

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. Dezember 2017

Beratungsfolge:

| Gremium:                                 | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|--|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss | 22.11.2017      | N           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne            |              |
| Gemeinderat                              | 14.12.2017      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) 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 Wohnungsbauflächen bis 2030 für eine auch zukünftig möglichst flächensparende Verortung erforderlicher Wohnraumbedarfe gehört zu den strategischen Aufgaben des Baulandprogramms.

# Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 22.11.2017

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 22.11.2017

## 1 **Baulandprogramm Wohnen 2017-2021 und Flächensicherung 2030** Beschlussvorlage 0354/2017/BV

Herr Dr. Schaber (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) hält seine Präsentation (Anlage 02 zur Drucksache 0354/2017/BV).

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner führt in die Thematik ein und eröffnet die Aussprache.

### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Rehm, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Rothfuß, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Dr. Gradel

### Folgende Hauptargumente und Fragen werden vorgetragen:

- Es wird die Frage gestellt, von welcher Einwohnerzahl man beim Patrick Henry Village (PHV) ausgehe. Bei 2.400 Wohneinheiten (WE) komme man auf 4.000 Einwohner. Beim PHV sei ein hoher Anteil an Wohnungen erforderlich. 2.400 WE würden hier nicht ausreichen.
- Beim PHV seien landwirtschaftliche Flächen mit eingeplant (vgl. rote Umrandung auf Seite 35 der Anlage 01).
- Es wird die Frage gestellt, ob beim PHV eine Frischluftschneise berücksichtigt wurde.
- Es liegen zum Handlungsprogramm Wohnen immer noch Anträge vor, die nicht behandelt worden seien. Daher könne man über diesen TOP nicht abschließend beraten.  
Es wird bemängelt, dass die Behandlung der eingereichten Anträge immer weiter verschoben werde. Es wird eine Entscheidung zu diesen Anträgen gefordert. Im Zuge der Behandlung des Antrags zum Sachstand des Handlungsprogramms Wohnen im Gemeinderat im März 2018, sowie zuvor in den Ausschüssen, werden alle Anträge wieder eingereicht und zur Beschlussfassung gestellt.
- Andererseits wird die Meinung vertreten, dass in dieser Sitzung nur eine Zielgröße beschlossen werde und die Details später beschlossen werden können.
- Die im nächsten Dialogforum am 28.11.2017 vorgesehenen 30 Minuten Zeit für eine Diskussion seien zu wenig.
- Der Aussage der Vorlage werde zugestimmt: Bezahlbarer Wohnraum werde benötigt und soll auch gebaut werden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Erster Bürgermeister Odszuck und Herr Hoffmann (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) gehen auf die Wortmeldungen ein:

- Das Baulandprogramm enthält nur die bisher planungsrechtlich gesicherten Flächen. Die Anlage Baulandprogramm Wohnen sei noch nicht mit der Entwicklungsvision der IBA für PHV synchronisiert, da die zur Umsetzung der Entwicklungsvision der IBA benötigten Flächen teilweise noch nicht planungsrechtlich gesichert sind. Beim Baulandprogramm Wohnen komme man auf Grundlage der im Flächennutzungsplans (FNP) vorgesehenen Fläche auf 2.400 mögliche WE. Bei der Entwicklungsvision der IBA hingegen komme man aufgrund einer größeren Fläche und höher angenommenen Dichte auf ca. 10.000 Einwohner. Umgerechnet in WE seien rund 5.000 Wohnungen möglich.
- Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dass die Anlage 01 zur Drucksache 0354/2017/BV dahingehend geändert wird, dass auf Seite 35 unter Punkt 3 „mögliche WE“ (Wohneinheiten) die Zahl „2.400“ durch die in der Entwicklungsvision der IBA genannte Zielgröße ergänzt wird („10.000 Einwohner entspricht rund 5.000 Wohneinheiten“) mit dem Zusatz „Entwicklungsvision IBA (Phase 0)“. Ebenso werde dementsprechend die Gesamtgrafik auf Seite 15 ergänzt.
- Im Baulandprogramm ist als Handlungsbedarf formuliert, dass PHV zu einem urbanen Stadtteil ausgebaut werden solle. Durch die mit der Entwicklungsvision der IBA angestrebte Zielgröße werde sowohl der bislang nicht verortete Wohnungsbedarf teilweise gedeckt als auch die „kritischen Masse“ eines Stadtteils, die für eine tragfähige Infrastruktur wichtig ist, erreicht. Ebenso dürfe aber auch das Thema Standortvielfalt nicht vernachlässigt werden, da langfristig nur PHV als Entwicklungsfläche im Stadtgebiet zur Verfügung stünde.
- Zur roten Umrandung beim PHV auf S. 35 der Anlage 01: Dies sei die Fläche des FNP. Die landwirtschaftliche Fläche, die über PHV hinausgehe, sei eine bestehende Fläche im FNP für die vorbereitendes Baurecht bestehe.
- Das Baulandprogramm Wohnen sei die Vorbereitung der vorbereitenden Baulandplanung, also ein sehr frühes Stadium. Das Thema Frischluftschneisen sei daher noch nicht behandelt worden. Die Zahlen seien vorsichtig gerechnet. Freihaltezonen für eine Durchlüftung könnten bei der weiteren Auskonkretisierung noch untergebracht werden.
- Es gebe keinen einzigen Antrag zu den Flächen, der nicht beantwortet sei. Mit dem Gemeinderat sei zusammen entschieden worden, dass im März 2018 die Details im Zusammenhang mit dem aktuellen Stand zum Handlungsprogramm weiter erörtert werden. Gerne können dann noch Alternativmaßnahmen diskutiert werden. Bei der Beschlussfassung des Handlungsprogramms Wohnen im Februar 2017 sei Konsens gewesen, dass das Thema Wohnungsversorgung in Heidelberg zuerst noch einmal auf ein stärkeres inhaltliches Fundament gestellt werden solle.
- Die Themen des Handlungsprogramms Wohnen seien in der Klausursitzung des Gemeinderates im Juni 2017 entsprechend der Sachanträge aufgeteilt worden: Einmal in das Forum zur Schaffung von mehr Wohnraum (Mobilisierung von Baulandflächen) und zum anderen in das Forum Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. Am 28.11.2017 folgt das Dialogforum zusammen mit der Wohnungswirtschaft. Hier wird das Thema der Klausursitzung gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft vertieft, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne. Im Frühjahr 2018 sei zusätzlich eine weitere Klausursitzung des Gemeinderats zum Thema Ressourceneinsatz geplant.
- Beim Dialogforum am 28.11.2017 sei nur ein Vortrag von 30 Minuten vorgesehen und es werde 3,5 Stunden Zeit für Diskussionen geben.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dass die Anlage 01 zur Drucksache 0354/2017/BV dahingehend geändert wird, dass auf Seite 35 unter Punkt 3 „mögliche WE“ (Wohneinheiten) die Zahl „2.400“ durch die in der Entwicklungsvision der IBA genannte Zielgröße ergänzt wird („10.000 Einwohner entspricht rund 5.000 Wohneinheiten“) mit dem Zusatz „Entwicklungsvision IBA (Phase 0)“. Ebenso werde dementsprechend die Gesamtgrafik auf Seite 15 ergänzt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner lässt mit dieser Maßgabe über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat (Änderung **fett** dargestellt);*

- *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.*

***Dabei wird die Anlage 01 zur Drucksache 0354/2017/BV dahingehend geändert, dass auf Seite 35 unter Punkt 3 „mögliche WE“ (Wohneinheiten) die Zahl „2.400“ durch die in der Entwicklungsvision der IBA genannte Zielgröße ergänzt wird („10.000 Einwohner entspricht rund 5.000 Wohneinheiten“) mit dem Zusatz „Entwicklungsvision IBA (Phase 0)“. Ebenso wird dementsprechend die Gesamtgrafik auf Seite 15 ergänzt.***

