

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0354/2017/BV**

Datum:  
06.11.2017

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Baulandprogramm Wohnen 2017-2021 und  
Flächensicherung bis 2030**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	22.11.2017	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.12.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,*

- *das verbindliche Baulandprogramm für die Jahre 2017-2021 als Zielrahmen für die Wohnungsbauentwicklung zu beschließen und*
- *das vorbereitende Baulandprogramm bis 2030 zur Flächensicherung zur Kenntnis zu nehmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das verbindliche Baulandprogramm Wohnen zur Aktivierung von Wohnbaulandflächen für den Zeitraum von 2017-2021 soll beschlossen werden. Die Umsetzung des Baulandprogramms soll anhand eines Monitorings regelmäßig überprüft werden, um gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Die Identifizierung und Prüfung geeigneter Wohnungsbauf Flächen bis 2030 für eine auch zukünftig möglichst flächensparende Verortung erforderlicher Wohnraumbedarfe gehört zu den strategischen Aufgaben des Baulandprogramms.

## **Begründung:**

Das von der Verwaltung erarbeitete und vom Gemeinderat im Februar 2017 verabschiedete Handlungsprogramm Wohnen bildet das Fundament der Heidelberger Wohnungspolitik (vergleiche Drucksache 0333/2016/BV). Als Rahmenkonzept bündelt es die wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt und bereitet die Initiierung wirkungsvoller Maßnahmen vor. Der Wohnungsneubau ist dabei das zentrale wohnungspolitische Handlungsfeld sowohl im Umgang mit den Angebotsengpässen als auch bei der Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. Die Wohnungs- und Bodenpolitik sind daher eng miteinander verflochten. Mit der Konzeption des Baulandprogramms unterstreicht die Stadt Heidelberg ihren Anspruch einer aktiven Steuerung der Baulandpolitik, die das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele ermöglichen soll. Die Steuerungswirkung des Baulandprogramms bezieht sich kurzfristig auf die Aktivierung von Wohnungsbauflächen. Die mittel- bis langfristige Flächenverfügbarkeit soll durch eine strategische Bodenvorratspolitik gewährleistet werden.

### **1. Baulandprogramm Wohnen**

Das Baulandprogramm Wohnen soll der Stadt Heidelberg Steuerungsinstrumente in den unterschiedlichen Phasen der Baulandentwicklung eröffnen. Für das Baulandprogramm relevant sind Flächen, welche aktiv im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg eingesetzt werden können.

Die Flächensicherung und die Baulandaktivierung stellen die für das Baulandprogramm maßgebenden Phasen dar. In Anlehnung an die Bauleitplanung werden die Bezeichnungen verbindliches Baulandprogramm (kurzfristige Baulandaktivierung 2017-2021) und vorbereitendes Baulandprogramm (mittel- bis langfristige Flächensicherung bis 2030) verwendet.

Eine regelmäßige Überprüfung des Baulandprogramms wird durch die Steuerungsgruppe in der Verwaltung sichergestellt, die auf der Basis eines regelmäßigen Monitorings bei größeren Abweichungen geeignete Maßnahmen abstimmen und dem Gemeinderat im Rahmen des jährlichen Statusberichtes vorschlagen wird.

#### **1.1. Verbindliches Baulandprogramm 2017-2021**

Das Verbindliche Baulandprogramm zielt auf die Schaffung von Baurecht im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens auf der Basis einer koordinierten städtebaulichen Zielvorstellung ab. Es schafft einen gültigen und räumlich wie zeitlich konkreten Rahmen für die Verfügbarkeit baureifer Flächen und präzisiert somit die Vorgaben des Vorbereitenden Baulandprogramms. Auf der Basis der im Handlungsprogramm Wohnen festgelegten Zielgröße von jährlich 800 Wohnungen werden die bis 2021 benötigten rund 4.000 Wohnungen erfasst und jahresgenau terminiert.

