



TOP 1 – Wohnungsbau 2005 bis 2021 - Analyse und Perspektiven



Interkommunale Zusammenarbeit zum Wohnungsbau

Beschluss der Verbandsversammlung vom 13.12.2018

- Interkommunale Zusammenarbeit zum Wohnungsbau beschlossen
- Ziel: Konkretisierung von Leitbildern und Konzepten, um mit der endlichen Ressource Boden nachhaltig umzugehen

Verbandsversammlung am 11.03.2022

- Informationsvorlage zum Wohnungsbau
- Vorstellung Analyse „Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband 2005 bis 2021“



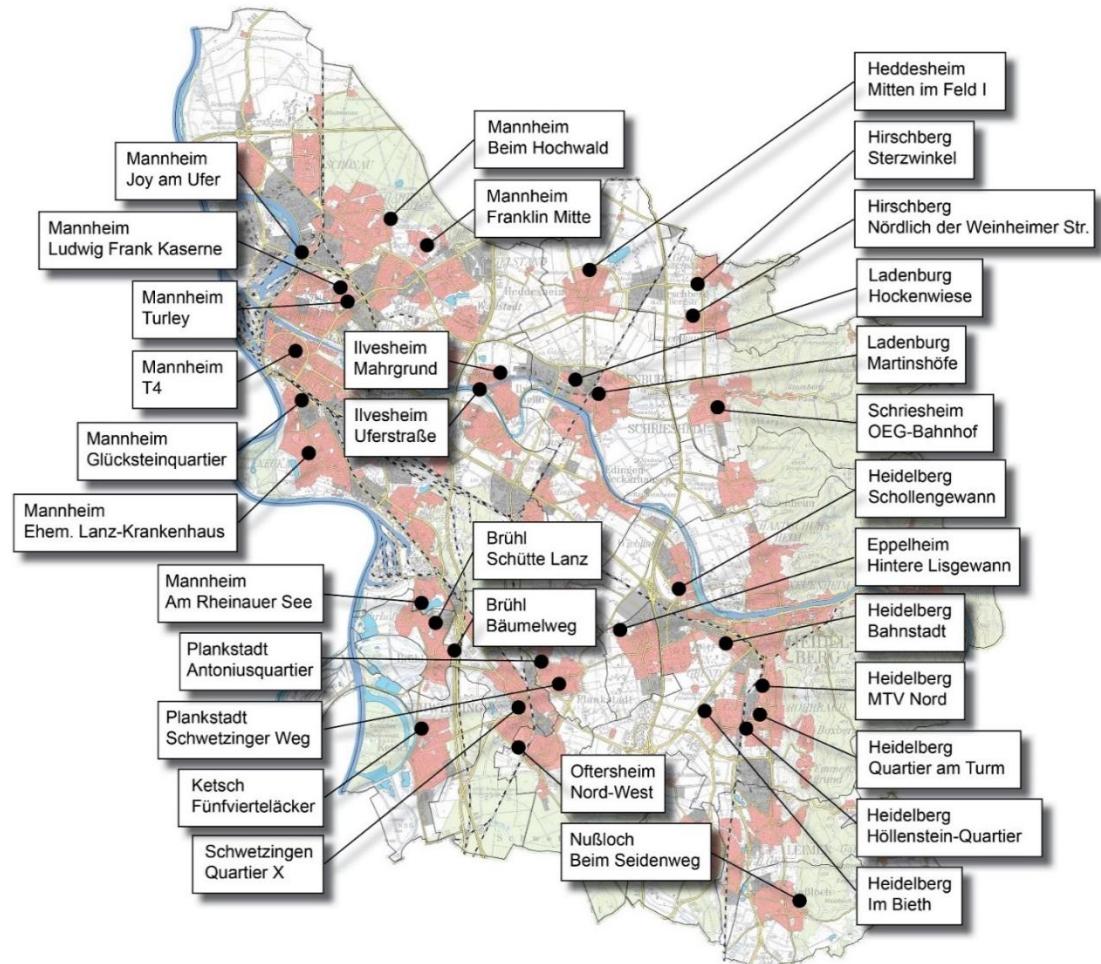


Analyse „Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband 2005 bis 2021“

- Analyse von 32 Baugebieten zwischen 2005 und 2021
- Erfassung des Städtebaus und der baulichen Dichten

Ziel:

- Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsbau sichtbar machen
- Diskussion über zukünftige Ausgestaltung von Wohngebieten anstoßen





Vorgehen

1. Flächenbilanz

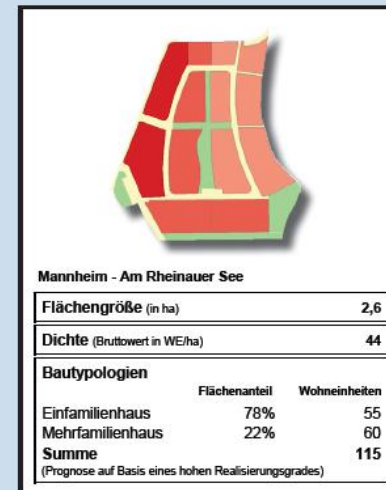
- Grundlage: Umgriff Bebauungsplan
- Abgrenzung Nettobauland

2. Erhebung

- Gebäude
- Wohneinheiten
- entstandene Bautypologien

3. Auswertung

- nach 5 Bautypologien
- Flächenanteile
- Anzahl Wohneinheiten und Gebäude
- Durchschnittliche Grundstücksgrößen
- Bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar



Bautypologie

	Einfamilienhaus freistehend
	Einfamilienhaus verdichtet
	Reihenhaus
	Mehrfamilienhaus
	Mehrfamilienhaus urban

TOP 1: Wohnungsbau



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

MANNHEIM

AM RHEINAUER SEE

Flächengröße (in ha)	2,6	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	44	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	78%	55
Mehrfamilienhaus	22%	60
Summe		115
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2015	





Prägende Bautypologien

Einfamilienhaus freistehend



Einfamilienhaus verdichtet



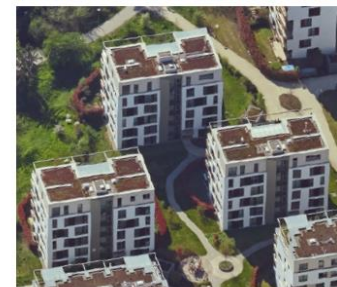
Reihenhaus



Mehrfamilienhaus
(bis zu 4 Vollgeschosse)



Mehrfamilienhaus urban
(5 oder mehr Vollgeschosse)



	Nettobauland		Wohneinheiten	
	in ha	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Bautypologien				
Einfamilienhaus freistehend	32,0	21,7	747	6,8
Einfamilienhaus verdichtet	27,2	18,5	892	8,1
Reihenhaus	27,7	18,8	1.360	12,4
Mehrfamilienhaus	43,2	29,3	4.795	43,6
Mehrfamilienhaus urban	17,3	11,7	3.193	29,1
Summe Einfamilienhaus	86,9	59,0	2.999	27,3
Summe Mehrfamilienhaus	60,4	41,0	7.988	72,7
Summe	147,4		10.987	



Entwicklungen im Außenbereich und Randlage



Entwicklungen im Außenbereich und Randlage

Nachbargemeinden – Klassische Einfamilienhausgebiete



NUSSLOCH

BEIM SEIDENWEG

Flächengröße (in ha)	14,7	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	15	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	100%	209
Mehrfamilienhaus		
Summe	209	
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2009	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200
Meter

TOP 1: Wohnungsbau



- Einfamilienhaus freistehend
 - Einfamilienhaus verdichtet
 - Reihenhaus
 - Mehrfamilienhaus
 - Mehrfamilienhaus urban
- 0 50 100 200 Meter

ILVESHEIM

MAHRGRUND

Flächengröße (in ha)	25,8	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	21	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	99%	455
Mehrfamilienhaus	1%	12
Summe		467
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2005	





Entwicklungen im Außenbereich und Randlage

Nachbargemeinden – Verdichtete Baugebiete



HEDESHEIM

MITTEN IM FELD I

Flächengröße (in ha)	9,1	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	33	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	77%	133
Mehrfamilienhaus	23%	137
Summe		270
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2013	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100
Meter

TOP 1: Wohnungsbau



- Einfamilienhaus freistehend
 - Einfamilienhaus verdichtet
 - Reihenhaus
 - Mehrfamilienhaus
 - Mehrfamilienhaus urban
- 0 50 100 Meter

PLANKSTADT

ANTONIUSQUARTIER

Flächengröße (in ha) 3,0

Dichte (Bruttowert in WE/ha) 58

Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	51%	41
Mehrfamilienhaus	49%	123
Summe		164

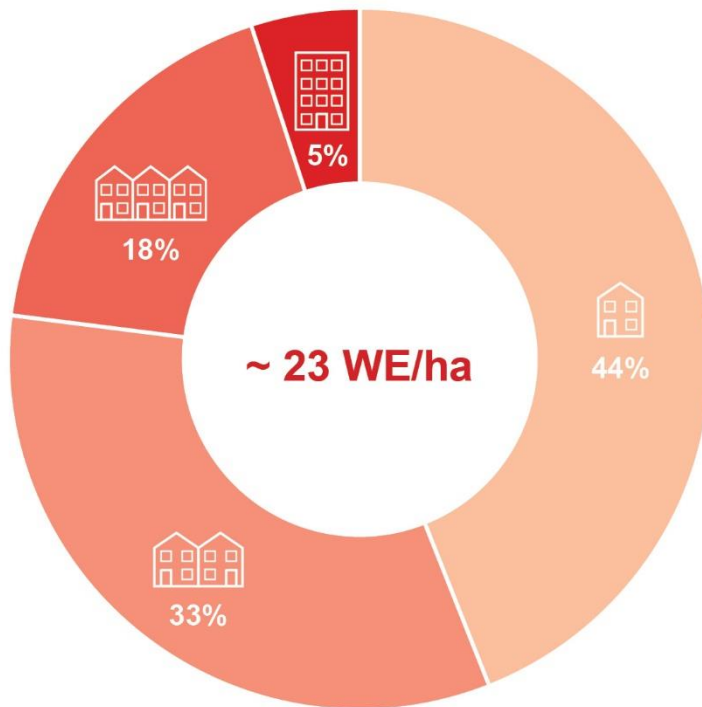
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

Verfahrensabschluss 2018

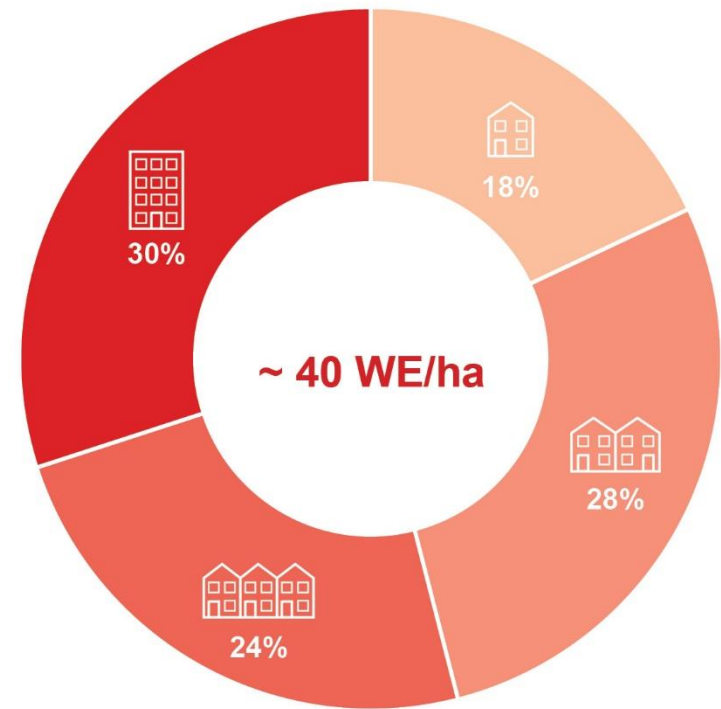


Auswertung: Entwicklungen im Außenbereich der Umlandgemeinden

Klassische Einfamilienhausgebiete

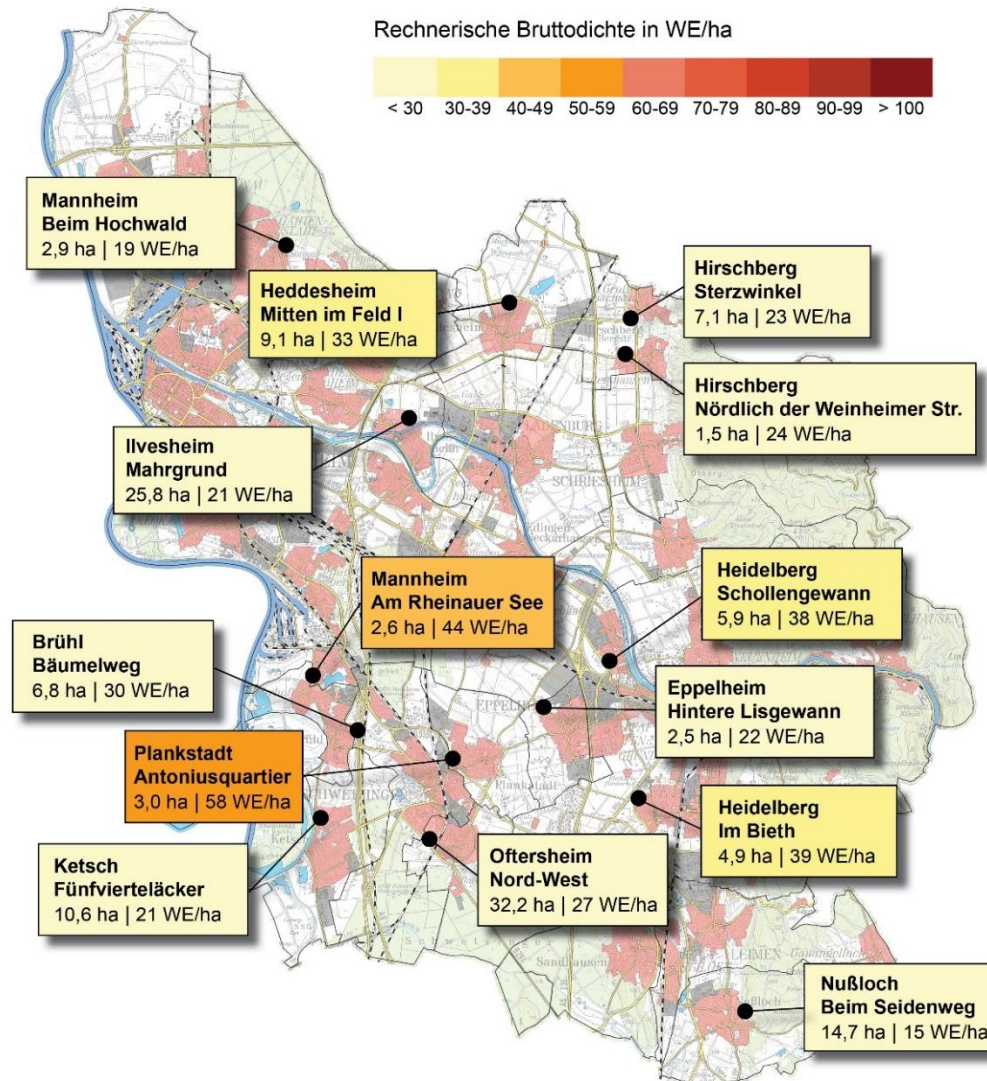


Verdichtete Baugebiete



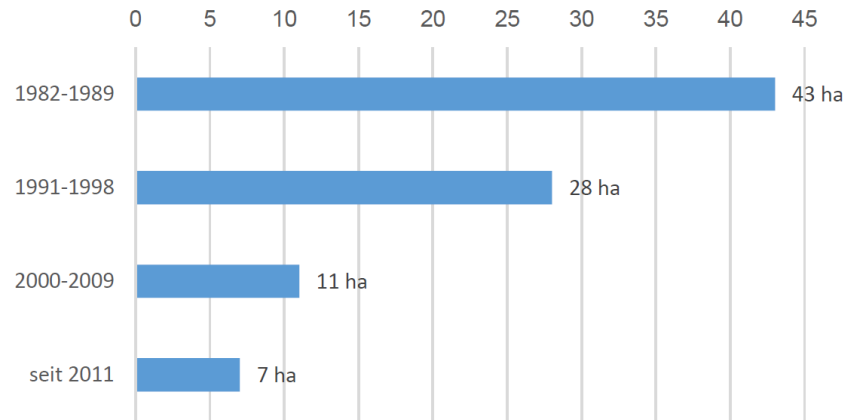
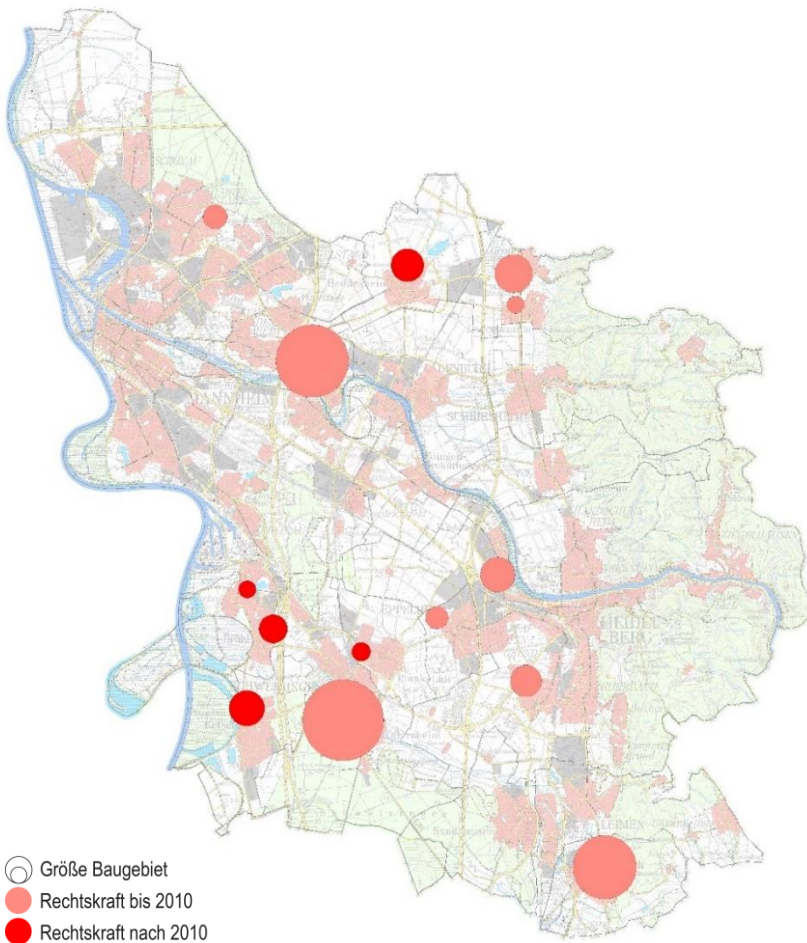


Entwicklungen im Außenbereich und in Randlage





Auswertung: Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich





Innenentwicklungen



Innenentwicklungen

Oberzentren



MANNHEIM

GLÜCKSTEINQUARTIER

Flächengröße (in ha)	8,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	142	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	504
Summe		504
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2015	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200
Meter

TOP 1: Wohnungsbau



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100
Meter

MANNHEIM

JOY AM UFER

Flächengröße (in ha)	1,0	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	74	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	89
Summe		89
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2016	





MANNHEIM

TURLEY

Flächengröße (in ha)	4,3	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	61	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	24%	55
Mehrfamilienhaus	76%	198
Summe	253	
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2016	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100
Meter

TOP 1: Wohnungsbau



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

MANNHEIM

FRANKLIN MITTE

Flächengröße (in ha)	68,4	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	92	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	12%	123
Mehrfamilienhaus	88%	2.459
Summe		2.582
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2020	





HEIDELBERG BAHNSTADT

Flächengröße (in ha) **16,5**

Dichte (Bruttowert in WE/ha) **106**

Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	11%	51
Mehrfamilienhaus	89%	1227
Summe		1278
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Verfahrensabschluss **2020**



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200
Meter



TOP 1: Wohnungsbau



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

HEIDELBERG

QUARTIER AM TURM

Flächengröße (in ha)	14,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	80	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	39%	138
Mehrfamilienhaus	61%	536
Summe		674
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2008	





HEIDELBERG

MARK-TWAIN-VILLAGE

Flächengröße (in ha) 15,6

Dichte (Bruttowert in WE/ha) 71

Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	5%	20
Mehrfamilienhaus	95%	774
Summe		794
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Verfahrensabschluss 2020

