

Anlage 2 - Wirtschaftsentwicklungskonzept

1. Einleitung

Unter Wirtschaftsflächen werden - kurz gesagt - alle Flächen verstanden, auf denen Arbeit organisiert wird. Daraus resultieren sehr stark differierende Anforderungen an Größe, Lage, Infrastruktur, Planungsrecht, Konditionen etc., so haben Industrie oder Handwerk beispielsweise andere Anforderungen, als Wissenschaft, publikumsintensive Dienstleistungen, innerstädtischer Einzelhandel oder Nahversorgung. Allen Ansprüchen an Wirtschaftsflächen ist gemein, dass sie einer gezielten Entwicklung und einer kommunalen Vorsorge bedürfen. Anders als bei der Entwicklung von Wohnbauland, benötigen Wirtschaftsflächen idealerweise mittelfristige Vorhaltung in kommunaler Hand und Geduld bei der Vermarktung, um auf optimale Entwicklungsmöglichkeiten schnell reagieren zu können. Der Vorlauf von wirtschaftlichen Entwicklungen ist regelmäßig zu kurz, um erst zum Zeitpunkt einer Nachfrage mit Flächenentwicklung zu beginnen.

Der Stadt ist es ein besonderes Anliegen, im Sinne einer verantwortungsbewussten Ansiedlungspolitik insbesondere Anfragen zu bedienen, die die Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft verbessert und Ausbildungs- und Arbeitsplätze sichert.

2. Wirtschaftsflächen

2.1. Bedarf an Wirtschaftsflächen

Heidelberg hat eine besondere Standortgunst für die Umsetzung der Zielvorgaben des Stadtentwicklungsplans 2015. Neben der Lage in der wirtschaftlich starken und landschaftlich attraktiven Metropolregion Rhein-Neckar, stellt die internationale Bekanntheit und Bedeutung der Stadt im internationalen Kontext einen besonderen Standortfaktor dar, den keine andere Stadt im weiteren regionalen Umfeld ersetzen könnte. Daraus resultiert eine besondere Verantwortung der Stadtpolitik und der städtischen Verwaltung, die Chancen für eine zukunftsorientierte Wirtschafts- und Wissenschaftsentwicklung und damit für die Wohlfahrt der Bürger/innen Heidelbergs sowie vieler Menschen in der Region durch eine nachhaltige, innovative und integrative kommunale Wirtschaftspolitik zu nutzen. Die Stadtentwicklung hat die Aufgabe als Oberzentrum, der steigenden Zahl der Bürger/innen und der wachsenden Wissenschaft und Wirtschaft mit großer Versorgungs- und Arbeitgeberfunktion für das regionale Umfeld vorsorgende Angebote zur Verfügung zu stellen und die Lebensgrundlage für viele Familien in der Region zu sichern.

Dabei sind die Ansprüche und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wirtschaftssektoren und Wissenschaftseinrichtungen nach verschiedenen Kriterien wie Preis, Größe, Lage, Flächenvorhaltung, passende Nachbarschaften bzw. störende Einflüsse, Infrastruktur, Image, Personalgewinnung, internationale Vermarktung, Synergien mit Wissenschaft, lokale Marktgebiete, urbanes Umfeld etc. zu differenzieren und bei der Entwicklung zu berücksichtigen. Gleichzeitig steht auch Heidelberg im Wettbewerb der Standorte und muss konkurrenzfähige Bedingungen für wirtschaftliches Handeln schaffen, um die Chancen des Strukturwandels und die Wachstumspotenziale für Arbeitsplätze und Wirtschaft in allen identifizierten Schlüsselbranchen zu nutzen. Die zu erwartende positive

Einwohnerentwicklung erfordert gerade auch im Bereich der Versorgungs- und Basiswirtschaft gezieltes standortgebundenes Wachstum.

Insgesamt sind für eine zukunftsfähige Wissenschafts- und Wirtschaftsentwicklung vor allem die Flächenansprüche differenziert nach Sektoren zu antizipieren und vorbereitete Angebote in kommunalem Einfluss zu erzeugen. Hierfür wird eine Strategie zur langfristigen Bereitstellung von Flächenangeboten für aktuelle und künftige Unternehmensansiedlungen benötigt.

Heidelberg hat ein Defizit an Wirtschaftsflächen in nahezu allen strategischen Zielsektoren. Das Angebot hat sich durch die dynamische Entwicklung der letzten Jahre weiter reduziert, da im Wesentlichen keine neuen Gebiete ausgewiesen wurden. Flächenreserven und Nachverdichtungspotenziale sind weitgehend ausgeschöpft. Die Möglichkeiten der Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes auf bestehenden Flächen muss restriktiv beurteilt werden, vor allem die Basiswirtschaft, produzierende Betriebe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen mit Standortbezug weichen signifikant ins Umland aus.

Derzeit sind in Heidelberg nur noch geringe, zur Wirtschaftsentwicklung geeignete, Potenzialflächen im Bestand für die gewerbliche Nutzung vorhanden. Die Standorte wurden hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Situation, dem Planungsrecht und der grundstücksbezogenen Restriktionen bewertet. Daraus ergibt sich die Verfügbarkeit.

	Kurzfristig verfügbar und geeignet	Langfristig verfügbar und geeignet	Nicht verfügbar und / oder ungeeignet
städtische Gewerbeflächen	4,9 ha	1,0 ha	4,3 ha
private Gewerbeflächen	3,8 ha	0 m ²	10,8 ha
SUMME	8,7 ha	1,0 ha	15,1 ha

Darüber hinaus sind vier gewerbliche Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen:

	Fläche	private Fläche	städtische Fläche	geeignet	nicht empfohlen
Beim Eselsbuckel	2,8 ha	0 ha	2,8 ha	2,8 ha	
Beim Holzapfelbaum	11,9 ha	6,2 ha	5,7 ha	5,7 ha	
Wolfsgärten *	9,7 ha (brutto)	0 ha	9,7 ha		9,7 ha
Marienhof *	59,3 ha (brutto)	57,3 ha	2,0 ha		59,3 ha

Wolfsgärten und Marienhof werden aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet nicht für eine gewerbliche Nutzung empfohlen, vielmehr gilt es, bessere Alternativflächen zu finden. In den

letzten Jahren gab es für die beiden Areale keine nennenswerten Anfragen. Gleichzeitig konnten nicht alle Interessenten für eine Gewerbeimmobilie in Heidelberg bedient werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass kurzfristig weniger als 10 ha Gewerbefläche verfügbar sind und mittelfristig auch nur noch weniger als 15 ha auf Basis des Flächennutzungsplanes sinnvoll entwickelt werden können. Nach der Prognose der CIMA Beratung und Management GmbH aus dem Jahr 2012 beträgt der mittelfristige Flächenbedarf rund 113 ha. Dadurch zeigt sich ein erhebliches Defizit von nahezu 90 ha.

Im Vergleich zu den in Heidelberg kurzfristig verfügbaren städtischen und privaten Potenzialflächen von 8,7 ha wirbt der **Rhein-Neckar-Kreis mit 85,0 ha freier Gewerbefläche** an verschiedenen Standorten. **Mannheim wirbt mit 10,2 ha sofort verfügbarer städtischer Fläche für die Industrie und 20,0 ha sofort verfügbarer städtischer Fläche für Gewerbe** ohne die Flächen der Konversion.

Für eine unsere Potenziale ausschöpfende Wirtschaftsentwicklung benötigt Heidelberg eine entschlossene Flächenpolitik, die nach den Bedarfen der Zielsektoren differenzierte Angebote erzeugt.

2.2. Flächenentwicklungen für die Wirtschaft

2.2.1. Konversion

Zunächst gilt es in Heidelberg vorrangig auf den Konversionsflächen gewerblich nutzbare Flächen zu entwickeln. Nach derzeitigem Stand werden 5,4 Hektar der Campbell Barracks zu einem Anteil von über 50 % gewerblich genutzt (2,7 Hektar) und 15,6 Hektar der Patton Barracks vollumfänglich einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Aus Sicht der Stadt ist zudem anzustreben, 50 % der Nettobaulandfläche von Patrick Henry Village für unterschiedliche Bedarfe der Nutzungen Wirtschaft und Wissenschaft zu belegen. Dabei gehen wir von circa 40 Hektar (brutto, d.h. circa 30 Hektar netto) Wirtschafts- und Wissenschaftsfläche aus, die bereits Eingang in die Diskussion des Regionalplanes gefunden haben.

Auf den Konversionsflächen können so ca. 50 % des mittelfristigen Bedarfs an Wirtschaftsflächen entwickelt werden. Zur Sicherung der Handlungsfähigkeit und zur Ansiedlung von Unternehmen müssen deshalb an anderen Stellen im Stadtgebiet weitere Flächen geplant werden.

