



TOP 3 – Wohnungsbau – Interkommunale Zusammenarbeit



Beschluss der Verbandsversammlung vom 13.12.2018

Anlass und Ziel

- Fortlaufendes Wachstum der Bevölkerung und der Zahl der Beschäftigten
- Große Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten
- Enge siedlungsstrukturelle Verflechtungen innerhalb des Verbandsgebietes

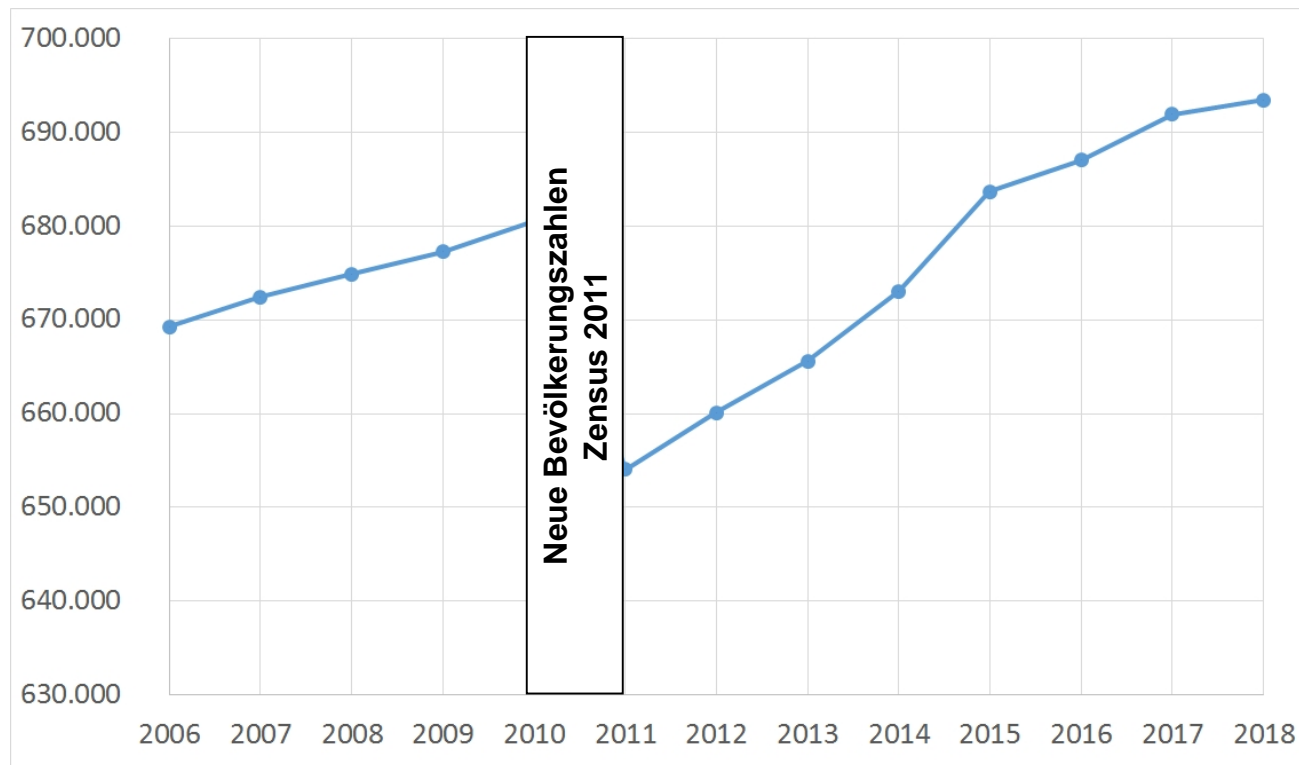
- **Wie soll das zukünftige Wachstum gestaltet werden?**

- Erster Schritt: Vertiefende Auswertung aktueller Entwicklungen im Wohnungsbau



Entwicklungstrends

Bevölkerungsentwicklung im Nachbarschaftsverband

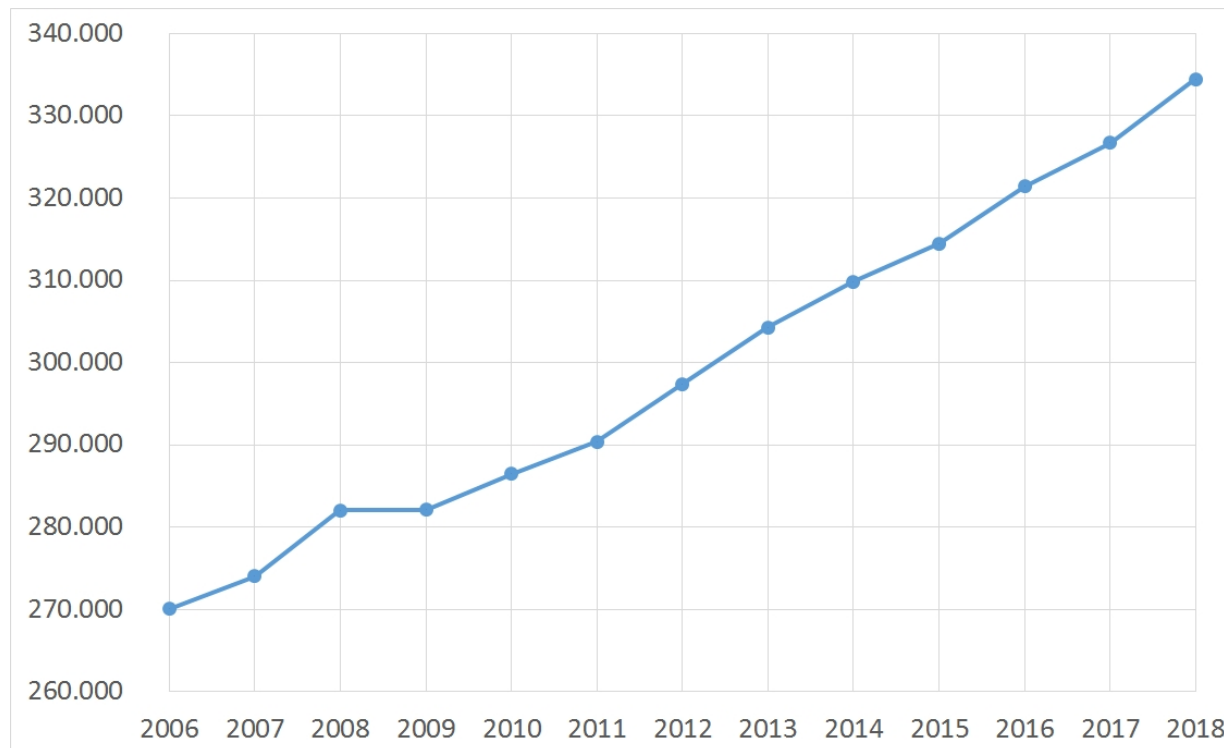


- Bevölkerungszuwachs liegt durchschnittlich bei ca. 4.600 Einwohnern / Jahr
- Der Zuwachs alleine seit 2011 liegt bei 6,0 Prozent



