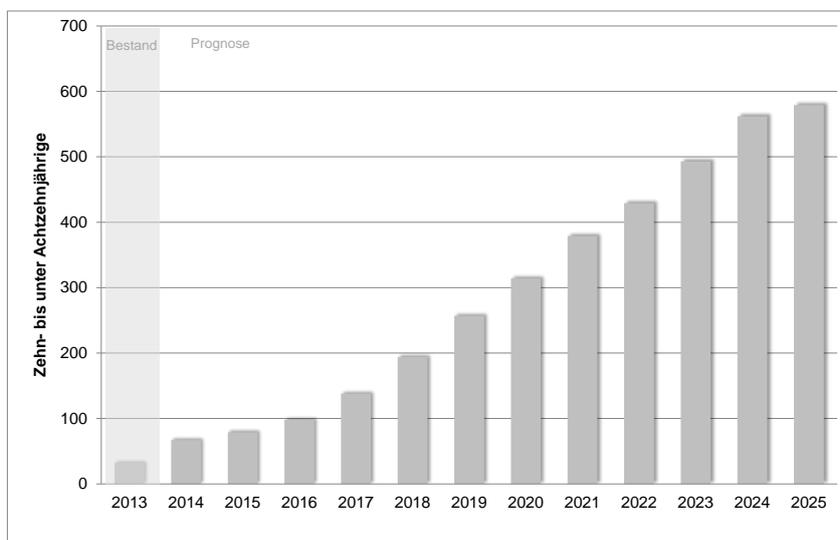


* 50 % der Ein- und Zweijährigen sowie 100 % der Drei- bis unter Sechsjährigen

Sechs- bis unter Zehnjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



Zehn- bis unter Achtzehnjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



Grafiken:
 Amt für Stadtentwicklung
 und Statistik, Heidelberg 2014

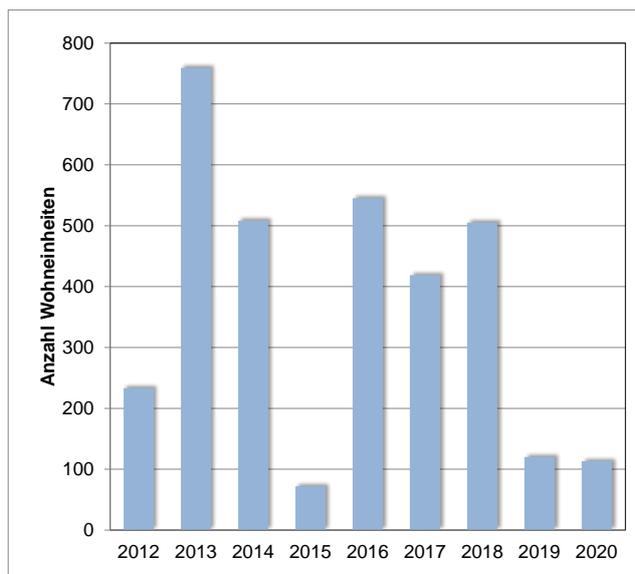
Mittlere Variante

Das Wohnungsangebot

Wohnungsbaufertigstellungen nach Baufeldern und Jahren

Baufeld	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Bestand			Prognose					
ED4								120	
ED5									26
W1.1							79		
W1.2							84		
W1.3					96				
W1.4					79				
W1.5				72					
W2		14	111						
W4		110							
W5.1 Ost			102						
W5.1 West	136								
W5.2 Ost		69							
W5.2 West		5	84						
W6	97								
SE1.1 + SE 1.2						167			
SE2 + SE1.3						164			
C3									51
C4									36
C5							292		
Z5a					370				
Z5b						51	50		
Z6		349	206						
Z7		217							
Z4									
S1						37			
Summe	233	764	503	72	545	419	505	120	113
Entwicklung	233	997	1.500	1.572	2.117	2.536	3.041	3.161	3.274

Zahl der im jeweiligen Jahr neu belegten Wohnungen 2012 bis 2020*



Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2014

* Annahme:

