

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Wohnungsentwicklungsprogramm  
1998 - 2002  
Fazit des verlängerten  
Programmzeitraumes bis 2004**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	27.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Gemeinderat nehmen vom Fazit des Wohnungsentwicklungsprogramms 1998 – 2002, verlängert bis zum 31.12.2004, Kenntnis.*

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:  
(Codierung)**    **Ziel/e:**

WO 1            Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr

WO 2            Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt

WO 4            Verdrängungsprozesse verhindern

WO 7            Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur

**Begründung:**

Wohnen soll durch das Programm auch für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen in Heidelberg möglich bleiben und werden. Abwanderungstendenzen sollen verringert und die soziale Infrastruktur von allen Beteiligten verantwortet werden.

**Ziel/e:**

SL 5            Bauland sparsam verwenden, Innen- und Außenentwicklung

UM 9            Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern

**Begründung:**

Das Programm nimmt den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ direkt auf und dokumentiert dies in der Zielsetzung von Wohnungsentwicklungsprogramm und Baulandmanagement.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:  
(Codierung)**    **Ziel/e:**

QU 1            Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Durch die im Baulandbeschluss vorgesehene Kostenbeteiligung der Investoren/Eigentümer wird eine wesentliche Entlastung des Haushalts von notwendigen städtischen Mitteln erreicht.

**Begründung:**

Ergänzend zur Bilanz des ursprünglichen Programmzeitraums von 1998 bis 2002 (Anlage 1 zur DS: 211/2003) wird hier zusätzlich der durch den Gemeinderat am 26.06.2003 (DS: 211/2003) beschlossene verlängerte Zeitraum bis zum 31.12.2004 betrachtet. Maßgebend ist die Darstellung des Erreichens der Zielzahl von 3.500 Wohnungen, davon 500 geförderte Wohnungen, die Realisierung von Maßnahmen in den Programmgebieten sowie die zahlenmäßige Betrachtung der einzelnen Förderprogramme.

Eine umfassende Information über den Bereich „Wohnen“ bietet darüber hinaus der Erste Bericht zur Umsetzung des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2010.

**1. Fertigstellungen**

Im Folgenden wird die gesamte Bautätigkeit über den bisherigen Programmzeitraum (1998 – 2004) dargestellt. Es handelt sich bei den Fertigstellungen um Nettowerte, d. h. den Saldo aus Zu- und Abgängen.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Gesamt
<b>Baufertigstellungen</b>	562	542	346	376	412	222	321	2.781

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Bei der Betrachtung der Fertigstellungen müssen besonders die Maßnahmen zu einer Gesamtbewertung herangezogen werden, die außerhalb der im WEP ausdrücklich aufgeführten Programmgebiete, also „programmunabhängig“ erstellt wurden.

Eine differenzierte Darstellung der vorgenannten Gesamtfertigungszahlen ergibt folgendes Ergebnis:

Jahr	Gesamt	Davon		Darunter		Diff. aus Sp.1u.2	
		aus WEP	% zu Sp.1	Geförd. Wohnraum	% zu Sp.1	"programmunabhängig"	% zu Sp.1
	1	2	3	4	5	6	7
1998	562	299	53,20 %	41	7,30 %	263	46,80 %
1999	542	285	52,58 %	151	27,86 %	257	47,42 %
2000	346	41	11,85 %	66	19,08 %	305	88,15 %
2001	376	246	65,43 %	17	4,52 %	130	34,75 %
2002	412	241	58,50 %	42	10,19 %	171	41,50 %
2003	222	49	22,07 %	23	10,36 %	173	77,93 %
2004	321	172	53,58 %	10	3,12 %	149	46,42 %
<b>Summe</b>	<b>2.781</b>	<b>1.333</b>	<b>47,93 %</b>	<b>350</b>	<b>12,59 %</b>	<b>1.448</b>	<b>52,07 %</b>
Ø '98 – 04	397	190	47,60 %	50	12,59 %	207	52,40 %

Quelle: Amt für Wohnbauförderung  
 Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
 Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Für eine Bewertung des Programmergebnisses sind die gesamten Fertigstellungen auch im Verhältnis zu den quantitativen Zielzahlen des Programms zu sehen.

Insgesamt waren 3.500 Wohnungen geplant. Die Programmgebiete hatten hierbei einen Anteil von 2.700 Wohnungen, von denen wiederum nur 2.280 zur Fertigstellung innerhalb des 5-jährigen Programmzeitraums als realistisch erschienen, und die restlichen 420 den Folgejahren zugeordnet wurden. 800 Wohnungen wurden somit von vornherein Aktivitäten außerhalb des Programms zugerechnet.

Letztlich sollten innerhalb der 5 Jahre 3.080 WE, davon 500 geförderte WE entstehen.

