

Heidelberg

Anlage 03 zur Drucksache: 0333/2016/BV

# Handlungsprogramm Wohnen für Heidelberg

Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss

12. Oktober 2016

Joachim Hahn



[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)

# Heidelberg ist eine Schwarmstadt

## Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

### Merkmale des Heidelberger Wohnungsmarkts

- hohes Preisniveau für Miet- und Kaufpreise
- Gefahr der Verdrängung von Normal- und Geringverdienern ins Umland
- ausgeprägte Preisunterschiede innerhalb der Stadt

### Angespannter Wohnungsmarkt führt zu Nachfrageüberhängen bei

- Mietwohnungen im mittleren und günstigen Preissegment
- Familien (Mangel an bedarfsgerechten Wohnungen)
- innerstädtischen Stadtteilen (Preisanstieg)

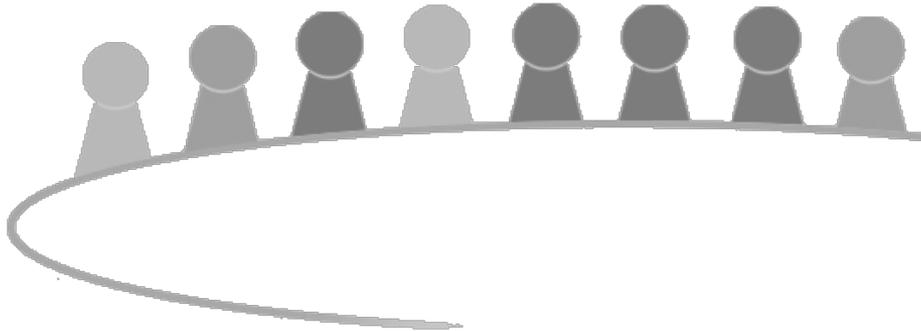
### Aufgaben:

- Handlungsprogramm Wohnen als strategische Klammer
- Identifikation von Bauflächen

# Handlungsprogramm Wohnen

## AG Handlungsprogramm Wohnen/Schaffung von Wohnraum

- Mitglieder: Dez. V/20, Dez. II/BIC, 12, 19, 23, 31, 50, 61, 63, 80, Dez. II/GeBa
- Acht Sitzungen und zusätzliche Arbeitstreffen seit Februar 2016



**Ziel**



Erarbeitung des Handlungsprogramms Wohnen, damit zukünftig jährlich 800 Wohneinheiten neu gebaut werden können.

# Handlungsprogramm Wohnen

## Grundlage einer bedarfsgerechten Wohnungspolitik

### Ziele

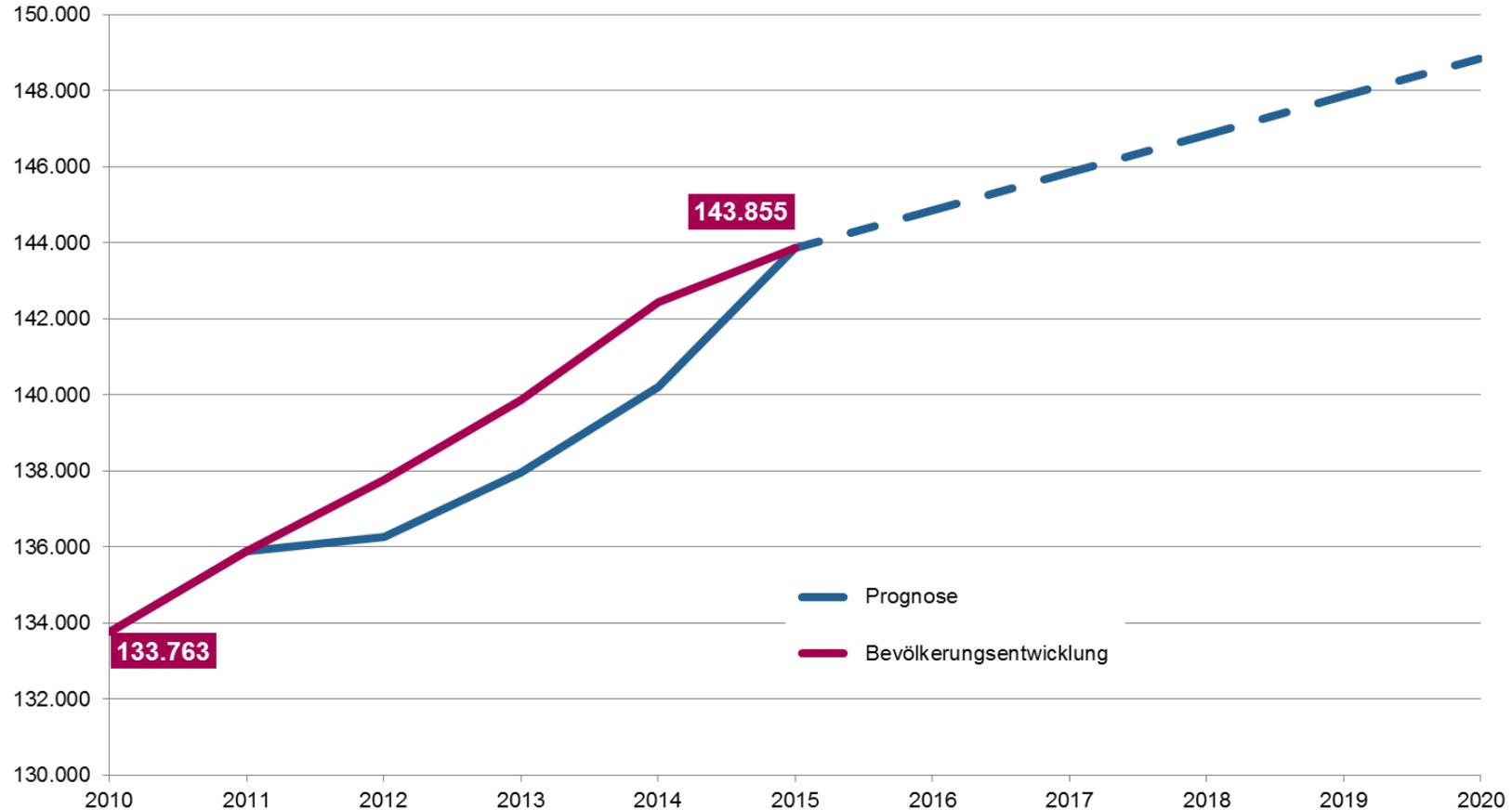
- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen angesichts veränderter Rahmenbedingungen
- Aktive Gestaltung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit Heidelbergs

### Inhalt

- Bündelung der wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt Heidelberg
  - **5 Handlungsfelder**
- Einsatz geeigneter Steuerungsinstrumente
  - **Baulandprogramm**

# Heidelberg ist eine stark wachsende Stadt

Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Prognose zum 31.12. des Jahres



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2016

# Wohnraumbedarfsanalyse

## Neubaubedarf bis 2030

+ 7.300 Wohnungen	=	Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs
+ 3.800 Wohnungen	=	Notwendiger Ersatzbedarf
+ 300 Wohnungen	=	Anpassung der Fluktuationsreserve aufgrund eines Haushaltsanstiegs
- 5.200 Wohnungen	=	Neubau/Zugänge aufgrund Bahnstadt und Konversionsflächen

---

**6.200 Wohnungen = Neubaubedarf**

Quelle: Stadt Heidelberg, Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030

# Handlungsprogramm Wohnen

## Handlungsfeld A: Wohnungsneubau

### Bedarfsgerechtes Wohnungsangebot

Zielgröße: 800 Wohnungen pro Jahr

- Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsneubau
- Aktive Liegenschaftspolitik: Erwerb und Vergabe von Grundstücken
- Anwendung einer sozial ausgewogenen Bodennutzung (Baulandmanagement)



Fotos: Stadt Heidelberg

# Handlungsprogramm Wohnen

## Das Baulandprogramm

### Strategisches Instrument zur Steuerung des Wohnungsangebots

#### Wohnungsneubau

Sicherstellen, dass genügend Bauflächen in den unterschiedlichen Entwicklungsbereichen zur Verfügung stehen, um die erforderliche Zielgröße an Wohnungen zu erreichen.

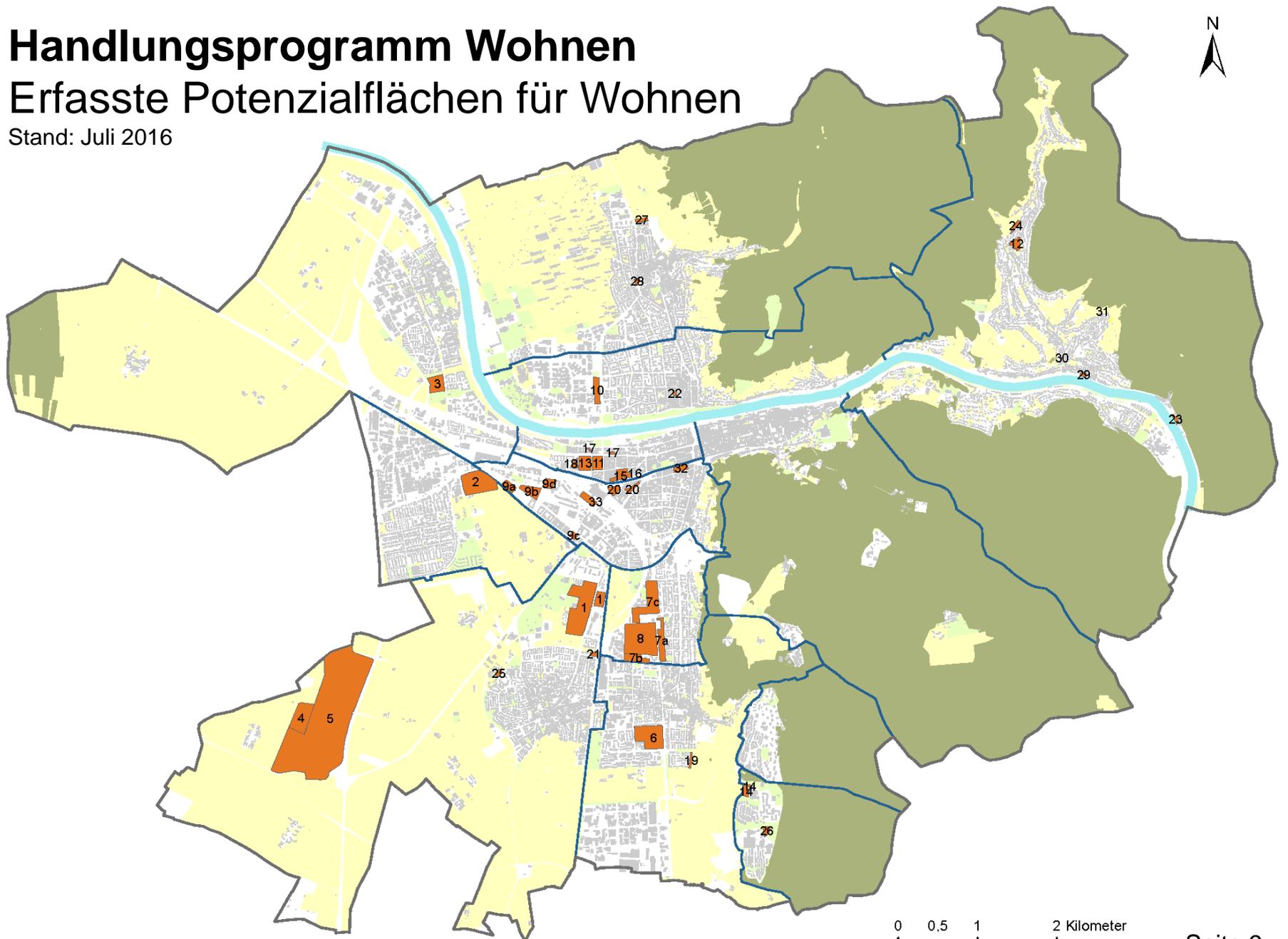
- Identifizierung zusätzlicher Flächen für Wohnen
- Differenzierte Übernahme der Flächen in den Flächennutzungsplan (Stufe I, II)
- Erarbeitung einer koordinierten städtebaulichen Zielvorstellung
- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

→ Potenzialflächenanalyse

# Handlungsprogramm Wohnen

## Erfasste Potenzialflächen für Wohnen

Stand: Juli 2016



# Handlungsprogramm Wohnen

## Wohnungsbaupotenziale

Fläche	Identifizierte Potenziale (WE)
Wohnungsbedarf laut Wohnraumbedarfsanalyse 2030 zusätzlich zu Planung Bahnstadt und Bestandswohnungen Konversionsflächen	<b>6.200</b>
Konkretisierung der Planung auf den Konversionsflächen gegenüber Wohnraumbedarfsanalyse (Annahme Bestandswohnungen)	800 – 2.050
Gültige FNP-Flächen (u.a. Harbigweg, Schollengewann Süd, Eppelheimer Straße und Erweiterung PHV)	1.450 – 1.850
Zusätzliche Potenziale: Bahnstadt B1/B2	300
<b>Summe Potenzialflächen</b>	<b>2.550 – 4.200</b>
<b>Bisher nicht verorteter Wohnungsbedarf</b>	<b>3.650 – 2.000</b>
Kleinteilige Stadtumbaupotenziale (geschätzt)	1.200 WE

→ Der erforderliche Wohnungsbedarf kann nicht auf den Potenzialflächen realisiert werden. Zur Deckung des Bedarfs sind zusätzliche Bauflächen zwingend erforderlich.

# Handlungsprogramm Wohnen

## Handlungsfeld B: Gebäude- und Wohnungsbestand

Frage des Umgangs mit den ca. 75.000 Bestandswohnungen in Bezug auf zeitgemäße bauliche und demografische Anforderungen sowie aktuelle energetische Standards.

- Mobilisierung von Wohnungsbauflächen im Siedlungsbestand
- Erneuerung des Gebäudebestands

→ Vielfalt der Nachfrage trifft auf einen in die Jahre gekommenen Bestand.



Fotos: Stadt Heidelberg

# Handlungsprogramm Wohnen

## Handlungsfeld C: Förderung bezahlbaren Wohnraums und Erhalt sozialer Vielfalt

Zahl gebundener Wohnungen seit 2005 nahezu halbiert. Erforderliche Zielgröße jährlich 400 geförderte Wohnungen.

- Einsatz einer breiten Förderkulisse für das untere und mittlere Preissegment im Neubau und Bestand
- Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Bedarfe für Familien, gemeinschaftliche Wohnformen und Wohngruppen, Studierende, einkommensschwache Haushalte und Menschen mit Behinderung



Fotos: Stadt Heidelberg

# Handlungsprogramm Wohnen

## Handlungsfeld E: Kooperationen zur partnerschaftlichen Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

Erfolgreiche Umsetzung der Ziele im Rahmen der Wohnungsbauoffensive bedarf der engen Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik.

- Gemeinsames Handeln im Rahmen der Wohnungsbauoffensive
- Mietspiegel der Stadt Heidelberg
- Baukosten reduzieren



# Handlungsprogramm Wohnen

## Fazit / Ausblick

Warum ist das vorliegende Handlungsprogramm Wohnen ein wirkungsvolles Instrument?

- Es ist strategisch ausgerichtet (kurz-, mittel- und langfristige Perspektive).
- Es formuliert und bündelt die wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt.
- Es verbessert die Steuerung wohnungspolitischer Aktivitäten (Baulandprogramm).
- Es bezieht wichtige externe Partner in die Umsetzung ein.