80 % Belegung im ersten Jahr
20 % Belegung im Folgejahr

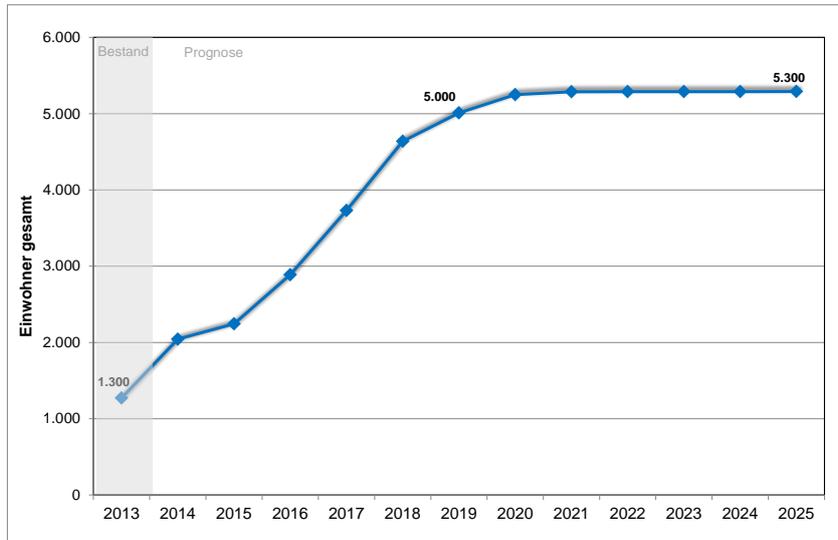
Wohnungsgrößenstruktur

Wohnungen	gesamt	in %
	3.274	100
davon:		
Stadhäuser / Haus in Haus	66	2,0
darunter für geförderte Haushalte	0	0,0
mit 4 und mehr Zimmern	875	26,7
darunter für geförderte Haushalte	86	2,6
mit 3 Zimmern	658	20,1
darunter für geförderte Haushalte	82	2,5
Ein- und Zweizimmerwohnungen	1.675	51,2
darunter für geförderte Haushalte	50	1,5

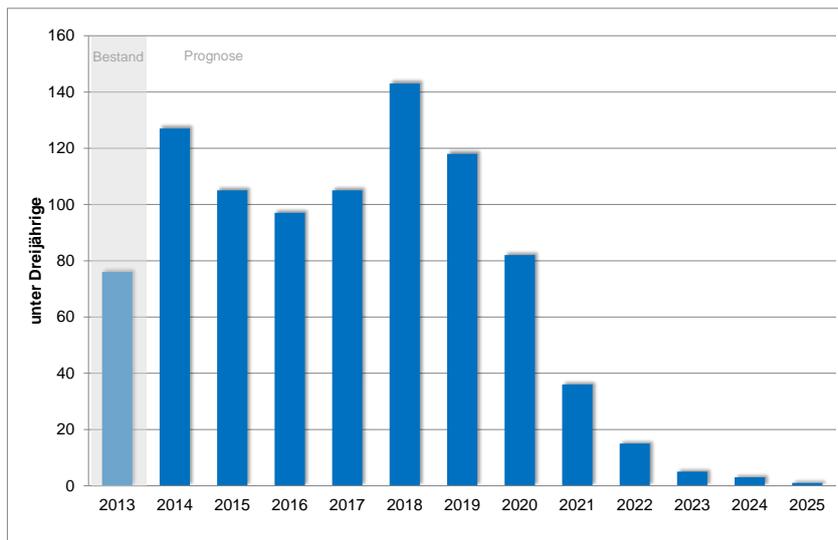
Mittlere Variante

Die Einwohnerentwicklung durch Erstbezug

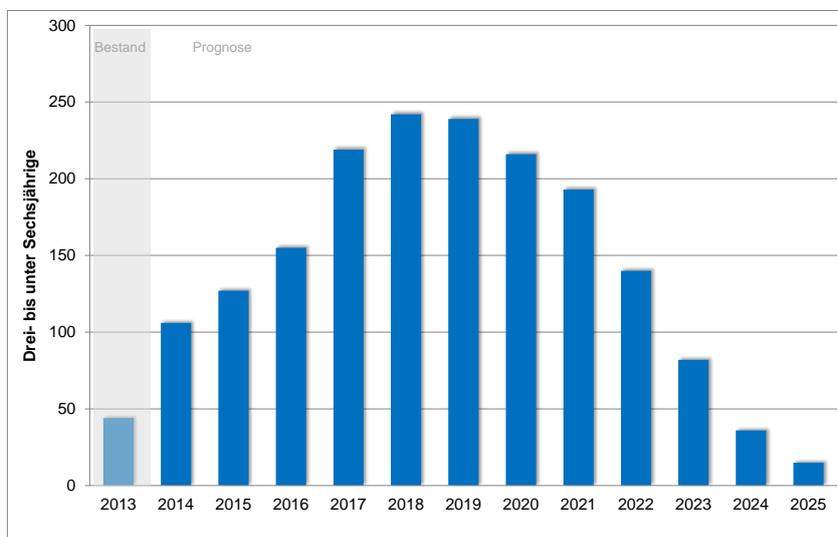
Einwohnerentwicklung 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



