

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0192/2019/IV

Datum:
08.11.2019

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Bautätigkeitsbericht 2018

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	27.11.2019	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2018“ 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:

Der aktuelle Bautätigkeitsbericht analysiert detailliert die Struktur des Heidelberger Wohnungsmarktes. Dabei werden die aktuellen Baugenehmigungen ebenso in den Blick genommen wie die Baufertigstellungen durch Neubauprojekte, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Abbrüche von Wohnraum. In der Bauüberhangsstatistik werden Wohnungen geführt, welche in den zurückliegenden Jahren genehmigt wurden aber zum Jahresende nicht fertiggestellt sind. Diese Wohnungen sind ein Hinweis auf die zukünftige Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes. Der Baubericht konzentriert sich vor allem auf die Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren.

Für die Stadtentwicklung von Heidelberg liefert der Bautätigkeitsbericht wichtige Informationen. Hierzu zählen zum Beispiel Erkenntnisse über die räumliche Verteilung der neu hinzukommenden Wohnungen im Stadtgebiet und welche Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgt werden.

Die analysierten Daten basieren auf der eigenen Fortschreibung und weichen daher von der amtlichen Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ab. Die Daten aus der eigenen Fortschreibung enthalten aktuellere Werte als die des Statistischen Landesamtes. Die Aktualität lässt sich zum Beispiel damit erklären, dass das Amt für Stadtentwicklung und Statistik aktuellere Informationen über den Erstbezug von Neubaumaßnahmen durch die Neuanmeldung der Bewohner bei den Bürgerämtern erhält.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Bautätigkeitsbericht 2018 sind:

- In 2018 wurden 511 neue Wohnungen genehmigt. 90 Prozent dieser Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern zu finden.
- 535 Wohnungen (davon 519 Neubauwohnungen) stehen dem Heidelberger Wohnungsmarkt neu zur Verfügung. Von den 519 Neubauwohnungen wurden im Stadtteil Bahnstadt 287 Wohnungen fertiggestellt (55,3 Prozent). An zweiter Stelle steht der Stadtteil Kirchheim mit 110 Wohnungen (21,2 Prozent), hiervon 97 Wohnungen im Baugebiet Höllenstein. Auf Rang drei folgt der Stadtteil Rohrbach mit 42 Wohnungen (8,1 Prozent).
- Die im Baulandprogramm Wohnen angenommenen Wohneinheiten einzelner Baugebiete wurden übertroffen. Die Vorgabe des Handlungsprogramm Wohnen von 800 neuen Wohnungen wurde nicht erreicht. Der Einsatz des Baulandmanagements soll zudem mittelfristig kontinuierlich Bauland zur Verfügung stellen, so dass größere Schwankungen in der Anzahl der Fertigstellungen ausbleiben.
- Von den 519 Wohnungen werden 77,5 Prozent (402) der Wohnungen mit Fernwärme, 10,8 Prozent (56) mit Gas sowie 7,1 Prozent (37) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie beheizt.
- Parallel zum Zugang, wurden auch 131 Wohnungen abgebrochen. Hiervon befanden sich 102 Wohnungen auf den Konversionsflächen in der Südstadt.
- Zum 31.12.2018 liegt der Wohnungsbestand bei rund 77.100 Wohnungen.

- Mit rund 1.500 genehmigten Wohnungen bewegt sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr auf dem gleichen Niveau. Für den neuen Stadtteil Bahnstadt lagen zum Ende des vergangenen Jahres Baugenehmigungen für insgesamt 560 Wohnungen vor. In der Südstadt sollen 210 neue Wohnungen entstehen. Hiervon befinden sich 192 Wohnungen auf den Konversionsflächen im Stadtviertel Südstadt-West. Weitere 189 Wohnungen werden in Rohrbach erwartet.

Weitere Angaben zur Bautätigkeit sind beiliegendem Bericht „Bautätigkeit 2018 – 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 2018 wurde die Zielgröße des Handlungsprogramm Wohnen von 800 Wohnungen pro Jahr nicht erreicht, jedoch ist der Bauüberhang mit 1.531 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 2018 wurden insgesamt 402 Wohnungen errichtet, welche mit Fernwärme beheizt werden, 56 mit Gas und weitere 37 Wohnungen mit Geo-/Umweltthermie

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bautätigkeitsbericht 2018
02	Präsentation