

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0101/2022/BV**

Datum:  
14.03.2022

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Fortschreibung Baulandprogramm Wohnen  
2022 bis 2035**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 10. Mai 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.03.2022	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das Baulandprogramm Wohnen 2022 bis 2035 als Handlungsrahmen für die Wohnungsbauentwicklung und für die Flächensicherung zu beschließen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Baulandprogramm Wohnen 2022-2035 wird das 2017 ins Leben gerufene Instrument fortgeschrieben. Es dient Gemeinderat und Verwaltung als Überblick und zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbaulandentwicklung. Mit dem Beschluss durch den Gemeinderat stellt es einen verbindlichen, strategischen Handlungsrahmen dar.

## **Hybrid-Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 29.03.2022**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 00 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

Das Baulandprogramm Wohnen wurde 2017 als Steuerungsinstrument der Wohnbaulandentwicklung ins Leben gerufen (siehe Drucksache 0354/2017/BV). Mit dem Bericht (siehe Anlage 01 zur Drucksache) liegt nun die Fortschreibung des Baulandprogramms vor. Es ist ein Instrument des Gemeinderates und der Verwaltung zur Beobachtung und Steuerung des Wohnungsneubaus in Heidelberg. Das Baulandprogramm unterstützt so die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele.

Es ist in zwei Teile gegliedert. Erstens das verbindliche Baulandprogramm, welches die kurzfristige Baulandentwicklung von 2022 bis 2026 detailliert darstellt. Und zweitens das strategische Baulandprogramm, welches die längerfristige Entwicklung von 2027 bis 2035 aufzeigt.

### **Baulandprogramm Wohnen 2022 bis 2035**

Das neue Baulandprogramm läuft von 2022 bis 2035. Es erfasst und terminiert Wohnbauentwicklungsflächen in Heidelberg bis 2035. So bietet es einen Überblick, wie viele Wohnungen voraussichtlich in den nächsten Jahren auf den Markt kommen. Außerdem bewertet es den Wohnungsneubau anhand von 2 wohnungspolitischen Zielen: Kontinuität und Vielfalt. Kontinuität bedeutet, dass der Wohnungsneubau auf einem kontinuierlich hohen Niveau von 700 bis 800 Wohnungen pro Jahr bleibt. Vielfalt bedeutet, dass immer mehrere Standorte mit unterschiedlichen Qualitäten parallel in der Entwicklung sind. Der Bericht zeigt Handlungsempfehlungen und Steuerungsmöglichkeiten auf.

Nach der Wohnraumbedarfsanalyse werden zwischen 2022 und 2035 rund 10.800 neue Wohnungen benötigt. Mit der Flächenkulisse des Baulandprogramms können rund 10.000 neue Wohnungen realisiert werden. Der Wohnraumbedarf kann somit fast gedeckt werden.

### **Verbindliches Baulandprogramm 2022-2026**

Knapp 4.000 Wohnungen werden in den ersten 5 Jahren des Baulandprogramms gebaut werden. Diese verteilen sich auf 12 Standorte. Somit werden in den nächsten fünf Jahren die wohnungspolitischen Ziele Kontinuität und Vielfalt erfüllt. Ein Halbzeit-Monitoring 2024 ermöglicht eine Zwischenbilanz und ein Nachsteuern.

Um das zu erreichen, müssen die Flächen in Südstadt, Rohrbach-Hospital und Bahnstadt gemäß den Zeithorizonten des Baulandprogramms realisiert werden. Parallel dazu müssen in dieser Phase die Planungs- und Genehmigungsprozesse für die Projekte ab 2025 vorangetrieben werden. Das gilt vor allem für das Patrick-Henry-Village und die Bahnstadt sowie das Stadtwerke- und Heidelberger Druck-Gelände und das Projekt ‚Wohnen am hip‘.

### **Strategisches Baulandprogramm 2027-2035**

Das Strategische Baulandprogramm ermöglicht dem Gemeinderat und der Verwaltung, die Wohnbauflächenentwicklung mittel- und langfristig zu steuern. Der sogenannte „Ampelplan“ des Strategischen Baulandprogramms terminiert dafür die gesamte Flächenkulisse bis 2035. Eine Ampel visualisiert das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele (quantitatives Soll und Standortvielfalt). So wird frühzeitig erkannt, wo und wann eine strategische Steuerung notwendig wird.

Zwischen 2027 und 2035 ermöglicht die vorhandene Flächenkulisse den Neubau von rund 6.000 Wohnungen. Bedeutender Wohnungslieferant ist dabei PHV gemäß den im wohnungspolitischen Konzept vorgesehenen Entwicklungsschritten.

Dabei lässt zum Ende des Zeitraums die Standortvielfalt stark nach. Es sind dann die beiden Großprojekte PHV und Kirchheimer Weg in der Entwicklung. Die Entwicklung des Kirchheimer Wegs parallel zum PHV erfordert die Bereitstellung entsprechender Planungsressourcen. Zur Erhöhung der Standortvielfalt sind in dieser Phase kleine Flächen im Bestand im gesamten Stadtgebiet für den Wohnungsneubau besonders wichtig. Weil Freiflächen für den Klimaschutz und die Lebensqualität bedeutsam sind, ist hier doppelte Innenentwicklung das Thema. Das heißt, dass Neubau im Bestand gleichzeitig mit der Aufwertung von Freiflächen einhergehen muss.

Der Bericht des Baulandprogramms (Anlage) ist nur für Gemeinderat und Verwaltung bestimmt. Für die Öffentlichkeit wird eine gekürzte Version des Verbindlichen Baulandprogramms erstellt und auf der Internetseite [heidelberg.de/wohnen](http://heidelberg.de/wohnen) – strategische Wohnungspolitik verlinkt.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Die Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgt zu den einzelnen Bauvorhaben.

## 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:
WO1	+	<b>Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr</b> <b>Begründung:</b> Das Baulandprogramm sichert und steuert die Flächen für den Wohnungsneubau. <b>Ziel/e:</b>
WO2	+	<b>Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene</b> <b>Begründung:</b> Durch den Wohnungsneubau wird Wohnraum in Heidelberg geschaffen, so dass die Abwanderung in die Region reduziert werden kann. <b>Ziel/e:</b>
WO4 DW1	+	<b>Verdrängungsprozesse verhindern</b> <b>Familienfreundlichkeit fördern</b> <b>Begründung:</b> Das Baulandprogramm übernimmt eine zentrale Steuerungsfunktion bei der Umsetzung der Wohnungsbauoffensive. Die Schaffung von Wohnraum, gerade auch für Familien, trägt zum Erreichen der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg bei.

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

Die Versiegelung von Flächen für den Wohnungsneubau stellt immer einen Zielkonflikt mit ökologischen Zielen im Sinne des Klimaschutzes dar. Diesem Zielkonflikt wird durch das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung in Heidelberg bereits seit langem begegnet. Nachverdichtungen im Innenbereich müssen zukünftig stärker unter dem Fokus der doppelten Innenentwicklung stehen. Damit sollen der Bedarf an Freiflächen sowie der Neubaubedarf besser miteinander vereinbart werden.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Bericht „Baulandprogramm 2022 bis 2035“ ( <b>VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!</b> <b>Nur digital verfügbar</b> )