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** mehrheitliche Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
mit Änderung/en  
*Ja 11 Nein 01 Enthaltung 02*

## Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2017:

### 15 **Baulandprogramm Wohnen 2017 – 2021 und Flächensicherung bis 2030** Beschlussvorlage 0354/2017/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf das Beratungsergebnis aus dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss (SEVA) vom 22.11.2017 und die dort ergänzte Beschlussempfehlung

Der Text der Beschlussempfehlung wird ergänzt:

Dabei wird die Anlage 01 zur Drucksache 0354/2017/BV dahingehend geändert, dass auf Seite 35 unter Punkt 3 „mögliche WE“ (Wohneinheiten) die Zahl „2.400“ durch die in der Entwicklungsvision der IBA genannte Zielgröße ergänzt wird („10.000 Einwohner entspricht rund 5.000 Wohneinheiten“) mit dem Zusatz „Entwicklungsvision IBA (Phase 0)“. Ebenso wird dementsprechend die Gesamtgrafik auf Seite 15 ergänzt.

Darüber hinaus kündigt er an, dass die personellen Ressourcen beim Amt für Stadtentwicklung- und Statistik für den Bereich der strategischen Wohnungsentwicklung verstärkt werden.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Mumm, Stadtrat Zieger

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz werde sich enthalten. Für ihn sei kein deutlicher Überhang an Wohnungen erkennbar.

Stadträtin Marggraf macht deutlich, die Zahlen, die die künftigen Wohneinheiten anbelangen, seien keine neuen Zahlen. Vielleicht etwas aktualisiert – aber nicht neu. Sie mahnt an, dass die Verwaltung bei dieser wichtigen Zukunftsfrage deutlich macht, wo kann und möchte man noch etwas ausweisen. Es werde ein Verfahren benötigt, wie man sich dieser Fragestellung nähern könne. Und zwar möglichst bald im neuen Jahr.

Der Oberbürgermeister werde diesen Hinweis aufgreifen.

Stadtrat Mumm begrüßt, dass das Amt für Stadtentwicklung- und Statistik personelle Verstärkung bekomme, bei dieser Vielzahl an offenen Fragen, wie zum Beispiel: Welche Art von Wohnungen und mit welchem sozialen Aspekt möchte man haben?

Stadtrat Zieger dankt dem Oberbürgermeister für die im SEVA aktualisierte Zahl der Wohneinheiten (siehe oben ergänzte Beschlussempfehlung). Damit könne er und Stadträtin Mirow zustimmen.

Der Oberbürgermeister stellt die ergänzte Beschlussempfehlung aus dem SEVA zur Abstimmung (Ergänzung fett dargestellt):

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat*

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

***Dabei wird die Anlage 01 zur Drucksache 0354/2017/BV dahingehend geändert, dass auf Seite 35 unter Punkt 3 „mögliche WE“ (Wohneinheiten) die Zahl „2.400“ durch die in der Entwicklungsvision der IBA genannte Zielgröße ergänzt wird („10.000 Einwohner entspricht rund 5.000 Wohneinheiten“) mit dem Zusatz „Entwicklungsvision IBA (Phase 0)“. Ebenso wird dementsprechend die Gesamtgrafik auf Seite 15 ergänzt.***

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen mit Ergänzung  
*Ja 36 Nein 1 Enthaltung 2*

## **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:<br>(Codierung) | + / -<br>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<br><b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>   |
| 01_NEU  | Bericht zur Wohnbaulandentwicklung und Baulandprogramm 2017-2021<br>- Stand: 04.12.2017<br><b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>                            |
| 02      | Präsentation<br><b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b><br><b>(Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 22.11.2017)</b> |