

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0195/2017/IV**

Datum:  
23.10.2017

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Bautätigkeitsbericht 2016**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:                                 | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen:       | Handzeichen: |
|--|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss | 22.11.2017      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne |              |

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklung und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2016“ zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Wohnungsneubau in Heidelberg wird jährlich im Bericht der Bautätigkeit dokumentiert. Der Bericht informiert kleinräumig über die fertiggestellten Wohnungen und zeigt darüber hinaus langjährige Entwicklungen auf.

## **Begründung:**

### **1. Baufertigstellungen**

Insgesamt wurden im Jahr 2016 in Heidelberg 797 Wohnungen fertiggestellt, der allergrößte Teil davon (769 Wohnungen) durch Neubaumaßnahmen. 28 Wohnungen wurden durch Um- und Ausbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden erstellt. Gleichzeitig wurden im letzten Jahr auch 127 Wohnungen abgebrochen, so dass sich der Wohnungsbestand im Jahr 2016 um 670 Wohnungen auf rund 76.500 erhöhte. Die Zielgröße des in 2016 noch gültigen Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 neuen Wohnungen pro Jahr wurde um 170 Wohnungen übertroffen. Auf den Konversionsflächen in der Südstadt wurden in 2016 insgesamt 80, bereits im Bestand berücksichtigte, Wohnungen saniert und erstmalig bezogen. Somit standen 2016 insgesamt 750 Wohnungen dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung. Dies entspricht beinahe der Zielgröße des im Jahr 2017 durch den Gemeinderat verabschiedeten Handlungsprogramm Wohnen von 800 neuen Wohnungen pro Jahr.

Die 670 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) haben 1.624 Räume mit rund 45.625 Quadratmeter Wohnfläche. Knapp 61 Prozent der in 2016 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) sind 1- und 2-Raum-Wohnungen. Gut 39 Prozent aller 2016 hinzugekommenen Wohnungen hatten 3 und mehr Räume. Knapp über 11 Prozent haben 5 Räume und mehr.

Es wurden 2016 im Neubau 91 Wohngebäude mit insgesamt 749 Wohnungen und in Nichtwohngebäuden insgesamt 20 Wohnungen errichtet. Die Neubauwohnungen haben 1.878 Räume mit 51.728 Quadratmeter Wohnfläche.

Von den 749 Wohnungen (in Wohngebäuden) wurden in Bergheim 289 Wohnungen in einem Wohnheim in Bahnhofsnähe fertiggestellt (circa 39 Prozent). An zweiter Stelle stand der Stadtteil Bahnstadt mit insgesamt 186 (circa 25 Prozent) und an dritter Stelle der Stadtteil Kirchheim mit insgesamt 177 (circa 24 Prozent) neu errichteter Wohnungen. Die 177 neu errichteten Wohnungen in Kirchheim befinden sich in insgesamt 35 Gebäuden. Von den 177 Wohnungen sind 153 Wohneinheiten im Höllenstein errichtet worden.

Circa 53 Prozent der insgesamt 91 neu erstellten Gebäude mit Wohnraum (alles Wohngebäude) waren Einfamilienhäuser, knapp 41 Prozent der Gebäude hatten 4 und mehr Wohnungen. Eine neue Wohnung war im Durchschnitt 67,5 Quadratmeter groß und hatte 2,4 Räume (einschließlich Küche). Lässt man das neu erstellte Wohnheim in Bergheim (289) außer Betracht, betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 96,5 Quadratmeter verteilt auf 3,4 Räume. Der Wohnungsbau (ohne Wohnheim) entsprach annähernd den städtischen Zielsetzungen familiengerechter Wohnungen, was die Größenstruktur nach Anzahl der Räume betrifft.

Von den 749 Wohnungen in den errichteten Wohngebäuden werden circa 89 Prozent (666) der Wohnungen mit Fernwärme und circa jeweils 5 Prozent mit Gas (35) beziehungsweise (34) mit Umweltthermie beheizt.

## **2. Bauüberhang**

Mit rund 1.400 genehmigten Wohnungen hat sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr um rund 300 genehmigte Wohnungen erhöht. Für den neuen Stadtteil Bahnstadt lagen zum Ende des vergangenen Jahres Baugenehmigungen für insgesamt 839 Wohnungen vor. In Kirchheim sollen 234 Wohnungen entstehen, darunter 183 Wohnungen „Im Höllenstein“. Weitere 106 Wohnungen werden in Rohrbach erwartet.

Gebäude mit Wohnungen auf dem Gebiet der Konversionsflächen, welche durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an die Stadt Heidelberg übergeben werden, wirken sich nicht im Bauüberhang aus. Diese werden direkt dem Bestand zugerechnet.

## **3. Bestand**

Der Wohnungsbestand belief sich Ende 2016 auf rund 76.500 Wohnungen. Davon liegen rund 9.900 Wohnungen in Handschuhsheim (12,9 Prozent), gefolgt von Kirchheim mit knapp 8.600 Wohnungen (11,2 Prozent) und Rohrbach mit knapp 8.400 Wohnungen (10,9 Prozent). Der Stadtteil mit der geringsten Anzahl an Wohnungen ist Schlierbach mit knapp 1.700 Wohnungen.

19,1 Prozent des Wohnungsbestandes sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, 24,6 Prozent sind 3-Raum-Wohnungen, 27,3 Prozent sind 4-Raum-Wohnungen und 29,0 Prozent der Wohnungen verfügen über 5 und mehr Räume.

Von den rund 76.500 Wohnungen unterliegen derzeit 2.771 Wohnungen einer gesetzlichen oder vertraglichen Bindung. Weitere 578 Haushalte sind aus kommunalen Mitteln gefördert. Das zusammen entspricht 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes. Für weitere 2.065 Wohnungen oder 2,7 Prozent besteht eine freiwillige Bindung. Die Zahl der gebundenen Wohnungen nimmt seit 2005 trotz eines leichten Anstieges in 2015 kontinuierlich ab.

Die rund 76.500 Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von circa 5,9 Millionen Quadratmeter. Im Durchschnitt kamen Ende 2016 auf jeden Einwohner 39,2 Quadratmeter. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 51,6 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 31,9 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 39,2 Quadratmeter je Einwohner lagen 5 der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Südstadt, Wieblingen, Neuenheim, Ziegelhausen).

Im Durchschnitt leben 1,96 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Die größte Belegungsdichte ist auf dem Emmertsgrund festzustellen (2,62), die niedrigste mit 1,58 in Bergheim. In der Bahnstadt liegt die Belegungsdichte bei 1,65.

Weitere Angaben zur Bautätigkeit sind beiliegendem Bericht „Bautätigkeit 2016 – 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>Seit 2012 wurde die Zielgröße des Wohnungsentwicklungsprogramms von 500 Wohnungen pro Jahr jeweils überschritten. Die Zielgröße des, ab 2017 gültigen, Handlungsprogramm Wohnen von 800 Wohnungen pro Jahr wurde annähernd erreicht<br><b>Ziel/e:</b> |
| 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 für Studenten.<br><b>Ziel/e:</b>  |
| WO 9                     | +                 | <b>Ziel/e:</b><br>Ökologisches Bauen fördern<br><b>Begründung:</b><br>In 2016 wurden insgesamt 682 Wohnungen errichtet, welche mit Fernwärme beheizt werden und 37 hinzugekommene Wohnungen mit Gas.   |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:  
Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung               |
|---------|---------------------------|
| 01      | Bautätigkeitsbericht 2016 |