

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Amt für Stadtentwicklung- und Statistik

**Auswirkungen einer US-
Truppenreduzierung, des freiwerdenden
Universitätsgeländes in Bergheim und des
Baugebietes "Bahnstadt" auf die
Wohnsituation und den Wohnungsmarkt
Heidelbergs**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	12.10.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	14.10.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information über die Auswirkungen einer US-Truppenreduzierung, des freiwerdenden Universitätsgeländes in Bergheim und des Baugebiets „Bahnstadt“ auf die Wohnsituation und den Wohnungsmarkt Heidelbergs zur Kenntnis.

Begründung:

Nach allen bisherigen Informationen, die der Stadt Heidelberg hinsichtlich der Überlegungen für eine Truppenreduzierung der amerikanischen Streitkräfte in Deutschland vorlagen, war der Standort Heidelberg hiervon nicht betroffen.

Nach bisher unbestätigten Pressemeldungen Anfang September (RNZ 7.09.2004) sollen nach Plänen der US-Regierung die beiden in Heidelberg angesiedelten Hauptquartiere der US-Armee, die US-Heeresstreitkräfte (USAREUR) und das fünfte Corps, zusammengelegt werden. Das neue Hauptquartier soll den Namen USAREUR & Task Force 5 tragen.

Von den US-Streitkräften war trotz Bemühungen bisher keine Auskunft zu erhalten, ob dieses neue Hauptquartier in Heidelberg verbleibt oder ob Teile aus Heidelberg abgezogen werden sollen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wäre demnach die Annahme einer Entlastungswirkung für den Heidelberger Wohnungsmarkt durch Abzug von Teilen der Natostreitkräfte absolut spekulativ.

Das Wohnungsentwicklungsprogramm 1998 bis 2002 sah den Neubau von jährlich durchschnittlich 700 Wohnungen vor, um den erforderlichen Bedarf zu decken. Dieses Volumen konnte seit 1998 nicht mehr erreicht werden. Zuletzt entstanden im Jahr 2003 nur noch 222 neue Wohnungen in Heidelberg. Nach dem bis 2020 prognostizierten Einwohneranstieg, der je nach Variante zwischen 6.500 und 8.000 Einwohnern liegen wird, geht allein ein Wohnungsneubedarf von rund 4.000 Wohneinheiten aus. Der Ersatz- und Expansionsbedarf liegt auf einem ähnlich hohen Niveau.

Die Bahnstadt ist das städtebauliche Entwicklungsgebiet Heidelbergs für das nächste Jahrzehnt. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen rund 2.500 Wohnungen bilden einen entscheidenden Beitrag für den Heidelberger Wohnungsmarkt. Die Bebauung wird sich jedoch weit über ein Jahrzehnt erstrecken. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist mit den ersten 300 bezugsfertigen Wohnungen im Jahr 2007 zu rechnen. In den Folgejahren könnten ebenfalls jeweils 300 Wohnungen fertiggestellt werden. Die bis 2020 in der Bahnstadt fertiggestellten Wohnungen werden ca. 5.500 Menschen Heimat bieten. Demgegenüber ist das Altklinikum mit einem erwarteten Zuwachs von 300 Wohnungen nachgeordnet. In der nachfolgenden Tabelle ist der zu erwartende Wohnungsneubau jeweils in Fünfjahreszeiträumen für die Bahnstadt und das Altklinikum dargestellt.

Tabelle: Geplanter Wohnungsneubau in der Bahnstadt und dem Altklinikum bis 2020

Entwicklungsgebiet	Anzahl von Neubauwohnungen im Zeitraum ...			
	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	2006 bis 2020
Bahnstadt	1.150	870	480	2.500
Altklinikum	100	100	100	300
Insgesamt	1.250	970	580	2.800

Das dem Gemeinderat am 19.05.04 vorgestellte Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Altklinikums sieht nur verhältnismäßig wenig Wohnungsneubauten vor. Unter der Voraussetzung, dass die vom Land derzeit beabsichtigte Vermarktung realisiert werden kann, könnten dort im ersten Abschnitt in den Jahren 2006 und 2007 jeweils rund 50 neue Wohnungen entstehen.

Überkapazitäten auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt durch die geplante Entwicklung der Bahnstadt und die Umstrukturierung des Alt-Klinikums in Bergheim sind demnach nicht zu erwarten. Vielmehr ist die rasche Entwicklung der Bahnstadt zur Sicherung der Wohnattraktivität Heidelbergs und eines ausgewogenen Wohnungsmarktes erforderlich.

gez.

Beate Weber