

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0333/2016/BV

Datum:
26.09.2016

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:

**Handlungsprogramm Wohnen
Wirtschaftsentwicklungs-konzept**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	12.10.2016	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	19.10.2016	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	27.10.2016	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

- 1. Das Handlungsprogramm Wohnen ist der wohnungspolitische Zielrahmen und Basis der zukünftigen städtischen Wohnungspolitik;*
- 2. Das Wirtschaftsentwicklungskonzept ist der wirtschaftspolitische Zielrahmen und Basis der zukünftigen städtischen Wirtschaftspolitik;*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge für die angesichts der absehbaren Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung erforderliche Siedlungsflächenerweiterung zu machen. Das bedeutet, das Modell Räumliche Ordnung als Grundlage der räumlichen Entwicklung der Stadt fortzuschreiben.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Um die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit Heidelbergs aktiv zu gestalten und den Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, hat der Gemeinderat die Verwaltung im März 2015 beauftragt (siehe Drucksache 0037/2015/BV), das nun vorliegende Handlungsprogramm Wohnen zu erstellen. Im März 2016 brachte die Gemeinderatsfraktion Die Heidelberger den Antrag Gewerbeflächenentwicklung in den Gemeinderat ein (Antrag Nr. 0030/2016/BV), woraus das nun vorliegende Wirtschaftsentwicklungskonzept der Stadt Heidelberg resultiert. Beide Konzepte geben wichtige Empfehlungen zur Zukunftssicherung Heidelbergs als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Begründung:

1. Ausgangslage

Heidelberg ist eine attraktive und prosperierende Stadt

Heidelberg ist eine international renommierte Wissenschaftsstadt. Die Stadt ist ein sehr attraktiver Wohnstandort mit einer hohen Lebensqualität. Gleichzeitig entwickelt sich auch die Wirtschaft dynamisch und profitiert von der engen Verknüpfung mit den zahlreichen Forschungseinrichtungen in Heidelberg. Die Attraktivität der Universitätsstadt und die Prosperität des Wirtschaftsstandorts haben in den vergangenen Jahren zu einem starken Bevölkerungs- und Beschäftigtenzuwachs geführt.

Die amtliche Einwohnerzahl (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) ist in Heidelberg in der vergangenen Dekade, mit zuletzt steigender Dynamik, um 9,3 Prozent auf rund 156.300 Personen Ende 2015 angestiegen. Zwischen 2005 und 2015 sind dadurch rund 13.300 Einwohner hinzugekommen. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt (+ 1,3 % seit 2005) und über dem der baden-württembergischen Stadtkreise (+ 4,1 % seit 2005).

Auch die Wirtschaftsentwicklung Heidelbergs ist in den vergangenen Jahren erfreulicherweise dynamisch verlaufen. Die Zahl der Erwerbstätigen hat 2015 mit 117.500 Personen einen historischen Höchststand erreicht. Der Zuwachs innerhalb der vergangenen Dekade betrug über 10 Prozent. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat 2015 mit rund 87.000 Personen ebenfalls einen Höchststand erreicht. Als Arbeitsmarktzentrum besitzt die Universitätsstadt Heidelberg große regionale Bedeutung. Gleichzeitig weist die Arbeitslosenquote Mitte 2016 mit 4,6 Prozent einen Tiefstand auf, der unter dem landesweiten Durchschnitt der Stadtkreise liegt. Die über die Stadtgrenzen hinausgehende Strahlkraft des Standorts verursacht Pendlerströme - rund zwei von drei in Heidelberg tätige Personen wohnen außerhalb der Stadtgrenzen.

Heidelberg gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland

Der jüngste Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in Heidelberg ist ein Beleg für die Renaissance und den Bedeutungsgewinn der Städte als Zentren von Wissen, Kreativität und wirtschaftlicher Entwicklung, die in den letzten Jahren zu beobachten sind. Profiteure dieser Entwicklung sind vor allem Städte mit günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In Deutschland wachsen vor allem Großstädte und ihr engeres Umfeld in Ballungsräumen sowie Universitätsstädte. Heidelberg gehört, einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR zufolge, in die Kategorie der „stark wachsenden Städte“, die eine hohe Zuwanderung aufweisen.