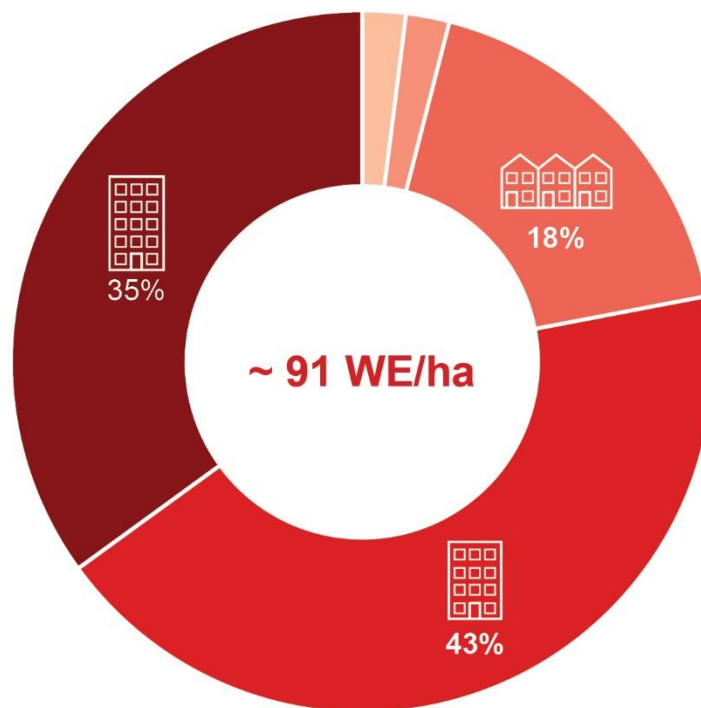


- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200
Meter



Auswertung: Innenentwicklungen in den Oberzentren



* ohne Konversion



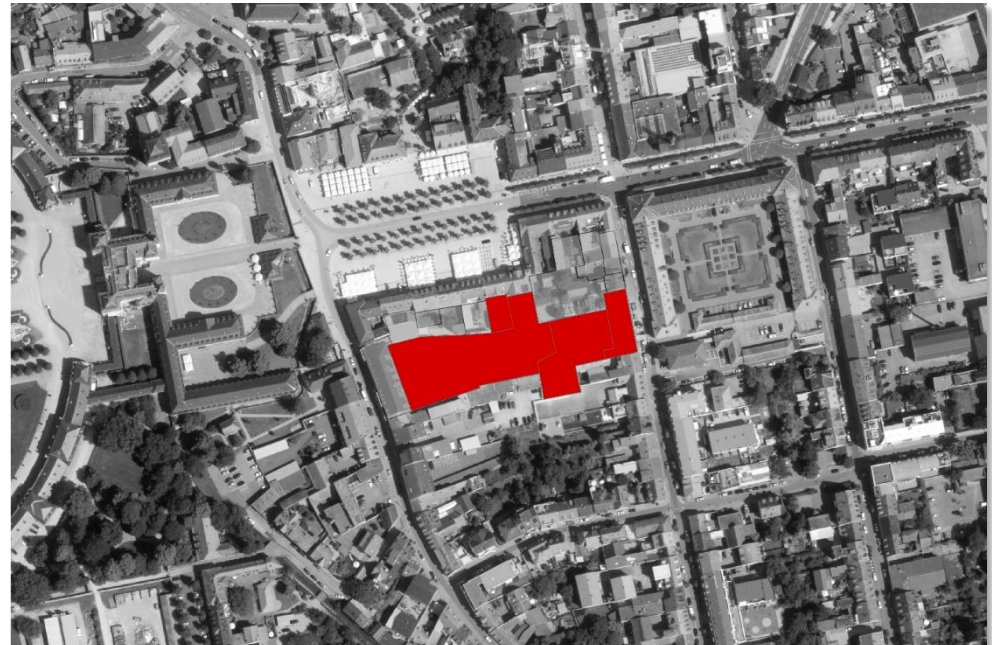
Innenentwicklungen

Nachbargemeinden



SCHWETZINGEN QUARTIER X

Flächengröße (in ha)	0,9	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	71	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	53
Summe		53
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2013	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100
Meter

TOP 1: Wohnungsbau



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100
Meter

PLANKSTADT

SCHWETZINGER WEG

Flächengröße (in ha) 0,9

Dichte (Bruttowert in WE/ha) 61

Bautypologien

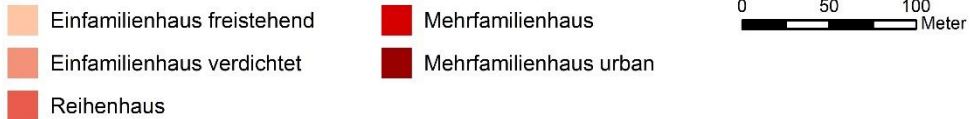
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	11%	2
Mehrfamilienhaus	89%	69
Summe		71

(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

Verfahrensabschluss 2015



TOP 1: Wohnungsbau



ILVESHEIM

UFERSTRASSE

Flächengröße (in ha)	0,2
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	137
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	
Mehrfamilienhaus	100%
Summe	34
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)	
Verfahrensabschluss	2013





SCHRIESHEIM

EHEM. OEG-BAHNHOF

Flächengröße (in ha) 4,4

Dichte (Bruttowert in WE/ha) 80

Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	158
Summe		158
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Verfahrensabschluss 2009



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200
Meter





LADENBURG

MARTINSHÖFE

Flächengröße (in ha) 1,3

Dichte (Bruttowert in WE/ha) 117

Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	146
Summe		146
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Verfahrensabschluss 2016



