

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Beteiligung:

Betreff:

Wirtschaftsflächenkonzept

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	16.01.2013	Ö	() ja () nein	
Gemeinderat	06.02.2013	Ö	() ja () nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nimmt von dem Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg der CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik in der Fassung vom 11. Dezember 2012 als Diskussionsgrundlage für ein abgestimmtes strategisches Leitbild zum mittelfristigen Umgang mit Wirtschaftsflächen Kenntnis.

A. 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	+	<p>Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen</p> <p>Begründung: Die Entwicklung von Wirtschaftsflächen ermöglicht die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Unternehmen. Dadurch werden Arbeitsplätze geschaffen, Steuereinnahmen erzielt und das nachfrageorientierte Flächenangebot ermöglicht einen Ressourcen schonenden Flächenverbrauch.</p> <p>Ziel/e:</p>
SL 5	+	<p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung</p> <p>Begründung: Die Priorisierung der Flächenentwicklung sieht grundsätzlich die Innen- vor der Außenentwicklung vor.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 1	+	<p>Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern</p> <p>Begründung: Die Entwicklung von Wirtschaftsflächen ermöglicht die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Unternehmen. Die dadurch geschaffenen Arbeitsplätze ermöglichen eine weitere Reduzierung der Arbeitslosenquote und den Erhalt von Arbeitsplätzen.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 3	+	<p>Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen</p> <p>Begründung: Die außergewöhnlich hohe Zahl von wissenschaftlichen Einrichtungen übt eine starke Anziehungskraft auf weitere Forschungseinrichtungen und wissensintensiven Unternehmen aus. Nur wenn ausreichend und nachfragegerechte Flächen angeboten werden können, besteht die Chance, dass sich die Unternehmen in Heidelberg ansiedeln.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 4	+	<p>Stärkung von Mittelstand und Handwerk</p> <p>Begründung: Zulieferbetriebe und Handwerksunternehmen müssen sich den aktuellen Anforderungen an eine moderne Betriebsführung stellen und haben in einer wachsenden Bevölkerung zunehmendes Kundenpotenzial. Sie brauchen Flächen für neue Unternehmensstandorte und Betriebserweiterungen.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 6	+	<p>Produktionsstätten erhalten</p> <p>Begründung: In Heidelberg gibt es nach wie vor Produktionsunternehmen, die sehr erfolgreich am Markt agieren und prosperieren. Für deren mögliche Expansionen müssen Flächen vorgehalten werden.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 7	+	<p>Innovative Unternehmen ansiedeln</p>

AB 8	+	<p>Begründung: Siehe AB 3</p> <p>Ziel/e: Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral geschehen kann</p> <p>Begründung: Wirtschaftsflächen in Heidelberg sind im Laufe der letzten 19 Jahre immer knapper geworden. Um die Standortentwicklung zu sichern, reichen die Flächenpotenziale nicht aus. Es müssen neue Wirtschaftsflächen ausgewiesen werden.</p>
SOZ 9	+	<p>Ziel/e: Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern</p> <p>Begründung: Die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Unternehmen schafft neben neuen Arbeitsplätzen auch Ausbildungsplätze. Bildungseinrichtungen ermöglichen Qualifizierungen auch für junge Menschen.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Grund und Boden ist ein knappes Gut und nur begrenzt verfügbar. Die intensive Nutzung als Siedlungs- und Verkehrsfläche, die in der Regel zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt, wird – zu Recht – zunehmend kritisch hinterfragt. Besonders bei der Erschließung neuer Gewerbeflächen treffen unterschiedliche Interessen aufeinander; die verschiedenen Ansprüche und Zukunftssichten führen zu sehr unterschiedlichen, oft emotional vorgetragenen Auffassungen. Ökologische Argumente wie Klima-, Arten- und Naturschutz treffen auf ökonomische Argumente wie Wirtschaftswachstum, Steuerkraft oder Arbeitsplätze. Die Diskussion im Sommer 2012 zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 hat den grundsätzlichen Konflikt deutlich aufgezeigt.

Unternehmen bilden wichtige Bausteine einer Kommune. Sie schaffen Arbeitsplätze, erwirtschaften Gewerbesteuer, bilden Wirtschaftskompetenz und lösen einen hohen Anteil der Forschungsaktivitäten aus. Gewerbesteuer und Einkommenssteuer finanzieren in Heidelberg den städtischen Haushalt zu ca. 40 Prozent. Den ansässigen Arbeitgebern (vor allem Unternehmen, Wissenschaft, Forschung, Lehre) Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist eine kommunale Aufgabe und sichert den wirtschaftlichen Bestand der Kommune für die Zukunft.