Derzeit existieren bereits aktive, baureife Flächen für fast 1.900 Wohneinheiten in der Bahnstadt, der Südstadt und bei Bestandsersatzvorhaben der GGH. Im Rahmen des Baulandprogramms 2017-2021 soll für weitere circa 2.100 Wohneinheiten Baurecht geschaffen werden. Die entsprechenden Flächen befinden sich in der Bahnstadt, den Konversionsflächen Campbell Barracks, Hospital und PHV sowie im nördlichen Bereich der FNP-Fläche Harbigweg/Kirchheimer Weg.

Die im Rahmen des Baulandprogramms ermittelten jährlichen Fertigstellungszahlen weisen große Unterschiede auf (siehe Anlage 01, Tabelle 2). Während im kommenden Jahr mit rund 500 Neubauwohnungen zu rechnen ist und die „kleine Durststrecke“ der vergangenen Jahre andauert, setzt ab 2019 mit rund 900 Wohnungen eine Trendwende ein, welche sich in den darauffolgenden Jahren noch weiter steigert. Die deutlich über der jährlichen Zielgröße liegenden Baufertigstellungen für 2020 und 2021 sind zur Lückenschließung erforderlich, um den in den Jahren zuvor aufgebauten sehr großen Nachholbedarf zu decken. Über das Vorbereitende Baulandprogramm ist allerdings zukünftig darauf hinzuwirken, dass ab 2022 ein kontinuierlicher Wohnungsbau in einer Größenordnung von 800 Wohnungen + beziehungsweise -150 Wohnungen jährlich stattfindet.

## **1.2. Vorbereitendes Baulandprogramm bis 2030**

Als Garant einer kontinuierlichen Wohnbaulandentwicklung übernimmt das Vorbereitende Baulandprogramm eine grobe Terminierung der kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren planungsrechtlich bereits gesicherten Wohnungsbauflächen. Maßgebend für die Flächenzuordnung sind:

- die Zielgröße von jährlich 800 Wohnungen
- die Gewährleistung der Standortvielfalt
- die Kontinuität bei der Bereitstellung von Bauland
- strategische Überlegungen

Das Vorbereitende Baulandprogramm liefert zudem Anhaltspunkte für die Einschätzung zukünftig benötigter aktiver Wohnungsbauflächen und deren planungsrechtlichen Sicherung im Sinne einer strategischen Bodenvorratspolitik (siehe Anlage 01, Tabelle 1).

Die Verfügbarkeit von Wohnungsbauflächen ist gemäß der groben Terminierung im Rahmen des vorbereitenden Baulandprogramms kurz- und mittelfristig sowohl quantitativ als auch qualitativ weitgehend bis Mitte der 2020er Jahre gesichert. Voraussetzung dafür ist, dass die Bahnstadt, die Konversionsvorhaben und die ausgewiesenen FNP-Flächen wie vorgesehen umgesetzt werden. Kurz- und mittelfristig können wichtige wohnungspolitische Ziele somit durch eine aktive Steuerung der Stadt Heidelberg erreicht werden. Mitte der 2020er Jahre machen sich zunehmend Engpässe sowohl im Flächenangebot als auch bei der Anzahl verfügbarer Wohnungsbaustandorte bemerkbar. Die zu erwartende Baulandverknappung erschwert die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt. Um den Steuerungsanspruch aufrecht zu erhalten müssen rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

## 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	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
AB 8	+	Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern
DW 1	+	Familienfreundlichkeit fördern
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**  
Das Baulandprogramm übernimmt eine zentrale Steuerungsfunktion bei der Umsetzung der Wohnungsbauoffensive sowohl im Umgang mit den Angebotsengpässen als auch bei der Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen und trägt somit wesentlich zum Erreichen der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg bei.

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

keine

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bericht zur Wohnbaulandentwicklung und Baulandprogramm 2017-2021 <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Präsentation <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>