

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0105/2014/IV**

Datum:  
25.08.2014

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Bautätigkeitsbericht 2013**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 23. September 2014

Beratungsfolge:

| Gremium:                                 | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen:       | Handzeichen: |
|--|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss | 17.09.2014      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne |              |

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklung- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2013“ zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:                    | Betrag: |
|---------------------------------|---------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b> |         |
| keine                           |         |
|                                 |         |
| <b>Einnahmen:</b>               |         |
| keine                           |         |
|                                 |         |
| <b>Finanzierung:</b>            |         |
| keine                           |         |
|                                 |         |

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Wohnungsbau 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 17.09.2014**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Begründung:**

### **1. Baufertigstellungen**

Insgesamt wurden im Jahr 2013 in Heidelberg 967 Wohnungen fertiggestellt. Der aller größte Teil davon (938 Wohnungen) durch Neubaumaßnahmen, 29 Wohnungen wurden durch Um- und Ausbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden erstellt. Gleichzeitig wurden im letzten Jahr auch fast 340 Wohnungen abgebrochen, so dass sich der Wohnungsbestand im Jahr 2013 um 630 Wohnungen auf rund 73.900 erhöhte. Die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr wurde um 130 Wohnungen überschritten.

Die 630 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) haben 1.714 Räume mit rund 42.632 Quadratmeter Wohnfläche. Knapp 44 Prozent der in 2013 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, gut 23 Prozent haben 5 Räume und mehr. Annähernd 56 Prozent aller 2013 hinzugekommenen Wohnungen hatten 3 und mehr Räume.

Es wurden 2013 im Neubau 92 Wohngebäude mit insgesamt 937 Wohnungen errichtet. Die Neubauwohnungen haben 2.372 Räume mit rund 57.435 Quadratmeter Wohnfläche.

Von den 937 Neubauwohnungen (in Wohngebäuden) wurden alleine in der Bahnstadt 764 (circa 81 Prozent) fertiggestellt. An zweiter Stelle stand der Stadtteil Wieblingen mit insgesamt 93 (circa 10 Prozent) neu errichteten Wohnungen. Weitere Baufertigstellungen verteilen sich unter anderem auf Kirchheim (26 Wohnungen), Weststadt (18 Wohnungen), Altstadt (11 Wohnungen) und Südstadt (11 Wohnungen). Die 93 neu errichteten Wohnungen in Wieblingen befinden sich in insgesamt 17 Gebäuden. Von den 93 Wohnungen sind 43 Wohneinheiten im Neubaugebiet „Schollengewann“ errichtet worden. Somit sind in den letzten Jahren insgesamt 143 Wohnungen im Neubaugebiet „Schollengewann“ fertiggestellt worden.

Circa 40 Prozent der insgesamt 93 neu erstellten Gebäude mit Wohnraum (92 Wohngebäude und 1 Nicht-Wohngebäude) waren Einfamilienhäuser, knapp 46 Prozent der Gebäude hatten vier und mehr Wohnungen. Eine neue Wohnung war im Durchschnitt 67,7 Quadratmeter groß und hatte 2,7 Räume (einschließlich Küche). Lässt man die neu erstellten Studentenwohnungen in der Bahnstadt (349) außer Betracht, betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 124 Quadratmeter verteilt auf 4,9 Räume. Der Wohnungsbau entsprach demnach den städtischen Zielsetzungen familiengerechter Wohnungen, was die Größenstruktur betrifft.

Von den 938 Wohnungen (937 Wohnungen in Wohngebäuden und 1 Wohnung in Nicht-Wohngebäude) in den neu errichteten Gebäuden, sind circa 72 Prozent (676) der Wohnungen im Passivhausstandard entstanden und circa 25 Prozent (276) der Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt.

