

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0161/2015/IV

Datum:
07.08.2015

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Bautätigkeitsbericht 2014

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 22. September 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	16.09.2015	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklung und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2014“ zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
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 16.09.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 16.09.2015

2 **Bautätigkeitsbericht** Informationsvorlage 0161/2015/IV

Bürgermeister Dr. Gerner eröffnet den Tagesordnungspunkt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Schestag, Stadtrat Ziegler, Stadtrat Jakob,

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Warum werden in Kirchheim und Handschuhsheim überproportional 1-2 Zimmer Wohnungen gebaut?
- Seit dem Jahr 2000 hat sich die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung fast halbiert, warum?
- Der Beirat von Menschen mit Behinderungen hat den Wunsch, dass im nächsten Bautätigkeitsbericht aufgeführt wird, wie viele barrierefreie Wohnungen gebaut werden. Ist dies möglich?

Herr Hahn, Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, gibt an, dass die Statistik zum Wohnungsbau auf einen vom Land vorgeschriebenen amtlichen Erhebungsbogen den die Bauträger ausfüllen müssen. Das Thema Barrierefreiheit ist dort derzeit noch nicht verankert. Er sagt zu, zu prüfen, ob es Möglichkeiten der Auswertung um die Barrierefreiheit gibt und darüber zu berichten sowie die Anregung über die Änderung des Erhebungsbogens an das Land zu geben.

Er führt weiter aus, dass sich die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung in den letzten zehn Jahren halbiert hat. Grund ist, dass die große Phase des Sozialwohnungsbaus vor 30/40 Jahren war, die Kredite, die die Sozialwohnungen bekommen damit Sie Sozialwohnungen sind, sind nach 30/40 Jahren ausgelaufen. Zum Teil werden diese auch von den Eigentümern der Sozialwohnungen frühzeitiger abgelöst. Dies führt zu einem Rückgang des Anteils der Wohnungen mit Sozialbindung.

Er führt außerdem aus, dass auch in einer Großstadt wie Heidelberg die Gebäude mit 1-2 Wohnungen die Hälfte aller Gebäude ausmachen.

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Baufertigstellungen

Insgesamt wurden im Jahr 2014 in Heidelberg 909 Wohnungen fertiggestellt. Der aller größte Teil davon (847 Wohnungen) durch Neubaumaßnahmen, 62 Wohnungen wurden durch Um- und Ausbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden erstellt. Gleichzeitig wurden im letzten Jahr auch 34 Wohnungen abgebrochen, so dass sich der Wohnungsbestand im Jahr 2014 um 875 Wohnungen auf rund 75.100 erhöhte. Die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr wurde um 375 Wohnungen überschritten.

Die 875 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) haben 2.694 Räume mit rund 69.973 Quadratmeter Wohnfläche. Knapp 40 Prozent der in 2014 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, annähernd 20 Prozent haben 5 Räume und mehr. Gut 60 Prozent aller 2014 hinzugekommenen Wohnungen hatten 3 und mehr Räume.

Es wurden 2014 im Neubau 133 Wohngebäude mit insgesamt 847 Wohnungen errichtet. Die Neubauwohnungen haben 2.712 Räume mit rund 67.487 Quadratmeter Wohnfläche.

Von den 847 Wohnungen (in Wohngebäuden) wurden alleine in der Bahnstadt 503 (circa 59 Prozent) fertiggestellt. An zweiter Stelle stand der Stadtteil Kirchheim mit insgesamt 95 (circa 11 Prozent) und an dritter Stelle der Stadtteil Wieblingen mit insgesamt 86 (circa 10 Prozent) neu errichteter Wohnungen. Die 95 neu errichteten Wohnungen in Kirchheim befinden sich in insgesamt 38 Gebäuden. Von den 95 Wohnungen sind 76 Wohneinheiten im Neubaugebiet „Im Bieth“ errichtet worden. Somit sind in den letzten Jahren insgesamt 116 Wohnungen im Neubaugebiet „Im Bieth“ fertiggestellt worden.

Circa 53 Prozent der insgesamt 133 neu erstellten Gebäude mit Wohnraum (alles Wohngebäude) waren Einfamilienhäuser, knapp 36 Prozent der Gebäude hatten 4 und mehr Wohnungen. Eine neue Wohnung war im Durchschnitt 79,7 Quadratmeter groß und hatte 3,2 Räume (einschließlich Küche). Lässt man die neu erstellten Studentenwohnungen in der Bahnstadt (206) außer Betracht, betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 97,9 Quadratmeter verteilt auf 3,9 Räume. Der Wohnungsbau entsprach annähernd den städtischen Zielsetzungen familiengerechter Wohnungen, was die Größenstruktur betrifft.

Von den 847 Wohnungen in den errichteten Wohngebäuden werden circa 76 Prozent (647) der Wohnungen mit Fernwärme beheizt und circa 12 Prozent (103) der Wohnungen sind im Passivhausstandard entstanden.

2. Bauüberhang

Mit rund 1.400 genehmigten Wohnungen hat sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr um rund 400 genehmigte Wohnungen verringert. Für den neuen Stadtteil Bahnstadt lagen zum Ende des vergangenen Jahres Baugenehmigungen für 70 Gebäude mit insgesamt 720 Wohnungen vor. In Kirchheim sollen 303 Wohnungen entstehen, darunter 250 Wohnungen „Im Höllenstein“. Weitere 162 Wohnungen werden in Rohrbach erwartet.

3. Bestand

Der Wohnungsbestand belief sich Ende 2014 auf rund 75.100 Wohnungen. Davon liegen rund 9.800 Wohnungen in Handschuhsheim (13,1 Prozent), gefolgt von Kirchheim mit knapp 8.400 Wohnungen (11,2 Prozent) und Rohrbach mit knapp 8.300 Wohnungen (11,0 Prozent). Der Stadtteil mit der geringsten Anzahl der Wohnungen ist derzeit noch die Bahnstadt mit knapp 1.500 Wohnungen.

18,2 Prozent des Wohnungsbestandes sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, 25,0 Prozent sind 3-Raum-Wohnungen und 29,2 Prozent der Wohnungen verfügen über 5 und mehr Räume.

Von den rund 75.100 Wohnungen unterliegen derzeit 3.264 Wohnungen einer gesetzlichen oder vertraglichen Bindung. Das entspricht 4,3 Prozent des Wohnungsbestandes. Für weitere 2.145 Wohnungen oder 2,9 Prozent besteht eine freiwillige Bindung. Die Zahl der gebundenen Wohnungen nimmt kontinuierlich ab.

Die rund 75.100 Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von circa 5,7 Millionen Quadratmeter. Im Durchschnitt kamen Ende 2014 auf jeden Einwohner 39,4 Quadratmeter. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnungsversorgung erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 50,9 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 32,8 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 39,4 Quadratmeter je Einwohner lagen 7 der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Südstadt, Wieblingen, Handschuhsheim, Neuenheim, Ziegelhausen, Bahnstadt).

Im Durchschnitt leben 1,93 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Die größte Belegungsdichte ist auf dem Emmertsgrund festzustellen (2,55), die niedrigste derzeit noch mit 1,49 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 2014 – 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: Nach 2012 und 2013 wurde die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr in 2014 abermals überschritten Ziel/e:
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 Ziel/e:
WO 9	+	Ziel/e: Ökologisches Bauen fördern Begründung: In 2014 wurden insgesamt 647 Wohnungen errichtet, welche mit Fernwärme beheizt werden und 103 hinzugekommene Wohnungen wurden im Passivhausstandard errichtet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bautätigkeitsbericht 2014