

Heidelberg



Baulandprogramm

Wohnen

2022 bis 2035

Inhaltsverzeichnis

1. Baulandprogramm Wohnen: Kontinuität und Vielfalt	5
2. Verbindliches und Strategisches Baulandprogramm 2022 bis 2035.....	6
2.1 Verbindliches Baulandprogramm 2022 bis 2026.....	7
2.2 Strategisches Baulandprogramm 2027 bis 2035	9

1. Baulandprogramm Wohnen: Kontinuität und Vielfalt

Der Heidelberger Wohnungsmarkt ist angespannt. Das zeigt sich an den steigenden Mieten und Kaufpreisen. Der kontinuierliche Wohnungsneubau soll Entlastung schaffen und auch Vielfalt im Wohnungsangebot.

Das **Baulandprogramm Wohnen** beobachtet und steuert die Flächen auf denen in Heidelberg neue Wohnungen entstehen. Es ist damit ein kommunales Instrument zur Steuerung des Wohnungsmarkts. Grundlagen bilden das 2017 beschlossene Handlungsprogramm Wohnen, die Wohnraumbedarfsanalyse 2035 und das 2020 verabschiedete 10-Punkte-Programm Wohnen (www.heidelberg.de/wohnen).

Das Baulandprogramm Wohnen ist eine **Prognose für die Wohnungsbauentwicklung in Heidelberg**. Dafür werden alle Wohnungsbauprojekte und verfügbaren Flächen für Wohnen erfasst und bis 2035 terminiert. So bietet es einen Überblick, wie viele Wohnungen voraussichtlich in den nächsten Jahren auf den Markt kommen. Das Baulandprogramm betrachtet die ersten 5 Jahre mit dem „Verbindlichen Baulandprogramm“ detailliert, weil für diese kurzfristige Zeit mehr Planungssicherheit besteht. Das „Strategische Baulandprogramm“ ist weniger detailreich. Es beschreibt mittel- und langfristig Entwicklungen nach dem Jahr 2027 bis 2035 in 5-Jahresscheiben.

In einem zweiten Schritt **bewertet** das Baulandprogramm die **Wohnungsbauentwicklung** anhand von 2 wohnungspolitischen Zielen:

- **Kontinuität bis 2035:** Nach der Wohnraumbedarfsanalyse werden zwischen 2022 und 2035 rund 10.800 neue Wohnungen benötigt. Mit der Flächenkulisse des Baulandprogramms können rund 10.000 Wohnungen realisiert werden.¹ Das ergibt im Durchschnitt 700 bis 800 Wohnungen pro Jahr. Der Wohnraumbedarf kann somit fast gedeckt werden.
- **Vielfalt:** Es sollen immer mehrere Flächen mit unterschiedlichen Qualitäten gleichzeitig in der Entwicklung sein, um Wohnungsvielfalt für verschiedene Nachfragegruppen zu schaffen. Das schafft auch Entwicklungssicherheit.

Die Entwicklung von Bauflächen und der Bau von Wohnungen braucht lange Zeit. Kontinuität und Verbindlichkeit in Planungs- und Wohnungsbauphase sind nötig, um langfristig die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen und den Wohnungsmarkt sukzessive zu entspannen. Ausreichend Flächen in den unterschiedlichen Entwicklungsphasen müssen verfügbar sein. Das Baulandprogramm gibt den dafür nötigen **gemeinsamen verbindlichen Handlungsrahmen** für Politik und Verwaltung.

Heidelberg verfügt über Reserveflächen für den Wohnungsbau: 80 Hektar auf den Konversionsflächen und 34 Hektar Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Ergänzt wird dies durch Wohnbauentwicklung im Innenbereich. Diese sehr große, aber endliche Flächenkulisse, steht zur Verfügung, um das Wachstum der Stadt aufzufangen. Gerade mit den Konversionsflächen und den FNP-Flächen kann die Stadt ihre wohnungspolitischen Ziele aus dem 10-Punkte-Programm Wohnen in den kommenden 15 Jahren gut steuern und umsetzen.

¹ Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (Neubaubedarf 2017-2035 abzüglich bereits realisierter Wohneinheiten 2017-2021).