Entwicklungstrends

Entwicklung der Beschäftigten im Nachbarschaftsverband



- Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2006: **23,8 Prozent**

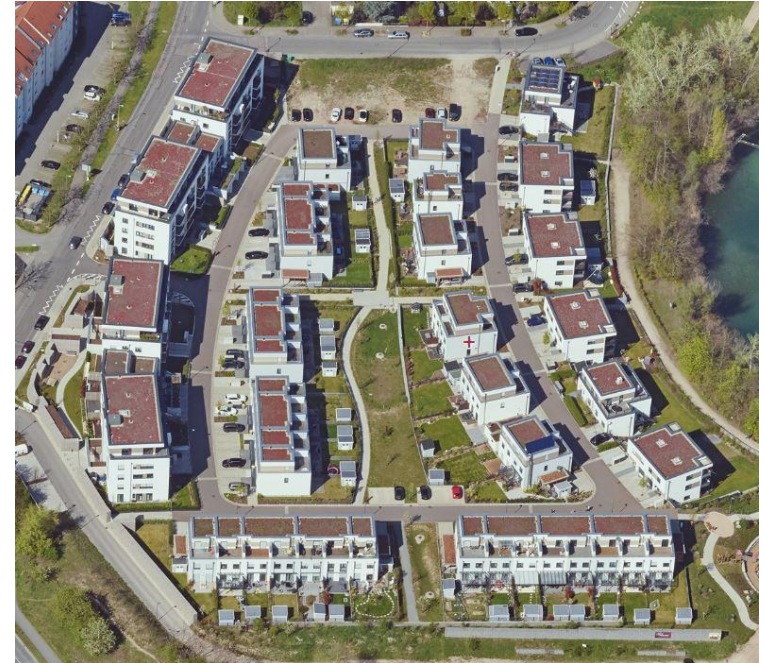


Analyse aktueller Bautypologien

- Gebäudetypologien
- Anzahl Wohneinheiten
- Flächenbilanz und Dichtewerte



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



Quelle: Stadt MA, FB Geoinformation und Vermessung

Rheinauer See	Fläche		Wohneinheiten		Dichte
	Fläche in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	WE / ha
Nettobauland Wohnen	18.435		115		62,4
Bautypologien					
Einfamilienhaus	14.458	78,4	55	47,8	38,0
Mehrfamilienhaus	3.977	21,6	60	52,2	150,9

- Errechnete Bruttowohndichte: 44 Wohneinheiten / ha



Analyse aktueller Bautypologien

Mannheim - Turley

3,5 ha

(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	23,5	50
Mehrfamilienhaus	76,5	200
Summe		250

Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	87
Bruttodichte (errechnet)	61



Mannheim - Rheinauer See

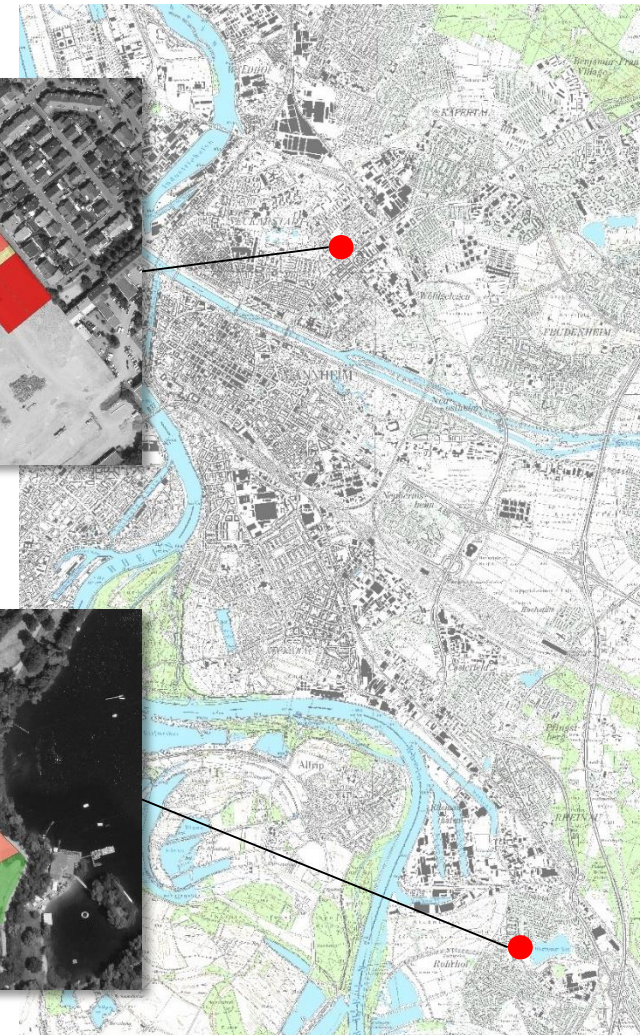
2,6 ha

(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	78,4	55
Mehrfamilienhaus	21,6	60
Summe		115

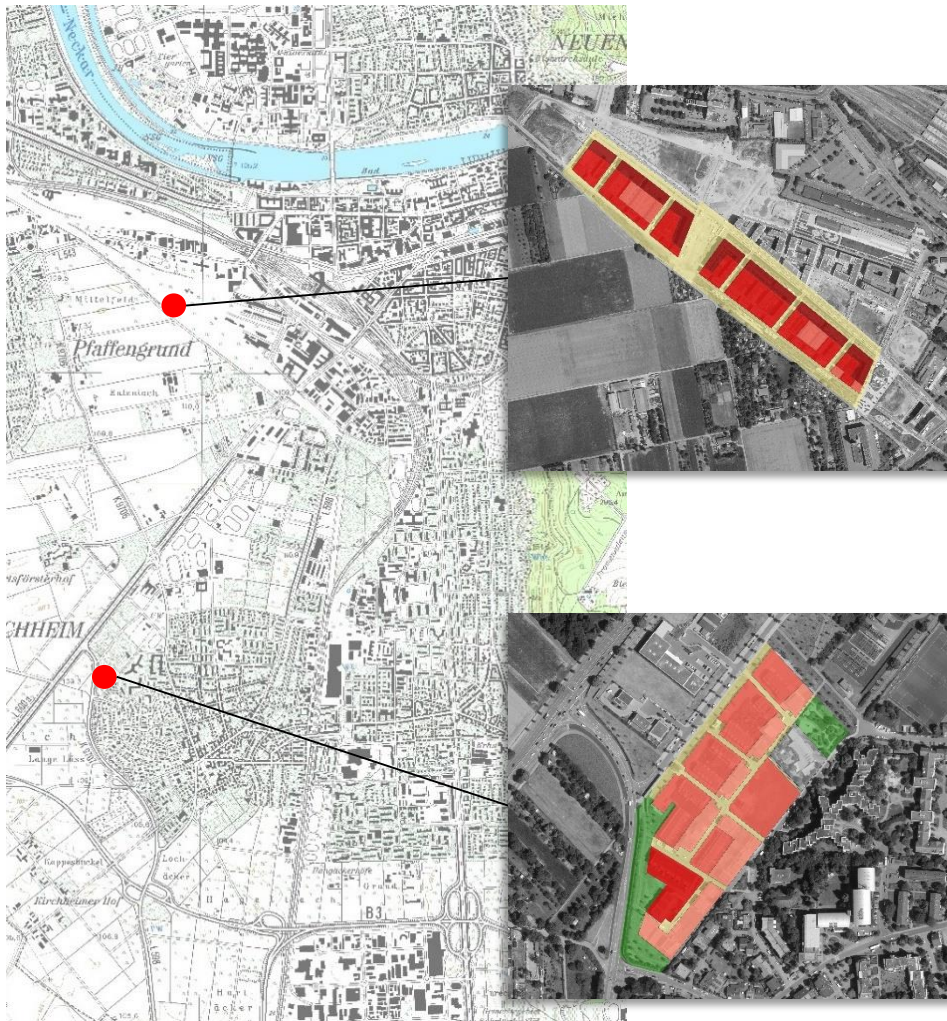
Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	62
Bruttodichte (errechnet)	44





Analyse aktueller Bautypologien



Heidelberg - Bahnhofstadt

14,0 ha

(Erhebung auf Basis abgeschlossener Realisierung)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	13,1	50
Mehrfamilienhaus	86,9	920
Summe		970

Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	141
Bruttodichte (errechnet)	98

Heidelberg - Im Bieth

4,9 ha

(Erhebung auf Basis abgeschlossener Realisierung)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	89,0	120
Mehrfamilienhaus	11,0	50
Summe		170

Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	56
Bruttodichte (errechnet)	39



Analyse aktueller Bautypologien

Heddesheim - Mitten im Feld 9,1 ha

(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	76,8	130
Mehrfamilienhaus	23,2	140
Summe		270

Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	47
Bruttodichte (errechnet)	33



Brühl - Bäumlweg 6,7 ha

(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	87,4	110
Mehrfamilienhaus	12,6	60
Summe		170

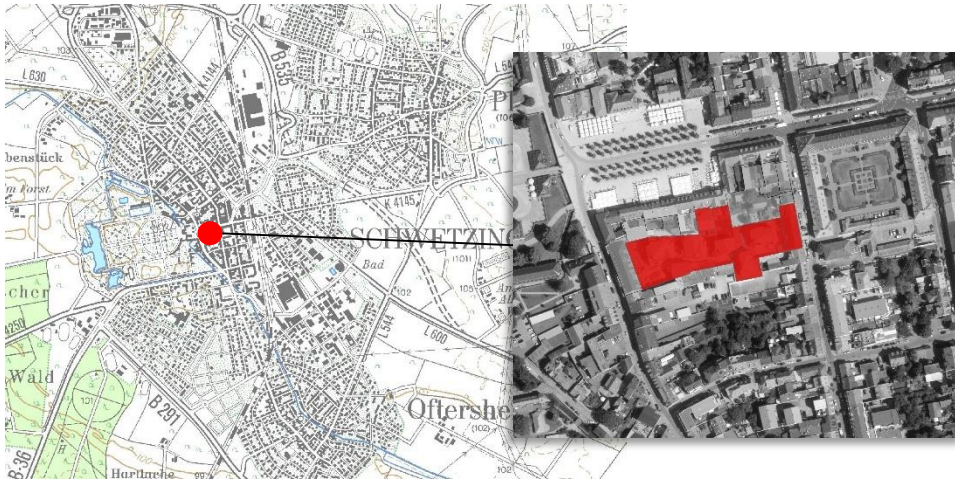
Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	43
Bruttodichte (errechnet)	30





Analyse aktueller Bautypologien – Innenentwicklungen



Schwetzingen - Quartier X

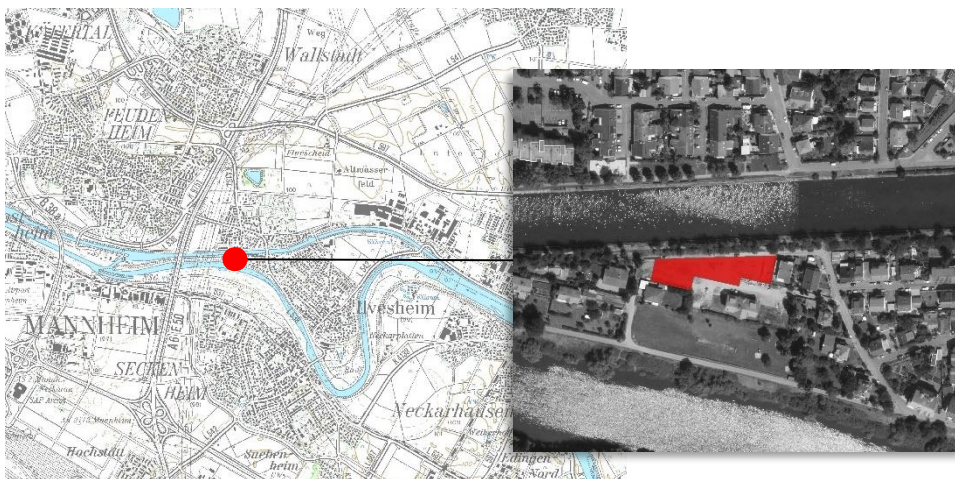
0,8 ha

(Erhebung auf Basis abgeschlossener Realisierung)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100,0	55
Summe		55

Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	102
Bruttodichte (errechnet)	71