Das in der Anlage beigefügte Wirtschaftsflächenkonzept der CIMA Beratung + Management GmbH, soll dazu beitragen, das Thema „Ausweisung von Siedlungsflächen zur Entwicklung der Wirtschaft in Heidelberg“ zu versachlichen. Gemeinsam mit dieser Vorlage bietet es die Grundlage für eine sachgerechte Diskussion über eine nachhaltige Wirtschaftsflächenentwicklung und bringt alle Beteiligten auf einen einheitlichen Informationsstand.

Die Ergebnisse der Meinungsbildung fließen zu einem späteren Zeitpunkt in ein Strategisches Leitbild ein, das festlegt, wie die Stadt Heidelberg in Zukunft mit Wirtschaftsflächen umgehen will. Nach Abschluss der Diskussionsphase wird das Strategische Leitbild dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Es bietet eine Entscheidungshilfe für künftige wichtige Fragen der Stadtentwicklung, speziell im Umgang mit Konversionsflächen und bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

1.2. Aufgabenstellung

Ziel des Gutachtens der CIMA ist, eine Empfehlung dafür abzugeben, wo in Heidelberg in welchen Größenordnungen und welchen Lagequalitäten Flächen angeboten werden sollten, die aus den verschiedenen ökonomischen, ökologischen und entwicklungspolitischen Sichtweisen der Verantwortung der Stadt an eine nachhaltige Entwicklung gerecht werden.

Als Grundlagen für weitere Aussagen waren vor allem der Bestand an Wirtschaftsflächen, sowie Beschäftigtenzahlen und -verteilung auf die verschiedenen Wirtschaftszweige zu untersuchen. Das Ergebnis beider Analysen dient als Grundlage für eine differenzierte Bedarfsprognose wirtschaftlich nutzbarer Flächen bis zum Jahr 2025 und für die Formulierung wesentlicher Rahmenbedingungen und Anforderungen an zukünftige Wirtschaftsstandorte.

Die Besonderheiten unserer Stadt als Wissenschaftsstandort hat das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) bewogen, in Form eines Fachbeitrags ergänzend und zugleich vertiefend die Bedeutung der Stadt Heidelberg als Standort von forschungs- und wissensintensiven Unternehmen und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die zukünftige Flächenpolitik der Stadt Heidelberg zu untersuchen. Besonders zu betonen ist in diesem Zusammenhang, dass das Deutsche Institut für Urbanistik Grundlagenforschung betreibt und einzelne Städte bei der Lösung aktueller Probleme nur unterstützt, soweit es sich um exemplarische Problemstellungen handelt. Es zeigt die besondere Situation Heidelbergs, dass wir das Institut für diese Aufgabe gewinnen konnten.

Die Untersuchungen der CIMA und des Difu werden ergänzt durch eine Befragung von 13 Unternehmen, die in den letzten fünf Jahren auf der Suche nach Erweiterungsmöglichkeiten ihrer Unternehmen bei der Wirtschaftsförderung vorstellig wurden. Die Befragung erfolgte im Frühjahr 2012 im Rahmen einer Bachelor-Thesis.

1.3. Antrag aus dem Gemeinderat

Die Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und generation.hd hat in Ihrem Antrag vom 13.11.2012 darum gebeten, eine Untersuchung vorzulegen, in der

1. der Bestand an den zur Verfügung stehenden bzw. noch im Bestand möglichen Gewerbeflächen dargestellt wird, ihre Flächengrößen, Nutzungs- sowie ihre Entwicklungsmöglichkeiten analog zum Bericht über Heidelberger Gewerbeflächen von 1999.
2. untersucht werden soll, ob Potenziale für gemeinsam betriebene Gewerbegebiete von Heidelberg mit den Nachbargemeinden vorhanden sind.
3. dargelegt werden soll, welche Flächen in Heidelberg überwiegend nachgefragt werden und für welche Nutzungen.
4. Eine Aussage darüber getroffen werden soll, in welchen Größenordnungen Reserveflächen evtl. unter Einschluss von Konversionsflächen zukünftig vorzuhalten sind.

Im Wirtschaftsflächenkonzept und dieser Vorlage werden die Fragen des Antrags beantwortet.

2. Entwicklungen

2.1. Gewerbeflächen 1993

Erhebliche Engpässe im städtischen Gewerbeflächenangebot sind bereits seit langem dokumentiert. Die Wirtschaftsförderung wies kontinuierlich seit ihrem ersten Arbeitsbericht 1993/94 auf Defizite hin, eine Flächenbilanz ist seinerzeit nicht erstellt worden. Die faktische Verfügbarkeit von nachfragegerechten gewerblich und industriell nutzbaren Flächen wurde als eine entscheidende Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Heidelberg beschrieben. Gewerbeflächen dienen der Entwicklung insbesondere dann besonders wirksam, wenn sie sich in städtischem Eigentum befinden, planungsrechtlich gesichert und erschlossen bzw. kurzfristig erschließbar, d.h. baureif sind oder kurz vor der Baureife stehen.

2.2. Flächenbilanz 1998

Erste Zahlen sind 1998 dokumentiert. Zum einen hat die Wirtschaftsförderung (damals Heidelberger Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft HWE) mit dem international tätigen Planungs- und Entwicklungsbüros Trammel Crow Nederland den Bestand der verfügbaren Gewerbeflächen und der Planreserven erfasst. Danach betrug die direkt zur Ansiedlung verfügbare Fläche ca. 27 ha, die nicht entwickelt und mit erheblichen Restriktionen behaftete Flächenreserve rund 107 ha. Beachtenswert ist insbesondere, dass seinerzeit über 40 ha der sog. Bahninsel (heute Bahnstadt) als Gewerbefläche prognostiziert wurde. Die Ergebnisse wurden dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, dem Bau- und dem Umweltausschuss in einer gemeinsamen Sitzung am 24.11.1998 vorgestellt.

In einer Bestandsaufnahme für das Modell Räumlicher Ordnung stellte der Gutachter Conradi, Braum & Bockhorst 1998 Reserven für Gewerbe (Bestandsentwicklungs- und Stadtumbaupotenzial) von ca. 112 ha im inneren Bereich sowie weitere 57,9 ha im äußeren Bereich (Marienhof) fest. Wegen unterschiedlicher Systematik sind die Zahlen nicht direkt vergleichbar mit denen der HWE.

Ziel der Wirtschaftsförderung war seinerzeit, durch die festgestellten Potenziale zu aktivieren, um die erheblichen Defizite auszugleichen. Ein wesentliches Leitziel der Wirtschaftsförderung war schon damals die Vorhaltung eines ausreichenden und differenzierten Gewerbeflächenangebots zur Sicherung der Zukunftschancen Heidelbergs. Neben Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Betriebe sind insbesondere drei strategischen Zielbereiche der Ansiedlungsförderung herausgearbeitet worden: Biotechnologie (Life Sciences), Informations- und Kommunikationstechnologie und Umwelttechnik/-forschung.

2.3. Gewerbeflächenkonzept 2001

Aus dem festgestellten Defizit im Jahr 1998 haben die Wirtschaftsförderung und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik ein Konzept entwickelt, das Nutzungsempfehlungen für die Restgrundstücke in den einzelnen Gewerbegebiete gibt und eine Priorisierung der Gewerbeflächen und ihrer Entwicklungspotenziale vornimmt. Mit Priorität 1 (Zeitraum 2000 – 2005) wurde ein Potenzial von 87,8 ha, davon 40 ha Bahninsel (Bahnstadt) gefordert. Mit Priorität 2, also den mittelfristig zu entwickelnden Gewerbeflächen, wurden 28,6 ha (Wolfsgärten, Beim Holzapfelbaum, Pfaffengrund/Eppelheimer Str.) belegt. Der Marienhof mit 58 ha wurde als langfristige Flächenreserve (Priorität 3) eingestuft (siehe Anlage 1). (Informationsvorlage für den Gemeinderat vom 12.01.2001, DS 40/2001)

2.4. Flächenentwicklung bis 2012

Erhebliche Flächen, denen man gewerbliches Potenzial beigemessen hat (zum Beispiel in der Bahnstadt oder Furukawa-Gelände) wurden nicht zu Gewerbeflächen, sondern zu Wohnbauflächen entwickelt. Von 1999 – 2010 wurden etwa 32 ha Gewerbeflächen neu entwickelt und ca. 34 ha aus städtischem Eigentum veräußert. In diesem Zeitraum bestand nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung kontinuierlich ein erheblicher Engpass an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen, mit dem Ergebnis, dass Entwicklungspotenziale zu keinem Zeitpunkt optimal ausgeschöpft werden konnten. Das Angebot der Stadt an sofort oder kurzfristig bebaubaren Wirtschaftsflächen beträgt im Jahr 2012 lediglich noch rd. 22 ha und befindet sich damit auf „historisch“ niedrigstem Niveau.

Aktuell werden Planungsprozesse für die Entwicklung von ca. 200 ha Konversionsflächen begonnen, mittelfristig wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Um die Belange der Wirtschaftsentwicklung in diese Prozesse einzubringen wurde eine neue Bestandsaufnahme notwendig.

2.5. Grundsätzliche Parameter

Räumliche Lage

Die topografische Situation der Stadt führt zu einem sehr eingeschränkten Maß an Siedlungsflächen. Über 40 Prozent des Stadtgebiets sind Wald, weitere 26 Prozent landwirtschaftliche Fläche, alle Siedlungsflächen zusammen erstrecken sich lediglich auf rd. 30 Prozent des Stadtgebietes. Lediglich 4 Prozent des Stadtgebietes dienen ausgewiesenen Gewerbegebieten. Durch die räumliche Beschränkung entstehen immer wieder Nutzungskonflikte, insbesondere im Zusammenhang mit dem Schutzbedürfnis von Wohnen und Lärmemissionen benachbarter Nutzer sowie grundsätzlichen Fragen der Flächeninanspruchnahme.

Heidelberg als Wissensstadt

Im Vergleich zu anderen Städten ist in Heidelberg von besonderer Bedeutung, dass neben klassischen Gewerbebetrieben auch die Universität, das Universitätsklinikum, zahlreiche Forschungsinstitute und Unternehmen aus Wissenschaft, Forschung und Lehre große Arbeitgeber sind und eine erhebliche Flächennachfrage erzeugen. Gewerbe in Heidelberg kann nicht losgelöst von Wissenschaft und Forschung betrachtet werden. In Bezug auf Flächen konkurrieren sie um dasselbe knappe Gut.

Weitere Nutzungskonkurrenzen

Zusätzlich hat sich in den letzten Jahren ein zunehmender Nachfragedruck nicht gewerblicher oder wissenschaftlicher Nutzungen (Privatschulen, Kindergärten, Wohnheime, Alteneinrichtungen, Glaubensgemeinschaften, Spielhallen) nach ausgewiesenen Gewerbegrundstücken entwickelt. Für die Entscheidung über die Flächenentwicklung der Zukunft ist es wichtig, den Umgang mit diesen Nachfragegruppen als Konkurrenten um gewerblich nutzbare Flächen zu definieren. Insgesamt ist es deshalb sachgerecht von Wirtschaftsflächen und nicht von Gewerbeflächen zu sprechen, um den unzutreffenden Eindruck zu vermeiden, die benötigten Flächenpotenziale dienen alleine den Bedarfen der klassischen Wirtschaftsbetriebe.

Angebotssituation

Die dargestellte Entwicklung seit 1994 zeigt, dass Flächen für gewerbliche Nutzungen in Heidelberg schon seit langem knapp sind. Diese Situation hat sich seit der letzten Erhebung deutlich verschärft. Die Möglichkeiten der Wirtschaftsförderung, interessanten Nachfragern passende Angebote zu unterbreiten sind sehr limitiert. Für qualitätsvolle Ansiedlungen ist wegen der individuellen Flächenanforderungen der Unternehmen grundsätzlich ein Angebotsüberhang notwendig.

Mit nur 22 ha städtischer sofort verfügbarer Flächen ist die Stadt nicht in der Lage, ihre Entwicklungspotenziale optimal zu nutzen. Die Entwicklung gewerblicher Potenzialflächen zu anderweitigen Nutzungen sowie der stärker werdende Druck wirtschaftsferner Nutzer auf gewerbliche Entwicklungsflächen verschärfen in den letzten Jahren die Situation erheblich.

Nachfragesituation

Die Wirtschaftsförderung achtet aus qualitativen Gründen darauf, nur Ansiedlungen vorzunehmen, die zu einem hochwertigen Nutzungsanspruch der Stadt Heidelberg passen. Deshalb werden ca. 95 % aller Flächennachfragen mit geringer Produktivität, hohem Verkehrsaufkommen, geringer Arbeitsplatzdichte etc. nicht bedient. Allein 2011 wurden 47 Grundstücksanfragen für insgesamt über 200 ha abgewiesen, u.a. eine Anfrage von Amazon für ein außergewöhnlich großes Logistiklager. 2012 waren es 39 Grundstücksanfragen für insgesamt mehr als 100 ha Fläche, deren Nachfrage nicht unseren Qualitätsansprüchen genügte.

Mangels Fläche, geeigneter Lage, konkurrenzfähigem Preis und Entwicklungsgeschwindigkeit konnten in den letzten zwei Jahren eine zweistellige Zahl von Unternehmen nicht mit städtischen Gewerbegrundstücken bedient werden. Etwa einem Drittel konnte durch Vermittlung privater Angebote und anderer Alternativen noch geholfen werden. Einige sind in umliegende Gemeinden abgewandert oder der Region insgesamt verloren gegangen. Im Einzelnen waren folgende Branchen betroffen:

- Handwerk (Fensterbauer, Fliesenleger, Autolackierer, Stuckateur, Glaser,
- Landschaftsgärtner, Großbäckerei),
- Produktion (Medizinische Anlagen, Elektromotorenhersteller),
- Dienstleister (Unternehmensdienstleister, Selfstorage, Tierklinik, Kfz-Betriebe),
- Handel (Küchen, Großhandel für Schuhmode) und
- Hotels

Die Anforderungsprofile der Unternehmen sind sehr individuell, nicht jedes Grundstück eignet sich für jede Nutzung und nicht jeder Nachfrager zielt auf jede Lage im Stadtgebiet. Größere zusammenhängende Flächen, die man parzellieren könnte, stehen nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Immer mehr Unternehmen suchen einen zentralen, gut erreichbaren Standort, die Nachfrage nach Lagen an der Peripherie nimmt tendenziell ab.

Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Die im Rahmen einer Bachelor-Thesis mit dem Titel „Anforderungen an die Zukunft von Gewerbegebieten aus Sicht der Unternehmen“ durchgeführten Unternehmensbefragungen richtete sich an 13 mittelständische Betriebe, die im Laufe der letzten fünf Jahre im Zuge von Mitarbeiter- und Umsatzwachstum eine Expansion in Heidelberg beabsichtigten. In keinem Fall konnte sofort die passende Fläche angeboten werden.

Gründe dafür waren die nicht geeignete Lage, die nicht ausreichende Größe, der unzureichende Grundstückszuschnitt, ein zu hoher Preis oder die mangelnde Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer. Einige Unternehmen nahmen deshalb Kontakt zu Nachbargemeinden auf. Einige Betriebe haben ihren Expansionswunsch zurück gestellt, sehen aber einen Erweiterungsbedarf innerhalb der nächsten Jahre. Ein wichtiges Anforderungskriterium an den Betriebsstandort ist für die Unternehmer ein umfassendes Infrastrukturangebot innerhalb der Gewerbegebiete in Form von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten, Treffpunkten mit Aufenthaltsqualität oder Freizeiteinrichtungen wie Fitnessstudios für die Mitarbeiter. Dort wo diese Angebote nicht vorhanden sind, wird eine entsprechende Aufwertung gewünscht. Wesentliches Kriterium für den Standort der Unternehmen ist eine gute Verkehrserschließung sowohl in Form einer guten Anbindung an die Autobahn als auch die Erreichbarkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs. (Mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Mobilitätsnetz 2020 wird eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung erreicht). Dass Heidelberg über ein erhebliches Potenzial an Fachkräften verfügt, empfinden alle Unternehmen als ausgesprochen positiv. Das Angebot an Gewerbeflächen wird als mangelhaft empfunden.

Flächenausnutzung

Im Vergleich zu anderen Kommunen ist in Heidelberg zu beobachten, dass Unternehmen über geringe eigene Entwicklungsreserve verfügen und ihre vorhandenen Flächen sehr intensiv ausnutzen. Hauptsächlichliche Ursachen sind der hohe Bodenpreis und das zu knappe Flächenangeboten. Damit wird einerseits die Forderung aus dem Stadtentwicklungsplan 2015 (STEP) nach einer höheren Flächenausnutzung erfüllt. Andererseits stellt die Flächenknappheit ein erhebliches Entwicklungshemmnis dar, mit der Konsequenz, dass mögliche Expansion der Unternehmen am Standort behindert werden oder wünschenswerte Entwicklungen nicht oder jedenfalls nicht am Standort Heidelberg stattfinden.

Masterplan 100 % Klimaschutz

Heidelberg gehört zu den 19 Modellkommunen bundesweit, die am Förderprogramm „Masterplan 100 % Klimaschutz“ des Bundesumweltministeriums teilnehmen. Ziel des Masterplans ist es, in Heidelberg bis 2050 die CO₂-Emmissionen um 95 Prozent zu reduzieren und den Eigenbedarf der Kommune um die Hälfte zu senken. Maßnahmen, die sich aus diesem Projekt ergeben, betreffen auch ansiedlungswillige Unternehmen.

3. Ergebnisse der Untersuchungen von CIMA und Difu

Die Untersuchung des Standorts Heidelberg durch CIMA und Deutsches Institut für Urbanistik hat folgende Ergebnisse gebracht:

3.1. Besonderheiten des Wirtschaftsstandorts Heidelberg

Wissensintensive Dienstleistungen und forschungsintensive Industrien sind in Heidelberg fast doppelt so stark vertreten, wie im bundesdeutschen Vergleich. Sie gelten als Zukunftsindikator für Wachstum. Mit 83 % Beschäftigtenanteil im tertiären Sektor bildet Heidelberg im westdeutschen Vergleich eine Ausnahme. Auch die Industrieunternehmen in Heidelberg sind forschungsintensiver als in den übrigen westlichen Bundesländern. Damit gilt Heidelberg als relativ konjunktur-robust. Die sich daraus ableitende relative Zukunftssicherheit der Nachfrageseite kann am Standort Heidelberg aber nur dann realisiert werden, wenn ein ausreichendes Flächenangebot zur Weiterentwicklung zur Verfügung steht.

Mit insgesamt 16 außeruniversitären Forschungseinrichtungen nimmt Heidelberg deutschlandweit eine Spitzenstellung ein. Durch die Existenz dieser Einrichtungen wird die Stadt auch weiterhin stark durch die Forschung geprägt sein und damit ein entsprechendes „kreatives“ Umfeld nach sich ziehen.

Heidelberg ist einer der führenden Standorte der Biotechnologiebranche. Die für unsere Stadt besonders relevante „rote“ Biotechnologie ist nach Experteneinschätzung tendenziell weniger konjunkturabhängig. Unternehmen der Biotechnologie benötigen in der Regel Spezialimmobilien (Büro- und Laborräume) und suchen die Nähe zu relevanten Forschungseinrichtungen.

Perspektivisch wird eine erfolgreiche Profilierung des Campus Bahnstadt als Erweiterung des nicht mehr in großem Umfang erweiterbaren Technologieparks Heidelberg von zentraler Bedeutung gesehen.

Mit dem Spitzencluster Organische Elektronik verfügt Heidelberg über ein Alleinstellungsmerkmal in diesem jungen Technologiefeld. Der Organischen Elektronik wird mittel- bis langfristig ein globales Marktvolumen von mehreren hundert Milliarden Euro vorausgesagt. Heidelberg hat die Chance, sich als führender Standort für Forschung und Entwicklung, aber auch für Bildungs-, Weiterbildungs- und Konferenzaktivitäten in diesem Bereich zu etablieren. Die industriellen Impulse werden in die ganze Region Rhein-Neckar ausstrahlen. Die Experten schätzen mittelfristig einen erheblichen Bedarf an Büro-, Labor und Hallenflächen für das InnovationLab selbst, aber auch für Start-ups aus diesem Feld, spezialisierte Dienstleister (z.B. Anbieter technischer Geräte, Patentanwälte) und mittel- bis langfristig für eine Hightech-Produktion.

3.2. Flächenanalyse

In den bestehenden Gewerbegebieten mit einer Gesamtfläche von 448 ha sind über 400 ha mit Nutzern belegt, die Flächenreserve beträgt insgesamt rund 44 ha. Davon wird nur rund die Hälfte, also 22 ha, als kurzfristig verfügbar bewertet. Mehr als 30 Prozent der Flächen sind nur langfristig oder gar nicht verfügbar. Die Flächen in den „klassischen“ Gewerbegebieten stehen kurzfristig in Form von Einzelgrundstücken zur Verfügung. Es fehlen insbesondere Standorte mit urbaner Infrastruktur, die von wissensintensiven Unternehmen besonders nachgefragt werden.

Inklusive der im Regionalplan dargestellten Bereiche Marienhof, Wolfsgärten, Beim Holzapfelbaum und Eselsbuckel errechnet der Gutachter ausgewiesene Potenzialflächen von insgesamt 101 ha, die sich allerdings aus unterschiedlichen Gründen (Lage, Zuschnitt, Entwicklungsfähigkeit, Verfügbarkeit) zu einem hohen Anteil nicht tatsächlich zu Wirtschaftsflächen entwickeln lassen werden.

Das vorhandene Flächenangebot wird vom Gutachter als nicht ausreichend bewertet, er konstatiert erhebliche Engpässe.

3.3. Beschäftigtenanalyse und -prognose

Die CIMA errechnet den künftigen Flächenbedarf des Standorts im Rahmen einer Trendprognose basierend auf der angenommenen Entwicklung der Beschäftigtenzahl.

Während im Verarbeitenden Gewerbe, der öffentlichen Verwaltung und dem Baugewerbe ein Rückgang der Beschäftigtenzahlen erwartet wird, sind deutliche Zuwächse im Gesundheits- und Sozialwesen, bei den unternehmensnahen Dienstleistungen (Information und Kommunikation, wissenschaftliche und wirtschaftliche Dienstleistungen) und im Bereich Erziehung und Unterricht prognostiziert. Selbst bei einer reinen Trendfortschreibung, in die keine gezielte Entwicklung einfließt, errechnet sich ein Beschäftigtenzuwachs von rund 5.800 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Szenario 1).

Unter Berücksichtigung wirtschaftspolitischer Zielsetzungen wie Innovationsförderung, Entwicklungen der Spitzencluster, Expansion der Hochschulen und außeruniversitärer Forschungseinrichtungen und unter der Annahme, dass auch weiterhin ein starker Anstieg unternehmensorientierter, wissensintensiver Dienstleistungen zu verzeichnen ist, ergibt sich Zuwachs von rund 6.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (Szenario 2). Dieses Szenario wird Grundlage der weiteren Betrachtungen, da eine ungesteuerte passive Entwicklung der Bedeutung, den Möglichkeiten und der Verantwortung des Standortes Heidelberg nicht gerecht würde.

3.4. Flächenbedarfsprognose

Die Anforderungen der Unternehmen an den konkreten Firmenstandort haben sich in den letzten 15 Jahren deutlich verändert. Viele Nachfrager nach suchen nach Standorten mit umfassender Infrastruktur und Qualität. Deshalb sieht der Gutachter einen vordringlichen Handlungsbedarf bei den Flächentypen „Technologiepark/Universität“ und „urbanen Standorten“. Ein weiterer Bedarf wird im Flächentyp „Gewerbepark“ gesehen, der weniger auf eine neue Flächenausweisung als mehr auf eine langfristige qualitative Aufwertung und Profilierung einzelner Gewerbegebiete zielt.

Der Bedarf an Wirtschaftsflächen beläuft sich auf ca. 113 ha (bereits im statischen Szenario ergäbe sich ein Defizit von über 90 ha). Selbst wenn alle Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten ausgeschöpft werden, wird ein deutliches Flächendefizit von fast 73 ha prognostiziert.

Der Gutachter stellt fest, dass selbst wenn die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen als zukunftsfähige Gewerbeflächen geeignet wären, der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf nicht allein durch diese Flächen gedeckt werden kann. Die eindeutige Empfehlung geht deshalb dahin, zu allererst die noch in militärischer Nutzung liegenden Flächen (Konversion) auf ihre Eignung als Wirtschaftsflächen zu untersuchen und diese Potenziale zu aktivieren.

Da die Flächen Marienhof/Wolfsgärten und Beim Holzapfelbaum nach Einschätzung des Gutachters nicht für eine Flächenentwicklung des Standorttyps „urbane“ Standorte oder Technologiestandorte in Betracht kommen, ergibt sich daraus langfristig die Notwendigkeit, andere Standorte mit geeigneten Qualitäten in die Entwicklung zu nehmen und durch entsprechende Flächentausche die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

4. Handlungsempfehlungen der CIMA und des Deutschen Instituts für Urbanistik

4.1. Empfehlungen zum Umgang mit Flächen

Nachhaltige Flächenentwicklung

Entsprechend der grundsätzlichen Zielvorstellungen sollen vorrangig nicht mehr genutzte bzw. untergenutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sofern sie als Wirtschaftsflächen geeignet sind. Dies entspricht auch den Grundsätzen des Modells Räumliche Ordnung.

Für Eigenentwicklungen von Betrieben aus dem Bestand und für Neuansiedlungen, muss die Stadt Heidelberg jedoch im Interesse einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung zeit- und nachfragegerechte Entwicklungsmöglichkeiten vorhalten. Das Flächenangebot muss die zu erwartende Nachfrage angemessen übersteigen und in verschiedenen Lagen, Größen und Nutzbarkeiten vorgehalten werden.

Stärkung von Lagen mit innerstädtischen Qualitäten

Der Stand der Beschäftigten in der Kernstadt (rund 41.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) soll auf dem heutigen Niveau gehalten werden. Für die erwarteten zusätzlichen Beschäftigten sollen aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsspielräume in der Altstadt, in Bergheim und anderen integrierten Stadtteillagen an anderer Stelle geeignete Standorte geschaffen werden.

Neue Typen von Unternehmensstandorten

Entsprechend der sich wandelnden Anforderungen von Unternehmen an ihren Standort sollen „urbane“ Standorte (Lagen mit einem erhöhten Maß an Infrastrukturen im direkten Umfeld) bedarfsorientiert entwickelt werden. Hier liegt eine große Chance in der Entwicklung frei werdender Militärflächen.

Standorte für wissensintensive Unternehmen

Da die Flächen für Wissenschaft und Forschung im Neuenheimer Feld weitestgehend durch Planungen der Universität belegt und die räumlichen Expansionsmöglichkeiten äußerst begrenzt sind, sollen innerhalb des Stadtgebiets weitere geeignete Standorte für wissensorientierte Unternehmen entwickelt werden. Die Nähe zu Wissenschafts- und Medizineinrichtungen, die an ihren Standorten schon nicht mehr oder begrenzt expandieren können, braucht weitere wissensorientierte Standorte, auch über die Entwicklung des Campus in der Bahnstadt hinaus.

Potenziale für klassische Gewerbebetriebe und Handwerk aufrechterhalten

Produzierendes Gewerbe und Handwerk stellen ein zentrales Standbein unserer Stadt dar, deren Entwicklungsfähigkeit muss unbedingt gefördert werden. Hierfür sind hinreichend große und günstig zugeschnittene Flächen in entsprechenden Lagen verteilt über das gesamte Stadtgebiet vorzuhalten. Entsprechend des sich verändernden Anspruchs der Unternehmen und deren Mitarbeiter, sind bestehende Gewerbegebiete entsprechend aufzuwerten und zu profilieren.