Unter Dreijährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt

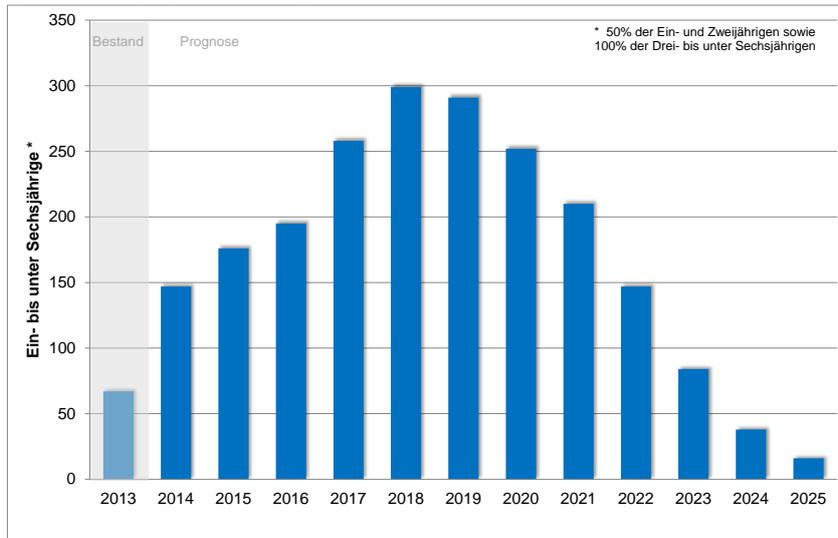


Drei- bis unter Sechsjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



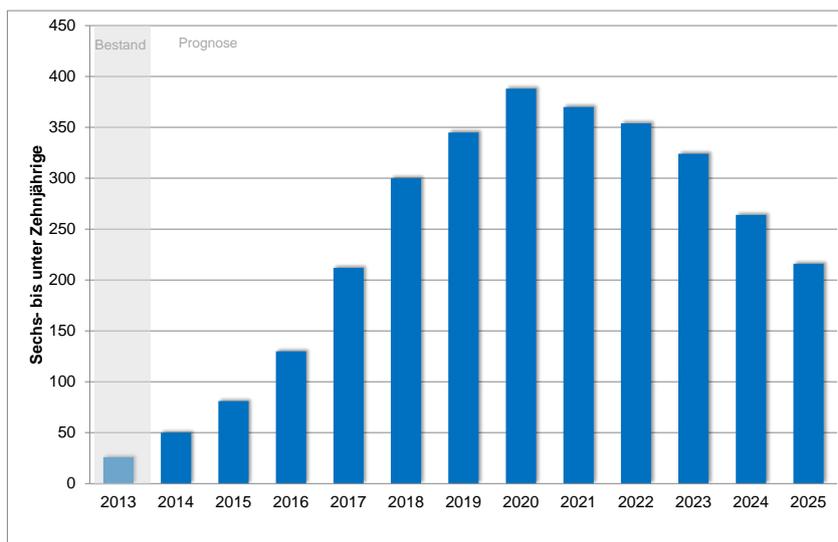
Mittlere Variante

Entwicklung der Platznachfrage in Kindertagesstätten 2014 bis 2025 in der Bahnstadt