2. Verbindliches und Strategisches Baulandprogramm 2022 bis 2035

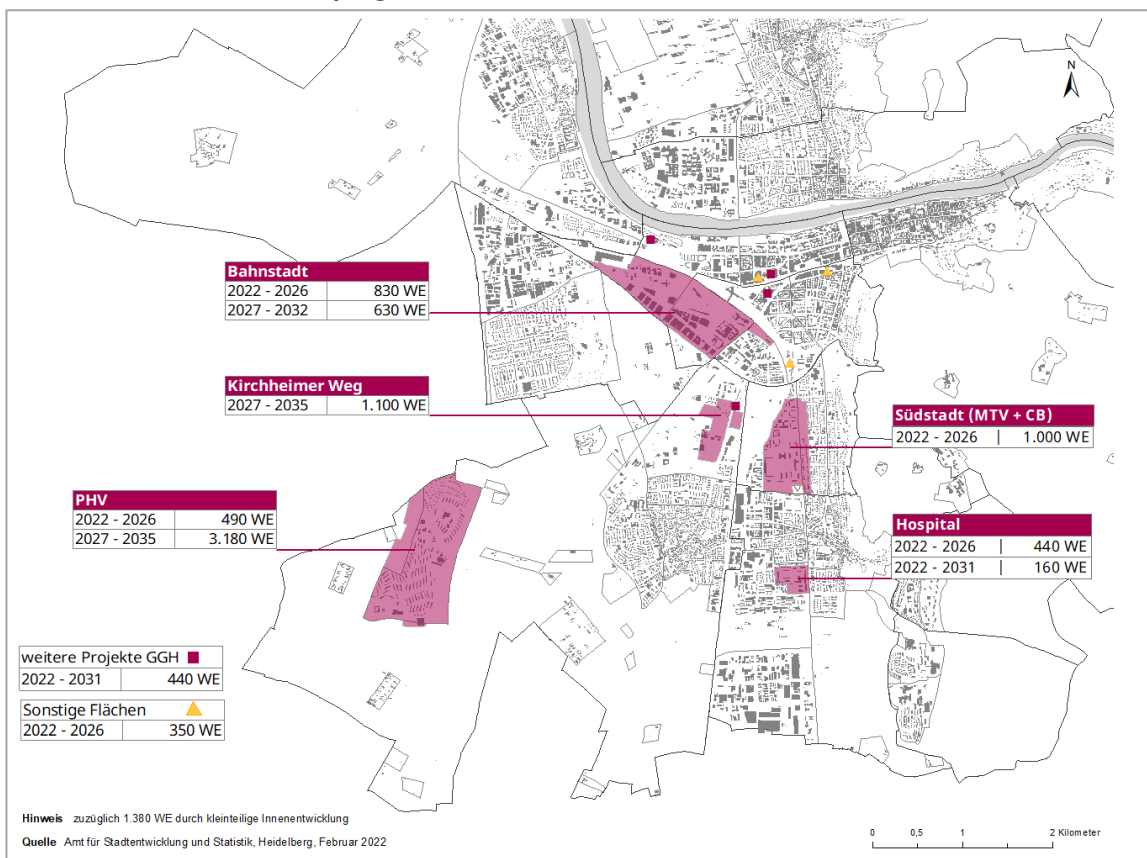
Das aktuelle Baulandprogramm Wohnen läuft von 2022 bis 2035². Damit steht die Flächenkulisse für die Heidelberger Wohnbauentwicklung bis 2035 fest: Die derzeitige Flächenkulisse bietet Platz für rund 10.000 neue Wohnungen. So sichern wir die Umsetzung unserer wohnungspolitischen Ziele.

Es entfallen knapp 4.000 Wohnungen auf die ersten 5 Jahre, 2022 bis 2026. Gute Kenntnis über die Planungs- und Bauabläufe kennzeichnen diesen Zeitraum. Die abgeschätzte Wohnbautätigkeit 2022 bis 2026 wird deshalb ‚Verbindliches Baulandprogramm‘ genannt.