Ilvesheim - Uferstraße 11-15

0,2 ha

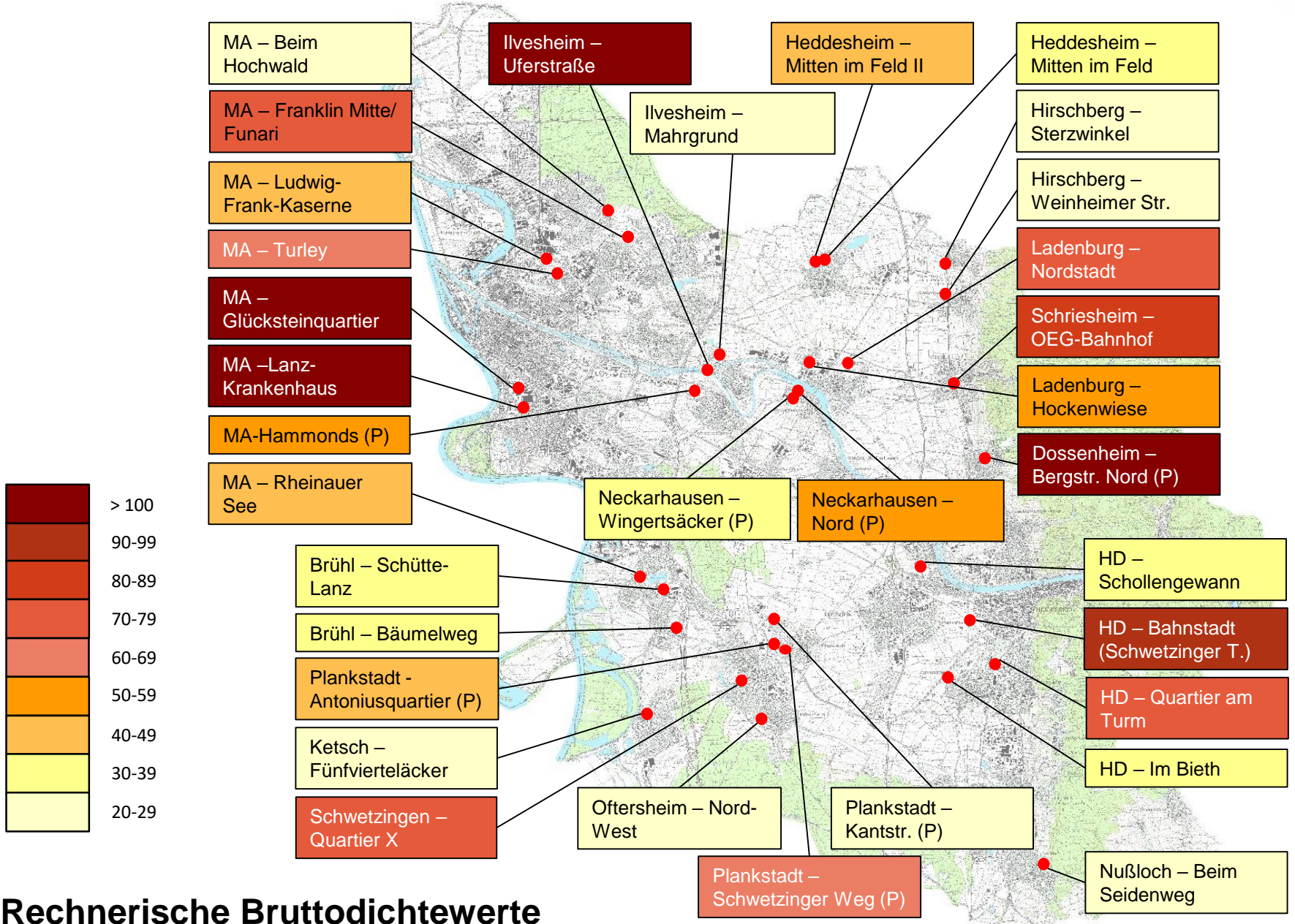
(Erhebung auf Basis abgeschlossener Realisierung)

	Flächenanteil in %	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100,0	35
Summe		35

Dichte (Wohneinheiten / ha)

Nettobauland	196
Bruttodichte (errechnet)	137

TOP 03 – Wohnungsbau: Interkommunale Zusammenarbeit



Rechnerische Bruttodichtewerte



Nächste Schritte

- Abschluss und Veröffentlichung der Analyse der Bautypologien
- Informationsvorlage für alle Gemeinderäte
- Bearbeitung weiterer Themen (z.B. bezahlbares Wohnen, mögliche Dichten, Mengenziele)