

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0222/2020/BV**

Datum:  
15.06.2020

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:  
Dezernat V, Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen

Betreff:

**Gründung Zweckverband „Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen,,**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 24. Juli 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.07.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt der Gründung und dem Beitritt der Stadt Heidelberg zum Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ auf Grundlage der als Anlage beigefügten Zweckverbandssatzung zu. Die Zustimmung gilt ausdrücklich, auch für den Fall redaktioneller Änderungen oder Änderungen in Folge von Vorgaben der Rechtsaufsichtsbehörde.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufwendungen des Zweckverbandes werden, soweit sie nicht durch eigene Einnahmen, Zuschüsse, Beiträge Dritter oder Darlehen gedeckt werden, durch Umlagen finanziert. An den Umlagen beteiligen sich die Städte Heidelberg und Leimen mit jeweils 50 %. Bei investiven Maßnahmen sind gesonderte Kostenvereinbarungen zwischen den Verbandsmitgliedern zu treffen.

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• 2021 insbesondere Planungs-, Personal- und Sachkosten	200.000
• 2022 insbesondere Planungs-, Personal- und Sachkosten	200.000
<b>Einnahmen:</b>	
• 2021 50 %-Anteil Heidelberg an Fördermittel Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“	22.986
<b>Finanzierung:</b>	
• 2021 Verwaltungs- und Betriebskostenumlage	177.014
• 2022 Verwaltungs- und Betriebskostenumlage	200.000
<b>Folgekosten:</b>	
• Die vom Zweckverband zu erstellenden Wirtschaftspläne werden den Gremien in den Folgejahren zur Beschlussfassung vorgelegt.	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Die beiden Städte Heidelberg und Leimen planen die Gründung eines „Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Heidelberg-Leimen“ zur Förderung der nachbarschaftlichen und kooperativen Zusammenarbeit. Im Sinne einer nachhaltigen, ökonomischen und verantwortungsvollen Flächenpolitik sollen Wirtschafts- und Verkehrsflächen im Innenbereich gemeinsam entwickelt werden.

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2020**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 16 Nein 00 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Enthaltung 1*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung 2*

## Begründung:

### 1. Ausgangslage

Heidelberg hat ein Defizit an Wirtschaftsflächen in nahezu allen strategischen Zielsektoren. Laut dem Wirtschaftsflächenkonzeptes (CIMA) der Stadt Heidelberg von 2012 beträgt der mittelfristige Flächenbedarf rund 113 Hektar, welcher nur ungefähr zur Hälfte von den Konversionsflächen gedeckt werden kann. Flächenreserven und Nachverdichtungspotentiale sind weitgehend ausgeschöpft.

Im Stadtentwicklungsplan 2015 und Wirtschaftsentwicklungskonzept von 2017 (Drucksache 0333/2016/BV) legte der Gemeinderat u.a. fest, in bestehenden Gewerbegebieten, wie zum Beispiel Rohrbach-Süd, mithilfe gezielter Nachsteuerung durch die Stadtverwaltung Flächenpotentiale auszuschöpfen und im Sinne einer nachhaltigen, ökonomischen und verantwortungsvollen Flächenpolitik Strategien für interkommunale Kooperationsformen zu entwickeln.

Die Städte Heidelberg und Leimen planen für eine zukunftsorientierte Wirtschaftsentwicklung in der Region die Gründung eines „Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Heidelberg-Leimen“. Insbesondere zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Infrastruktur, dem Erhalt und der Schaffung von dezentralen Arbeitsplätzen und dem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen wollen beide Städte gemeinsam neue Wege gehen („Letter of Intent“ vom 05. Juni 2018, Drucksache 0191/2017/IV, siehe Anlage1).

Im Süden Heidelbergs grenzen die beiden Industrie- und Gewerbegebiete Rohrbach-Süd und Leimen Nord unmittelbar aneinander. Geprägt wird das Areal von zwei Unternehmen; auf Leimener Gemarkung durch die HeidelbergCement AG und durch die Eternit GmbH, welche sich überwiegend auf Heidelberger Gemarkung befindet. Aktuell werden auf dem Eternitgelände nur noch knapp 4 Hektar auf Heidelberger Gemarkung zur Farbenproduktion genutzt. Auf den restlichen rund 17,5 Hektar wird nicht mehr produziert (räumlicher Umfang Zweckverbandsgebiet siehe Anlage 02).

Auf Heidelberger Gemarkung besteht für das Industrie- und Gewerbegebiet Rohrbach-Süd ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für das Leimener Industrie- und Gewerbegebiet bestehen mit Ausnahme der Flächen von HeidelbergCement und Eternit ebenfalls rechtskräftige Bebauungspläne. Vorkaufsrechtssatzungen für beide Gemarkungen liegen vor. Die meisten der im betreffenden Gewerbe- und Industriegebiet liegenden Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

Auf circa 99 Hektar soll unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Bestandsbetriebe im betreffenden Gebiet auf beiden Gemarkungen eine gemeinsame Planung und Vermarktung der Wirtschaftsflächen in einer öffentlich-rechtlichen Organisationsform umgesetzt werden. Ein von beiden Städten unter Einbeziehung des Rechtsamtes der Stadt Heidelberg im Mai 2018 bei der Rechtsanwaltskanzlei Deubner & Kirchberg, Karlsruhe, in Auftrag gegebenes Gutachten zur Ermittlung der optimalen Organisationsform empfiehlt die Gründung eines Zweckverbandes. Eine zwischen beiden Verwaltungen abgestimmte Zweckverbandssatzung ist als Anlage 03 beigefügt.

Die Schwerpunkte einer zukünftigen Zusammenarbeit liegen insbesondere:

- in der Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur durch Schaffung einer neuen Straßenverbindung einschließlich einer Radwegeachse, Untersuchung der Machbarkeit einer neuen S-Bahn-Station und Verlängerung einer Straßenbahnlinie ins Gewerbe- und Industriegebiet (vergleiche Drucksache 0132/2019/IV).

- in der zukünftigen Nutzung der noch unbebauten Flächen.
- in einer gemeinsamen Neustrukturierung, Neukonzeptionierung, zukünftigen Bauleitplanung und Vermarktung des gesamten Gebietes.
- in der zukünftigen Nutzung der ehemaligen Deponie „Fautenbühl“.
- in einem möglichen Ankauf von Grundstücken und einer damit verbundenen Flurneuerung durch veränderte Grundstückszuschnitte.

In einer von Leimen unter hälftiger Kostenübernahme von Heidelberg in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur vom 11. November 2019 empfiehlt das Verkehrsingenieurbüro Köhler & Leutwein ein neue Straßenverbindungsvariante von der Schwetzingener Straße/Landstraße (L) 600 im Westen von Leimen über die nicht mehr genutzten Flächen auf dem Eternitgelände bis zum Anschluss an die Straße „Im Breitspiel“ auf Heidelberger Gemarkung. Diese Straßenverbindung liegt fast ausschließlich auf Leimener Gemarkung. Die Radwegeachse und die Verlängerung der Straßenbahnlinie sollen größtenteils parallel zur neuen Straßenverbindung laufen und an die angedachte S-Bahn-Station angebunden werden.

Mit Unterstützung der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) Immobilien Kommunalentwicklung GmbH haben sich beide Städte im Juli vergangenen Jahres erfolgreich im Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ um Fördermittel beworben und einen positiven Förderbescheid erhalten. Gegenstand der Förderung sind innovative Vorhaben, die einer qualitätvollen Innenentwicklung, der Flächeneffizienz sowie der Schaffung attraktiver Siedlungsmuster auch im Gewerbebereich mit zukunftsweisenden ressourceneffizienten Strukturen Rechnung tragen. Die Höhe der förderfähigen Kosten ist auf 91.875 Euro begrenzt. Gefördert werden davon maximal 45.937 Euro. Die restlichen Kosten teilen sich beide Städte hälftig zu je 22.986 Euro. Gefördert werden unter anderem Konzepte zur Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete unter dem Aspekt der Mobilisierung von Flächenpotentialen ohne Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, insbesondere bei interkommunaler Kooperation. Die Federführung bei der Programmabwicklung liegt bei Leimen.

Im Rahmen des Förderantrages hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ein Angebot auf Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Maßstab 1:5000) abgegeben. In den nächsten 18 Monaten sollen dazu insbesondere folgende Arbeitsschritte durchgeführt werden:

- Grundlagenermittlung / Bestandsaufnahme
- Bestandsanalyse / Entwicklungskonzepte
- Realisierungskonzept / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Beteiligungsphase mit Unternehmens- und Bürgerbeteiligung

Mit ersten Zwischenergebnissen kann zum Jahresende 2020 gerechnet werden.

In einem nächsten Schritt sollen vertiefende Untersuchungen des Zweckverbandsgebietes stattfinden.

## **2. Ziele**

Mit der Realisierung des gemeinsamen „Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets Heidelberg-Leimen“ soll im Sinne einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Flächenpolitik die im Innenbereich vorhandenen Flächenpotentiale ausgeschöpft und die nachbarschaftliche, kooperative Zusammenarbeit gestärkt werden.

Leimen und Heidelberg empfehlen die Gründung eines Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ zur Erledigung der anstehenden Aufgaben. Der Zweckverband soll zum 1. Januar 2021 gegründet werden und gleichberechtigt je hälftig von beiden Städten getragen werden. Der Zweckverband als eigene Rechtspersönlichkeit gewährleistet die angemessenen Mitwirkungs- und Kontrollrechte der gemeindlichen Organe. Er steht den Mitgliedern selbstständig gegenüber und erledigt seine Angelegenheiten in eigener Verantwortung. Er bietet zudem einen weiten Spielraum bei der zukünftigen Ausgestaltung der Zusammenarbeit. Die Geschäftsführung soll von Heidelberg, die Stellvertretende Geschäftsführung von Leimen wahrgenommen werden. Der Sitz des Zweckverbandes ist Leimen.

## **3. Weiteres Vorgehen**

Zur Umsetzung der strategischen Ziele stehen als nächste Schritte an:

### **3.1. Gründung eines Zweckverbandes**

Zum 1. Januar 2021 soll ein Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ gegründet werden. Die Gründung bedarf der Zustimmung des Regierungspräsidiums. Der Entwurf einer Haushaltssatzung, einer Geschäftsordnung und einer Entschädigungssatzung werden rechtzeitig aufgestellt.

### **3.2. Kooperation mit Kommunalentwicklung Baden-Württemberg**

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erstellt im Auftrag und in Abstimmung mit beiden Städten ein städtebauliches Entwicklungskonzept über das geplante Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen als Grundlage für weitere Entscheidungen.

### **3.3. Öffentlichkeitsarbeit**

Auch zukünftig sollen in enger Abstimmung mit Leimen die gemeindlichen Gremien beider Städte möglichst zeitgleich über die weitere Entwicklung informiert und die Öffentlichkeitsarbeit koordiniert werden. Die im betreffenden Gebiet liegenden Unternehmen, Gewerbebetriebe, Grundstückseigentümer sowie die Öffentlichkeit werden zeitnah nach einem möglichen Beschluss zur Gründung des gemeinsamen Zweckverbandes entsprechend informiert und beteiligt.

Um Zustimmung wird gebeten.

## 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:
SL 5	+	<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Flächen im zu entwickelnden Gebiet sind zum Großteil bereits als bestehende Industrie- und Gewerbeflächen im Innenbereich genutzt.
SL 6	+	<b>Ziel/e:</b> Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Durch die Neustrukturierung von Bestandsflächen kann in entsprechendem Umfang auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen verzichtet werden.
RK 1	+	<b>Ziel/e:</b> Nachbarschaftliche und kooperative Interkommunale Zusammenarbeit fördern <b>Begründung:</b> Mit der Gründung eines Kommunalen Zweckverbandes, der von beiden Gemeinden hälftig getragen wird, entwickeln beide Städte gleichberechtigt das Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet.
AB 4	+	<b>Ziel/e:</b> Stärkung von Mittelstand und Handwerk <b>Begründung:</b> Im Rahmen der Neustrukturierung der Flächen können Mittelständische Betriebe und das Handwerk angemessen berücksichtigt werden.
AB 7	+	<b>Ziel/e:</b> Innovative Unternehmen ansiedeln <b>Begründung:</b> Auf den freiwerdenden Flächen können Neuansiedlungen innovativer Unternehmen durchgeführt werden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet

in Vertretung  
Dr. Joachim Gerner

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Letter of Intent
02_NEU	Lageplan über räumliche Abgrenzung Zweckverbandsgebiet <b>Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020</b>
03	Satzung Zweckverband
04	PowerPoint-Präsentation