

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0152/2023/IV**

Datum:  
20.09.2023

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:

Betreff:

**Flächenentwicklung für kleine und mittelständische  
Betriebe –  
hier: Entwicklungsstand Gewerbegebiet Kirchheim "Im  
Bieth" mit Fokus auf Handwerksbetriebe**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	04.10.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft nehmen die Informationen über den Entwicklungs- und Vermarktungsstand des Gewerbegebietes Kirchheim „Im Bieth“ und die darüberhinausgehende hohe Nachfrage an adäquaten Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe – insbesondere aus dem Handwerk – zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Durch die erfolgreiche und zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung im Gewerbegebiet Kirchheim „Im Bieth“ für Betriebe aus der Basiswirtschaft sind aktuell kaum noch städtische Gewerbegrundstücke für die aktive Vermarktung verfügbar. Die Nachfrage an kleinteilig parzellierten Gewerbeflächen am Standort Heidelberg ist jedoch weiterhin ungebrochen hoch, sodass die Verfügbarkeit und das Angebot an Wirtschaftsflächen durch eine dem gesamtstädtischen Wachstum angepasste Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen langfristig in Heidelberg sichergestellt werden sollte.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage: Gewerbeflächenbedarf und -angebot der Stadt Heidelberg**

Der Wirtschaftsstandort Heidelberg zeichnet sich durch einen vielfältigen Branchenmix aus. Die wissensintensiven Wirtschaftsbereiche wie Biotechnologie, Medizintechnik, Gesundheitswirtschaft und Digitales sind ebenso Teil Heidelbergs wie eine junge Kultur- und Kreativwirtschaft oder Betriebe der Basiswirtschaft, die durch ihre hohe Integrationsfähigkeit von breiten Bevölkerungsschichten eine besondere Bedeutung für den Arbeitsmarkt haben. Die Basiswirtschaft schafft sowohl Arbeit für aus- gebildete Fachkräfte, als auch für Arbeitskräfte ohne Berufsausbildung und Helfer\*innen.

Die kleineren und mittleren Unternehmen der Basiswirtschaft – und insbesondere das Handwerk – übernehmen zudem eine wichtige Funktion für die Grundversorgung der Bevölkerung und bilden die Voraussetzung für die hohe Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger Heidelbergs.

Durch das (wirtschaftliche) Wachstum der Stadt und die daran gekoppelte Beschäftigtenzunahme ist der Bedarf an Gewerbeflächen bei kleineren und mittleren Betrieben sowie auch im Handwerk in Hei- delberg unvermindert hoch.

Im Zuge der Energiewende wird der Bedarf an Arbeitskräften insbesondere im Handwerk deutlich zunehmen und der damit verbundene Flächenbedarf ebenfalls anhalten.

In den letzten Jahren wurde das Raum- und Flächenangebot insbesondere für wissensintensive Start-ups und Unternehmen sukzessiv ausgebaut und dortige Flächenbedarfe gedeckt. Der Mangel an Räumlichkeiten und Gewerbeflächen für Betriebe aus dem klassischen gewerblichen Bereich, der Basiswirtschaft und dem Handwerk, in denen produziert, gelagert, gelärmt und problemlos an- und abgeliefert werden kann, ist weiterhin sehr hoch. Durch die seit Jahren steigenden Boden- und Miet- preise und der Verknappung des Flächenangebots sowie der immer härter konkurrierenden Nut- zungsansprüche (seien es Wohnnutzung, einzelne finanzstarke Wirtschaftszweige oder Vorhaben von großen Projektentwicklern) wird es für kleine und mittlere Unternehmen immer schwieriger nicht aus der Stadt in das Umland verdrängt zu werden. Büro- und Beherbergungsnutzungen, Einzel- handels- und Dienstleistungsbereich sind einfacher umsetzbar und werden regelmäßig priorisiert oder bisher genutzte gewerbliche Flächen in Wohnraum umgewandelt.

Viele kleine- und mittelgroße Unternehmen benötigen jedoch vor allem bezahlbare, kundennahe und kleinteilig parzellierte Gewerbeflächen. Entweder für den Bau des eigenen Betriebsgebäudes, zur Erweiterung oder für anmietbare und geeignete Räumlichkeiten in Form von Handwerker- oder Ge- werbehöfen.

### **Entwicklungsstand Gewerbegebiet „Kirchheim – Im Bieth“**

Die Entwicklungsstrategie des Gewerbegebiets „Kirchheim – Im Bieth“ verfolgt das Ziel, passende Wirtschaftsflächen für kleine und mittlere Betriebe – insbesondere aus dem Handwerk – zur Verfü- gung zu stellen. Ein besonderer Erfolg ist der Handwerker-campus „Schlosskirschenweg“, der in en- ger Abstimmung mit ansiedlungsinteressierten Handwerksbetrieben erarbeitet und bedarfsgerechte Grundstücke für diese geschaffen wurden.

In den letzten Jahren wurde bei der Vergabe der Flächen ein besonderer Fokus daraufgelegt, dass die Handwerksbetriebe einen wertvollen Beitrag zur Energiewende leisten, sodass ein Drittel der Unternehmen aus den Bereichen Wärme- und Klimatechnik, Rohr- und Isoliertechnik sowie der Beratung zu nachhaltigen technischen Gebäudeausrüstung stammen. Ein Großteil des Gewerbegebietes in Kirchheim „Im Bieth“ ist bereits bebaut und entwickelt.