Fertigstellungen bezogen auf Zielzahlen und einen um 2 Jahre verlängerten Programmzeitraum:

<b>Fertigstellungen</b>	<b>1998 - 2004</b>
<b>Gesamt</b>	2.781
<b>in % zur Zielgröße 3.080 WE</b>	ca. 90 %
<b>Aus WEP</b>	1.333
<b>in % zur Zielgröße 2.280 WE</b>	ca. 58 %
<b>Geförderte Wohnungen</b>	350
<b>in % zur Zielgröße 500 WE</b>	70 %

Insgesamt 2.781 fertiggestellte WE entsprechen 90 % der Planzahl.

Mit 1.333 WE aus dem WEP blieb die bisher tatsächlich realisierte Anzahl von WE mit 58 % auch nach einem um 2 Jahre verlängerten Programm deutlich hinter der Zielzahl zurück.

Der Anteil geförderter WE wurde mit 350 nur zu 70 % erreicht.

Die sog. „programmunabhängigen“ Fertigstellungen haben mit 1.448 WE die geplanten 800 WE deutlich überschritten und somit einen wesentlichen Anteil am Gesamtergebnis erbracht.

Die nachfolgende Darstellung realisierter und nichtrealisierter Projekte des WEP zeigt auf, warum die Zielzahlen nicht erreicht wurden.

## 2. Realisierung der projektierten Maßnahmen

### 2.1 Realisierte Projekte des WEP 1998 – 2004

Jahr	Projekt-Nr.	Stadtteil	Standort	Fertiggestellte Wohnungen
1998	5.1	Weststadt	Philipp-Reis-Straße	19
	7.1	Kirchheim	Am Dorf	215
	7.3	Kirchheim	Breslauer Straße 2 – 6	35
	8.1	Pfaffengrund	Storchenweg	30
<b>Summe</b>				<b>299</b>
1999	2.2	Altstadt	Friedrich-Ebert-Anlage 48 – 50	67
	2.3	Altstadt	Schlossberg	14
	5.1	Weststadt	Philipp-Reis-Straße	159
	7.1	Kirchheim	Am Dorf	30
	10.2	Handschuhshheim	Dossenheimer Landstraße 54	15
<b>Summe</b>				<b>285</b>

Jahr	Projekt-Nr.	Stadtteil	Standort	Fertiggestellte Wohnungen
2000	2.1	Altstadt	Plöck 24	23
	9.2	Wieblingen	Kurpfalzring	7
	11.1	Neuenheim	Lutherstraße	11
<b>Summe</b>				<b>41</b>
2001	3.4	Bergheim	Schlossquell	95
	6.1	Rohrbach	Fabrikstraße/Sickingenstraße	42
	7.1	Kirchheim	Am Dorf	13
	9.2	Wieblingen	Kurpfalzring	25
	9.3	Wieblingen	Adlerstraße	23
	10.1	Handschuhsheim	Dossenheimer Landstraße 100	18
	11.1	Neuenheim	Lutherstraße	30
<b>Summe</b>				<b>246</b>
2002	3.1	Bergheim	Glockengießerei	150
	3.3	Bergheim	Radium-Solbad	46
	6.1	Rohrbach	Fabrikstraße/Sickingenstraße	16
	7.1	Kirchheim	Am Dorf	8
	9.1	Wieblingen	Hauhecke	6
	9.3	Wieblingen	Adlerstraße	5
	11.1	Neuenheim	Blumenthalstraße	10
<b>Summe</b>				<b>241</b>
2003	3.1	Bergheim	Glockengießerei	41
	7.1	Kirchheim	Am Dorf	8
<b>Summe</b>				<b>49</b>
2004	6.2	Rohrbach	Furukawa	168
	7.1	Kirchheim	Am Dorf	4
<b>Summe</b>				<b>172</b>
<b>1998 – 2004 Gesamt</b>				<b>1.333</b>

## 2.2 Laufende Projekte des WEP 1998 – 2004

Diese Maßnahmen wurden bis 2004 begonnen.

Bisherige Teilfertigstellungen s. entsprechende Projekt-Nr. unter Punkt 2.1

Projekt-Nr.	Stadtteil	Standort	Wohnungen im Bau
6.2	Rohrbach	Furukawa	90
<b>Summe</b>			<b>90</b>

## 2.3 Geplante Projekte des WEP 1998 - 2004

Maßnahmen, die nach 2004 begonnen wurden (s. unter 2.2), und deren Restabwicklung ansteht.

Projekt-Nr.	Stadtteil	Standort	geplante Wohneinheiten
6.2	Rohrbach	Furukawa	270

## 2.4 Nichtrealisierte Projekte des WEP 1998 - 2004

Die Planungen für diese Maßnahmen wurden während des Programmzeitraumes wegen Planungsschwierigkeiten oder anderweitiger Überlegungen noch nicht konkret begonnen. Sie werden zum Teil in der einen oder anderen Form noch zur Realisierung kommen; die Projekte 13.1 und 14.1 werden wegen Vermarktungsschwierigkeiten zumindest für den Wohnungsbau nicht mehr relevant sein.

Projekt-Nr.	Stadtteil	Standort	geplante Wohneinheiten
3.2	Bergheim	ZWEK*	100
7.2	Kirchheim	Im Bieth	90
9.2	Wieblingen	Schollengewann	180
11.2	Neuenheim	Blumenthalstraße	9
13.1	Emmertsgrund	Mombertstraße	110
14.1	Ziegelhausen	Haaf (2. BA)	75
<b>Summe</b>			<b>564</b>

\* Zentrum für Wohnen, Einkauf und Kultur

### 2.5 Ergebnis der Projektrealisierung

Die Programmabwicklung ergibt folgende Zahlen:

Realisierte Projekte (2.1)	1.333
Laufende Projekte (2.2)	90
Geplante Projekte (2.3)	270
Nichtrealisierte Projekte (2.4)	564
<b>Gesamt</b>	<b>2.257</b>

Die Differenz von 445 Wohneinheiten zur projektierten Anzahl von **2.702** Wohnungen in den WEP-Gebieten resultiert aus Änderungen bei der tatsächlichen Erstellung gegenüber der Planung sowie aus Planungsänderungen.

### 3. Fördermaßnahmen und Mitteleinsatz im Rahmen des WEP 1998 – 2004

Im Folgenden werden alle Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der bestehenden Programme innerhalb des Programmzeitraums bis 2004 durch die Stadt Heidelberg gefördert wurden.

Alle Beträge in €

#### 3.1 Mietwohnungsbau

Jahr	Objekt	Anzahl WE fertiggestellt	für lfd. Maßn.* Darlehen	ausbezahlte Zuschüsse
1998	Storchenweg 2 In der Neckarhelle 119 Philipp-Reis-Straße <b>Summe</b>	30 7 1 <b>38</b>	107.371	0
1999	Philipp-Reis-Straße Am Dorf Römerstraße 227 <b>Summe</b>	120 7 2 <b>129</b>	693.695	3.410
2000	Plöck 24 Pfaffengasse 11/1 <b>Summe</b>	23 7 <b>30</b>	0	24.191
2001	–	<b>0</b>	0	19.883
2002	Glockengießerei	<b>37</b>	0	16.993
2003	Glockengießerei	<b>13</b>	0	87.841
2004		<b>0</b>	0	97.871
<b>Gesamt</b>		<b>247</b>	<b>801.066</b>	<b>250.189</b>

\* Ausbezahlte Mittel beziehen sich nicht nur auf die im betreffenden Jahr fertiggestellten WE, sondern werden abhängig vom Baufortschritt auch bei Baubeginn und Rohbauerstellung fällig oder als laufende Mietzuschüsse ausgezahlt.

Eine zusätzliche Förderung hat der soziale Mietwohnungsbau dadurch erfahren, dass z. T. die entsprechenden Grundstücke zu reduzierten m<sup>2</sup>-Preisen verkauft wurden.

### 3.2 Modernisierungsmaßnahmen

Jahr	Anzahl gef. WE	für lfd. Maßn. ausbezahlt*
1998	112	119.754
1999	0	89.674
2000	0	0
2001	0	0
2002	0	0
2003	0	0
2004	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>112</b>	<b>209.428</b>

\* Zuschüsse: werden in 2 Raten über 2 Jahre ausbezahlt

\*\* Zinszuschüsse: Auszahlung hängt von der Mittelabrufung der Banken ab. Zwischen Bewilligung und Auszahlung zeitlicher Verzug auch über Jahreswechsel möglich.

### 3.3 Eigentumsmaßnahmen

Jahr	Anzahl gef. Vorh.	für lfd. Maßn. ausbezahlt
1998	23	226.463
1999	10	106.425
2000	13	40.803
2001	29	164.867
2002	22	92.664
2003	24	405.566
2004	22	435.125
<b>Gesamt</b>	<b>143</b>	<b>1.471.913</b>

### 3.4. Sonstige Programm

#### 3.4.1 Lärmsanierungsprogramm

Jahr	Lärmsanierungsprogramm Anzahl gef. Fenster	für abg. Maßn. ausbezahlt*
1998	22	3.669
1999	29	21.572
2000	236	44.414
2001	264	148.826
2002	57	273.576
2003	Programm eingestellt	0
2004	Programm eingestellt	0
<b>Gesamt</b>	<b>608</b>	<b>492.057</b>

\* Zuschüsse: Bruttobetrag. Wird zu 50 % von Land erstattet.



### 3.4.2 Rationelle Energieverwendung

Jahr	Rationelle Energieverwendung Anzahl gef. Projekte	für abg. Maßn. ausbezahlt
1998	102	180.002
1999	88	154.477
2000	93	168.968
2001	189	278.799
2002	133	352.011
2003	102	549.009
2004	107	298.525
<b>Gesamt</b>	<b>814</b>	<b>1.981.791</b>

### 3.4.3 Wasserprogramm

Jahr	Wassersparprogramm Anzahl gef. Projekte	für abg. Maßn. ausbezahlt
1998	4	9.265
1999	8	3.745
2000	4	9.129
2001	6	3.533
2002	1	4.905
2003	35	11.991
2004	19	27.743
<b>Gesamt</b>	<b>77</b>	<b>70.311</b>

gez.

**Prof. Dr. von der Malsburg**