Weiterhin Verzicht auf die aktive Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben

Aus einer Vielzahl qualitativer Gründe, u.a auch der Topographie Heidelbergs und unter Beachtung von Naturschutzbelangen soll im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik weiterhin auf flächenintensive Betriebe mit geringen Beschäftigungseffekten verzichtet werden.

4.2. Übergeordnete Handlungsstrategien der Gewerbeflächenpolitik

Zur Umsetzung der strategischen Ziele schlägt die CIMA folgende übergeordneten Handlungsstrategien vor:

- differenzierte Flächenqualitäten anbieten und Standortprofilierung voranbringen
- planerische Voraussetzungen für Flächensicherung und –entwicklung schaffen
- aktive kommunale Liegenschaftspolitik anstreben
- Aktivitäten der Flächenvermarktung und Standortmarketing vorantreiben
- Potenziale regionaler Kooperation nutzen
- Interkommunale Gewerbegebietsentwicklung prüfen
- Commitment der Politik für Gewerbeflächenentwicklung sichern
- Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung ausbauen

- besondere Standortbedarfe der forschungs- und wissensintensiven Unternehmen bei Planung, Entwicklung und Vermarktung von Wirtschaftsflächen berücksichtigen
- Forschungsförderung, Clusteransätze und Flächenentwicklung zusammen bringen
- ganzheitliche Standorte anstreben
- organisatorische Grundlagen für Flächenentwicklung schaffen
- Strukturen, Prozesse und Impulse der IBA nutzen

4.3. Empfehlungen zur Entwicklung der Flächenpotenziale im Bestand

Im Umgang mit den Restgrundstücken in den bestehenden „klassischen“ Gewerbegebieten gibt die CIMA detaillierte Empfehlungen. Im Einzelnen wird der Ankauf von Privatgrundstücken, die Aufwertung des Erscheinungsbildes und des öffentlichen Raumes einiger Gewerbegebiete oder die Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten vorgeschlagen. In der Profilierung und Betreuung einzelner Gewerbegebiete wird die Entwicklung dieser Flächen zum Nutzungstyp „Gewerbepark“ gesehen.

4.4. Potenzialflächen im Flächennutzungsplan

Während die Flächen im Gewann „Beim Holzapfelbaum“ und „Eselsbuckel“ zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen erhalten bleiben sollten, sieht der Gutachter für die Flächen „Marienhof/Wolfsgärten“ wegen der abgeschiedenen Lage keine Eignung für eine gewerbliche Flächenentwicklung. Die Fläche sollte vielmehr an anderer Stelle als „Tauschfläche“ angeboten werden, um im Zuge der Diskussion über gewerbliche Nutzungsanteile der Konversionsflächen sowie langfristig in der weiteren Stadtentwicklung Flächenansprüche zu begründen.

4.5. Konversionsflächen

Die Entwicklung der Konversionsflächen bietet in verschiedener Hinsicht auch Möglichkeiten für die Förderung der wissensintensiven Wirtschaft, insbesondere als Standorte für die Ansiedlung wissensintensiver Unternehmen in urbanen, nutzungsgemischten Quartieren, aber auch als „Labor“ für die Erprobung des Einsatzes und Zusammenspiels innovativer, technologischer Kompetenzen. Zentrumsnahe bzw. stadtteilorientierte Konversionsflächen sollten zudem auch als Standorte für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden. Wegen der noch nicht abschließend vorhandenen Kenntnisse über die baulichen Gegebenheiten auf den Konversionsflächen können vom Gutachter nur eingeschränkt Bewertungen und Empfehlungen abgegeben werden. Die Konversionsflächen müssen im Detail geprüft werden. Von den Lagefaktoren erscheinen alle amerikanischen Liegenschaften auch für gewerbliche Nutzungen bevorzugt geeignet.

5. Weiteres Vorgehen

Mit dem Gutachten von CIMA und Difu liegt eine fachliche Ausarbeitung für die Wirtschaftsflächenentwicklung in Heidelberg vor. Es bildet die Grundlage für ein strategisches Leitbild der Wirtschaftsflächen in Heidelberg bis zum Jahr 2025. Nach einer Diskussionsphase sollen auf dieser Basis politisch getragener Grundsätze der Wirtschaftsflächenentwicklung für die mittelfristige Zukunft beschlossen werden.

Das Thema „Wirtschaftsflächen der Zukunft“ wird im Rahmen einer Fachtagung des Deutschen Instituts für Urbanistik 24. und 25. Januar 2013 in Heidelberg) gemeinsam mit einer breiten Fachöffentlichkeit diskutiert. Alle Interessierten haben die Möglichkeit, sich daran zu beteiligen.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stand: Oktober 2000
A 02	Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg der CIMA und Difu