Für die aktuell noch unbebauten städtischen Grundstücke im Gewerbegebiet „Im Bieth“ wurden bereits Verkaufsbeschlüsse durch den Gemeinderat eingeholt. Somit können keine Grundstücke mehr aktiv von der Stadt vermarktet werden.

Ein Drittel der unbebauten Grundstücke ist bereits verkauft worden und befinden sich im Baugenehmigungsverfahren. Ist noch kein notarieller Grundstücksverkauf erfolgt, sind die vom Gemeinderat beschlossenen zukünftigen Käufer in intensiven Abstimmungsgesprächen mit ihren Partnern – wie beispielsweise Banken, Steuerberatern, Architekten – um zeitnah den Kaufvertrag abschließen zu können.

Die meisten Betriebe im Gewerbegebiet „Im Bieth“ sind kleinere und mittlere (Handwerks-) Unternehmen, die aktuell bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben mit unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert werden. Längere Zeitspannen zwischen der Zusage eines Grundstücks und dem Kaufvertrag sind hier üblich und auch angebracht.

Anders als bei Investoren oder Projektentwicklern haben kleine Betriebe regelmäßig keine Mitarbeitenden, die sie bei der Umsetzung des Bauvorhabens unterstützen können, sodass der/die Firmeninhaber\*in oftmals neben seiner/ihrer Rolle als Geschäftsführer\*in zugleich auch Bauherr\*in ist. Aufgrund der Überlagerung verschiedener Krisen (Corona, Krieg in der Ukraine, Energiekrise, Inflation etc.) der letzten Jahre haben sich zudem die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Bauvorhaben grundsätzlich deutlich verschlechtert. Bereits die Finanzierung der Gewerbefläche selbst unterliegt der steigenden Zinsentwicklung und die Baukosten der Gebäude sowie deren Finanzierung sind erheblich gestiegen. Die Abstimmungen mit externen Partnern, die für die Umsetzung der Bauvorhaben mit verantwortlich sind, dauern daher häufig länger an und führen zum Teil zu längeren Zeitbedarfen in der Projektarbeit.

Die wenigen Gewerbeflächen ohne eine zeitnahe Entwicklung sind entweder in privater Hand oder für städtische Eigenbedarfe reserviert. Der genaue Entwicklungsstand der einzelnen Grundstücke ist in Anlage 01 der Vorlage aufgeführt.

### **Weitere Schritte und Empfehlung der strategischen Flächenentwicklung für kleine und mittelständische Betriebe und das Handwerk**

Trotz der erfolgreichen und zielgerichteten Gewerbeflächenentwicklung in Kirchheim „Im Bieth“ ist die Nachfrage an kleinteilig parzellierten Gewerbeflächen für Betriebe aus der Basiswirtschaft und vor allem für Handwerksbetriebe weiterhin hoch. Die Dynamik eines Wirtschaftsstandortes und insbesondere die Veränderungsprozesse der angesiedelten Bestandsunternehmen erfordern damit kontinuierlich auch die Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen und ein Angebot an neuen Betriebsflächen.

Daher sollte die Stadt Heidelberg sowohl kurzfristig zusätzliche Wirtschaftsflächen zur Verfügung stellen als auch langfristig Entwicklungsflächen sichern und vorhalten, um standortinterne und standortexterne Expansionsbedarfe adäquat abdecken zu können. Denn ein ausreichendes und nachfragegerechtes Angebot an geeigneten Gewerbeflächen ist eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung Heidelbergs, die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und die Finanzierung öffentlicher Daseinsvorsorge.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg**

### **1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes**

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
AB01	+	<b>Ziel/e:</b> Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern <b>Begründung:</b> Mittels Verkauf von städtischen Grundstücken werden bereits vorhandene Arbeitsplätze gesichert und ein weiterer Zuwachs an solchen Arbeitsplätzen angestrebt. <b>Ziel/e:</b>
AB04	+	<b>Ziel/e:</b> Stärkung von Mittelstand und Handwerk <b>Begründung:</b> Durch die Gewerbeflächenentwicklung im Gewerbegebiet Kirchheim „Im Bieth“ werden Arbeitsplätze gesichert und Handwerksstrukturen am Wirtschaftsstandort Heidelberg gestärkt. <b>Ziel/e:</b>
AB06	+	<b>Ziel/e:</b> Produktionsstätten erhalten <b>Begründung:</b> Durch den Verkauf der städtischen Gewerbegrundstücke werden die Voraussetzungen zur betrieblichen Erweiterung für kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerksbetriebe gelegt, wodurch ansässige oder externe Firmen langfristig an den Gewerbestandort Kirchheim „Im Bieth“ gebunden werden können. <b>Ziel/e:</b>
AB08	+	<b>Ziel/e:</b> Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann <b>Begründung:</b> Das produzierende und emissionsstarke Gewerbe kann nicht in urbanen Standorten untergebracht werden, sondern braucht ausgewiesene Flächen. <b>Ziel/e:</b>
QU1	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Eine effiziente und ökonomisch sinnvolle Nutzung von Wirtschaftsflächen ist für eine solide Haushaltswirtschaft der Stadt Heidelberg unerlässlich.

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

Keine

gezeichnet  
in Vertretung  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Entwicklungsstand Gewerbegebiet Kirchheim „Im Bieth“