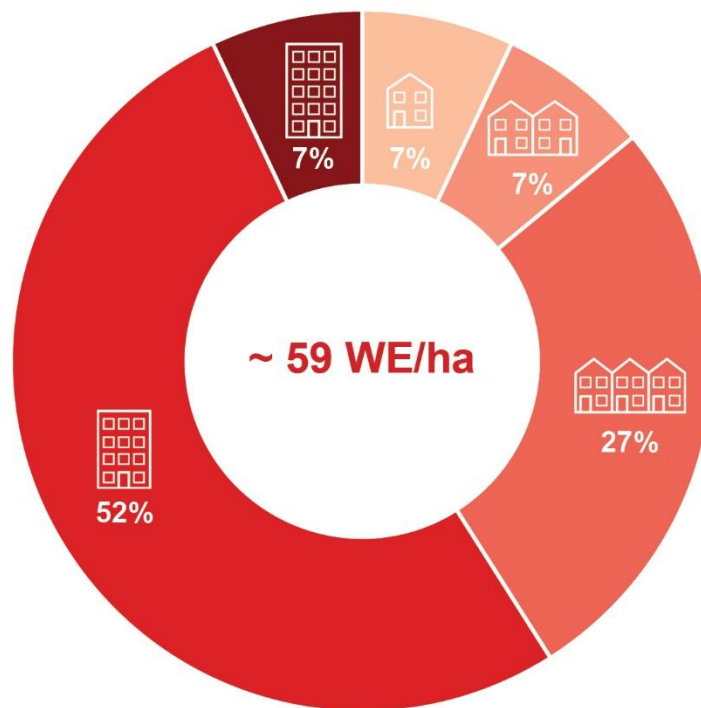
- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100
Meter