Die weniger genau planbare Zeit von 2027 bis 2035 wird als ‚Strategisches Baulandprogramm‘ bezeichnet. Hier werden aktuell rund 6.000 Wohnungen erwartet.

Der Wohnungsneubau bis 2035 konzentriert sich räumlich vor allem auf den Heidelberger Süden mit Schwerpunkt auf den Stadtteilen Bergheim, Bahnstadt, Südstadt, Rohrbach. Zusätzlich stellt Patrick-Henry-Village (PHV) einen räumlichen Entwicklungsschwerpunkt dar.

Flächenkulisse des Baulandprogramms 2022 bis 2035



² Dieser zeitliche Horizont orientiert sich an den übrigen strategischen Instrumenten wie dem 10-Punkte-Programm Wohnen und der Wohnraumbedarfsanalyse 2035.

2.1 Verbindliches Baulandprogramm 2022 bis 2026

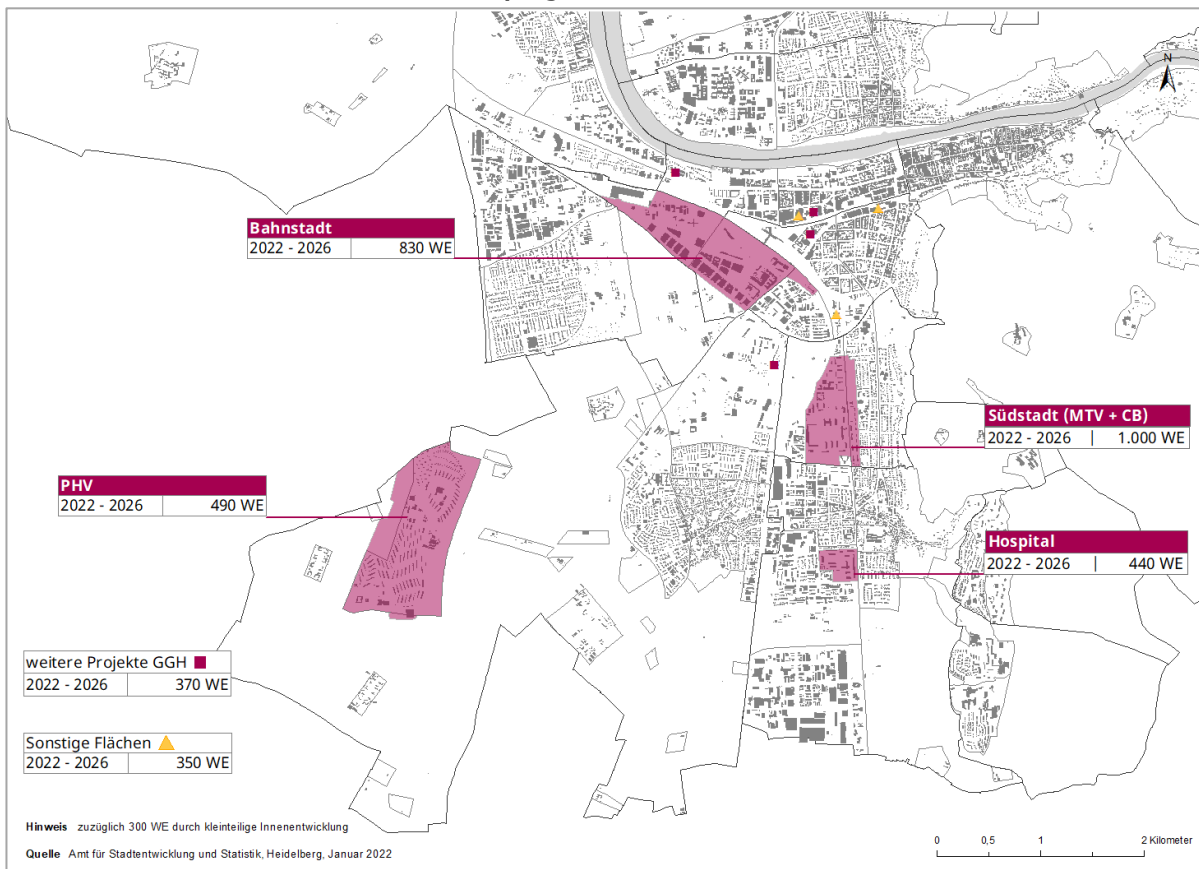
Das Verbindliche Baulandprogramm gibt einen Überblick, wie die Wohnungsbauentwicklung in den nächsten 5 Jahren aussehen wird und wo sie stattfindet.

Es listet Bauflächen auf, in denen in den nächsten 5 Jahren Wohnungen fertiggestellt werden. Für jede Fläche erfasst es die Zahl der jährlichen Fertigstellungen. Die Angaben beruhen auf aktuellen Planungen.

So ergibt sich für jedes Jahr eine Gesamtsumme der zu erwartenden neugebauten Wohnungen.

- Zwischen 2022 und 2026 werden **knapp 4.000 Wohnungen** fertiggestellt. Damit werden die durchschnittlich 800 Wohnungen/Jahr erreicht.
- **11 Standorte** befinden sich in Entwicklung. Die GGH und private Akteure leisten dafür einen wichtigen Beitrag.
- Es gibt eine große Projekt- und Gebietsvielfalt.

Flächenkulisse des verbindlichen Baulandprogramms 2022 bis 2026



Verbindliches Baulandprogramm 2022 - 2026

Nr.	Flächen mit hoher kommunaler Steuerung	Summe Wohneinheiten 2022-2026	Wohneinheiten je Jahr				
			2022	2023	2024	2025	2026
1	Bahnstadt	830	180	110	270	90	180
2	Mark-Twain-Village (Südstadt)	860	310	70	180	300	
3	Campbell Barracks (Südstadt)	140	90	50			
4	Hospital	440			240	110	90
5	Patrick-Henry-Village (PHV)	490			50	220	220
6	weitere Projekte der GGH	370		15	100		255
1-6	Summe der Flächen mit hoher kommunaler Steuerung	3.130	580	245	840	720	745
7	private Wohnbauprojekte ¹	350			110	195	45
8	Kleinteilige Innenentwicklung ²	300	60	60	60	60	60
7-8	Summe der Flächen mit niedriger kommunaler Steuerung	650	60	60	170	255	105
1-8	Gesamtsumme	3.780	640	305	1.010	975	850

Amt für Stadtentwicklung und Statistik, März 2022

Anmerkungen

- weitere Bauvorhaben von privaten Bauträgern mit mindestens 100 WE, bei denen Stadt nicht involviert ist. Kommunale Steuerungsmöglichkeit: Schaffung von Baurecht.
- Annahme zu kleinteiliger Nachverdichtung im Stadtgebiet mit kleineren Projekten. Im verbindlichen Baulandprogramm mit 60 WE/Jahr pauschal angenommen.

Die **Bahnstadt** bleibt 2022 bis 2026 ein wichtiges Gebiet für den Wohnungsneubau (830 Wohnungen). Bis 2021 sind in der Bahnstadt bereits 3.190³ Wohnungen entstanden.

Zwischen 2022 und 2026 werden auf den innerstädtischen Konversionsflächen **Südstadt** und **Hospital** rund 1.440 Wohnungen auf den Markt kommen. Mit dem Beginn der Entwicklung auf **Patrick-Henry-Village (PHV)** werden auch dort erste Wohnungen zur Verfügung stehen (rund 490 Wohnungen). Auf den Konversionsflächen werden zahlreiche preisgedämpfte und geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen.

Weitere Wohnbauprojekte der **GGH** und **privater Akteure** erhöhen die Zahl der neu entstehenden Wohnungen bis 2026 und tragen zur Standortvielfalt beim Wohnungsneubau bei.

Die **Zielmarge von 800** neuen Wohnungen/Jahr kann in der Summe der Standorte fast erreicht werden. Das zeugt von einer Kontinuität im Wohnungsbau zwischen 2022 und 2026 auf einem hohen Niveau.

