

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0214/2018/IV**

Datum:  
12.11.2018

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Beherbergungskonzept Heidelberg**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 05. Dezember 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	28.11.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.*

**Finanzielle**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
	39.984,00 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Teilhaushalt Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Stadt Heidelberg hat die cima Beratung und Management GmbH mit der Erstellung des „Beherbergungskonzept Heidelberg“ beauftragt, welches Aussagen und Handlungsempfehlungen bezüglich der aktuellen Beherbergungsmarktsituation, dem zukünftigen Bedarf und einem Standortkonzept für das Beherbergungsgewerbe in Heidelberg aussprechen soll.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 28.11.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 28.11.2018

### 6 **Beherbergungskonzept Heidelberg** Informationsvorlage 0214/2018/IV

Herr Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner eröffnet den Tagesordnungspunkt. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz meldet sich zu Wort und stellt fest, dass das Tourismusleitbild mindestens 15 Jahre alt sei. Eine Bezugnahme sei daher schwierig. Des Weiteren kritisiert er, dass alle möglichen wirtschaftlichen Gruppen einbezogen würden, jedoch die besonders belasteten Bewohner der Altstadt oder besonders belasteter Quartiere nicht einbezogen würden. Herr Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt hierzu, dass es sich hier um die Teilnehmer des Arbeitskreises handele. Es sei natürlich notwendig auch die Anwohner besonders belasteter Wohnbereiche mit einzubeziehen. Herr Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, diese Anregung bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Im Zeitraum zwischen 2006 und 2017 hat die Anzahl der Übernachtungen in Heidelberg um 50,8 Prozent (Baden-Württemberg (BW) gesamt: 39,6 Prozent) zugenommen. 2017 übernachteten 1.435.705 Gäste in der Stadt. Die im gleichen Zeitraum stattfindenden Zuwächse in der Anzahl der Beherbergungsbetriebe selbst (+20,0 Prozent) und deren Betten (+ 33,3 Prozent) sind eng mit diesem Anstieg verknüpft.

Diese Entwicklungen werden sich über Hotelöffnungen in 2018 und der Erweiterungen auf dem Heidelberger Beherbergungsmarkt auch in den kommenden Jahren weiter verstetigen. Die Stadt Heidelberg ist damit in doppelter Hinsicht ein begehrter Übernachtungsstandort, der sich einer hohen Nachfrage erfreut: Sowohl von Seiten der Übernachtungs- und Tagungsgästen als auch von Seiten der Beherbergungsbetriebe. Zahlreiche aktuelle städtische Entwicklungsprojekte stehen in direktem Zusammenhang mit dieser Nachfrage (zum Beispiel Kongresszentrum, Großsporthalle, Stadthalle).

Aus städtebaulicher Sicht kann die bewusste Steuerung von Hotelentwicklungen zu einer heterogenen, vielfältigen Stadtstruktur durch eine verträgliche Art und Anzahl der einzelnen Beherbergungsnutzungen sowie durch die Einbettung dieser in den Stadtteilen beitragen.

### **2. Ziele des „Beherbergungskonzept Heidelberg“**

Die Entwicklung des Beherbergungsmarktes ist stark dynamisch und zugleich nur bedingt vorherseh- und berechenbar. Zentrale Aspekte sind dabei der wachsende Umfang privater Zimmervermietungen und Service-Appartments, die Zunahme der Kettenhotellerie (meist ohne eigene Gastronomie), Medizintourismus, Stadt-Umland-Beziehungen, Fachkräftemangel, saisonale Schwankungen oder der Niedrigzins.

Vor diesem Hintergrund wurde das „Beherbergungskonzept Heidelberg“ unter Federführung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik und dem Stadtplanungsamt beauftragt. Dieses soll eine belastbare und gegenwärtige Arbeitsgrundlage bieten und Handlungsoptionen und -instrumente zum zukünftigen Umgang mit der Entwicklung des Beherbergungsmarktes aufzeigen. Hierbei soll auch die Umsetzung des Tourismusleitbilds der Stadt Heidelberg berücksichtigt werden.

Im Rahmen des von der cima Beratung und Management GmbH zu erarbeiteten Konzeptes werden nachfolgende Aspekte aufgegriffen:

#### 1.) Differenzierte Bestandsentwicklungsanalyse

Erhebung des Bestandes und bestehender Planungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Boarding Houses, Service-Appartments, Parahotellerie).

#### 2.) Differenzierte Nachfrageentwicklungsanalyse

Bedarfserhebung mit Prognose der Nutzerentwicklung (TouristInnen, PatientInnen und deren Angehörige, WissenschaftlerInnen, Tagungsgäste, Geschäftsreisende).

### 3.) Erarbeitung städtebaulicher Handlungsoptionen

Empfehlungen zur quantitativen, qualitativen und räumlichen Dimension der Entwicklungen des Heidelberger Beherbergungsmarkts, um städtebaulich sinnvolle konkrete Standorte für Betriebe in Unterscheidung ihrer Art und Klassifizierung bestimmen zu können.

### 3. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Konzepterstellung erfolgt eine Befragung verschiedener Akteure aus Wissenschaft, Wirtschaft, Privatvermietung und Hotellerie. Zusätzlich sind VertreterInnen des Hotel- und Gaststättenverbands Baden-Württemberg e.V. (DEHOGA BW), der Industrie und Handelskammer Rhein-Neckar sowie der Heidelberg Marketing GmbH Teil eines begleitenden städtischen Arbeitskreises, um den direkten und engen fachlichen Austausch mit dem Gutachterbüro zu gewährleisten. Neben der ausführlichen Erhebung und Verarbeitung von Sekundärdaten wird zusätzlich jede Straße Heidelbergs einzeln von den Gutachtern befahren. So können mit größtmöglicher Aktualität die lokalspezifischen Ausprägungen und Wechselwirkungen zwischen Betrieben und Stadtkörper erhoben und verortet werden.

Nach Abschluss der gutachterlichen Arbeit 2018/2019 wird dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss das „Beherbergungskonzept Heidelberg“ durch die cima Beratung und Management GmbH vorgestellt. Darauf folgend soll es dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden, um als abgestimmtes informelles Planungsinstrument (städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nummer 11 Baugesetzbuch) Aussagen und Maßstäbe für die weitere Entwicklung des Beherbergungsgewerbes in Heidelberg ausweisen zu können.

## **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:
SL1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren
SL2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
AB1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
AB4	+	Stärkung von Mittelstand und Handwerk
WO4	+	Verdrängungsprozesse verhindern

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

Keine

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner