

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0112/2017/IV

Datum:
27.06.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bahnstadt – Sachstand zur
Wohnungsbauentwicklung**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	05.07.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	25.07.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen den Sachstand zur Wohnungsbauentwicklung in der Bahnstadt zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Aktuell wohnen in der Bahnstadt 3.600 Menschen. Unter Beibehaltung des grundsätzlichen Ziels, die Bahnstadt als gemischt genutzten und nachhaltigen Stadtteil zu entwickeln, können inklusive der zusätzlichen Kontingente voraussichtlich Wohnungen für 6.500 bis 6.800 Einwohner geschaffen werden.

Begründung:

1. Ausgangslage

Seit 2009 befindet sich die Bahnstadt in der Umsetzung. Ziel der Entwicklung dieses neuen Stadtteils ist die Schaffung eines gemischt genutzten, zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtquartiers mit eigener Identität und hoher Lebensqualität. So formulierte bereits die Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs im Jahr 2001, dass „der neue Stadtteil weder Vorstadt- noch Siedlungscharakter haben, sondern ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Stadtquartier im Sinne der europäischen Stadt werden [soll].“

Die im Nachgang zum Wettbewerb erstellte Rahmenplanung und deren Fortschreibung aus dem Jahr 2007 folgen im Grunde dem in Paragraph 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes formulierten Trennungsgrundsatz und verorten entlang der Bahntrasse gewerbliche und kerngebietstypische Nutzungen, im Zentrum der Bahnstadt gemischt genutzte Quartiere und die schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Süden der Bahnstadt (siehe Anlage 01 zur Drucksache). Die Rahmenplanung geht davon aus, dass „neben Büro- und Gewerbeflächen für 7.000 Arbeitsplätze, sozialer Infrastruktur und öffentlichen Freiräumen [...] vor allem Wohnungen für 5.000 bis 5.500 Einwohner entstehen.“

2. Aktueller Sachstand

Vor Verkauf der Grundstücke an die einzelnen Projektentwickler wird mit diesen ein Bau- und Nutzungskonzept abgestimmt. Diese frühzeitige Abstimmung dient der Sicherstellung der Entwicklungsziele. Um neben der Nutzungsmischung langfristig auch eine soziale Durchmischung des Stadtteils zu gewährleisten, wurde so beispielsweise bei der Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke auf ein ausgewogenes Verhältnis von Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen Wert gelegt. Bei der Abstimmung der einzelnen Konzepte wurde darauf geachtet, dass ein breites Angebot unterschiedlicher Haus- und Wohnformen für vielfältige Ansprüche und Bedürfnisse entsteht. Das Portfolio der bereits entstandenen Wohnungen umfasst neben dem klassischen Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen auch Maisonette-Typen, Reihen- und Stadthäuser sowie experimentelle Grundriss- und Haustypen. Ein differenziertes Angebot öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume und das Angebot kleinteiliger gewerblicher Nutzungen in den Erdgeschossen schaffen urbanes Flair und ermöglichen unterschiedlich gestaltbare Nachbarschaftskontakte.

Acht Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen und im fünften Jahr nach Einzug der ersten Bewohner sind aufgrund der guten immobilienwirtschaftlichen Lage bereits große Teile der Wohnbebauung entlang des Pfaffengrunder Feldes umgesetzt (siehe Anlage 02 zur Drucksache). Im Mai 2017 wohnen in der Bahnstadt rund 3.600 Menschen in circa 2.200 Wohneinheiten. Die Bahnstadt verfügt über eine relativ junge Wohnbevölkerung; fast 18 Prozent sind unter 18 Jahren alt, über die Hälfte der Wohnbevölkerung ist unter 30. Statistische Erhebungen der S-Immobilien Heidelberg zur Käuferstruktur zeigen die Attraktivität des neuen Stadtteils: 73 Prozent der Käufer beziehen als Eigennutzer die gekauften Wohnungen, 59 Prozent der Käufer stammen nicht aus Heidelberg.

Zwölf Prozent der Haushalte in der Bahnstadt, die in förderfähigen Wohnungen leben, erhalten derzeit eine Wohnraumförderung. Die Zahl der geförderten Haushalte steigt kontinuierlich an, liegt aber noch unter der angestrebten Zielgröße von 20 Prozent (siehe auch Drucksache 0122/2017/BV).

Der Fokus der nächsten Jahre wird auf der baulichen Entwicklung des westlichen Bereichs der Bahnstadt und der zwischen der Wohnbebauung und der Bahntrasse gelegenen Quartiere liegen. In den im Bau befindlichen Vorhaben auf den Baufeldern Z5b, S1, W1.2, SE1 und SE2 und den bereits genehmigten Bauvorhaben auf den Baufeldern W1.1 und C5 werden in den nächsten Jahren noch 860 Wohneinheiten entstehen.

3. Aktuelle Planungen und weitergehende Überlegungen

Vor dem Hintergrund des nach wie vor hohen Wohnraumbedarfs in Heidelberg wird derzeit auch für die noch nicht entwickelten Baufelder der Bahnstadt die Erhöhung des Wohnanteils geprüft. Diese Erhöhung kann unter Beibehaltung der geplanten Maßstäblichkeit und Dichte der Bebauung vorrangig durch eine Umwandlung von geplanten gewerblichen Nutzungen in Wohn- und Mischgebiete erfolgen.

So soll der Bebauungsplan „Bahnstadt West“ mit entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung das Planungsrecht für mehr Wohnungen schaffen. An geeigneten Stellen des Geltungsbereichs werden statt der gemäß Rahmenplanung als Gewerbe- oder Sonderbaufelder ausgewiesenen Grundstücke Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. So sollen die Baufelder ED4 und ED5, die im Rahmenplan 2008 als Misch- bzw. Sondergebiet vorgesehen waren, nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Des Weiteren sollen auf den Flächen ED6, ED3, E3 und E4, die als Gewerbegebiete konzipiert waren, Teile als Mischgebiet festgesetzt werden, um nach Süden hin zur Grünen Meile ergänzende Wohnnutzungen zu ermöglichen. Nach überschlüssiger Ermittlung könnten in diesen Baufeldern zusätzlich 400 Wohneinheiten entstehen.

Westlich des Gadamerplatzes entsteht auf dem Baufeld SE2, das ursprünglich als Schulstandort konzipiert war, ein neues Wohnquartier. Zudem ist eine Umwandlung des Campus-Baufeldes Z4 in Wohnen geplant. Die Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG hat in Zusammenarbeit mit der Max-Jarecki-Stiftung bereits ein Konzept für den Bau von circa 160 Wohnungen erarbeitet, über das der Gemeinderat mit gesonderter Vorlage informiert werden soll. Auch im Ensemble des Bahnhofplatzes Süd ist ein ergänzender Wohnanteil mit rund 90 Wohnungen vorgesehen.

Bei den vertiefenden Untersuchungen zu Wohnpotenzialen beispielsweise auf der Nordseite der Grünen Meile oder in den C-Baufeldern östlich des Versorgungszentrums werden sowohl baufeldbezogene als auch die gesamte Bahnstadt betreffende Fragestellungen in ihren wechselseitigen Auswirkungen zu prüfen sein:

Die kleinräumige Betrachtung einzelner Bereiche und Baufelder der Bahnstadt wird sich auf die Frage konzentrieren, welche Wohnformen und welcher Grad der Nutzungsmischung in der konkreten Lage und Nachbarschaft möglich und sinnvoll sind. Hierbei spielen Schallschutzaspekte und die künftige Qualität des Wohnumfeldes eine wichtige Rolle. In der Gesamtbetrachtung der Bahnstadt geht es insbesondere um eine Steuerung des Wohnungsgrößen-Mixes (aktuell besteht durch die große Anzahl der Mikroappartements im Campus ein Überhang an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen gegenüber dem angestrebten Anteil von 30 Prozent) und die Sicherstellung des übergeordneten Ziels, einen nutzungsgemischten Stadtteil mit urbanem Flair zu entwickeln.

Vorbehaltlich der weiteren Detailprüfung ist absehbar, dass in der Bahnstadt im Endausbau inklusive der zusätzlichen Wohnungen insgesamt über 3.700 Wohneinheiten entstehen können. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 1,8 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich eine Zielgröße von 6.500 bis 6.800 Einwohnern (siehe Anlage 03 zur Drucksache).

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Information betrifft keine Belange des Beirats von Menschen mit Behinderungen.

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:
SL 12	+	Ziel/e: Stärkere Funktionsmischung Begründung: Mit der Bahnstadt soll ein nutzungsgemischter Stadtteil entstehen. Neben der großräumigen Mischung ist in geeigneten Lagen auch eine kleinteilige, baufeldbezogene Nutzungsmischung anzustreben.
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8.000 bis 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Die in der Rahmenplanung formulierte Zielgröße von 5.000 Einwohnern wird sicher erreicht. Durch Umwandlung von ursprünglich für rein gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Baufeldern in Wohngebiete und Mischgebiete können in geeigneten Lagen mehr Wohnungen geschaffen werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Fortschreibung Rahmenplan 2007 (Nutzungsverteilung)
02	Aufsiedlungsstand 2017
03	Plan zur Nutzungsverteilung 2017