2.2 Strategisches Baulandprogramm 2027 bis 2035

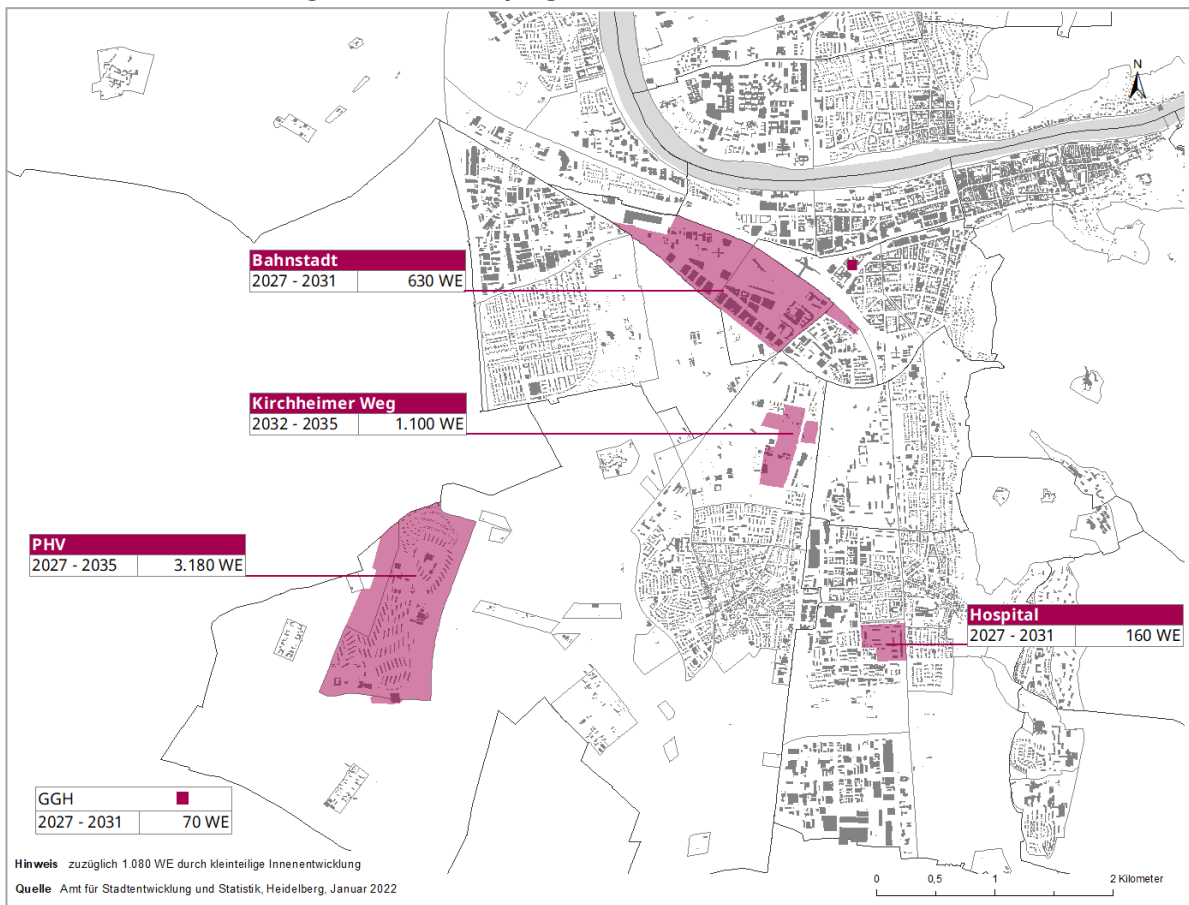
Das Strategische Baulandprogramm ermöglicht dem Gemeinderat und der Verwaltung, die Wohnbauflächenentwicklung mittel- und langfristig zu steuern.

Es terminiert die Projekte und verfügbaren Flächen mit ihrem voraussichtlichen Wohnungskontingent bis 2035⁴. Dieser Ausblick kann nur eine grobe Prognose sein. Deswegen werden die Fertigstellungssummen in 5-Jahresscheiben zusammengefasst.