2.2.2. Baurecht im Flächennutzungsplan

Weitere Priorität hat die Schaffung von Baurecht für Standorte, die bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Gewerbegebiete ausgewiesen sind, wie beispielsweise Eselsbuckel und Holzapfelbaum. Die Gebiete sollen kurzfristig durch Bebauungspläne als Gewerbegebiet ausgewiesen werden um die potenziellen Flächen für Gewerbeansiedlungen nutzbar zu machen. Die weiteren im Flächennutzungsplan als Gewerbe dargestellten Bereiche Wolfsgärten und Marienhof werden von ihrer Eignung auf Grund der Lage im Stadtgebiet und der Verkehrserschließung nicht günstig bewertet, hierfür sollen andere Standorte in die Betrachtung einbezogen werden.

An folgenden Projekten wird gearbeitet:

- Wieblingen Holzapfelbaum
- Eselsbuckel

2.2.3. Erweiterung bestehender Gewerbegebiete

Eine weitere Priorität hat die Arrondierung bestehender Gewerbegebiete um Flächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen an etablierten Standorten anbieten zu können. Die Wirtschaftsförderung empfiehlt hier insbesondere in den Gebieten Wieblingen Nord und Rohrbach Süd weitere Flächen für Wirtschaftsflächen auszuweisen. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, im Sinne einer ökonomischen und verantwortungsvollen Flächenpolitik, Strategien für interkommunale Kooperationsformen zu entwickeln.

An folgenden Projekten wird derzeit gearbeitet:

- Interkommunale Gewerbegebiete Leimen-Heidelberg
- Prüfung der interkommunalen Wirtschaftsflächenzusammenarbeit mit Mannheim

2.2.4. Optimierung bestehender Gewerbegebiete

In bestehenden Gewerbegebieten empfiehlt es sich, mithilfe gezielter Nachsteuerungen durch die Stadtverwaltung Flächenpotenziale auszuschöpfen. Dies kann durch Nachverdichtungen und Flächenankauf privater Flächen erfolgen. Insbesondere die Gewerbegebiete Im Bosseldorn, Wieblingen und das Industriegebiet Pfaffengrund sowie Rohrbach-Süd bieten sich an. Die Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer war in der Vergangenheit oft gering, Flächenoptimierungen in unmittelbarer Nachbarschaft sind aber gerade für Bestandsbetriebe oft die beste Expansionsmöglichkeit und Standortsicherung.

Das Handwerk und die unternehmensnahen Dienstleistungen sind für die Bürger unserer wachsenden Stadt von besonderer Bedeutung. In der Vergangenheit sind gegenüber dem Umland Entwicklungsdefizite durch den Rückgang von Handwerksbetrieben entstanden, während die steigende Einwohnerzahl weitere Nachfragen und Ansiedlungsdruck erzeugt. Für die positive Entwicklung des Handwerks in Heidelberg ist eine Erhöhung der Zahl an Betrieben durch bedarfsgerechte Angebote (Handwerkerhöfe) an speziell geeigneten Grundstücken sicherzustellen. Das Modell der Handwerkerhöfe sieht vor, die Bedarfe der Handwerkerbetriebe passgenau zu bedienen, in der Verortung, Verdichtung, Kooperationsmöglichkeiten und Konditionen sowie Flächenzuschnitt und Grundstücksgröße bedarfsgerecht optimiert werden und damit der verbleibende Preisunterschied zum Umland ausgeglichen wird.

Folgende Handwerkerhofkonzepte sind derzeit in der Überlegung:

- Handwerkerhof im Bieth
- Handwerkerhof Pfaffengrund
- Handwerkerhof im Bereich des Unternehmens Hornbach

3. Konditionen für Wirtschaftsflächen

Die Rahmenbedingungen der attraktiven Stadt Heidelberg mit begrenzten Entwicklungsspielräumen und hoher Nachfrage in den verschiedenen Immobiliemärkten führen zu Angebotsengpässen und einem generell hohen Preisniveau. Die Stadt trägt für die Wirtschaftsentwicklung Mitverantwortung und hat ein hohes Eigeninteresse an einer über viele Wirtschaftsbereiche ausgewogenen dynamischen Entwicklung. Die Konditionen der

Wirtschaftsflächen in Heidelberg sind im Vergleich zum Umland sehr hoch und stellen insbesondere die Basiswirtschaft sowie Betriebe ohne zwingende Standortbindung an Heidelberg vor große Herausforderungen. Gerade diese Wirtschaftszweige sind nicht gleichermaßen leistungsfähig und können im Wettbewerb der Konditionen nicht mithalten.

Die Bodenrichtwerte für klassische Gewerbegrundstücke in Heidelberg liegen zwischen 200 Euro/m² und 250 EUR/m², für Dienstleistungsstandorte werden bis zu 480 EUR/m² gefordert. Mannheim und Eppelheim bieten Gewerbeflächen ab 150 Euro/m² an, Walldorf und Leimen verkaufen Grundstücke schon ab 130 Euro/m². Andere Kommunen wie Weinheim, Worms, Hockenheim, Altlußheim und Neulußheim bieten Grundstücke ab 55 Euro/m² an. Damit liegen die Gewerbeflächenpreise Heidelbergs weit über den Konditionen der benachbarten Oberzentren, bei mehr als 200% des zentralen Umlandes und bei mehr als 400% des peripheren Umlandes.

Die Erschließungskosten für Gewerbe lagen in Heidelberg in den letzten Jahren zwischen 40 und 186 EUR/m². Anfragen bei anderen Städten haben ergeben, dass es eine große Bandbreite gibt und Erschließungskosten mit 20 bis 60 EUR/m² benannt werden.

Es ist für die Stadt vorteilhaft, zur Verbreiterung und Stabilisierung der Einnahmesituation des städtischen Haushalts, dem Wohlstand der Heidelberger Bevölkerung, der Ausdifferenzierung der Wirtschaftsstruktur und der Arbeitsplätze sowie einer kompetenten Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen eine Verstärkung gerade auch in diesen Wirtschaftsbereichen zu unterstützen, die diese Wirtschaftszweige nicht überfordert oder zur Abwanderung in die Region führt.

Insofern ist es im Interesse der Stadt, Wirtschaftsflächen nach differenzierten Kriterien günstiger an den Markt zu bringen, als in der Vergangenheit. Die Wirtschaftsförderung schlägt vor, eine Strategie zur Preisreduzierung durch günstigere Entwicklung von Wirtschaftsflächen zu erarbeiten.

Alle noch zum Verkauf stehenden Wirtschaftsflächen liegen in Richtwertzonen, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellt hat. Aus diesen Werten lässt sich für jede einzelne Fläche der Verkehrswert ermitteln. Damit ist die Möglichkeit der Festsetzung eines günstigeren Preises durch das Gebot des § 92 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg begrenzt.

Bei der Neuentwicklung von Wirtschaftsflächen außerhalb von Richtwertzonen ist der erste Maßstab die Kostendeckung. Deshalb ist bei Neuentwicklungen von Wirtschaftsflächen darauf zu achten, dass sie kostendeckend zu deutlich niedrigeren Preisen angeboten werden können, als die aktuell noch verfügbaren Flächen. Das hat Auswirkungen auf die Festsetzungen in den Bebauungsplänen, auf die Erschließung und auf weitere den Preis beeinflussende Faktoren.

Ziel der Stadt sollte es sein, Wirtschaftsflächen für klassisches Gewerbe und Industrie zu einem Preis anzubieten, der ca. 50 €/m² niedriger liegt, als das heutige Preisniveau und die Erschließungskosten geringer sind. Im Zusammenhang mit Neuentwicklungen leiten sich daraus folgende Strategien ab:

- Erschließungskostenoptimierung
- Flexible und „intelligente“ Festsetzungen in B-Plänen
- Optimierung der Flächen-Einkaufs-Politik

4. Infrastruktur

Die Infrastruktur von Wirtschaftsstandorten ist so auszustatten, dass sie den Anforderungen von Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen, Arbeitnehmern und Bürgern, sinnvoll entspricht. Für die meisten Infrastrukturangebote trifft diese Voraussetzung auch zu. Allerdings sind insbesondere die beiden Bereiche Verkehrsinfrastruktur und Breitbandversorgung aus unterschiedlichen Gründen nicht flächendeckend bedarfsgerecht vorhanden. Gerade diese Angebote sind aber von erheblicher ökonomischer und ökologischer Bedeutung und stellen ein wichtiges Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb der Standorte um attraktive Wissenschaftseinrichtungen und Wirtschaftsbetriebe dar.

4.1. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist von zentraler Bedeutung für Arbeitnehmer, Kunden, Besucher sowie Wissenschaftseinrichtungen und Unternehmen. Gleichzeitig ist die Frage einer angemessenen Ausstattung mit Verkehrswegen von erheblicher politischer Bedeutung. Die Bewertung, welche Verkehrsmittel mit welcher Priorität ausgestattet werden, gehört zu den Themenfeldern mit weit auseinanderliegenden Auffassungen in der Kommunalpolitik. Es geht sowohl um die Priorisierung verschiedener Verkehrsmittel, wie Fahrrad, ÖPNV und MIV als auch um grundsätzliche Fragen neuer bzw. ergänzender Verkehrswege. Aus Sicht der Wirtschaftsentwicklung sollte die gesamtstädtische Verkehrsinfrastruktur eine angemessene Mobilität aller Verkehrsteilnehmer sicherstellen.