### **2. Bauüberhang**

Mit rund 2.100 genehmigten Wohnungen hat sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr um rund 400 genehmigte Wohnungen erhöht. Für den neuen Stadtteil Bahnstadt lagen zum Ende des vergangenen Jahres Baugenehmigungen für 68 Gebäude mit insgesamt 1.119 Wohnungen vor. Hierin enthalten sind 206 Wohnungen (davon 196 1-Raum-Wohnungen) im Campus am Zollhofgarten. In Kirchheim sollen 362 Wohnungen entstehen, darunter 250 Wohnungen „Im Höllenstein“. Weitere 195 Wohnungen werden in Rohrbach erwartet.

### **3. Bestand**

Der Wohnungsbestand belief sich Ende 2013 auf rund 73.900 Wohnungen. Davon liegen rund 9.800 Wohnungen in Handschuhsheim (13,3 Prozent), gefolgt von Kirchheim mit knapp 8.300 Wohnungen (11,2 Prozent) und Rohrbach mit knapp 8.200 Wohnungen (11,1 Prozent). Der Stadtteil mit der geringsten Anzahl der Wohnungen ist derzeit noch die Bahnstadt mit knapp 1.000 Wohnungen (1,4 Prozent).

17,9 Prozent des Wohnungsbestandes sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, 25,2 Prozent sind 3-Raum-Wohnungen und 29,3 Prozent der Wohnungen verfügen über 5 und mehr Räume.

Von den rund 73.900 Wohnungen unterliegen derzeit 3.271 Wohnungen einer gesetzlichen oder vertraglichen Bindung. Das entspricht 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes. Für weitere 2.144 Wohnungen oder 2,9 Prozent besteht eine freiwillige Bindung. Die Zahl der gebundenen Wohnungen nimmt kontinuierlich ab.

Insgesamt wurden seit 2000 in Heidelberg rund 6.200 Wohnungen erstellt. Im Jahrzehnt davor, von 1990 bis 1999, waren es rund 6.400 Wohnungen. Fast ein Drittel der Wohnungen (23.100) in Heidelberg wurde vor 1949 fertiggestellt. Ein weiteres Viertel wurde in den Aufbaujahren zwischen 1949 und 1968 errichtet. Dies macht deutlich, dass Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen auch weiterhin ein zunehmend wichtiges Feld sein werden.

Die rund 73.900 Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von circa 5,6 Millionen Quadratmeter. Im Durchschnitt kamen Ende 2013 auf jeden Einwohner 39,4 Quadratmeter. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnraumversorgung erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 50,9 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 33,5 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 39,4 Quadratmeter je Einwohner lagen 7 der 15 Heidelberger Stadtteile (Ziegelhausen, Schlierbach, Neuenheim, Südstadt, Wieblingen, Boxberg und die Bahnstadt).

Im Durchschnitt leben 1,94 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Die größte Belegungsdichte ist auf dem Emmertsgrund festzustellen (2,49), die niedrigste derzeit noch mit 1,4 in der Bahnstadt. Die Angaben für die Bahnstadt dürften sich in den kommenden Jahren, sobald die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, noch deutlich verändern.

Weitere Angaben zur Bautätigkeit sind beiliegendem Bericht „Bautätigkeit 2013 – 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:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:   |
|--------------------------|-------------------|---|
| WO 1                     | +                 | <b>Ziel/e:</b><br>Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr<br><b>Begründung:</b><br>Nach 2012 wurde die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr in 2013 abermals überschritten |
| WO 6                     | +                 | <b>Ziel/e:</b><br>Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten<br><b>Begründung:</b><br>Die Bahnstadt gestaltet sich zu einem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere Studenten  |
| WO 9                     | +                 | <b>Ziel/e:</b><br>Ökologisches Bauen fördern<br><b>Begründung:</b><br>In 2013 wurden insgesamt 676 Wohnungen im Passivhausstandard errichtet und 276 hinzugekommene Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt      |

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

Keine.

gezeichnet  
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner

### Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung  |
|---------|--|
| 01      | Bautätigkeitsbericht 2013<br><b>(Vertraulich – Nur zur Beratung im Gremium!)</b> |