Zugleich überprüft es, ob die wohnungspolitischen Ziele (quantitatives Soll und Standortvielfalt) erreicht werden. So wird frühzeitig erkannt, wo und wann eine strategische Steuerung notwendig wird.

- Zwischen 2027 und 2035 werden **rund 6.000 Wohnungen** fertiggestellt.
- **6 Standorte** bilden die Flächenkulisse, ab 2029 sind es nur noch **2 Standorte**.
- Die Umsetzung des **Wohnungspolitischen Konzepts für PHV** ist ausschlaggebend.
- Doppelte **Innenentwicklung**, also Wohnungsbau mit Aufwertung von Freiflächen spielt eine wichtige Rolle.

Flächenkulisse des strategischen Baulandprogramms 2027 bis 2035



4 Die Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie bereits bekannte langfristige Nachverdichtungspotenziale ab einer Größe von circa 100 Wohnungen sind aufgeführt. Die angegebenen Quantitäten werden auf Basis von Annahmen geschätzt und einer derzeit angestrebten zeitlichen Realisierung zugeordnet.

Jahresscheibe ,2027 bis 2031': Konsolidierung Bahnstadt – PHV in voller Fahrt

Zwischen 2027 und 2031 ermöglichen die diversen Wohnbauprojekte durchschnittlich rund 690 Wohnungen/Jahr zu errichten. Damit ist die Kontinuität im Wohnungsbau weiter gesichert.

In diesem Zeitraum liefern Bahnstadt und PHV die größten Wohnungskontingente. Die Entwicklung der Bahnstadt wird abgeschlossen. Insgesamt werden dann in der Bahnstadt rund 4.650 Wohnungen fertiggestellt sein.

PHV gewinnt in dieser Phase PHV an Bedeutung und wird zum wichtigsten Entwicklungsgebiet im Wohnungsneubau. Auch die Konversionsfläche Hospital wird fertiggestellt sowie die nördliche Fläche des Kirchheimer Wegs („wohnen am hip“).

Die Standortvielfalt ist in diesem Zeitraum mit 4 bis 5 Standorten noch gewährleistet. Sie nimmt allerdings zum Ende dieser 5-Jahresscheibe deutlich ab, denn ab 2029 beschränkt sich der Wohnungsneubau fast ausschließlich auf PHV und die Bahnstadt. Die Innenentwicklung wird daher von besonderer Bedeutung sein, um die Standortvielfalt und damit die Vielfalt des Wohnungsangebots in Heidelbergs zu sichern.

Jahresscheibe ,2032 bis 2035': PHV und Kirchheimer Weg bestimmen die Entwicklung - Innenentwicklung wird zur wichtigen Ergänzung.

In der langfristigen Sicht kann das Flächenangebot nur mit PHV den Bedarf an Wohnungen decken. Rund 690 Wohnungen stehen durchschnittlich zur Verfügung, wenn PHV entsprechend dem wohnungspolitischen Konzept entwickelt wird.

Mit PHV und dem Kirchheimer Weg stehen Entwicklungsflächen mit hoher kommunaler Steuerungsmöglichkeit zur Verfügung. Das ist eine solide Grundlage für die Wohnraumversorgung.

Die Standortvielfalt lässt in dieser Phase allerdings deutlich nach. Die Wohnraumentwicklungen konzentrieren sich mit dem Kirchheimer Weg und dem Patrick-Henry-Village auf den Südosten von Heidelberg. In dieser Phase werden kleine Flächen im Bestand an vielen Stellen für den Wohnungsneubau wichtig. Wie können diese Innenentwicklungspotenziale gefunden werden? Freiflächen im Bestand sind auch für Maßnahmen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel bedeutsam (Masterplan 100 % Klimaschutz). Das ist die zentrale Herausforderung der langfristigen Wohnungsneubaustrategie in Heidelberg. Doppelte Innenentwicklung ist das Thema, das heißt Neubau im Bestand und gleichzeitig Aufwertung von Freiflächen.

Für die FNP-Flächen Eppelheimer Straße und Schollengewann Süd wird nicht mit einer Realisierung bis 2035 gerechnet.

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de

Bearbeitung und Koordination

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Heidelberg, April 2022

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21530
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de