# Vielen Dank

Joachim Hahn

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Amtsleiter

**Stadt Heidelberg**

Prinz Carl, Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500

Telefax 06221 58-46120

[stadtentwicklung@heidelberg.de](mailto:stadtentwicklung@heidelberg.de)

[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)

Heidelberg

# Wirtschaftsentwicklungskonzept

Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss 12.10.2016



Ulrich Jonas  
Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)

# Heidelberg im Standortwettbewerb



## Prognos Zukunftsatlas 2016

- Bewertung der Zukunftschancen u. – risiken aller 402 Kreise und Städte.
- Erscheint alle 3 Jahre seit 2004.
- Gesamtrang 14.
- Platz 1 bei Wirtschaft und Arbeitsmarkt.

## Konstant positive Entwicklung

- Gewerbesteueraufkommen liegt bei rund 100 Mio. Euro (20 % des städt. Haushalts).
- Arbeitsplätze auf historischem Hoch.
- Sinkende und im Vergleich anderer Großstädte niedrige Arbeitslosigkeit.

## Alles Gut?

# Gewerbesteuer im Vergleich

Vergleich Gewerbesteuer - Süddeutsche Städte (Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz)							
Rang	Stadt	Einwohner	Uni- versi- täts- stadt	Hebe- satz	Gewerbeste- uer pro Einwohner in Euro	Vergleich zum höchsten Steuer- aufkommen	Istaufkom- men der Gewerbe- steuer in TEUR
1.	Frankfurt	709.395	Ja	460	2.418,80 €	100,0%	1.715.885
2.	München	1.416.532	Ja	490	1.644,17 €	68,0%	2.329.026
3.	Regensburg	140.990	Ja	425	1.572,26 €	65,0%	221.672
4.	Ludwigshaf- en	162.312	Nein	375	1.077,72 €	44,6%	174.927
5.	Darmstadt	150.298	Ja	425	1.045,69 €	43,2%	157.165
6.	Mannheim	297.074	Ja	430	927,73 €	38,4%	275.605
7.	Stuttgart	607.998	Ja	420	895,28 €	37,0%	544.329
8.	Heilbronn	118.857	Nein	400	825,29 €	34,1%	98.092
9.	Pforzheim	118.073	Nein	420	770,06 €	31,8%	90.923
10.	Karlsruhe	300.114	Ja	410	763,66 €	31,6%	229.185
11.	Freiburg	220.215	Ja	420	653,32 €	27,0%	143.870
12.	<b>Heidelberg</b>	<b>152.831</b>	<b>Ja</b>	<b>400</b>	<b>650,58 €</b>	<b>26,9%</b>	<b>99.430</b>
13.	Ulm	119.821	Ja	360	633,70 €	26,2%	75.931
14.	Mainz	205.347	Ja	440	609,68 €	25,2%	125.196
15.	Trier	107.483	Ja	420	574,14 €	23,7%	61.710
16.	Augsburg	278.320	Ja	435	572,24 €	23,7%	159.267

- Gewerbesteuer trägt erheblich zum Wohlstand der Heidelberger Bevölkerung bei.
- Vergleich von 16 süddeutschen Großstädten: Schwacher Rang 12.
- Ziel: Verbreiterung der Steuerbasis durch mehr steuerpflichtige Betriebe.

# Grundstückskonditionen im Vergleich

Gewerbegrundstücke in	Preis
Heidelberg	200 bis 480 €
Mannheim	ab 150 €
Eppelheim	ab 150 €
Walldorf	ab 130 €
Leimen	ab 130 €
Metropolregion zentral	ab 55 €
Metropolregion Peripherie	20 bis 85 €

## Heidelberger Bodenpreisniveau

- Fast doppelt so hoch, wie in benachbarten Oberzentren.
- Mehr als 200% des zentralen Umlandes.
- Mehr als 400% des peripheren Umlandes.