Aktuelle Untersuchungen attestieren Heidelberg eine weiterhin positive Entwicklung. In punkto Zukunftschancen und Arbeitsmarkt belegt Heidelberg bundesweit einen Spitzenplatz (Zukunftsatlas 2016, Prognos AG).

Als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort kann sich Heidelberg nicht von übergeordneten Trends abkoppeln. Die Stadt muss die anhaltend positive Entwicklung aktiv begleiten, damit der Wohnungsmarkt und die Bereitstellung von adäquaten Wirtschaftsflächen nicht zum Entwicklungshemmnis für die gesamte Stadtentwicklung werden. Dieser anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen muss ein entsprechend erweitertes Angebot zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten würden in einer marktwirtschaftlich organisierten Gesellschaft die Preise, also die Wohnkosten und die Kosten für Gewerbestandorte stark steigen. Eine solche Perspektive würde jedoch die Entwicklungschancen der Stadt Heidelberg, insbesondere auch im Vergleich zu den konkurrierenden Standorten, beeinträchtigen und damit am langen Ende die Wohlfahrt der in Heidelberg lebenden Menschen gefährden.

Folgen des Wachstums für die Stadtentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung hat die vorhandenen Engpässe auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt weiter verschärft, weil die Neubautätigkeit deutlich hinter dem Bedarf zurückgeblieben ist. Die Folge ist ein sehr angespannter Wohnungsmarkt mit einem weit überdurchschnittlich hohen Preisniveau sowohl für Miet- als auch für Kaufpreise. In zentralen Lagen ist demzufolge ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten. Hinzu kommt, dass sich der Heidelberger Wohnungsmarkt in einem grundsätzlichen Wandel befindet. Eine zunehmende Vielfalt der Wohnungsnachfrage trifft dabei auf einen in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand. Sechs von zehn der 75.120 Wohnungen in Heidelberg sind älter als 40 Jahre.

Im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 (Drucksache 0090/2013/IV) wurde ermittelt, dass es, mit Ausnahme des oberen Preissegments, in allen Bereichen des Heidelberger Wohnungsmarktes Nachfrageüberhänge gibt (GEWOS 2013). Mietwohnungen fehlen vor allem im mittleren und günstigen Preissegment. Die Zahl mietpreis- oder belegungsgebundener Wohnungen hat sich seit 2005 nahezu halbiert. Derzeit gibt es noch rund 5.400 Wohnungen mit gesetzlicher oder freiwilliger Bindung, was rund 7 % des Wohnungsbestandes entspricht. Im Jahr 2005 unterlagen noch 14 % bzw. rund 9.600 Wohnungen einer gesetzlichen oder freiwilligen Bindung. Der Mangel führt zu einer Verdrängung von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen. Nach einer Umfrage sind die Wohnkosten in Heidelberg ein Hauptmotiv für einen Umzug in das Umland. Der Arbeitsplatz verbleibt in der Regel in Heidelberg. Infolge steigt das Pendleraufkommen. Das gilt insbesondere für Familien, die aufgrund fehlender großer, familiengerechter Wohnungen am Wohnungsmarkt nur schwer zum Zuge kommen.

Die positive Entwicklung des Standorts Heidelbergs zeigt sich ebenso auf der Ebene der Wirtschaft und der Gewerbeflächen. Hier ist, wie auch bei der Entwicklung des Wohnungsmarktes, inzwischen eine Verknappung der verfügbaren gewerblich nutzbaren Flächen bzw. eine zunehmende Konkurrenz mit anderen Nutzungen wie Wohnen sowie Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen festzustellen. Dieser Trend wird verstärkt durch veränderte Bedürfnisse von Unternehmen, die vornehmlich Standorte mit einer hohen urbanen Qualität suchen. In der Vergangenheit ist es der Wirtschaftsförderung dennoch oft gelungen, Ansiedlungswünsche qualitativ hochwertiger Unternehmen mit wenig Flächenverbrauch und einer hohen Arbeitsplatzdichte zu erfüllen.

Heidelberg stehen im Flächennutzungsplan Flächen zur Verfügung, doch weist ein Großteil dieser Flächen nicht mehr die Qualitäten auf, die zurzeit nachgefragt werden. Die inzwischen erheblichen Flächenengpässe verhindern zudem zunehmend Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen. Dadurch kann der erforderliche Strukturwandel nicht wie notwendig sukzessive erfolgen. Weiterhin hat die Verknappung der Gewerbeflächen zu einer deutlichen Verteuerung der noch vorhandenen Flächen geführt. Deutlich höhere Preise im Vergleich zu Wettbewerbsstandorten in der Metropolregion Rhein-Neckar stellen ein weiteres Ansiedlungshemmnis dar. Wenn die Quadratmeterpreise nicht konkurrenzfähig sind, können Betriebe, die nicht bzw. kaum mit einem Standortbonus für Heidelberg kalkulieren können, nicht am Standort gehalten bzw. für eine Ansiedlung gewonnen werden. Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung oder auch Verlagerung von Betrieben aus dem Bereich der industriellen Fertigung oder anderer Betriebsteile, für alle Wirtschaftsbereiche der Basiswirtschaft und im Fall starker Expansion bzw. echter Durchbrüche von Unternehmen am Standort Heidelberg (ISW 2016).

Prognosen gehen von einem weiteren starken Wachstum aus

Prognosen gehen davon aus, dass sich der Beschäftigten- und Einwohnerzuwachs in den kommenden Jahren fortsetzt. Die Stadt Heidelberg rechnet bis 2020 mit einer Zunahme von mindestens 5.000 Einwohnern. Das Statistische Landesamt geht in seiner aktuellen Bevölkerungsprognose ebenfalls von einem starken Bevölkerungswachstum in Heidelberg aus, das bis 2025 bis zu 16.000 Einwohner gegenüber der Einwohnerzahl von 2014 betragen könnte.

Die perspektivische Angebotslücke bis 2030 beträgt gemäß der prognostizierten Haushaltsentwicklung und dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand 6.200 Wohneinheiten (Wohnraumbedarfsanalyse GEWOS 2013). Dieser Wohnungsbedarf besteht über die geplanten Kontingente der Bahnstadt und der Bestandswohnungen der Konversionsflächen mit insgesamt 5.200 Wohnungen hinaus. Der Gesamtbedarf an neuen Wohnungen aus der absehbaren Einwohnerentwicklung beläuft sich somit auf 11.400 Wohneinheiten. Der Heidelberger Wohnungsmarkt wird daher auch nach Realisierung der laufenden und geplanten Stadtumbauvorhaben angespannt bleiben. In dem ermittelten Wohnungsbedarf noch nicht enthalten sind die zusätzlichen Bedarfe von Menschen auf der Flucht, deren Unterbringung die Nachfrage zusätzlich erhöht.

Die bis 2012 geringe Neubautätigkeit hat, trotz eines Anstiegs der Fertigstellungszahlen, bislang nicht zum Abbau von Wohnungsengpässen beigetragen. Negativ zu vermerken ist die bislang geringe Fertigstellungsrate im mittleren und unteren Preissegment, die noch weit von dem erforderlichen Maß entfernt ist. Positiv ist in diesem Zusammenhang die starke Schwerpunktsetzung auf der Konversionsfläche Mark Twain Village. Nach dem wohnungspolitischen Konzept werden dort 70 Prozent der Wohnungen als preiswerter Wohnraum angeboten werden.

Der Gemeinderat hat im März 2016 den Grundsatzbeschluss zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung gefasst (siehe Drucksache 0059/2016/BV). In dem zugrundeliegenden Gutachten des IWS wurden ausgehend von den Untersuchungen der CIMA zur Flächenentwicklung die zukunftsrelevanten Strukturen und Entwicklungen in Heidelberg herausgearbeitet. Demnach besitzen folgende Wirtschaftsbereiche ein enormes Entwicklungspotenzial: Etablierte, wissensintensive Industrieunternehmen, junge, entwicklungsstarke Unternehmen für komplexe Systemprodukte, Unternehmen der medizinischen Biotechnologie, IT-Wirtschaft und FuE-Einrichtungen, die organische Elektronik, prosperierende Betriebe der Basiswirtschaft sowie die junge Kultur- und Kreativwirtschaft. Um die sich ergebenden Chancen am Standort realisieren zu können, ist es laut Gutachten erforderlich, dass die Stadt Heidelberg ein entsprechendes Flächenangebot schafft. In Heidelberg sind kurzfristig aber nur weniger als 10 Hektar Gewerbeflächen verfügbar und mittelfristig auf Basis des Flächennutzungsplanes weniger als 15 Hektar sinnvoll entwickelbar, so dass ein erhebliches Defizit besteht.

Auftrag für Handlungsprogramm Wohnen und Wirtschaftsentwicklungskonzept

Um die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit Heidelbergs aktiv zu gestalten und den Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, hat der Gemeinderat die Verwaltung im März 2015 beauftragt (siehe Drucksache 0037/2015/BV), das Handlungsprogramm Wohnen zu erstellen. Die wesentlichen Aufgaben und Inhalte des nun vorliegenden Handlungsprogramms Wohnen (siehe Anlage 01 zur Drucksache) werden im folgenden Kapitel 2 dargestellt. Im März 2016 brachte die Gemeinderatsfraktion Die Heidelberger den Antrag Gewerbeflächenentwicklung in den Gemeinderat ein (Antrag Nr. 0030/2016/BV). Diese Thematik wird im nun vorliegenden Wirtschaftsentwicklungskonzept (siehe Anlage 02 zur Drucksache) in den Kontext der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung gesetzt. Die wesentlichen Aufgaben und Inhalte des Wirtschaftsentwicklungskonzeptes werden im Kapitel 3 zusammenfassend dargestellt. Beide Konzepte geben wichtige Empfehlungen zur Zukunftssicherung Heidelbergs als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Die Umsetzung beider Konzepte erfordert erhebliche verwaltungstechnische Anstrengungen. Daher bedarf es einer klaren politischen Priorisierung und der Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen in der Verwaltung.

2. Handlungsprogramm Wohnen

Aufgabe und Inhalte des Handlungsprogramms

Wohnen gehört zu den drängenden Themen der Heidelberger Stadtentwicklung. Das im Stadtentwicklungsplan (STEP) Heidelberg 2015 an alle planerisch und politisch Handelnden adressierte Ziel „Wohnraum für Alle“, besitzt weiterhin eine hohe Aktualität. Das von der Verwaltung in den vergangenen Monaten erarbeitete Handlungsprogramm Wohnen (siehe Anlage 01 zur Drucksache) begegnet dieser Herausforderung mit der Bündelung der wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt, der Weiterentwicklung relevanter Instrumente sowie der Konzeption eines zusätzlichen Steuerungswerkzeugs. Wesentliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum in ausreichender Zahl und Qualität für die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen. Die Bezahlbarkeit der Wohnungen auch für Haushalte mit durchschnittlichem und geringem Einkommen stellt in diesem Zusammenhang eine zentrale Herausforderung dar.

Die Erarbeitung des Handlungsprogramms Wohnen wurde von einer dezernats- und ämterübergreifenden Arbeitsgruppe unter der Leitung des Konversionsbürgermeisters begleitet. Die Federführung für das Handlungsprogramm liegt beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik bei der dort angesiedelten Koordinierungsstelle Strategische Wohnungspolitik.

Das Handlungsprogramm Wohnen verfolgt folgende wohnungspolitischen Schwerpunktsetzungen:

A) Wohnungsneubau für alle Bevölkerungsgruppen

Zu den wesentlichen Voraussetzungen einer Wohnungsbauoffensive gehören:

- die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit;
- eine aktive, wohnungspolitisch ausgerichtete kommunale Liegenschaftspolitik und
- das Baulandmanagement als Grundlage einer sozial ausgewogenen Bodennutzung.

Die Wohnungsbauoffensive trägt weiter dazu bei, die Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg entsprechend des Masterplans 100 Prozent Klimaschutz zu erreichen und einer weiteren Abwanderung aus Heidelberg in das Umland und damit einer weiteren Zersiedelung entgegen zu wirken.

B) Wohnungspolitische Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand

Der Umgang mit dem Gebäude- und Siedlungsbestand im Rahmen wohnungspolitischer Konzepte beinhaltet die Anpassung der zahlreichen Wohnungsbestände an zeitgemäße bauliche und demografische Anforderungen sowie an aktuelle energetische Standards. Darüber hinaus geht es um die Ergänzungen des Wohnungsbestandes.

C) Förderung bezahlbaren Wohnraums und Erhalt sozialer Vielfalt

Der bedarfsgerechte Einsatz staatlicher und kommunaler Fördermittel ist eine wichtige Grundlage zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Thematisiert werden Wohnungsneubau und der Erhalt bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Formulierung zielgruppenspezifischer Bedarfe für den Erhalt sozialer Vielfalt ist ein weiterer bestimmender Faktor dieses Bausteins.

D) Wohnungspolitische Regelungen und Satzungen

Die Aufstellung wohnungspolitischer Regelungen soll zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte beitragen. Wesentliches Element ist der Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung, die verhindern soll, dass Wohnraum ohne Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird. Die Erörterung weiterer Regelungen ergänzt diesen Baustein.

E) Kooperationen zur partnerschaftlichen Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

Die Stadt kann ihre wohnungspolitischen Ziele nur gemeinsam mit den beteiligten Akteuren erreichen. Für die partnerschaftliche Umsetzung von Themen wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Senkung der Baukosten werden mögliche Kooperationen und strategische Bündnisse erörtert. Um den Dialog zu unterstützen und zu institutionalisieren, wird zudem ein Dialogforum als eigenständige öffentliche Plattform eingerichtet (vgl. Drucksache 0037/2015/BV).

Baulandprogramm

Das Baulandprogramm ist ein neu zu schaffendes strategisches Instrument zur Steuerung des Wohnungsbaus und ein zentrales Element des Handlungsprogramms Wohnen. Das Instrument soll zukünftig sicherstellen, dass jederzeit genügend Bauflächen in den unterschiedlichen Entwicklungsbereichen zur Verfügung stehen, um die erforderliche Zielgröße an Wohnungen zu erreichen. Den Kern des Baulandprogramms bildet ein Potenzialflächenkataster, das eine Übersicht der unterschiedlichen Bauflächen ermöglicht. Durch regelmäßige Anpassungen der verfügbaren Wohnungspotenziale kann die Bereitstellung von Wohnraum bedarfsgerecht gesteuert werden. Das Baulandprogramm soll zunächst für den Wohnungsneubau konzipiert werden. Es besteht die Möglichkeit, das Instrument zu einem späteren Zeitpunkt auf weitere Flächenbedarfe im Siedlungsbestand oder auch Wirtschaftsflächen auszudehnen.

