

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0148/2016/IV

Datum:
26.08.2016

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Bautätigkeitsbericht 2015

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. September 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	14.09.2016	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklung und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2015“ zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

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

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 14.09.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 14.09.2016

7 **Bautätigkeitsbericht 2015** Informationsvorlage 0148/2016/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner eröffnet den Tagesordnungspunkt. Stadtrat Schestag weist darauf hin, dass die Sozialwohnungen aus seiner Sicht ungleich im Stadtgebiet verteilt seien. Prof. Dr. Würzner bestätigt, dass dies ein wichtiger Punkt sei. Die Stadtverwaltung versuche insbesondere im innerstädtischen Bereich und auf den Konversionsflächen die Verteilung anzupassen. Er hoffe in diesem Zusammenhang auch auf entsprechende Fördermittel durch den Bund.

Stadtrat Holschuh bemerkt, dass in der Bahnstadt eine hohe Anzahl an Mikroapartments entstanden sei. Von 431 neuen Wohnungen in der Bahnstadt im letzten Jahr seien alleine 205 Mikroapartments. Diese Situation halte er für schwierig und die Verwaltung müsse mehr darauf achten, dass dies nicht noch weiter zunehme. Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner stimmt dem zu, gibt aber auch zu bedenken, dass Mikroapartments nicht am Bedarf vorbeigehen. Die Nachfrage sei sehr hoch und diese immer sofort belegt. Er beobachte zudem, dass größere Einheiten schwerer zu vermieten seien. Kleinere Wohnungen seien aufgrund des Preises gefragter.

Stadtrat Zieger bemerkt, dass die Bilanz bei Sozialwohnungen trotz Baulandmanagementbeschluss nicht so gut aussehe. Er bittet Herrn Hahn zu ergänzen, wie viele Wohnungen im Jahr 2015 weggefallen seien, weil die Bindungsfristen abgelaufen sind und wie viele entstanden seien.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner sagt zu dies nachzuliefern. Er ergänzt, dass es über Jahre hinweg keine Landes- oder Bundesförderung mehr gab. Heidelberg versuche allerdings den Bestand an Sozialwohnungen ständig zu erweitern. Hier gebe es auch einen klaren Beschluss des Gemeinderates. Heidelberg sei eine der wenigen Städte, in denen – über die Konversionsflächen – eines der größten bezahlbaren Wohnbauprojekte in Deutschland entstehe.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Baufertigstellungen

Insgesamt wurden im Jahr 2015 in Heidelberg 718 Wohnungen fertiggestellt. Der aller größte Teil davon (683 Wohnungen) durch Neubaumaßnahmen, 35 Wohnungen wurden durch Um- und Ausbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden erstellt. Gleichzeitig wurden im letzten Jahr auch 45 Wohnungen abgebrochen, so dass sich der Wohnungsbestand im Jahr 2015 um 673 Wohnungen auf rund 75.800 erhöhte. Die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 neuen Wohnungen pro Jahr wurde um 173 Wohnungen überschritten.

Die 673 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) haben 1.828 Räume mit rund 48.495 Quadratmeter Wohnfläche. Knapp 58 Prozent der in 2015 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, annähernd 10 Prozent haben 5 Räume und mehr. Gut 42 Prozent aller 2015 hinzugekommenen Wohnungen hatten 3 und mehr Räume.

Es wurden 2015 im Neubau 96 Wohngebäude mit insgesamt 659 Wohnungen und in Nichtwohngebäuden insgesamt 24 Wohnungen errichtet. Die Neubauwohnungen haben 1.786 Räume mit 44.766 Quadratmeter Wohnfläche.

Von den 659 Wohnungen (in Wohngebäuden) wurden alleine in der Bahnstadt 431 (circa 65 Prozent) fertiggestellt. An zweiter Stelle stand der Stadtteil Rohrbach mit insgesamt 78 (circa 12 Prozent) und an dritter Stelle der Stadtteil Weststadt mit insgesamt 47 (circa 7 Prozent) neu errichteter Wohnungen. Die 78 neu errichteten Wohnungen in Rohrbach befinden sich in insgesamt 9 Gebäuden. Von den 78 Wohnungen sind 75 Wohneinheiten in Rohrbach-West im Bereich Brechtelstraße/Am Rohrbach errichtet worden.

Circa 63 Prozent der insgesamt 96 neu erstellten Gebäude mit Wohnraum (alles Wohngebäude) waren Einfamilienhäuser, knapp 30 Prozent der Gebäude hatten 4 und mehr Wohnungen. Eine neue Wohnung war im Durchschnitt 72,1 Quadratmeter groß und hatte 2,7 Räume (einschließlich Küche). Lässt man die neu erstellten Studentenwohnungen in der Bahnstadt (334) außer Betracht, betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 115,6 Quadratmeter verteilt auf 4,0 Räume. Der Wohnungsbau (ohne Studentenwohnungen) entsprach annähernd den städtischen Zielsetzungen familiengerechter Wohnungen, was die Größenstruktur nach Anzahl der Räume betrifft.

Von den 659 Wohnungen in den errichteten Wohngebäuden werden circa 84 Prozent (555) der Wohnungen mit Fernwärme und circa 13 Prozent (83) mit Gas beheizt.

2. Bauüberhang

Mit rund 1.100 genehmigten Wohnungen hat sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr um rund 300 genehmigte Wohnungen verringert. Für den neuen Stadtteil Bahnstadt lagen zum Ende des vergangenen Jahres Baugenehmigungen für 48 Gebäude mit insgesamt 456 Wohnungen vor. In Kirchheim sollen 314 Wohnungen entstehen, darunter 250 Wohnungen „Im Höllenstein“. Weitere 87 Wohnungen werden in Rohrbach erwartet.

3. Bestand

Der Wohnungsbestand belief sich Ende 2015 auf rund 75.800 Wohnungen. Davon liegen rund 9.900 Wohnungen in Handschuhsheim (13,0 Prozent), gefolgt von Kirchheim mit knapp 8.400 Wohnungen (11,1 Prozent) und Rohrbach mit knapp 8.300 Wohnungen (11,0 Prozent). Der Stadtteil mit der geringsten Anzahl an Wohnungen ist Schlierbach mit knapp 1.700 Wohnungen.

18,5 Prozent des Wohnungsbestandes sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, 24,9 Prozent sind 3-Raum-Wohnungen, 27,4 Prozent sind 4-Raum-Wohnungen und 29,2 Prozent der Wohnungen verfügen über 5 und mehr Räume.

Von den rund 75.800 Wohnungen unterliegen derzeit 3.304 Wohnungen einer gesetzlichen oder vertraglichen Bindung. Das entspricht 4,3 Prozent des Wohnungsbestandes. Für weitere 2.145 Wohnungen oder 2,8 Prozent besteht eine freiwillige Bindung. Die Zahl der gebundenen Wohnungen nimmt trotz eines leichten Anstieges in 2015 kontinuierlich ab.

Die rund 75.800 Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von circa 5,8 Millionen Quadratmeter. Im Durchschnitt kamen Ende 2015 auf jeden Einwohner 39,9 Quadratmeter. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 50,7 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 32,2 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 39,9 Quadratmeter je Einwohner lagen 5 der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Südstadt Neuenheim, Ziegelhausen, Bahnstadt).

Im Durchschnitt leben 1,93 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Die größte Belegungsdichte ist auf dem Emmertsgrund festzustellen (2,59), die niedrigste derzeit noch mit 1,34 in der Bahnstadt.

Weitere Angaben zur Bautätigkeit sind beiliegendem Bericht „Bautätigkeit 2015 – Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich“ zu entnehmen.

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	+	Ziel/e: Wohnraum für alle 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Seit 2012 wurde die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr jeweils überschritten
WO 6	+	Ziel/e: Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung: Die Bahnstadt gestaltet sich zu einem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere Studenten
WO 9	+	Ziel/e: Ökologisches Bauen fördern Begründung: In 2015 wurden insgesamt 573 Wohnungen errichtet, welche mit Fernwärme beheizt werden und 85 hinzugekommene Wohnungen mit Gas.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bautätigkeitsbericht 2015