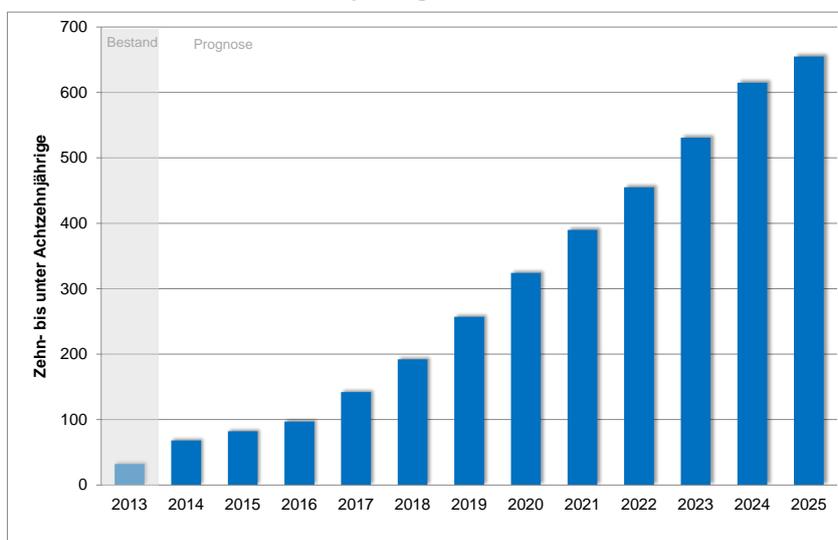


* 50 % der Ein- und Zweijährigen und 100 % der Drei- bis unter Sechsjährigen

Sechs bis unter Zehnjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



Zehn bis unter Achtzehnjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



Grafiken:
Amt für Stadtentwicklung
und Statistik, Heidelberg 2014

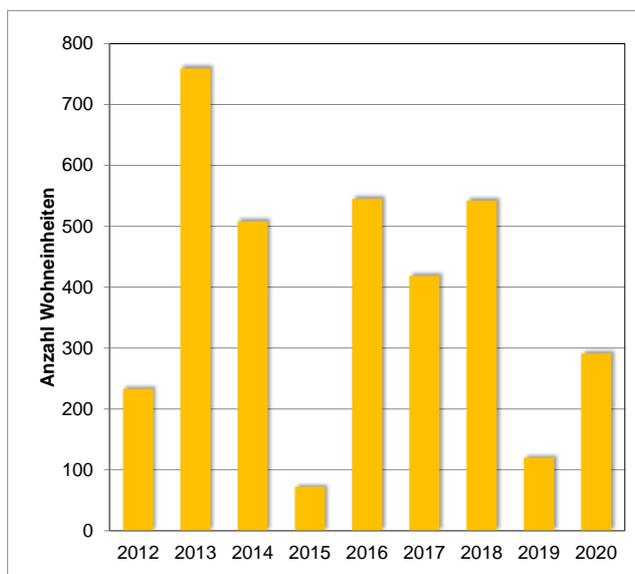
Maximale Variante

Das Wohnungsangebot

Wohnungsbaufertigstellungen nach Baufeldern und Jahren

Baufeld	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Bestand			Prognose					
ED4								120	
ED5									31
W1.1							100		
W1.2							100		
W1.3					96				
W1.4					79				
W1.5				72					
W2		14	111						
W4		110							
W5.1 Ost			102						
W5.1 West	136								
W5.2 Ost		69							
W5.2 West		5	84						
W6	97								
SE1.1 + SE 1.2						167			
SE2 + SE1.3						164			
C3									61
C4									49
C5							292		
Z5a					370				
Z5b						51	50		
Z6		349	206						
Z7		217							
Z4									150
S1						37			
Summe	233	764	503	72	545	419	542	120	291
Entwicklung	233	997	1.500	1.572	2.117	2.536	3.078	3.198	3.489

Zahl der im jeweiligen Jahr neu belegten Wohnungen 2012 bis 2020



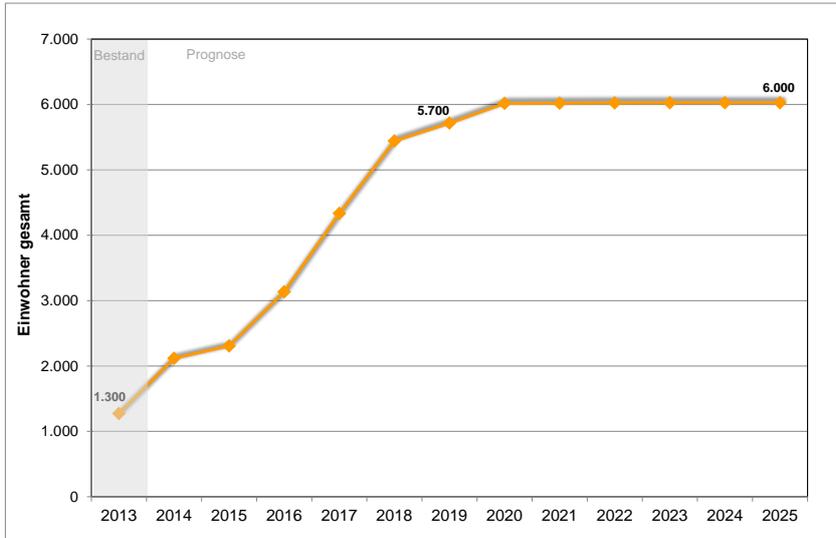
Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2014

Wohnungsgrößenstruktur

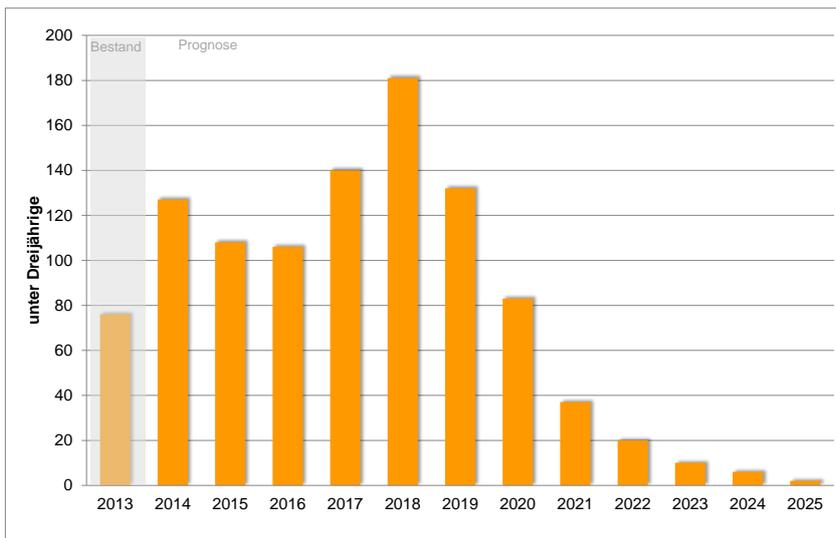
Wohnungen	gesamt	in %
	3.489	100
davon:		
Stadhäuser / Haus in Haus	66	1,9
darunter für geförderte Haushalte	0	0,0
mit 4 und mehr Zimmern	972	27,9
darunter für geförderte Haushalte	60	1,7
mit 3 Zimmern	725	20,8
darunter für geförderte Haushalte	86	2,5
Ein- und Zweizimmerwohnungen	1.726	49,5
darunter für geförderte Haushalte	117	3,4

Maximale Variante

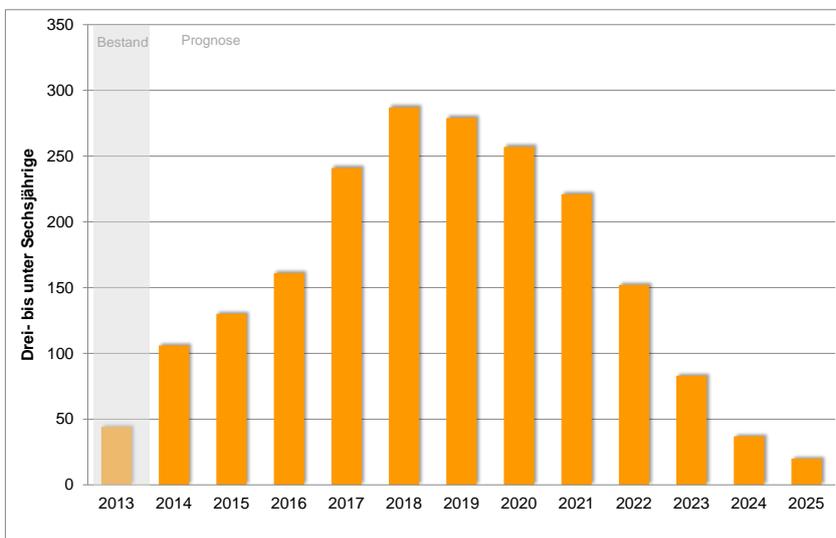
Die Einwohnerentwicklung durch Erstbezug Einwohnerentwicklung 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



Unter Dreijährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt

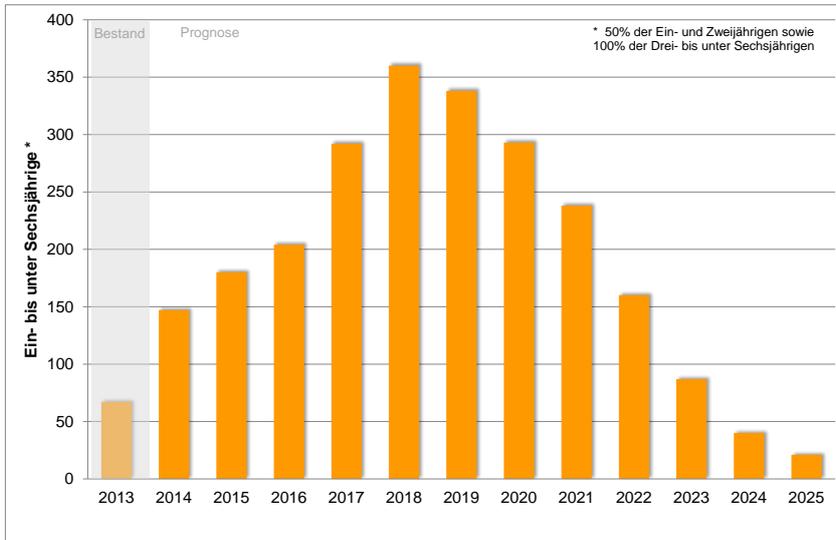


Drei- bis unter Sechsjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



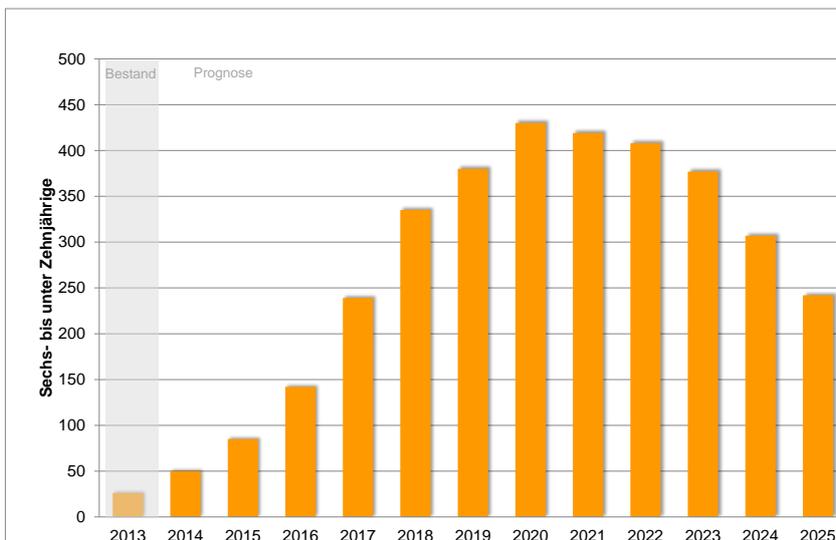
Maximale Variante

Entwicklung der Platznachfrage in Kindertagesstätten 2012 bis 2025 in der Bahnstadt

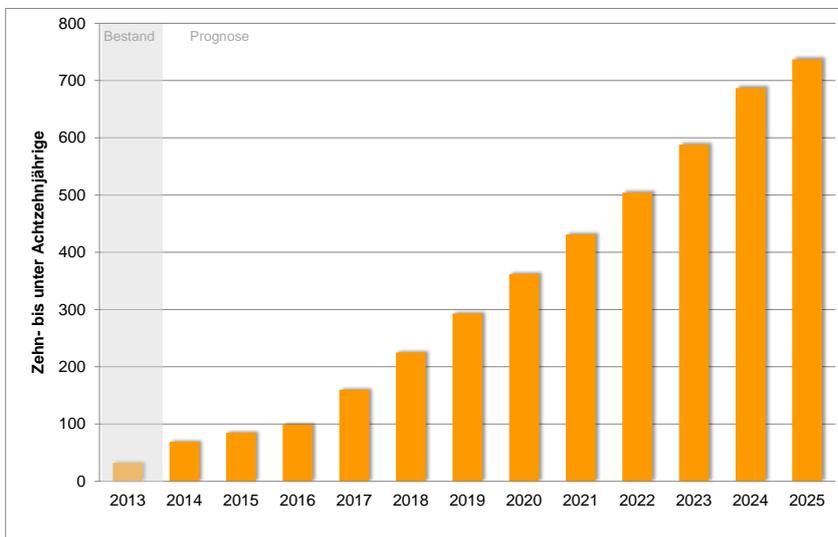


* 50 % der Ein- und Zweijährigen und 100 % der Drei- bis unter Sechsjährigen

Sechs bis unter Zehnjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



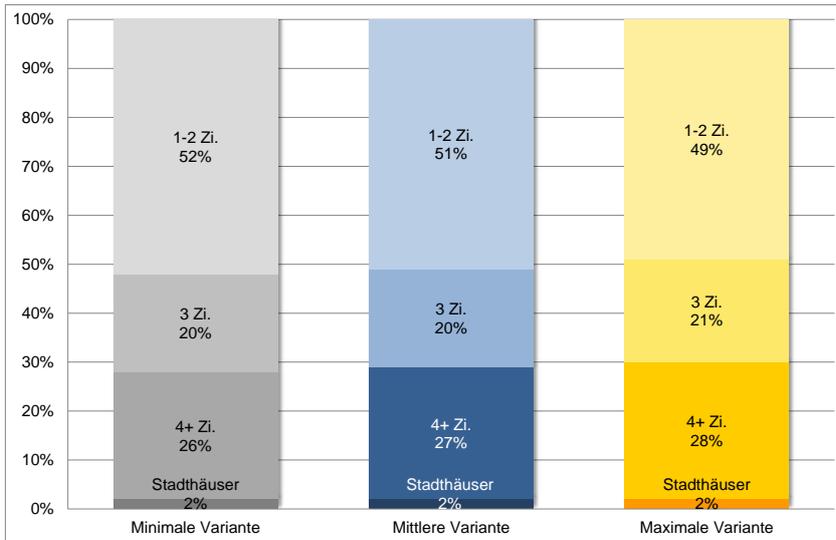
Zehn bis unter Achtzehnjährige 2014 bis 2025 in der Bahnstadt