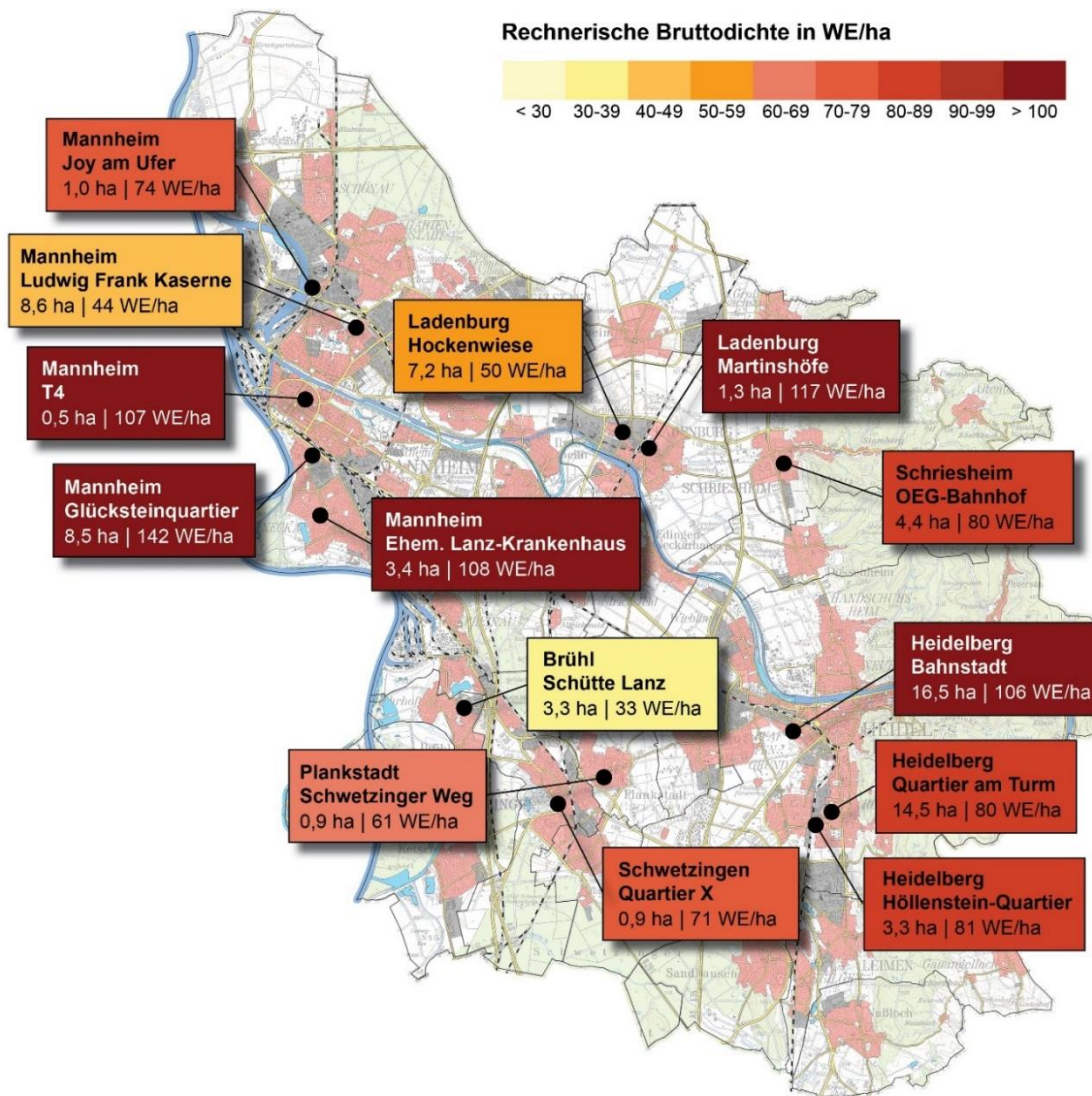


Auswertung: Innenentwicklungen in den Nachbargemeinden





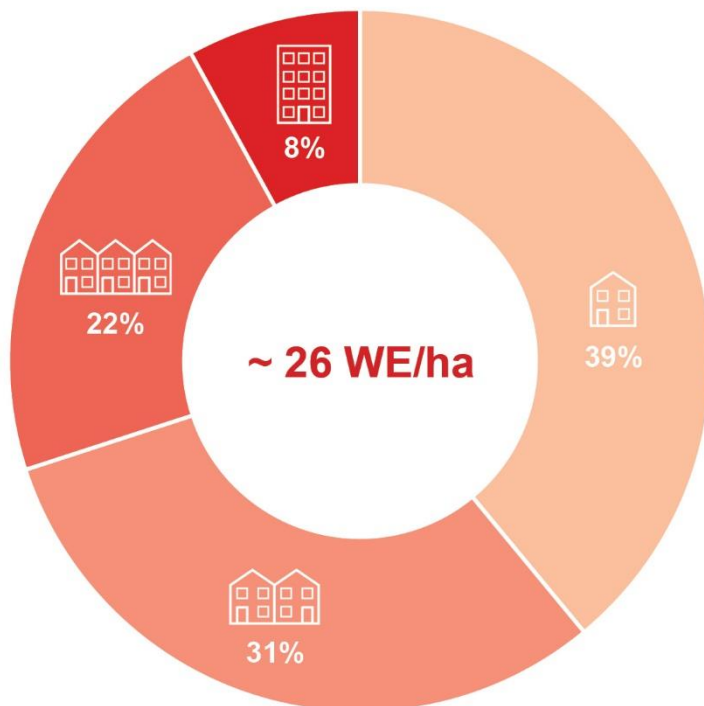
Entwicklungen im Innenbereich



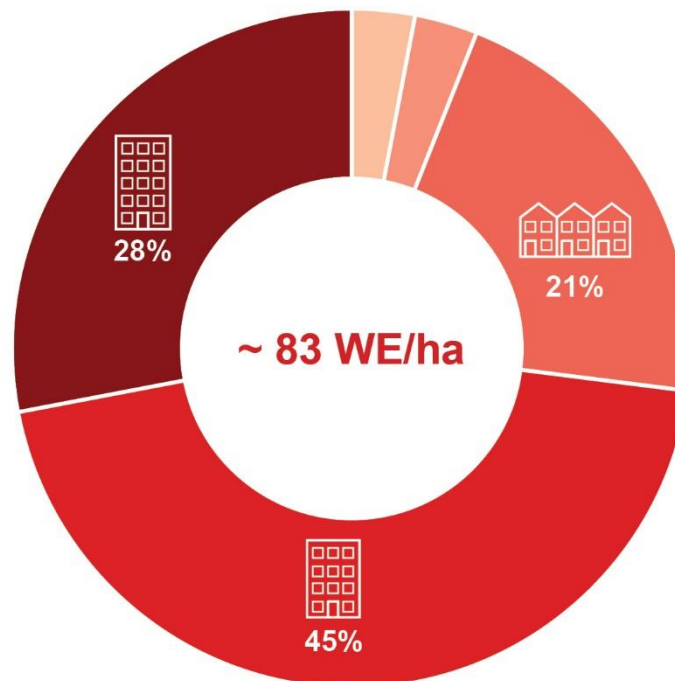


Zusammenfassung: Kennzahlen der untersuchten Baugebiete

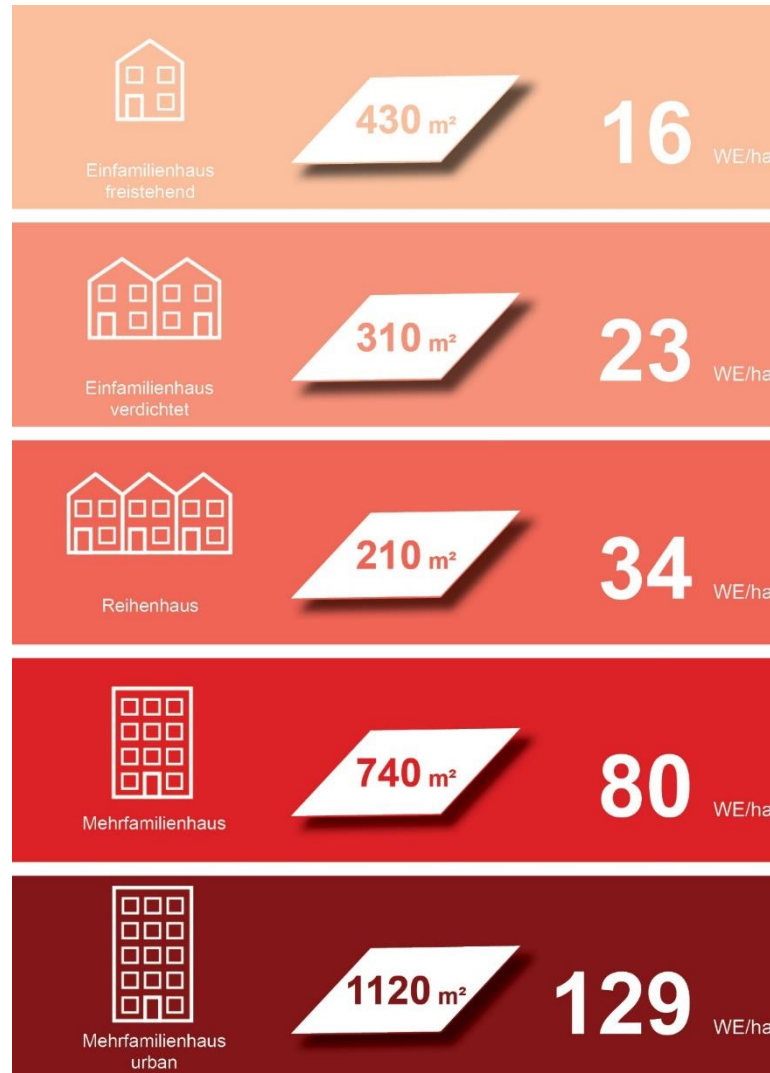
Außenentwicklungen (gesamt)



Innenentwicklungen (gesamt)



Zusammenfassung: Kennzahlen der prägenden Bautypologien





Was kann die Untersuchung leisten?

- Bei zukünftigen Wohngebieten kann sicher beurteilt werden, welche städtebauliche Konzeption zu welcher Anzahl an Wohneinheiten führt.
- Das Ziel „Flächen sparen“ kann auf Basis objektiver Zahlen diskutiert werden.
- Der Beitrag für die regionale Versorgung mit Wohnraum wird sichtbar und sollte eine stärkere Rolle spielen.
- Es gibt Teilräume, in denen höhere Dichten sinnvoll sind, z.B.
 - in Nähe von ÖPNV-Haltepunkten
 - Ortszentren, Nähe zu Infrastrukturen





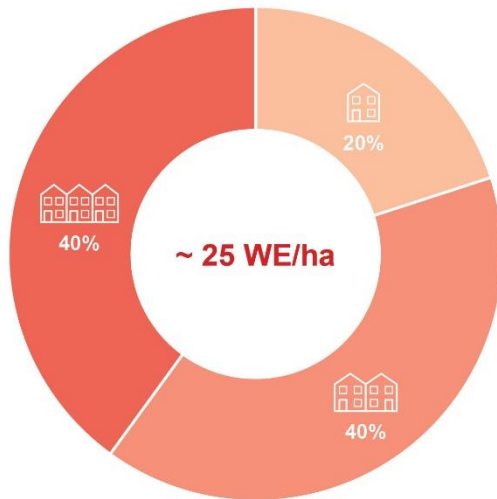
Spannungsfelder in der örtlichen Diskussion

- Entscheidungen über Bebauungsplan und Konzeption verbleiben in den örtlichen Gremien
- Grenzen angemessener Dichten im Hinblick auf Wohnqualitäten, Städtebau, Infrastruktur und Mikroklima
- Jede Fläche braucht eigenständige Lösungen
- Positionen aus der Nachbarschaft
- **Spannungsfeld zwischen harmonischer Fortentwicklung des Siedlungskörpers und regionaler Versorgung mit Wohnraum**
 - Information aller örtlichen Gemeinderäte ist vorgesehen.
 - Diskussionen vor Ort können unterstützt werden.

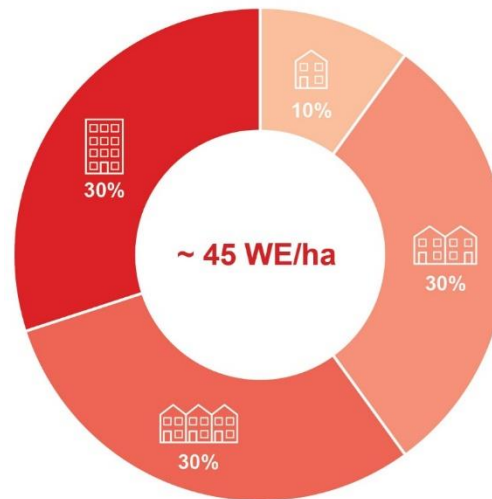


Exemplarische Dichtewerte von Baugebieten

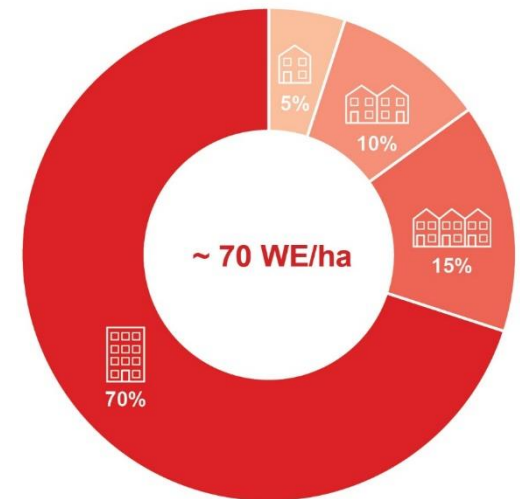
**Klassische
Einfamilienhausgebiete**



**Verdichtete Baugebiete
30% Mehrfamilienhäuser**



**Verdichtete Baugebiete
70% Mehrfamilienhäuser**



Ausblick: Prognosen für zukünftige Gebietsentwicklungen



Brühl
ca. 90 WE / ha

Brühl - Am Schrankenbuckel

Flächengröße (in ha)	3,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	90	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	25%	27
Mehrfamilienhaus	75%	251
Summe		278
<small>(Prognose auf Basis des städtebaulichen Entwurfs)</small>		



Edingen-Neckarhausen
ca. 53 WE / ha

Edingen-Neckarhausen - Neckarhausen Nord

Flächengröße (in ha)	5,6	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	53	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	51%	69
Mehrfamilienhaus	49%	192
Summe		261
<small>(Prognose auf Basis des städtebaulichen Entwurfs)</small>		