Seitens der Wirtschaft werden in diesem Zusammenhang Projekte, wie der Neckarufertunnel, Stadt an den Fluss, 5. Neckarquerung, Autobahnknoten Rittel, Anbindung Bahnstadt / Pfaffengrund an die A 656, benannt.

Daraus leitet sich ein „Verkehrsinfrastrukturkonzept“ zur besseren Erschließung der Wirtschaftsflächen ab.

4.2. Breitbandversorgung und öffentliches WLAN

Die Verfügbarkeit von Breitbandanbindungen und schnellem Internet ist für Unternehmen ein stetig wichtig werdender Faktor bei der Wahl ihres Standortes. Breitband-Internet ist eine Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit und steigende Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen. In den aktuellen Koalitionsverträgen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg ist das (wenig ambitionierte) Ziel enthalten, die Bereitstellung flächendeckender Breitbandanschlüsse mit Übertragungsraten von mindestens 50 Mbit/s zu realisieren.

Daraus leitet sich ein Maßnahmenpaket „digitale Infrastrukturverbesserung“ ab.

Auf Anfrage von mehreren Fraktionen vom Februar 2016 (0011/2016/AN) wurde in der Gemeinderatssitzung vom 16.06.2016 (0059/2016/IV) über den aktuellen Stand des Breitbandausbaus in Heidelberg und die Handlungsoptionen berichtet.

Im Rahmen einer Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland erarbeitet die Stadt Heidelberg unter der Federführung des Referates des Oberbürgermeisters mit Bundesmitteln von 50.000 Euro eine Markterkundung mit Machbarkeitsstudie und Breitbandanalyse. Die Untersuchungen werden aufzeigen, welche Gebiete in Heidelberg bereits mit zukunfts- und hochleistungsfähigem Breitbandnetz versorgt werden bzw. wo und mit welchen Technologien das Netz innerhalb der nächsten drei Jahre erweitert werden soll.

Insbesondere werden Gewerbe-, Industriegebiete und Sonderstandorte bei der Erhebung vorgesehen. Die Ergebnisse gehen direkt in die Wirtschaftlichkeitsanalyse des Heidelberger Breitbandausbaus ein. Bezogen auf die Wissenschaft und die Wirtschaft muss das Ziel aus der Sicht der Verwaltung eine flächendeckende Glasfaserversorgung bis zum Endkunden mit freier Anbieterwahl zu angemessenen Preisen und einer hohen Bandbreite bis zu 1 Gigabit sein.

Weitere konkrete Schritte wie der Beitritt zum Netzwerk Smart Production und die Umsetzung eines sukzessive auf immer mehr Flächen angebotenen Public-WLAN sind in Erarbeitung.

Ziel des Netzwerkes Smart Production ist es, die Unternehmen der Wirtschaftsregion bei der Digitalisierung bestmöglich zu unterstützen. Gemeinsam mit der Stadt Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis sowie Vertretern aus Wirtschaft und Wissenschaft, wird die Stadt Heidelberg nach Beitritt im Steuerungsgremium des Netzwerkes sein und u.a. intensiv bei der Akquise von Heidelberger Unternehmen und deren Vernetzung mit dem Netzwerk tätig werden. Weitere Kommunen verhandeln bereits über ihren Beitritt zum Netzwerk.

Ein kostenloses öffentliches WLAN mit komfortablem Zugang wird inzwischen zunehmend von vielen Nutzern, vor allem von Besuchern, Touristen, Kunden, mobilen Geschäftsnutzern und der jungen Generation nachgefragt. Insofern stellt dieses Angebot im Stadtgebiet einen Standortfaktor dar, den man sich vor wenigen Jahren noch nicht vorstellen konnte, der aktuell noch als positiver Standortfaktor empfunden und in wenigen Jahren als selbstverständliche Infrastruktur wie öffentliche Straßenbeleuchtung erwartet wird. Insofern erscheint es unerlässlich, dass Heidelberg einen Standard der Versorgung definiert und einen Prioritätenplan zum sukzessiven Ausbau eines komfortablen öffentlichen WLAN-Netzes aufstellt und umsetzt. Für die Umsetzung in den Stadtteilzentren hat die Wirtschaftsförderung zusammen mit dem Referat des Oberbürgermeisters bereits im August 2016 ein Angebot zur kostengünstigen und zeitnahen Umsetzung formuliert.