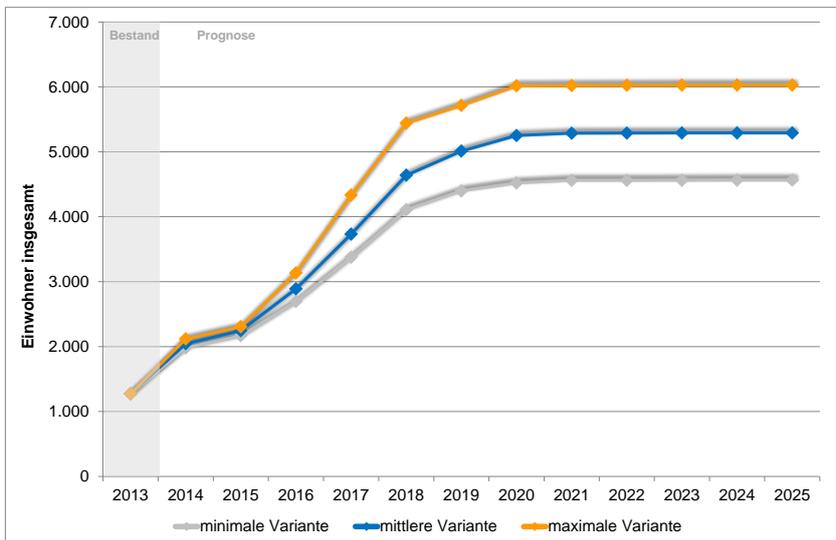
Grafiken:
 Amt für Stadtentwicklung
 und Statistik, Heidelberg 2014

Varianten im Vergleich

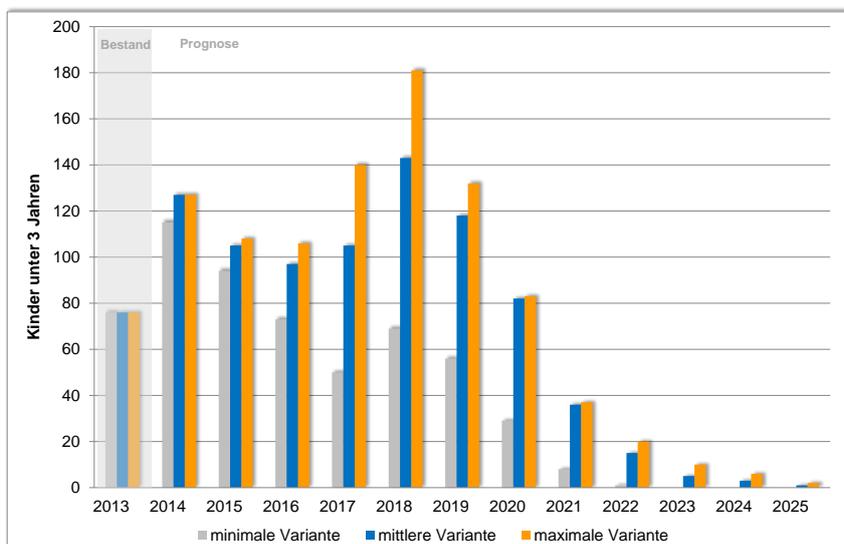
Das Wohnungsgemeinde in der Bahnstadt im Vergleich



Einwohnerentwicklung 2014 bis 2025 durch Erstbezug

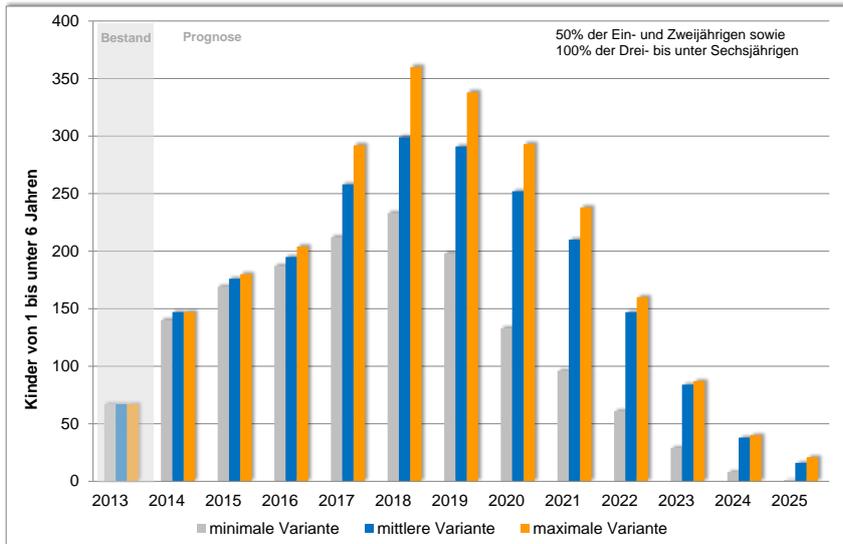


Kinder unter 3 Jahren in der Bahnstadt



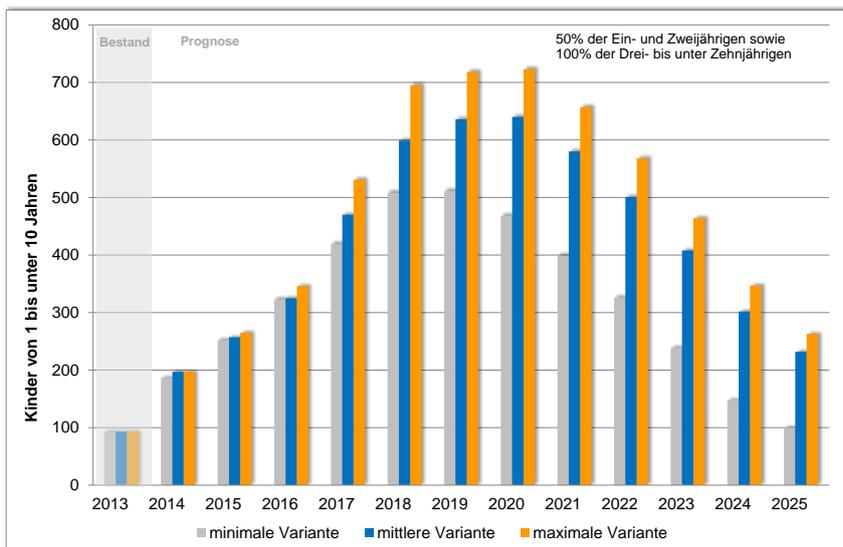
Varianten im Vergleich

Entwicklung der Platznachfrage in Kindertagesstätten 2012 bis 2025 in der Bahnstadt*



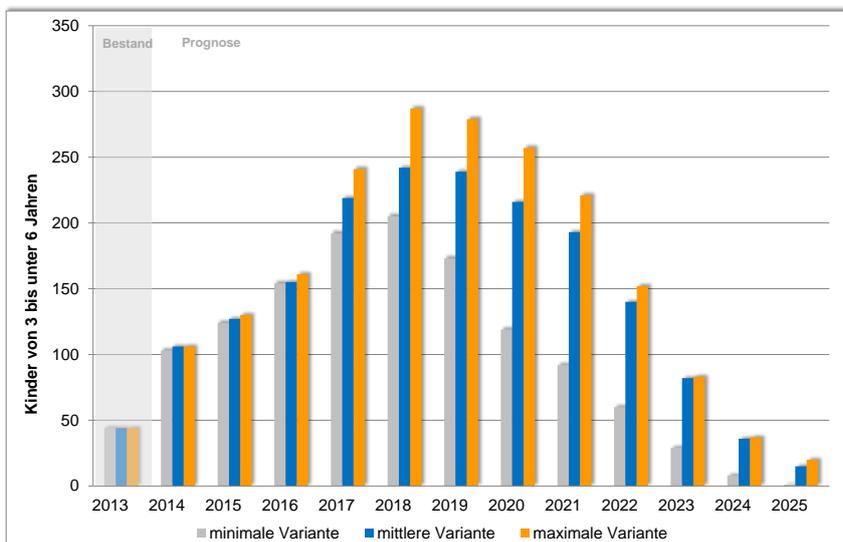
* 50 % der Ein- und Zweijährigen sowie 100 % der Drei- bis unter Sechsjährigen

Kinder zwischen 1 und 10 Jahren in der Bahnstadt*



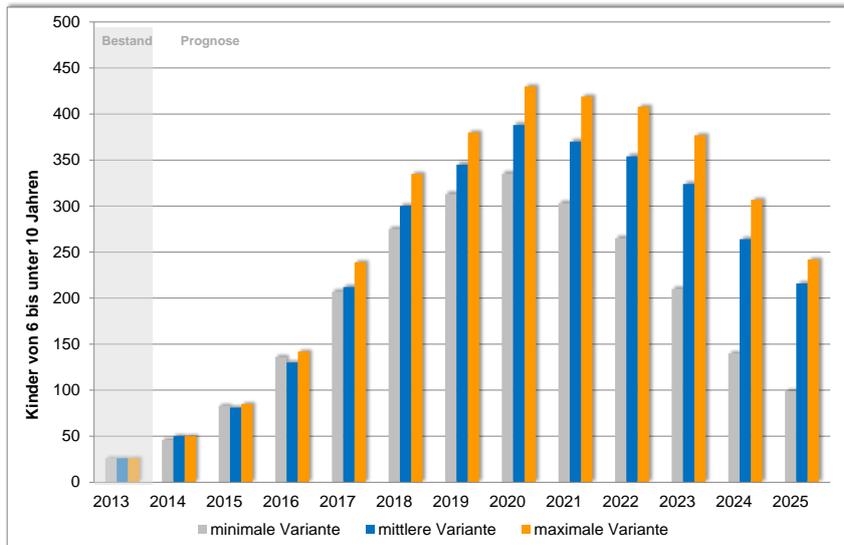
* 50 % der Ein- und Zweijährigen sowie 100 % der Drei- bis unter Zehnjährigen

Kinder zwischen 3 und 6 Jahren in der Bahnstadt



Varianten im Vergleich

Kinder zwischen 6 und 10 Jahren in der Bahnstadt



Kinder zwischen 10 und 18 Jahren in der Bahnstadt