**Heidelberger Gewerbelandpreise sind im regionalen Vergleich sehr hoch und bremsen die Entwicklung.**

# Flächenverfügbarkeit

## Gewerbeflächen mit Planungsrecht

- In städtischem Eigentum nur noch 5 ha kurzfristig verfügbare Flächen und mittelfristig kaum Reserven.
- In Privateigentum nur knapp 4 ha kurzfristig verfügbare Grundstücke.

## Konversion

- In den Konversionsgebieten können Wirtschaftsflächen entwickelt werden.

## Flächen im Flächennutzungsplan

- Die Reserven aus Regionalplan und dem FPlan müssen auf Eignung überprüft und vorausschauend entwickelt werden.

**Das Angebot deckt nicht den Bedarf, die Wirtschaftsentwicklung bleibt hinter den Möglichkeiten.**

# Grundlagen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

**Cima.**

**Wirtschaftsflächenkonzept** (Cima, Difu 2012)



Analyse und Ermittlung von Struktur, Anforderungen, Angebot und Bedarf, Handlungsempfehlungen.



**Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung** (ISW 2016)

Leitziele für innovative, nachhaltige und integrative Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung.

**Entwicklungschancen in wichtigen Leitbranchen und der Basiswirtschaft.  
Flächenangebote, Konditionen u. Infrastruktur als wichtige Handlungsfelder.**

# Grundsatzbeschluss zur dynamischen Wirtschaftsentwicklung

## Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 23.03.2016

- Verantwortung für Wirtschaftsentwicklung.
- Entfaltungsmöglichkeiten für die Wirtschaft.
- Nach Bedarfen ausdifferenziertes Vorratsangebot für die Wirtschaft.
- Entwicklung von Wirtschaftsflächen in den Konversionsquartieren.
- Entwicklung von im F-Plan ausgewiesenen Wirtschaftsflächen.
- Neustrukturierung vorhandener Wirtschaftsflächen.
- Identifikation weiterer Standorte zur Behebung des festgestellten Wirtschaftsflächendefizits.
- Konkurrenzfähige Bedingungen für wirtschaftliches Handeln im Wettbewerb der Standorte.

# Bausteine Wirtschaftsentwicklungskonzept

## Flächenentwicklungen

- Nutzung der Potenziale auf den Konversionsflächen (Patton Barracks, Patrick Henry Village, Campbell Barracks).
- Mobilisierung der im F-Plan ausgewiesenen Gewerbeflächen (Holzapfelbaum und Eselsbuckel).
- Neuausweisung und Flächenentwicklung für Industrie und Gewerbe.
- Handwerkerhöfe.
- Aufwertung bestehender Gewerbegebiete (Bosseldorn, Pfaffengrund ...).

## Weitere Maßnahmen

- Günstige Herstellungskosten und attraktive Konditionen.
- Verkehrsinfrastruktur.
- Breitbandausbau und öffentliches W-LAN.

# Fazit

- Wohn- **und** Wirtschaftsentwicklung sind notwendig für die Zukunft der Stadt.
- Bekenntnis zur Flächenentwicklung, Vermeidung von Konkurrenzen.

Gemeinsame Vorlage

„Handlungsprogramm Wohnen und Wirtschaftsentwicklungskonzept“.

- **Handlungsprogramm Wohnen:** Wohnungspolitischer Zielrahmen und Basis der zukünftigen städtischen Wohnungspolitik.
- **Wirtschaftsentwicklungskonzept:** Wirtschaftspolitischer Zielrahmen und Basis der zukünftigen städtischen Wirtschaftspolitik.

**Klares Bekenntnis zur zukunftsfähigen Stadtentwicklung.**

# Vielen Dank

Ulrich Jonas

Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Amtsleiter

**Stadt Heidelberg**

Heiliggeiststraße 12

69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-30000

Telefax 06221 58-30010

[Ulrich.jonas@heidelberg.de](mailto:Ulrich.jonas@heidelberg.de)

[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)