Erste Potenzialflächenanalyse

Zur Abschätzung, inwieweit die derzeit vorhandenen Potenzialflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs ausreichen, wurde eine erste Potenzialflächenanalyse vorgenommen (siehe Anlage 01 zur Drucksache). Von den 6.200 Wohnungen, die zusätzlich zu den bereits geplanten Wohnungen in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen vorhanden benötigt werden, können auf den identifizierten Potenzialflächen Wohnungen in folgender Größenordnung geschaffen werden:

Fläche	Identifizierte Potenziale (WE)
Wohnungsbedarf laut Wohnraumbedarfsanalyse 2030 zusätzlich zu Planung Bahnstadt und Bestandswohnungen Konversionsflächen	6.200
Konkretisierung der Planung auf den Konversionsflächen gegenüber Wohnraumbedarfsanalyse (Annahme Bestandswohnungen)	800 – 2.050
Gültige FNP-Flächen (u.a. Harbigweg, Schollengewann Süd, Eppelheimer Straße und Erweiterung PHV)	1.450 – 1.850
Zusätzliche Potenziale: Bahnstadt B1/B2	300
Summe Potenzialflächen	2.550 – 4.200
Bisher nicht verorteter Wohnungsbedarf	3.650 – 2.000
Kleinteilige Stadtumbaupotenziale (geschätzt)	1.200 WE

Wohnungsbedarf kann durch Potenzialflächen nicht gedeckt werden

Anhand der Aufstellung wird deutlich, dass die zusätzlich benötigten 6.200 Wohnungen auf den identifizierten Potenzialflächen nicht gebaut werden können. Die derzeitigen Wohnraumpotenziale betragen rund 2.550 bis maximal 4.200 Wohnungen. Diese Potenziale ergeben sich wie in der Tabelle oben dargestellt durch die Konkretisierung der Planung auf den Konversionsflächen, den im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Wohnbauflächen und zusätzlichen Potenzialflächen. Die große Spreizung der Zahlen liegt an dem jeweils zugrunde gelegten Maß baulicher Dichte (GFZ). Insbesondere auf den Flächen ohne vorliegende städtebauliche Planung geht der Korridor noch weit auseinander (v.a. PHV und Harbigweg). Die bisher nicht verortete Deckungslücke hat demnach die Größe von rund 2.000 bis 3.650 Wohnungen und entspricht der Dimension eines neuen Heidelberger Stadtteils. Zur Deckung des ermittelten Bedarfs ist demnach die Identifizierung zusätzlicher Bauflächen zwingend erforderlich.

Von den ermittelten zusätzlich benötigten 6.200 Wohneinheiten entfallen 3.800 Wohneinheiten auf den sogenannten Ersatzbedarf. Dabei handelt es sich um Wohneinheiten, die als Ersatz für den Abriss oder die Zusammenlegung verlustig gegangener Wohnungen neu gebaut werden müssen. Der Ersatzbedarf birgt in Verbindung mit der Potenzialflächenermittlung Unsicherheiten, da ein Ersatz dieser abgängigen Wohneinheiten auf den vorher genutzten Flächen nur teilweise möglich ist. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass die abgängigen Wohneinheiten zu einer vorübergehenden Verknappung des Wohnungsangebotes führen. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die zusätzlichen Bedarfe von Menschen auf der Flucht. Beide Sachverhalte führen zu einer Erhöhung der Nachfrage an Wohnungen.

Auf einer Vielzahl kleinteiliger Grundstücke bestünde rechnerisch die Möglichkeit für zusätzliche rund 1.200 Wohnungen. Deren Realisierungswahrscheinlichkeit ist aufgrund der sehr eingeschränkten kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei privaten Flächen jedoch sehr unsicher.

Zielgröße

Um den ermittelten Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 zu decken, ist eine Zielgröße beim Wohnungsneubau von mindestens 800 Wohnungen pro Jahr bis 2030 erforderlich. Der Saldo der fertiggestellten Wohnungen lag in den vergangenen 10 Jahren allerdings im Durchschnitt bei nur rund 450 Wohnungen. Nach 2012 ist die Fertigstellungsquote aufgrund des Wohnungsneubaus in der Bahnstadt deutlich angestiegen.

Um eine Bauleistung in dieser Größenordnung zu erreichen müssen bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sein, die nicht ausschließlich von der Stadtverwaltung beeinflusst werden können, wie zum Beispiel die Lage am Wohnungsmarkt, die Bedingungen am Finanzmarkt, die Kapazitäten der Baufirmen, eine ausreichende Zahl an Investoren etc.

Der Nachholbedarf bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ungleich größer. Von den in den vergangenen zehn Jahren fertiggestellten Wohnungen wurden durchschnittlich nur rund 60 preisgebundene Wohnungen pro Jahr errichtet. Damit liegt die Zahl deutlich unter der in diesem Segment erforderlichen Zielgröße von 400 Wohnungen pro Jahr bis 2020.

3. Wirtschaftsentwicklungskonzept

Aufgaben und Inhalte des Wirtschaftsentwicklungskonzeptes

Wie in Kapitel 1 dargestellt, ist zur Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Heidelberg die Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig, um den Wegzug bestehender Betriebe zu verhindern und Anfragen interessanter Betriebe unterschiedlichster Art zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze bedienen zu können. Das Wirtschaftsentwicklungskonzept stellt den Bedarf und die Potenziale an Wirtschaftsflächen zur Fortsetzung der erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung dar. Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre hat zu einer deutlichen Erhöhung der Arbeitsplätze und zu einer Verbesserung der Beschäftigungssituation geführt (siehe Kapitel 1). Für den Erfolg waren vor allem die Standortgunst, die positive Entwicklung von Wissenschaftseinrichtungen, eine gezielte Ansiedlungspolitik neuer Unternehmen, die Unterstützung expansionswilliger Betriebe und die gute Vernetzung mit vielen Institutionen und Akteuren der Wirtschaft verantwortlich. Die damit verbundene Flächeninanspruchnahme führt bereits heute zu einem erheblichen Engpass an geeigneten Wirtschaftsflächen. Das Wirtschaftsentwicklungskonzept zeigt Möglichkeiten auf, wie Heidelberg als dynamischer Standort auch zukünftig geeignete und marktfähige Wirtschaftsflächen anbieten kann, um den Wohlstand der Stadt durch eine strategische und aktive Wirtschaftspolitik mit zu gestalten.

Das Wirtschaftsentwicklungskonzept verfolgt folgende Schwerpunktsetzungen:

Flächenentwicklungen für die Wirtschaft

Wirtschaftsflächenbezogene Baulandentwicklung und Planung erfordern, aufgrund sehr individueller Nachfragen und konkreten Vorstellungen, sowohl ein differenziertes Angebot an Wirtschaftsflächen als auch ein Flächenangebot in kommunalem Eigentum. Zur Realisierung der Entwicklungschancen des Wirtschaftsstandortes Heidelberg in den verschiedenen Sektoren besteht ein enormer Flächenbedarf wie auch das Gutachten der CIMA ergeben hat. Vorrangig sollen die Konversionsflächen genutzt werden, um das Defizit zu beheben. Deshalb wird angestrebt, Teile der Campbell Barracks, die Patton Barracks und etwa die Hälfte von Patrick Henry Village zu Wirtschaftsflächen zu entwickeln. Insgesamt können hier circa 50 bis 55 Hektar Wirtschaftsflächen entstehen.

Weiterhin sollen mit Priorität die Flächen entwickelt werden, die von ihrer Lage für die Wirtschaftsentwicklung geeignet sind und für die der Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Nutzung festsetzt. Durch die kurzfristige Schaffung von Baurecht (Aufstellung von Bebauungsplänen) können dadurch relativ zeitnah wichtige und vom Markt akzeptierte Flächen zur Ansiedlung und Erweiterung von bestehenden Betrieben sichergestellt werden. Insgesamt sind dadurch weitere circa 15 Hektar Wirtschaftsflächen entwickelbar.

Darüber hinaus verfolgt das Wirtschaftsentwicklungskonzept das Ziel, in bestehenden Gewerbegebieten durch Arrondierungen und Aktivierung von Flächen aus Privatbesitz alle Bestandspotenziale zu aktivieren. Namhafte Flächen können dadurch nicht gewonnen werden, in Einzelfällen ist aber gerade die Erweiterung von Bestandsbetrieben auf Nachbarflächen ein besonderer Vorteil.

Insgesamt zeigt sich die Notwendigkeit, konzeptionell weitere Flächenentwicklungen anzustoßen, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Heidelberg angemessen auszuschöpfen und um die Einnahmehasis des städtischen Haushalts zu stabilisieren. Neben der Ausweisung neuer Wirtschaftsflächen empfiehlt das Wirtschaftsentwicklungskonzept die bedarfsgerechte Optimierung bestehender Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Gestaltung des öffentlichen Raumes, Nutzung von natürlichen Fluktuationen zur Steuerung der Nutzungen, Flächenzukauf, Ausnutzung des Baurechts zur Nachverdichtung und die Optimierung von Grundstückszuschnitten sind hier geeignete Maßnahmen. Weiterhin ist die Schaffung marktgerechter Angebote für die Basiswirtschaft ein wichtiges Anliegen im Wettbewerb der Standorte, beispielsweise durch Handwerkerhöfe. Hierdurch sollen speziell für die Anforderungen der Handwerker geeignete Flächen zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

Konditionen

Die Konditionen der Wirtschaftsflächen in Heidelberg sind im Vergleich zum Umland sehr hoch und stellen insbesondere mittelständische Betriebe der Basiswirtschaft vor große Herausforderungen. Das Wirtschaftsentwicklungskonzept schlägt vor, Wirtschaftsflächen nach differenzierten Kriterien für definierte Zielgruppen circa 50 Euro pro Quadratmeter günstiger als bisher an den Markt zu bringen.

Infrastruktur

Die Infrastruktur von Wirtschaftsstandorten ist so auszustatten, dass sie den heutigen und zukünftigen Anforderungen von Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen entspricht. Insbesondere die Bereiche Verkehrsinfrastruktur und Breitbandversorgung sowie die Schaffung öffentlicher WLAN-Netze werden vom Wirtschaftsentwicklungskonzept aufgegriffen und als Handlungsschwerpunkte identifiziert.

4. Siedlungsflächenentwicklung

Beide Konzepte machen deutlich, dass mittelfristig der absehbare Bedarf nicht über die vorhandenen Entwicklungsflächen gedeckt werden kann.

Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt Heidelberg zu erhalten und um weitere Verwerfungen am Wohnungsmarkt ebenso wie Beeinträchtigungen des Wirtschaftsstandortes Heidelberg zu verhindern, sind weitere Siedlungsflächen über die bestehende Gebietskulisse des geltenden Flächennutzungsplanes hinaus erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen ist, dass mit einer Siedlungsentwicklung auch Kosten für technische und soziale Infrastruktur und Ausgleichsflächen verbunden sind.

Aufgrund der veränderten Ausgangslage durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte und den Erkenntnissen über den zu erwartenden Einwohnerzuwachs ist die gesamtstädtische Entwicklungsplanung unter Einbeziehung der Themen Grün- und Freiräume, Umwelt und Verkehr zu überprüfen. Die Verwaltung wird hierzu im Rahmen der für das kommende Jahr angedachten Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO) einen entsprechenden Vorschlag zur Diskussion vorlegen.

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:
QU 2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben Begründung:
AB 7		Innovative Unternehmen ansiedeln Ziel/e:
AB 8		Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral erfolgen kann Begründung:
WO 1		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel/e:
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Durch die zielgerichtete Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und des Wirtschaftsentwicklungskonzeptes werden weitere Verwerfungen am Wohnungsmarkt ebenso wie Beeinträchtigungen des Wirtschaftsstandortes Heidelberg verhindert und damit die Zukunftsfähigkeit der Stadt Heidelberg erhalten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Handlungsprogramm Wohnen
02	Wirtschaftsentwicklungskonzept
03	Präsentation im SEVA am 12.10.2016