

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0115/2023/IV

Datum:
29.06.2023

Federführung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion
Dezernat III, Amt für Mobilität

Betreff:

**Entwicklungsziele und Nutzungsoptionen für die
Gewerbefläche am Kurpfalzring 73**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	12.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft und der Gemeinderat nehmen die Information zu den Entwicklungszielen und Nutzungsoptionen für die Gewerbefläche am Kurpfalzring 73 und deren aktive Weiterverfolgung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• Verkaufserlös „Südteil“ (Annahme 10.000 Quadratmeter)	2.800.000, 00
• Verkaufserlös „Nordteil“ (zurückgestellt, Annahme 7.000 Quadratmeter)	2.000.000, 00
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

An den gemeinderätlich durch verschiedene Strategiepapiere und Beschlüsse vorgegebenen Zielen für die Entwicklung von gewerblichen Flächen und den konkreten Rahmenbedingungen auf der Wirtschaftsfläche am Kurpfalzring 73 hat sich nichts geändert. Am Bestreben einer Entwicklung der Wirtschaftsfläche wird in der Konsequenz festgehalten.

Es bestehen verschiedene Optionen der Flächennutzung – sowohl die Ansiedlung eines Unternehmens als auch die Schaffung eines Mobilitäts-Hubs – die momentan ausgearbeitet und in Bälde gegeneinander abgewogen werden.

Unabhängig von der Entscheidung der späteren Nutzung bedingen alle Optionen ein baureifes Grundstück, wofür die seit Jahren aufgeschobene Niederlegung des Bestandsgebäude Kurpfalzring 73 dringend erforderlich ist und nun umgesetzt wird.

Begründung:

1. Entwicklungsziele und Prozessstand

Die Stadt Heidelberg möchte einen resilienten und diversifizierten Arbeitsmarkt schaffen, der Arbeit für Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten und Fertigkeiten anbieten kann, um der Vielfalt und Heterogenität der Stadtgesellschaft gerecht werden zu können.

Dazu müssen Arbeitsorte und Flächen in passender Qualität und Quantität erhalten und auch – proportional zum Bevölkerungswachstum – neu geschaffen werden. Neben den generierten langfristigen Gewerbesteuereinnahmen und den neu geschaffenen Arbeitsplätzen stellt die Arbeit in Wirtschaft und Wissenschaft einen essentiellen Teil der funktionsgemischten, nachhaltigen europäischen Stadt dar.

Die Flurstücke am Rittel („ehemalige Villa Nachttanz“) stellen sich als Teil der Wirtschaftsfläche Wieblingen-Süd als besonders verkehrsgünstig gelegen und sind ohne direkt angrenzende Wohnbebauung bereits seit langem für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Flächenentwicklung innerhalb eines Gewerbegebiets zählt dabei exemplarisch auf das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ ein.

Um eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde bereits 2011 (0009/2011/BV) die Nutzung „Villa Nachttanz“ zu Kosten von 820.000 Euro verlagert. Diese Mittel wurden unter einer Einnahmeerwartung von circa 4,8 Millionen Euro investiert und sind nur sinnvoll eingesetzt, wenn diese durch einen adäquaten Verkauf als Gewerbefläche und darauffolgende zusätzliche Gewerbesteuern als „Rendite“ zurückfließen. Der in der Entwicklung zurückgestellte Nordteil bedeutet – nach aktuellem Bodenrichtwert (280 €/m²) – knapp zwei Millionen Euro Mindereinnahmen. Der Flächenverkauf des südlichen Teils erlöst dahingegen 2,8 Millionen Euro Einnahmen für die Stadt Heidelberg.

Vor diesem Hintergrund wurde die Entwicklung der Wirtschaftsfläche mit dem Anspruch eine qualitativ hochwertige und passende Nutzung anzusiedeln und dem Ziel nötige Eingriffe in den Grünbestand möglichst lange aufzuschieben, vorangetrieben (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Prozessschritte der Flächenentwicklung

Datum	Prozessschritt
2012	Verlagerung Villa Nachttanz in die Straße „Im Klängenbühl“
August 2021:	Ausschluss Kulturdenkmal Kurpfalzring 73
Februar 2022:	Ende Interimsnutzung „Wohnen“ im Kurpfalzring 73
Frühjahr/Sommer 2022:	Bodengutachten / -sondierung und Vorbereitende Untersuchungen
Mai 2022:	Schadstoffvoruntersuchung Gebäude Kurpfalzring 73
Juli 2022:	<i>Verkaufsbeschluss an Umweltanalytik-Unternehmen Eurofins (0174/2022/BV)</i>
Jahresende 2022:	GEPLANTE Niederlegung Kurpfalzring 73 durch Eurofins
3. QT 2023:	Niederlegung Kurpfalzring 73 durch Stadt

2. Zukünftige Nutzungsoptionen:

Im Moment werden – reagierend auf die Absage des Umweltanalytik-Unternehmens Eurofins im Dezember 2022 - parallel mögliche Nutzungen für den südlichen Teil der Wirtschaftsfläche erarbeitet, die in Kürze gegeneinander abgewogen werden sollen.

