

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 20.03.2015  
Drucksache Nr. 1632/2015

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 23.04.2015

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 07.05.2015

- öffentlich -

---

## Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030 - Präsentation der Ergebnisse

### Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat nimmt die **Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030** zur Kenntnis. (**Anlage 1**)
- 2.) Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen beschließt, die prognostisch dargestellte Wohnraumentwicklung des '**Basis-Szenario**' (**Anlage 1, S. 11 - 13**) als **Mindestziel** der **künftigen Wohnbauflächenentwicklung** auf Schwetzinger Gemarkung.

### Erläuterungen:

Gemäß Gemeinderats-Beschluss vom 19.12.2013 wurde die Verwaltung mit der Durchführung der neuen und erweiterten Machbarkeitsstudie 'US-Konversion Schwetzingen, Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil' beauftragt.

Für eine fachlich fundierte Erarbeitung dieser Machbarkeitsstudie auf Basis einer möglichst präzisen Aufgabenstellung sind im Vorfeld verschiedene Fachplanungen und Gutachten erforderlich.

In den Gemeinderats-Klausuren 18.10.2014 und 20.-22.03.2015 hat die Verwaltung über diesen Sachverhalt, den aktuellen Sachstand sowie die nächsten Handlungsschritte zur Machbarkeitsprüfung der angestrebten Stadtteilentwicklung informiert.

Eines dieser erforderlichen Gutachten ist eine Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Schwetzingen - Zeithorizont 2030.

Die Analyse dient dazu, belastbare Zahlen über die zu erwartende Entwicklung der Schwetzinger Wohnbevölkerung, der Anzahl der Haushalte sowie den daraus resultierenden Bedarfen an Wohnraum und erforderlichen Wohnbauflächenausweisungen zu erhalten. Die ermittelten Zahlen sind wesentliche Entscheidungshilfe - sowohl fachlich als auch politisch - bei der Frage der erforderlichen Größe zu entwickelnder Wohnbauflächen auf Schwetzinger Gemarkung. Die Zahlen sind über dies Beleg der Bedarfe bei den Vorgaben und Planausweisungen der Verbände.

Mit der Erstellung des Gutachtens wurde das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) Hamburg beauftragt. Eine Referenz des Auftragnehmers ist die Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heidelberg.

Das Ergebnis des für die Stadt Schwetzingen erstellten Wohnraumbedarfsgutachtens wird in der Sitzung durch GEWOS präsentiert.

## Die wesentlichen Ergebnisse der 'Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030' können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Stadt Schwetzingen ist in der Metropolregion Rhein-Neckar ein äußerst attraktiver und entsprechend nachgefragter Wohnstandort. Diese hohe Nachfrage an Wohnraum entspricht der Lage der Stadt im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar. Trotz der Bedeutung als Mittelzentrum und der regionalplanerischen Ausweisung als 'Siedlungsbereich Wohnen' hat die Stadt durch das Fehlen von zur Neuausweisung geeigneten Wohnbauflächen Einwohner verloren. Der Einwohnerverlust erfolgte größtenteils zu Gunsten der umliegenden Gemeinden. Bedingt durch die räumliche Nähe zur Stadt Schwetzingen waren es vor allem Oftersheim und Plankstadt, die mit ihren über die Eigenentwicklung deutlich hinausgehenden Neubaufächenangeboten von den fehlenden Wohnbauflächenangeboten auf Schwetzinger Gemarkung profitierten.
- Die seit Jahren stagnierenden Neubautätigkeiten sowie der Rückgang der Personenzahl je Haushalt, der einen Anstieg des Flächenbedarfes nach sich zieht, hat - trotz leichter Wanderungsgewinne aus den Großstädten Mannheim und Heidelberg - zum beständigen Einwohnerverlust geführt. Vor allem junge Familien mit dem Wunsch nach Neubau eines Eigenheims sind in die umliegenden Gemeinden abgewandert.
- Dieser nun seit Jahren anhaltende Trend hat sich entsprechend in den Bevölkerungsvorausrechnungen niedergeschlagen. Diese sagen voraus, dass die Stadt Schwetzingen weiterhin Einwohner verlieren wird, sollte sie nicht in der Lage sein, Wohnbauflächen mindestens für die Bedarfe der Eigenentwicklung sowie des Wohnraumeratzes anzubieten.

Auf die beschriebene Weise verlorene Einwohner sowie zusätzliche, die bestehenden Infrastrukturen der Stadt auslastende, Einwohner können nur durch Flächenneuausweisungen, die über den Flächenbedarf der Eigenentwicklung und des Ersatzes hinausgehen, gewonnen werden.

**Abgeleitet von den in der 'Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030' gutachterlich dargestellten Daten und Fakten wird die künftige Entwicklung der Stadt Schwetzingen einem der folgenden 3 Szenarien entsprechen:**

### 'Unteres Szenario':

Dieses Szenario bildet eine Weiterentwicklung entsprechend der der letzten Jahre ab: die Stadt Schwetzingen wird aufgrund fehlender Wohnbauflächenausweisungen weiterhin Einwohner verlieren und auf etwa **21.080 Einwohner** schrumpfen.

Bis zum Jahr 2030 wird die Stadt damit weitere 320 von ihren ca. 21.400 Einwohnern des Basisjahres 2013 verlieren. Gemäß dem gutachterlich mit Zeithorizont 2030 aus den Einwohner- und Haushaltsstrukturen ermittelten **Zusatzbedarf von ca. 50 Wohneinheiten** sowie dem anzunehmenden **flächenrelevanten Ersatzbedarf von ca. 100 bis 200 Wohneinheiten** ergibt sich in diesem Fall dennoch ein Wohnraumbedarf von zusammen ca. **150 bis 250 Wohneinheiten**. Bei den für die Metropolregion anzusetzenden 29 bis 38 Wohneinheiten je Hektar entspricht dies einem Wohnbauflächenbedarf auf Schwetzinger Gemarkung von ca. **3,9 bis max. 8,6 ha**.

- Sollten selbst diese Zusatz- und Ersatzbedarfsflächen nicht ausgewiesen werden können, wird die Einwohnerzahl der Stadt noch stärker schrumpfen, als zuvor dargelegt.

### 'Basis-Szenario':

Dieses Szenario bildet eine Bevölkerungsentwicklung in Entsprechung der Funktionen, der Lage im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar und den Qualitäten der Stadt Schwetzingen als äußerst attraktiver Wohnstandort sowie den Ausweisungen im Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen und Gewerbe ab: die Zahl der Einwohner Schwetzingens wird, wenn Wohnbauflächen in entsprechender Größenordnung angeboten werden, auf etwa **22.080 Einwohner** steigen.

In diesem Fall ist durch das Stoppen der Wanderungsverluste und die mögliche positive Eigenentwicklung von einem Bevölkerungsanstieg um etwa 680 Einwohner bis zum Jahr 2030 sowie einem **Zusatzbedarf von ca. 410 Wohneinheiten** auszugehen. Zusammen mit dem **Bedarf von ca. 100 bis 200 Wohneinheiten des flächenrelevanten Ersatzes** liegt der Wohnungsbedarf in diesem Szenario insgesamt bei ca. **510 - 610 Wohneinheiten**. Bei den für die Metropolregion anzusetzenden 29 bis 38 Wohneinheiten je Hektar entspricht dies einem Flächenbedarf an Wohnbauland auf Schwetzinger Gemarkung von ca. **13,4 bis max. 21,0 ha**.

### 'Maximal-Szenario':

Dieses Szenario zeigt die Einwohnerentwicklung auf, die sich für die Stadt Schwetzingen ergibt, wenn sie zusätzlich zu den im 'Basis-Szenario' ermittelten Einwohnergewinnen einen Teil der zu erwartenden Wanderungsgewinne der Metropolregion bindet: die Stadt kann bis auf **23.660 Einwohner** wachsen.

Die Stadt Schwetzingen könnte in diesem Fall bis zu 2.260 Einwohner gewinnen. Diese entsprächen einem **Wohnungsbedarf von ca. 830 Einheiten** und inklusive des **flächenrelevanten Ersatzes von ca. 100 bis 200 Wohneinheiten** einem Gesamtbedarf von ca. **930 bis 1.030 Wohnungen**. Bei den für die Metropolregion anzusetzenden 29 bis 38 Wohneinheiten je Hektar entspricht dies dann einem Flächenbedarf von ca. **24,5 bis max. 35,5 ha** Wohnbauland auf Schwetzinger Gemarkung.

### Fazit: 'Basis-Szenario' als Mindestziel der künftigen Wohnbauflächenentwicklung auf Schwetzinger Gemarkung:

Zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung der Schwetzinger Bevölkerungsstruktur bedarf es eines Flächenangebotes, das über den ermittelten Ersatzbedarf sowie einem der Eigenentwicklung der letzten Jahre entsprechenden Zusatzbedarf hinausgeht. Für die erforderlichen Flächenausweisungen zur Deckung der ermittelten Bedarfe müssen Wohnbauflächen im Bereich der US-Kasernen sowie der Oststadt entwickelt werden, da das vorhandene Potential an Innenentwicklungsflächen nicht genutzt werden kann.

- Die Flächen der Innenentwicklung stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse zur Anrechnung der bis zum Jahr 2030 ermittelten Flächenbedarfe in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.
- Auf den Flächen der beiden ehemaligen US-Kasernen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnbauflächen sowie Wohnflächenanteile in Mischgebietsflächen in einer Größenordnung von etwa 15,0 ha in sehr absehbarer Zeit entwickelbar. Bei der Frage des Größenanteils an Wohnbauflächen an den Gesamtflächen ist zu berücksichtigen, dass die nachhaltige Entwicklung zu einem neuen Stadtteil inklusive der dem Wohnen dienenden Infrastrukturen wesentlich von einer künftigen Bevölkerungszahl und daher vom Anteil an zu entwickelnder Wohnbaufläche abhängt.
- Im Bereich einer Erweiterung der Oststadt sind nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnbauflächen im Umfang von bis zu 8,0 ha entwickelbar.

**Anlagen:**

Anlage 1 = Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030 (Kurzfassung)  
den Fraktionsführern wird zudem 1 Exemplar des ungekürzten Ergebnisberichts  
'Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030' zur Verfügung gestellt

**Die Anlagen wurden bereits zur TA-Sitzung am 23.04.2015 versendet.**

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: