

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0143/2018/IV

Datum:
23.08.2018

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Bautätigkeitsbericht 2017

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	12.09.2018	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklung und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2017“ zur Kenntnis

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• 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 2017 in Heidelberg 272 Wohnungen fertiggestellt, der größte Teil davon (206 Wohnungen) durch Neubaumaßnahmen. 66 Wohnungen wurden durch Um- und Ausbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden erstellt. Gleichzeitig wurden im letzten Jahr auch 109 Wohnungen abgebrochen, sodass sich der Wohnungsbestand im Jahr 2017 um 163 Wohnungen auf rund 76.700 erhöhte.

Neben den 272 neu errichteten Wohneinheiten wurden mit der Umsetzung des gemeinschaftlichen Wohnprojektes „Hagebutze“ weitere 25 Wohneinheiten in der Südstadt erstmals bezogen, die lediglich bestandserhöhend erfasst sind. Lässt man die Abbrüche unberücksichtigt, standen 2017 somit insgesamt 297 Wohneinheiten dem Heidelberger Wohnungsmarkt neu zur Verfügung. Mit Berücksichtigung der Abbrüche standen im Saldo 188 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung.

Die 163 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) haben 574 Räume mit rund 14.271 Quadratmetern Wohnfläche. 42,3 Prozent der in 2017 fertiggestellten Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) sind 1- und 2-Raum-Wohnungen. 38,7 Prozent aller in 2017 hinzugekommenen Wohnungen haben 3 und 4 Räume. 19,0 Prozent haben 5 Räume und mehr.

Es wurden 2017 im Neubau 47 Wohngebäude mit insgesamt 200 Wohnungen und in Nichtwohngebäuden insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Die Neubauwohnungen haben 781 Räume mit 19.386 Quadratmeter Wohnfläche.

Von den 200 Wohnungen (in Wohngebäuden) wurden im Stadtteil Bahnstadt 101 Wohnungen fertiggestellt (50,5 Prozent). An zweiter Stelle steht der Stadtteil Neuenheim mit insgesamt 30 Wohnungen (15,0 Prozent). 11 Wohnungen hiervon wurden in der Quinckestraße realisiert. An dritter Stelle sind die Stadtteile Rohrbach und Handschuhsheim mit jeweils 17 neu errichteten Wohnungen zu nennen (8,5 Prozent).

42,6 Prozent der insgesamt 47 neu erstellten Gebäude mit Wohnraum (alles Wohngebäude) waren Einfamilienhäuser, 34,0 Prozent der Gebäude hatten 4 und mehr Wohnungen. Eine neue Wohnung war im Durchschnitt 93,7 Quadratmeter groß und hatte 3,8 Räume (einschließlich Küche). Was die Größenstruktur der Wohnungen nach Anzahl der Räume betrifft, entsprach der Wohnungsbau annähernd den städtischen Zielsetzungen familiengerechten Wohnraum zu schaffen. In der Bahnstadt wurden ausschließlich Mehrfamilienhäuser fertiggestellt mit durchschnittlich 14 Wohnungen pro Gebäude. Durchschnittlich hatte eine in der Bahnstadt fertiggestellte Wohnung 3,2 Räume sowie im Schnitt 75,8 Quadratmeter.

Von den 200 Wohnungen in den errichteten Wohngebäuden werden 76,0 Prozent (152) der Wohnungen mit Fernwärme, 14,0 Prozent (28) mit Geo- und Umweltthermie sowie 10,0 Prozent (20) mit Gas beheizt.

Im Jahr 2017 wurden in Heidelberg insgesamt 47 Wohn- und 4 Nichtwohngebäude mit Wohnraum fertiggestellt. Von diesen haben 20 Gebäude gemäß § 35 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung einen barrierefreien Zugang zu mindestens einer Wohneinheit.

2. Bauüberhang

Mit rund 1.500 genehmigten Wohnungen hat sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr um rund 100 genehmigte Wohnungen erhöht. Für den neuen Stadtteil Bahnstadt lagen zum Ende des vergangenen Jahres Baugenehmigungen für insgesamt 811 Wohnungen vor. In Kirchheim sollen 223 Wohnungen entstehen, darunter 183 Wohnungen „Im Höllenstein“, welche ebenfalls in 2018/2019 neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Weitere 93 Wohnungen werden in Rohrbach erwartet. Hiervon sind allein 76 Wohnungen für Rohrbach-West genehmigt.

Das im Handlungsprogramm Wohnen verankerte Ziel der Schaffung von durchschnittlich 800 Wohnungen pro Jahr ist trotz der sehr niedrigen Fertigstellungszahlen in 2017 noch erreichbar. Im Baulandprogramm, das der Gemeinderat im Dezember 2017 verabschiedet hat, werden die von 2017 bis 2021 erforderlichen Bauflächen für 4.000 Wohnungen detailliert aufgezeigt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Fertigstellungszahlen durch die neuen Quartiere unter anderem in der Südstadt und in der Bahnstadt in den kommenden Jahren ansteigen werden (siehe DS 0354/2017/BV). Der Einsatz des Baulandmanagements soll zudem mittelfristig sicherstellen, dass kontinuierlich Bauland zur Verfügung steht und dadurch größere Schwankungen in der Anzahl der Fertigstellungen ausbleiben.

Gebäude mit Wohnungen auf dem Gebiet der Konversionsflächen, welche durch die Bundesanstalt für Immobilien 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 2017 auf rund 76.700 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 (2,2 Prozent).

19,3 Prozent des Wohnungsbestandes sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, 24,5 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 76.700 Wohnungen unterliegen derzeit 2.746 Wohnungen einer gesetzlichen oder vertraglichen Bindung. Weitere 611 Haushalte sind aus kommunalen Mitteln gefördert. Das entspricht in etwa 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes. Für weitere 2.074 Wohnungen oder 2,7 Prozent besteht eine freiwillige Bindung. Während die Zahl der geförderten Wohnungen und Haushalte zwischen 2005 und 2011 rückläufig war, bewegt sich die Zahl seitdem auf konstantem Niveau. Ende 2017 gab es 5.431 geförderte Wohnungen mit Bindung sowie geförderte Haushalte.

Die rund 76.700 Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von circa 5,9 Millionen Quadratmetern. Im Durchschnitt kamen Ende 2017 auf jeden Einwohner 39,2 Quadratmeter. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 50,3 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 31,8 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 39,2 Quadratmetern 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 (2,63), die niedrigste mit 1,55 in Bergheim. In der Bahnstadt liegt die Belegungsdichte bei 1,71.

Weitere Angaben zur Bautätigkeit sind beiliegendem Bericht „Bautätigkeit 2017 – 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: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 1	+/-	Ziel/e: Wohnraum für alle 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: In 2017 wurde die Zielgröße des Handlungsprogramm Wohnen von 800 Wohnungen pro Jahr nicht erreicht, jedoch ist der Bauüberhang mit 1.495 Wohnungen hoch. Ziel/e:
WO 6	+	Ziel/e: Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung: Die Bahnstadt gestaltet sich zu einem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere für Studenten. Ziel/e:
WO 9	+	Ziel/e: Ökologisches Bauen fördern Begründung: In 2017 wurden insgesamt 157 Wohnungen errichtet, welche mit Fernwärme beheizt werden, 28 mit Geo-/Umweltthermie und weitere 20 Wohnungen mit Gas.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bautätigkeitsbericht 2017