2.1. Option „Unternehmensansiedlung“

Die Nutzung der Fläche zur Ansiedlung eines Unternehmens ist eine sowohl naheliegende wie auch zielführende Maßnahme, um auf das Ziel der Stärkung des Wirtschaftsstandortes einzuzahlen. Die Erstellung belastbarer Plangrundlagen durch ein interessiertes Heidelberger Unternehmen findet momentan statt. Ziel ist es dieses Nutzungsinteresse im Rahmen des nächsten Gremienlaufes (Haupt- und Finanzausschuss 27.9. | Gemeinderat 12.10.) zur Abstimmung zu stellen.

2.2. Option „Temporärer Busstellplatz“

Es wird seit längerer Zeit untersucht, wo im Stadtgebiet Heidelberg Reisebusstellplätze geschaffen werden können, da in Heidelberg derzeit nur noch der Karlstorbahnhof mit einer begrenzten Kapazität für zwölf Busse zur Verfügung steht. In der Suche einbezogen war auch die Fläche Kurpfalzring 73, welche sich aufgrund der Lage und der notwendigen Akzeptanz bei betroffenen Busunternehmen sehr gut eignen würde.

2.3. Option „Mobilitätsstation“

Die weiterführende Nutzung und Aufbau einer Mobilitätsstation wird derzeit sowohl in der Umsetzung des Masterplans Neuenheimer Feld / Neckarbogen als auch für die PHV-Tram-Variante in Form einer Seilbahnführung Neuenheimer Feld – S-Bahnhof Wieblingen/Pfaffengrund (und gegebenenfalls weiter zum Patrick-Henry-Village) untersucht. Schon heute reichen die Kapazitäten des Park-and-Ride Parkplatzes nicht aus.

3. Öffentliche Information zum negativen Bescheid der Nutzungsanfrage „NABU Gruppe Heidelberg“

Am 23.05.2022 ging eine Kaufanfrage der NABU Gruppe Heidelberg für eine Teilfläche der Wirtschaftsfläche Kurpfalzring 73 ein. Das damit verbundene Nutzungskonzept wurde auf die für Wirtschaftsflächen relevante Zielgrößen untersucht. Wichtige Bezugsgrößen sind hierbei die Zahl, Qualität und Art der geschaffenen Arbeitsplätze, positive Effekte für den Standort Heidelberg in seiner Gesamtheit, eine effektive Flächenausnutzung, die Behebung von Angebotsmängeln, Förderung bestimmter Branchen/Tätigkeitsfelder/Produktgruppen, Kreditwürdigkeit und Belastbarkeit der Umsetzung, Berücksichtigung von Bestandsbetrieben, verkehrliche Auswirkungen und vieles mehr.

Am 7. Juni 2022 fand auf Grundlage der fachamtlichen Einordnung des eingereichten Konzeptes eine Abstimmung mit den Antragsstellerinnen statt. Das Nutzungskonzept wurde gemeinsam exemplarisch an einigen der Zielgrößen gemessen. Es herrschte Konsens, dass das eingereichte Konzept vor dem Hintergrund der an Wirtschaftsflächen angelegten Zielgrößen keine geeignete Nutzung darstellt.

Der abschlägige Bescheid lässt sich weitgehend auf alle – auch noch unbekannt – Nutzungen durch Unternehmen übertragen. Der Verkauf von Wirtschaftsflächen an die NABU Gruppe Heidelberg zum dargelegten Zweck entsprach und entspricht nicht den Zielen der Standortentwicklung und wird in der Konsequenz am Kurpfalzring 73 nicht weiterverfolgt. Für das Nutzungskonzept werden gemeinsam mit der NABU Gruppe Heidelberg alternative Flächen im Stadtgebiet geprüft. In diesem Zuge wurden bereits konkrete Angebote für das Naturschutzzentrum – beispielsweise auf der Ochsenkopfwiese – gemacht.

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:
AB01		Langfristig breites, sozial und ökologisch sinnvolles Arbeitsplatzangebot mit verstärkten regionalen Warenströmen fördern Begründung: Unternehmen schaffen wichtige Arbeitsplätze und verringern beispielsweise durch lokale Produktion Lieferketten erheblich. Ziel/e:
SL05		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Durch die Entwicklung innerstädtisch gelegener Flächen am Verkehrsknotenpunkt wird die Zersiedlung des Außenraumes und zusätzliches Verkehrsaufkommen deutlich reduziert. Ziel/e:
AB06		Produktionsstätten erhalten Begründung: Die Wirtschaftsflächen im GE Wieblingen-Süd eignen sich für Produktionsbetriebe und können auf das Ziel diese am Standort Heidelberg zu halten einzahlen Ziel/e:
QU01		Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Es wurden bereits hohe Summen in die Verlagerung der Villa Nachttanz investiert und zumindest der Verkauf der südlichen Teilfläche sollte diesen Ausgaben gegenübergestellt werden können. Ziel/e:
MO04		Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur Begründung: Ein möglicher Verkehrshub stellt eine deutliche Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur dar.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner