



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig **Lübeck** Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
F 0451-389 6828
www.cima.de

Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg

Foto: Heidelberg Marketing Jan Becke



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Impressum

Auftraggeber

Stadt Heidelberg
Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft
Haus der Wirtschaftsförderung
Heiligengeiststraße 12
69117 Heidelberg
www.heidelberg.de

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Bearbeitung:
Uwe Mantik
Martin Hellriegel
Aileen Haack

Telefon: 0451 389 68 0
E-Mail: info@cima.de
Web: www.cima.de

Hinweise

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Sämtliche Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf alle Geschlechter.

Stand/ Erstellungszeitraum

März 2019/ Juli 2018 bis März 2019 (Erhebungszeitraum Juli/ August 2018)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2	Vorgehensweise und Methodik	6
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	11
2.1	Beherbergungsstandort Heidelberg.....	11
2.1.1	Allgemeine Trends	11
2.1.2	Rahmenbedingungen in Heidelberg.....	14
2.1.3	Der Beherbergungsstandort in Zahlen.....	18
2.1.4	Trendprognosen.....	30
2.2	Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	33
2.2.1	Allgemeine bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten.....	33
2.2.2	Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen	35
2.2.3	Steuerung durch Zweckentfremdungsrecht	36
2.2.4	Bestandsschutz.....	37
2.2.5	Rechtsbehelfe	37
2.2.6	Abwägung im Bebauungsplanverfahren	37
2.2.7	Ergänzende Maßnahmen.....	38
3	Bestandsituation auf Stadtteilebene.....	39
3.1	Altstadt.....	39
3.2	Bergheim.....	43
3.3	Weststadt.....	47
3.4	Bahnstadt.....	51
3.5	Südstadt.....	55
3.6	Rohrbach	59
3.7	Kirchheim.....	63
3.8	Pfaffengrund	67
3.9	Wieblingen.....	71
3.10	Neuenheim.....	75
3.11	Handschuhsheim	79
3.12	Ziegelhausen.....	83
3.13	Schlierbach.....	87
3.14	Boxberg	91
3.15	Emmertsgrund.....	94
4	Bestandssituation in Marktsegmenten	97
4.1	Hotel	98
4.2	Hotel garni.....	100

4.3	Appartmenthotel / Boardinghouse / Serviced Appartment.....	102
4.4	Ferienwohnung.....	104
4.5	Gästehaus / Pension.....	106
4.6	Hostel / Jugendherberge.....	108
4.7	Übrige.....	109
5	Beherbergungskonzept.....	111
5.1	Ziele.....	111
5.2	Handlungs- und Umsetzungskonzept.....	115
5.2.1	Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept.....	115
5.2.2	Rechtliches Steuerungskonzept.....	122
5.2.3	Ergänzende Maßnahmen.....	123
6	Fazit und Ausblick.....	125
7	Quellen und Literaturverzeichnis.....	127
8	Abbildungsverzeichnis.....	130
9	Tabellenverzeichnis.....	133
Anlage	134
	Betriebsübersicht Hotel.....	134
	Betriebsübersicht Hotel garni.....	135
	Betriebsübersicht sonstige Betriebe.....	136

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Durch den anhaltenden konjunkturellen Aufschwung und die begleitende Niedrigzinspolitik rückt Heidelberg als eine der beliebtesten touristischen Destinationen Deutschlands immer stärker in den Fokus von Investoren aus dem Beherbergungssektor. Diese häufig durch Ketten betriebenen Vorhaben stehen vielfach im Widerspruch zu den Inhalten des Stadtimages, der gewollten qualitätsbasierten Entwicklung des touristischen Leitbildes der Stadt. Zudem haben diese Investoren einen starken räumlichen Fokus auf die Altstadt und insbesondere die altstadtnahen Stadtteile Bahnstadt, Bergheim und Weststadt. In der Folge kommt es u.a. zu Betriebsaufgaben in den peripheren Stadtteilen und im Umland¹ der Stadt zumal in Mannheim vergleichbare Entwicklungen erfolgen. Parallel lösen neue Infrastrukturprojekte wie das Kongresszentrum, die Großsporthalle und die sanierte Stadthalle, in einem ohnehin boomenden Freizeitsektor, zusätzliche Bedarfe aus, die alleinig im Bestand nicht bedient werden können. Mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung hat die Stadt Heidelberg relativ frühzeitig auf die zunehmende Umnutzung von privatem Wohnraum zu Zwecken der Fremdenbeherbergung reagiert. Trotzdem gehört Heidelberg weiterhin zu den Städten mit der höchsten Dichte von Airbnb-Inseraten je Einwohner. Verdrängungseffekte in einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt sind die Konsequenz.

Aus dieser Gemengelage von städtebaulichen Effekten ergibt sich ein gestiegener Bedarf an städtebaulicher Steuerung. Für eine gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Nutzungen, die der touristischen Beherbergung dienen, bedarf es einer von Einzelfällen unabhängigen übergeordneten, städtebaulich begründeten Konzeption, mit der eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen in der Stadt Heidelberg geschaffen wird. Diese schafft sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch bei den privaten Akteuren (Immobilieninhaber, Beherbergungsstätteninhaber, Ferienwohnungsanbieter aber auch betroffene Bürger und Gewerbetreibende) Planungs- und Investitionssicherheit. Wichtig hierbei ist, dass sowohl die marktseitige Nachfrage als auch das städtebauliche Steuerungserfordernis beurteilt werden. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Beherbergungskonzept.

Basis für eine Konzeption der zukünftig zu erwarteten Neuverteilungen und Veränderungen der Beherbergungsangebote in Heidelberg, ist eine umfassende Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet. Das Beherbergungskonzept empfiehlt auf Basis der Analyse und den hieraus abgeleiteten Zielsetzungen Standorte und Marktsegmente, an denen Beherbergungsnutzungen zugelassen, ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten. Das Konzept kann der Stadt im Anschluss dazu dienen, ihre Bauleitplanung rechtssicher entsprechend der Erfordernisse der Stadtentwicklung anzupassen. Ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen kann nur durch Überführung der informellen Empfehlungen in einen Bebauungsplan erfolgen.

Neben einer detaillierten Analyse und einer rechtssicheren Fachkonzeption, spielt die Sensibilisierung und fachliche Information der Entscheider und Akteure vor Ort eine wichtige Rolle und ist daher immanenter Bestandteil des Konzeptes. Bei der Genehmigung von Nutzungen handelt es sich häufig um ein auch emotional diskutiertes Thema, das jedoch grundsätzlich einer sachlich aufbereiteten Basis bedarf. Es müssen städtebauliche Gründe identifiziert werden, anhand derer

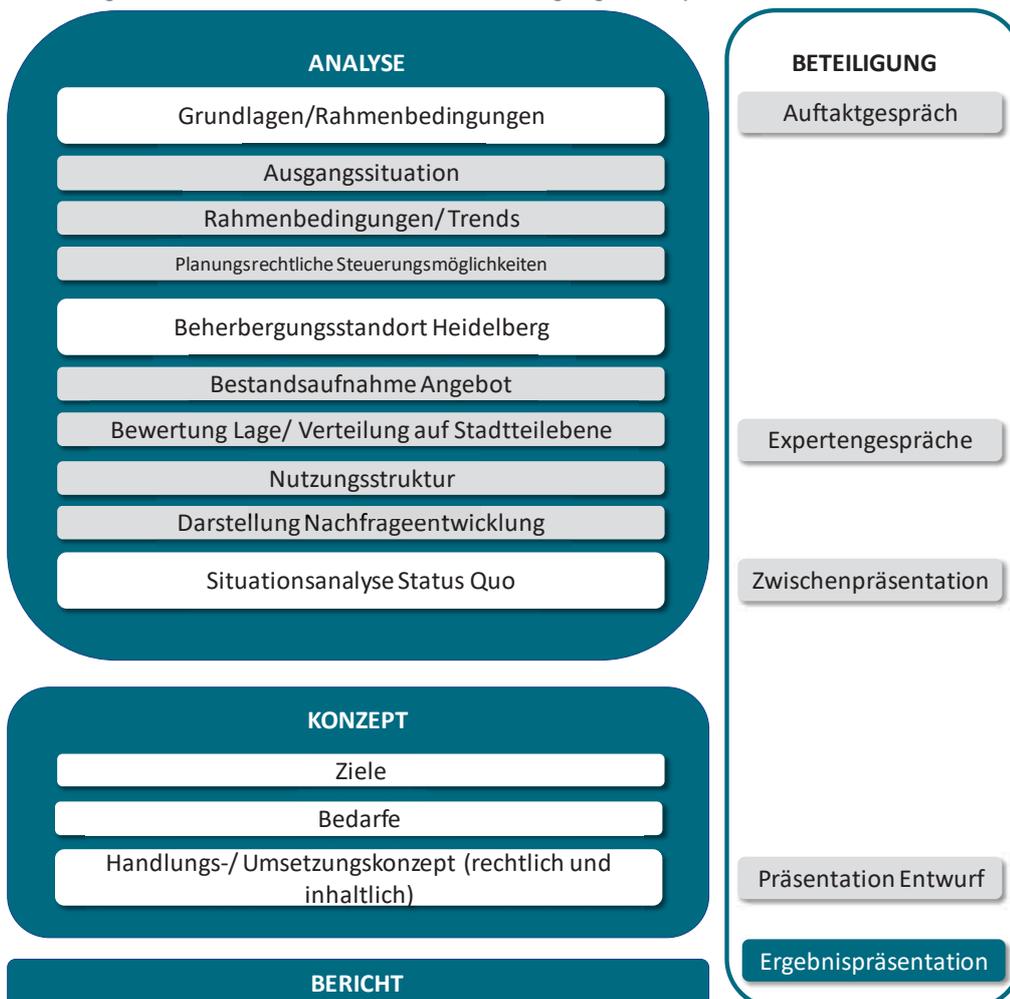
¹ In der Folge wird der Begriff der peripheren Stadtteile als Aggregat für die Stadtteile Wieblingen, Handschuhshheim, Ziegelhausen, Schlierbach, Rohrbach, Emmertsgrund, Kirchheim und Pfaffengrund genutzt. Das Umland umfasst kleinere und mittlere Kommunen außerhalb des Stadtgebietes. Mit einer guten Verkehrsanbindung an die Stadt Heidelberg und günstigen Zeit-Distanz-Werte nimmt die Beeinflussung zu bzw. reicht weiter ins Umland hinein.

die Eignung von Standorten objektiv geprüft und bewertet werden kann. Hierbei ist immer zu berücksichtigen, welche Bedeutung das Beherbergungswesen in vielfältiger Hinsicht für die Stadt Heidelberg hat. Neben direkten und indirekten Wertschöpfungseffekten sowie Arbeitsplätzen nimmt es maßgeblich Einfluss auf das Stadtbild, die Wahrnehmung der Attraktivität und Qualität eines Standortes oder das Angebot an sozialen Treffpunkten.

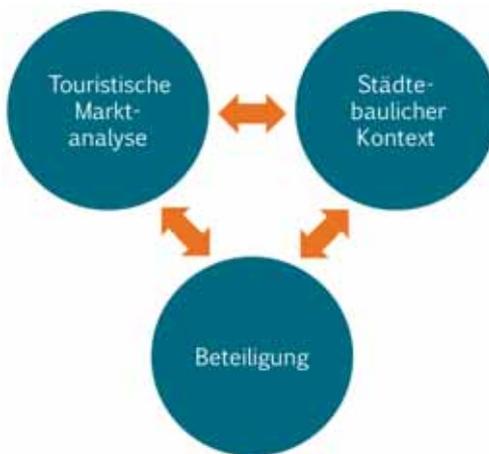
1.2 Vorgehensweise und Methodik

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht und dokumentiert sowohl den Ablauf der Konzepterstellung und die inkludierten Beteiligungsschritte als auch den Aufbau des Beherbergungskonzeptes. Somit nimmt die umfangreiche Analyse der Rahmenbedingungen, Trends und die Bestandsaufnahme des Beherbergungsstandortes Heidelberg, die größte Position ein. Die Analysen stellen sowohl die allgemeinen Grundlagen als auch die detaillierte Situation in den 15 Heidelberger Stadtteilen dar. Die Analyseergebnisse und das daraus abgeleitete und aufbauende Handlungskonzept wurde in einer Zwischenpräsentation dem projektbegleitenden Arbeitskreis vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Abbildung 1: Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2018



Das Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg setzt sich aus drei zentralen Bausteinen zusammen. Neben einer umfangreichen Analyse der verschiedenen Elemente des touristischen Marktes und des städtebaulichen Kontextes auf Stadtteilebene, ist die Beteiligung der verschiedenen Akteure von zentraler Bedeutung. Um die Situation vor Ort einschätzen und analysieren zu können wurden Gespräche mit Akteuren aus verschiedenen Themenfeldern geführt (Tabelle 1). Mit den Akteuren des Themenfeldes Hotellerie wurde eine gemeinsame Expertenrunde durchgeführt. Die Gespräche mit den weiteren Akteuren wurden in Form von Einzelgesprächen vor Ort oder telefonisch durchgeführt.

Abbildung 2: Zentrale Bausteine

Quelle: cima 2018

Tabelle 1: Beteiligter Expertenkreis

Themenfeld	Expertenkreis
Expertenrunde Hotellerie	<ul style="list-style-type: none"> - Frau von Kretschmann (Hotel Europäischer Hof) - Herr Neuhaus (ArtHotel) - Herr Arndt (Qube Hotel, Serviced Appartments) - Herr Schwaninger (Hotel Neu Heidelberg, Boardinghouse) - Frau Reese (Hotel Rose) - Frau Saalman (Hotel Holiday Inn Express) - Frau Rahmel (Heidelberg Marriott Hotel) - Herr Dr. Niopek (Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar) - Frau von Goertz (Hotel- und Gaststättenverband, DEHOGA Baden-Württemberg e.V.)
Wissenschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Frau Bösselmann (The European Molecular Biology Laboratory (EMBL)) - Frau Tsuda (Universität Heidelberg, Welcome Centre für internationale Wissenschaftler) - Frau Crispin (Deutsches Krebsforschungszentrum) - Herr Dr. Domin (Technologiepark)
Gesundheitswesen	<ul style="list-style-type: none"> - Frau Ammon (Universitätsklinikum der Ruprecht-Karls-Universität, Unterbringung internationaler Patienten)
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Frau Peter (HeidelbergCement AG) - Frau Röth (SAS Institute GmbH) - Frau Gerken (Heidelberg Engineering GmbH) - Herr Menzer (Kreishandwerkerschaft Heidelberg)
Privatvermieter	<ul style="list-style-type: none"> - Herr Göbes (private Ferienwohnung) - Frau Richter-Fränznick (private Ferienwohnung)
Jugendherberge Hostel	<ul style="list-style-type: none"> - Herr Rhim (Jugendherberge Heidelberg International) - Frau Munz (Steffis Hostel Heidelberg)

(Quelle: cima 2018)

Neben der Beteiligung von Akteuren und Experten vor Ort, wurde der Prozess von einem Arbeitskreis begleitet. Dieser setzt sich aus Vertretern der Verwaltung (Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt, Amt für Baurecht und Denkmalschutz), Heidelberg Marketing, des Hotel- und Gaststättenverband Baden-Württemberg e.V. und der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar zusammen. In insgesamt drei Terminen wurden in dem Arbeitskreis die Analyseergebnisse, die Zielsetzung und die Strategie diskutiert.

Tabelle 2: Teilnehmer Arbeitskreis

Arbeitskreis
Stadtplanungsamt, Stadt Heidelberg
Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg
Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft, Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg
Heidelberg Marketing GmbH
Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) Baden-Württemberg e.V.
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
Dezernat für Bauen und Verkehr, Stadt Heidelberg

Quelle: cima 2018

Datenerhebung/Desk Research: Die Basis für die Bestandserhebung der örtlichen Beherbergungssituation wurde aus den verfügbaren Daten der Stadt und zusätzlich, vor allem für die Angebote der Parahotellerie, online recherchiert. Dafür wurden die verschiedenen Online-Quellen und Anbieterportale (Airbnb, 9flats, wimdu, FeWo-direkt u.a.) systematisch durchsucht und die Betriebe katalogisiert. Es muss bei der Erfassung beachtet werden, dass es sich um eine Momentaufnahme des Angebots des jeweiligen Online-Anbieters handelt. Erfasst wurden die online verfügbaren Angebote des Stichtages Juli 2018 und die Auslastungsquote der einzelnen Anbieter bis November 2018 (mit Stand Juli 2018). Dopplungen von Privatzimmeranbietern wurden durch einen Kreuzvergleich der verschiedenen Anbieterplattformen eliminiert. Da die meisten Unterkünfte nicht mit einer Adresse in den Anbieterplattformen angeboten werden, stellen die Piktogramme der Verortungen in den nachfolgenden Analysekarteneinen räumlich plausiblen Mittelpunkt eines 200 m Radius dar. Es ergeben sich gebietsscharfe Kartierungen, die die Belastung eines Quartiers abbilden, jedoch keinen Rückschluss auf einzelne Gebäude zulassen.

Zur Analyse der Nachfragesituation wurde auf vorhandene statistische Sekundärdaten (u.a. Tourismusstatistik, Unternehmensregister, Daten des statistischen Landesamtes) sowie die qualitativen Ergebnisse der Expertengespräche zurückgegriffen. Die gewonnenen Daten wurden mit eigenen Datenbanken abgeglichen und in Prognosemodellen der cima weiterverarbeitet.

Klassifizierung der Betriebe: Die Klassifizierung der Betriebsarten erfolgt auf Grundlage der Einteilung durch die DEHOGA. Die Betriebstypen nach DEHOGA wurden durch weitere ergänzt. Demnach sind folgende Betriebsarten klassifiziert (Tabelle 2). Es ist zu beachten, dass nicht für alle Betriebsarten in der allgemeinen Statistik vollständige Daten vorliegen. Daher können in der folgenden Untersuchung im Bereich der Statistiken und Prognosen nur Aussagen zu den dargestellten Betriebsarten (Hotel, Hotel garni) getroffen werden.

Tabelle 3: Klassifizierung der Betriebsarten

Betriebsarten	Beschreibung
All-Suite-Hotel	ein Hotel, das als Unterbringung nur Suiten anbietet
Aparthotel, Apartment-Hotel ²	ein Hotel, das Studios oder Apartments als Unterbringung anbietet
Bauernhof	ein aktiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Betrieb, der Zimmer zur Vermietung anbietet
Boardinghouse	eine Beherbergungsart in städtischer Umgebung; eine Unterbringung für längere Zeit ist möglich; dabei bieten diese Betriebe auch verschiedene Serviceleistungen an wie zum Beispiel Reinigung bis hin zu einem hotelmäßigen Zimmerservice
Ferienwohnung (FEWO), Ferienhaus, Appartement	eine in sich abgeschlossene Unterkunft innerhalb eines Gebäudes, die über Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung verfügt und für vorübergehenden Aufenthalt von Personen gedacht ist
Gästehaus	unterscheidet sich von einem Hotel durch ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste ausgegeben werden
Gasthof	ein Gastronomiebetrieb, der Speisen und Getränke als Hauptleistung anbietet, daneben aber auch einige Zimmer vermietet
Hotel ³	ein Beherbergungsbetrieb, der mit einem Mindestmaß an Einrichtungen (Rezeption, tägliche Zimmerreinigung und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten) ausgestattet ist
Hotel garni	ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet
Hostel	ein Beherbergungsbetrieb, der sich in erster Linie an Rucksacktouristen mit meist kurzer Aufenthaltsdauer richtet und überwiegend Schlafplätze in Mehrbettzimmern anbietet; meistens wird nur ein kleines Frühstück angeboten
Jugendherberge	ein Beherbergungsbetrieb, in dem in erster Linie junge Menschen für meist kurze Aufenthaltsdauer aufgenommen und in dem Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben werden
Kur-/ Rehaklinik	ein Beherbergungsbetrieb mit Krankenhauscharakter; sie steht unter ärztlicher Leitung und bietet ständige medizinische Betreuung; das Beherbergungsangebot entspricht den Bedürfnissen der

² Der Begriff Serviced Apartments ist der Oberbegriff für die Bezeichnung von Einheiten in klassischen Apartmenthäusern und/oder Aparthotels/Appartmenthotels. Serviced Apartments sind komplett möblierte Wohneinheiten, die immer über eine voll ausgestattete Küche oder Kitchenette verfügen und hotelähnliche Dienstleistungen bieten. Das Servicelevel variiert je nach Konzept und Betriebstyp von limited bis full service.

³ Begriffe wie Low-Budget- oder Economy Hotel sowie Design Budget Hotels sind keine anerkannten Arten von Beherbergungsbetrieben. In der Regel sind dies 1 bis 2-Sterne Hotels der Markenhotellerie mit automatischen Check In und eingeschränktem Serviceangebot wie bei den Motels.

	Patienten wie z. B. Barrierefreiheit und Ernährungsangebot
Motel	ein Hotel mit einem auf Kraftfahrer ausgerichteten Standort und nahe gelegener Parkmöglichkeit
Parahotellerie⁴	Sammelbegriff für ein Aggregat von Einrichtungen, die ergänzend zur traditionellen Hotellerie v.a. den Bedarf nach Beherbergungsleistungen decken. Bewirtschaftungsleistungen sind eingeschränkt bzw. fehlen ganz, ebenso Komplementärleistungen. Hierzu zählen: Privatquartiere (Ferienhäuser und -wohnungen, Privatzimmer), Zelt- und Wohnwagenplätze, Gruppenunterkünfte (Touristen- und Massenlager, Vereins- und Clubhäuser, Berg- und Schutzhütten usw.), Jugendherbergen und Pfadfinderheime, Kurkrankenhäuser, Kurkliniken/Sanatorien.
Pension	ein Betrieb, der sich von einem Hotel durch eingeschränkte Dienstleistungen unterscheidet; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht
Privatunterkunft, Privatzimmer	eine Unterkunft in einem privaten Haus, die nicht erlaubnispflichtig und je nach nationalen Gesetzen maximal acht bis zehn Betten aufweisen dürfen
Campingplatz	ein Gelände, auf dem Camping, Übernachten in Zelten, Wohnwagen oder Wohnmobilen, möglich ist
Schulungsheim	Übernachtungsstätte, in der Unterricht außerhalb des regulären Schul-, Bildungssystems stattfinden kann

Quelle: cima auf Grundlage der DEHOGA

Erhebung vor Ort: Auf Grundlage der vorangestellten Recherche wurde eine Erhebung vor Ort durchgeführt. Bei der Erhebung wurde in den einzelnen Stadtteilen eine GIS-Basierte Kartierung der Betriebe durchgeführt. Dabei werden sowohl die vorhandenen Betriebe erhoben als auch der städtebauliche Kontext des direkten Umfeldes und des Stadtteils eingeschätzt.

Qualitativer Abgleich: Die Auswertung der erhobenen Daten zu den unterschiedlichen Teilmärkten wurde durch die Expertengespräche qualitativ abgeglichen (Auflistung Gesprächspartner siehe Tabelle 1). Hierbei erfolgte die Einstufung sowohl durch die Anbieter- als auch durch die Nachfrageseite (durch Abfrage bei Vertretern unterschiedlicher Nachfragegruppen).

Bewertung der Beherbergungssituation: In Form von stadtteildifferenzierten Analysen wird die jeweilige Bestandssituation in den einzelnen Stadtteilen abgebildet (siehe Stadtteilsteckbriefe Kap. 3). Wo erforderlich, werden innerhalb der Stadtteile Teilbereiche identifiziert, die im Rahmen des Steuerungskonzeptes aus gutachterlicher Sicht eine erhöhte Aufmerksamkeit bei künftigen Planungen genießen sollten. Die Stadtteilsteckbriefe beinhalten eine Übersicht der vorhandenen Betriebe in Form einer Karte aus Stadtteilebene, die Darstellung relevanter Fakten zum jeweiligen Stadtteil sowie eine Analyse der Bestandssituation der jeweiligen Betriebstypen (siehe Tabelle 3). Es gilt die Situation in den Stadtteilen anhand städtebaulicher Kriterien nach §1 BauGB zu bewerten. Auf

⁴ Im Beherbergungskonzept und in der Arbeitsgruppe wird die Begrifflichkeit für Angebote in Privatquartieren genutzt (Ferienhäuser und -wohnungen, Privatzimmer, bspw. Airbnb). Angebote in Kurkliniken oder Jugendherbergen werden entsprechend der jeweiligen Kategorie gesondert benannt.

Grundlage von städtebaulichen Gründen, wird anschließend die Situation eingeschätzt und eine Strategieempfehlung abgegeben.

Strategie und Handlungskonzept: Auf der Grundlage der umfangreichen Analyse der einzelnen Teilsegmente und der Bestandssituation, bezogen sowohl auf die Gesamtstadt als auch die einzelnen Stadtteile, können zukünftige Ziele und Strategien aufgestellt werden. Diese münden in ein Handlungskonzept für die Stadt Heidelberg.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Als Grundlage der Untersuchung werden die Rahmenbedingungen und Trends betrachtet, die den Heidelberger Beherbergungsmarkt beeinflussen. Dabei haben allgemeine und bundesweite Trends ebenso einen Einfluss auf die heutige und zukünftige örtliche Situation des Beherbergungsmarktes in Heidelberg, wie lokale Einflüsse.

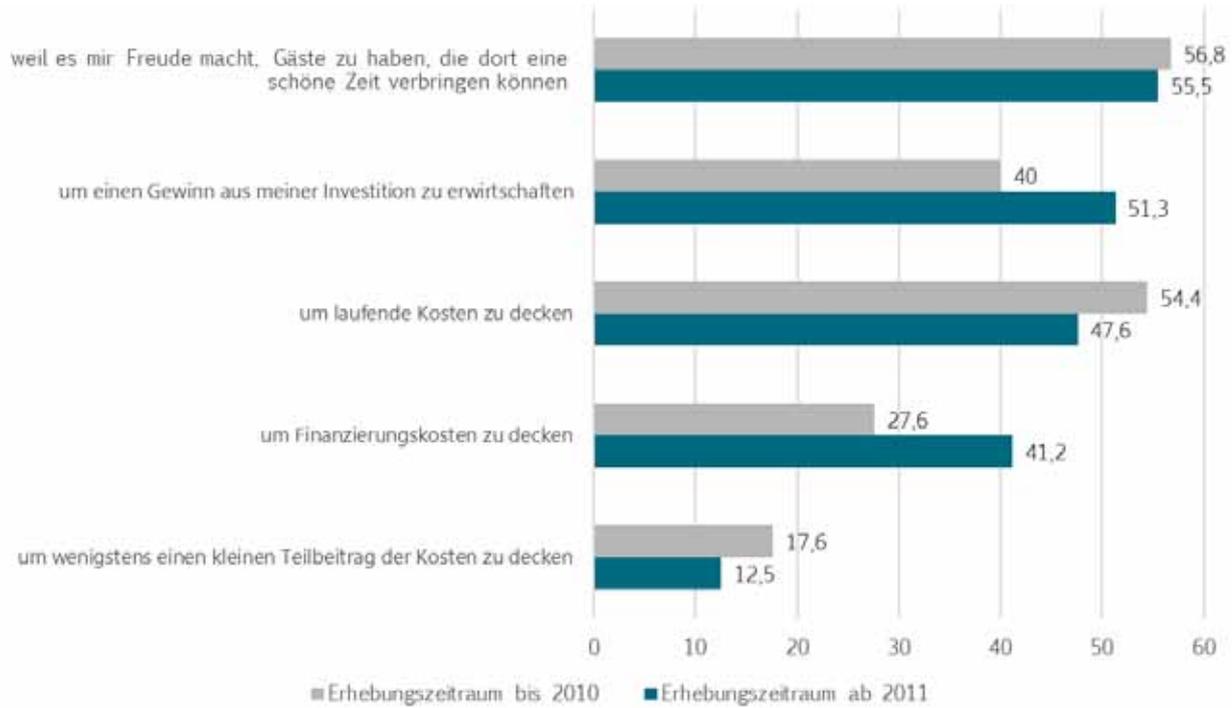
2.1 Beherbergungsstandort Heidelberg

2.1.1 Allgemeine Trends

Private Zimmervermietung tlw. Scheinprivat

In Zeiten der anhaltenden Niedrigzinsphase, gewinnt das Immobilieneigentum eine immer größer werdende Rolle als Geldanlage und Altersabsicherung. Eine Studie des deutschen wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. (dwif 2017: 9) zu Kauf- und Vermietungsmotiven privater Ferienwohnungen zeigt, dass neben dem eher emotionalen Motiv „Gastfreundschaft zu spenden“ vor allem ökonomische Beweggründe die Eigentümer zu einer Vermietung bewegen (vgl. Abbildung 3). In einem Vergleich der unterschiedlichen Befragungen vor dem Jahr 2010 und den Befragungen nach dem Jahr 2011 zeigt sich, dass insbesondere die Deckung von Finanzierungskosten und das Motiv der Gewinnerzielung an stärksten an Bedeutung gewonnen haben.

Abbildung 3: Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“



Quelle: dwif: Marktstudie private Ferienimmobilien 2017:41

Durch die Möglichkeit, die Ferienimmobilie einfach und teilweise ohne Kosten in verschiedenen Online-Portalen anzubieten, können diese unkompliziert vermietet werden. Gerade in touristisch beliebten Gegenden stellt die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen ein profitables Nebeneinkommen dar. Ein Blick in die Angebote der Portale lässt den Schluss zu, dass es sich in einigen Fällen um Scheinprivate-Angebote handelt. Diese Anbieter erwirtschaften eine hohe Gewinnmarge, da im Vergleich zu legal angemeldeten Anbietern, keine Steuern und Gebühren abgeführt werden und auch die baurechtlichen Vorgaben (u.a. Brandschutz) vielfach nicht eingehalten werden.



Abbildung 4: Zusammenhang Wohnungs-knappheit und Beherbergung

Quelle: cima 2018

Zudem stehen Beherbergungsnutzungen in direkter Konkurrenz zur Wohnnutzung. Daraus entsteht besonders in Regionen und Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ein Zusammenhang. Durch einen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt, werden die Mieten in die Höhe getrieben. Dies betrifft insbesondere die begehrten Wohnlagen. In der Konsequenz suchen Nutzer und Eigentümer verstärkt nach alternativen Einnahmequellen, um Wohnraum zu finanzieren, von denen (temporäre) Untervermietung eine sehr beliebte ist. Weiterhin stellen Eigentümer fest, dass sie durch die Vermietung an Gäste einen noch höheren Ertrag als über die Miete erzielen können. Während die Ertragsprobleme für den Einzelnen so lösbar erscheinen, verschärft sich gesamtstädtisch betrachtet das Problem. Durch die Entnahme von Zimmern oder ganzen Wohnungen aus dem städtischen

Wohnungsmarkt, wird das Wohnraumangebot weiter verknappt und die Mietpreise steigen weiter an.

Kettenhotellerie / Low Budget

Kettenhotels können aufgrund ihrer Größe, der hoch standardisierten Abläufe und des professionellen Marketings ihre Zimmer zu günstigen Preisen anbieten. Aufgrund der einheitlichen Standards finden Kettenhotels bei viele Gäste auch in Heidelberg Anklang. Saisonale Schwankungen können im Konzern anders bewältigt werden, als im inhabergeführten Betrieb. Durch ein Überangebot an Ketten besteht die Gefahr, dass durch die einheitlichen Angebote die Individualität sowohl der verschiedenen Angebote als auch der Städte und Regionen aufgrund der ebenfalls einheitlichen Architektur, eingebüßt wird.



Abbildung 5: Low Budget Hotel in Heidelberg

Quelle: cima 2018

Zudem vergrößert sich das Angebot der Budget Hotels. Durch eine moderne und hochwertige Ausstattung und günstige Preise sind diese Angebote für verschiedene Zielgruppen (bspw. Städtereisende, Geschäftsreisende, Familien) attraktiv. Sie stellen eine erhebliche Konkurrenz für familiengeführte Pensionen und Hotel Garni dar. Meist wird keine Gastronomie angeboten und ein, in jedem Haus einheitliches, einfaches Frühstücksbuffet. Das fehlende Gastronomieangebot kann in periphereren Stadtteilen zu einem Verlust von Treffpunkten der örtlichen Bevölkerung und der Gemeinschaft führen.

Medizintourismus

Weltweit sind deutsche Kliniken vor allem bei reichen Patienten sehr beliebt. Besonders viele Patienten kommen aus GUS- oder arabischen Staaten und einigen West- und Mitteleuropäischen Staaten. Die Patienten reisen meist für einen längeren Behandlungszeitraum mit ihrer Familie an und stellen somit eine größere touristische Zielgruppe im weiteren Sinne dar.

Seit einiger Zeit geht die Anzahl der in Deutschland behandelten Patienten aus den GUS und arabischen Regionen allgemein zurück. Der Grund dafür ist bei Patienten aus arabischen Staaten, die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in den Staaten, aufgrund des niedrigen Ölpreises. Daher stehen weniger finanzielle Mittel zur Behandlung im Ausland zur Verfügung. Ein weiterer Grund sind die übergeordneten politischen Entwicklungen und Veränderungen in Staatsführungen und Konsulaten. Beispielsweise verlassen sich viele Kliniken nicht mehr auf Kostenübernahmeerklärungen aus Konsulaten. Die Vereinigten Arabischen Emirate bauen zudem ihre Gesundheitsangebote aus und stellen somit zukünftig eine Konkurrenz zu deutschen Kliniken dar.

Für Patienten der GUS-Staaten hat sich aufgrund der Abwertung des Rubel und der Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland, die wirtschaftliche Lage ebenfalls verschlechtert. Aus diesem Grund reisen diese Patienten nur noch in dringenden Fällen zur Behandlung ins Ausland. Außerdem werden zunehmend Staaten für eine Behandlung bevorzugt, in denen kein Visum benötigt wird, beispielsweise Israel. (vgl. Wallenfels 2017)

Zunehmender Anteil Serviced Apartments

Unter dem Begriff Serviced Apartments fallen die Konzepte Boardinghouse, Longstay und Aparthotel oder auch Apartmenthotel. Diese unterscheiden sich jeweils in ihrem Servicelevel, sind aber alle auf eine Mischung aus Wohnen und Hotel ausgelegt. Sie können für einige Wochen oder mehrere Monate angemietet werden und wenden sich hauptsächlich an die Zielgruppe Berufspendler, ausländische oder neue Mitarbeiter, aber auch Touristen. Sie bieten die Privatsphäre einer Wohnung und trotzdem den Service eines Hotels. Es finden sich einige Angebote im hochpreisigen Bereich. Für die Gäste ist ein Aufenthalt meistens günstiger als in einem Hotel und für Investoren gelten Serviced Apartments als lukrative Geldanlage mit einer hohen Rendite. Die Anzahl der Angebote steigt seit einiger Zeit in Deutschland weiter an und das vollständige Marktpotenzial ist noch nicht erreicht. (vgl. Braun Alexander 2016)

Umlandauswirkungen

Günstige und moderne Angebote in innerstädtischen Bereichen, beispielsweise durch Low Budget Anbieter, stellen eine erhebliche Konkurrenz für Gasthöfe und Beherbergungsbetriebe in ländlichen Regionen dar. Die meist familiengeführten Betriebe können mit den günstigen Angeboten, die technisch und gestalterisch modern ausgestattet sind, häufig nicht mithalten. In Folge dessen sehen sich die Betriebe häufig dazu gezwungen, die Anzahl ihrer Schließtage zu erhöhen, um ihren Service aufrecht erhalten zu können. Außerdem kann es zu Teilumwandlungen von Beherbergungsräumen zu Wohnraum oder zum Verlust der angegliederten Gastronomie kommen. Durch den Verlust der Gastronomie fehlen der ansässigen Bevölkerung in den Orten Treffpunkte und Möglichkeiten für Freizeitangebote und für das gemeinschaftliche Leben im Ort. Inhabergeführte Betriebe wie das Hotel Heidelberg in Kirchheim oder das Hotel Rose in Rohrbach spüren diese Entwicklungen sehr deutlich.

Niedrigzinssituation und Dauerkonjunkturaufschwung

Durch die allgemein anhaltende Niedrigzinssituation kommt weiterhin der Vermögensanlage in Immobilien eine besondere Rolle zu. Ein Hotel Investment verspricht nach wie vor eine hohe Rendite. Außerdem stehen durch den Dauerkonjunkturaufschwung entsprechende Vermögenswerte sowohl auf investierender Seite als auch auf Kunden- und Hotelnutzer-Seite zur Verfügung. Aus diesem Grund gibt es vielerorts und vor allem in den großen und touristisch beliebten Städten viele Bauanfragen für Hotelgebäude. Sowohl die rasante Entwicklung der Bettenzahlen in den vergangenen Jahren als auch die aktuellen Investorenanfragen zeigen, dass die Stadt Heidelberg ebenfalls im Fokus dieser Entwicklung steht.

2.1.2 Rahmenbedingungen in Heidelberg

Neben den allgemeinen deutschlandweiten Trends haben auch heidelbergsspezifische Rahmenbedingungen einen Einfluss auf den Beherbergungsstandort Heidelberg aktuell und auf dessen zukünftige Ausrichtung.

Übernachtungszahlen / Attraktivität

Heidelberg ist eine attraktive Destination für verschiedenste Zielgruppen. Durch die Historie der Stadt und die verschiedenen touristischen Attraktionen, beispielsweise das Schloss und die Universität, besitzt die Altstadt eine besondere Attraktivität, insbesondere für internationale Touristen. Neben den „klassischen“ touristischen Zielen, bietet Heidelberg eine Vielzahl an wissenschaftlichen

Institutionen und Forschungseinrichtungen, mit internationalem Renommee. Durch die lange wissenschaftliche Tradition hat sich die Stadt als ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit entsprechenden Fachtagungen etabliert. Kongresse sollen das Angebot künftig weiter bereichern. Weiterhin hat das ausgeprägte Kulturangebot in Form von Literatur, Theater, Kunst und Geschichte maßgeblichem Einfluss auf die Übernachtungszahlen in Heidelberg. Die drei Triebfedern Historie, Wissenschaft und Kultur gepaart mit den geplanten Infrastrukturimpulsen, lassen auch für die Zukunft steigende Übernachtungszahlen und eine Festigung der Rolle der Stadt als eine der attraktivsten Städtedestinationen in Deutschland erwarten (mehr zu den Übernachtungszahlen im Kapitel 2.1.3 Der Beherbergungsstandort in Zahlen).

Kongresszentrum, Großsporthalle und Stadthalle

Die beschriebene touristische Attraktivität in den einzelnen Segmenten wird zukünftig durch neue Angebote ergänzt. Ab dem Jahr 2022 steht das neue Kongresszentrum in der Bahnstadt zur Verfügung. Es wird für das Kongresszentrum mit rund 100.000 zusätzlichen Gästen pro Jahr gerechnet, wovon etwa 70 % Übernachtungsgäste sein werden⁵. Ebenso wird die neue Großsporthalle in Kirchheim potenziell mehr Übernachtungsgäste generieren. Die Großsporthalle bietet ca. 5.000 Plätze und soll Austragungsort für die Handballspiele der Rhein-Neckar Löwen und Basketballspiele sein. Ebenso sollen in der Halle auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Die Heidelberger Stadthalle wird ab Mitte 2019 bis 2022 saniert. Danach erfüllt sie international erstklassige Standards als Konzerthaus und wird Spielstätte des Heidelberger Frühlings und des Philharmonischen Orchesters sein. Neben vielfältigen kulturellen Veranstaltungen sollen hier zukünftig die Abendveranstaltungen von Kongressen und Tagungen des neuen Kongresszentrums in der Bahnstadt stattfinden.

Wachstum im Umland insbesondere Mannheim und gemeinsame Kooperationen

Neben den Entwicklungen direkt in Heidelberg, nehmen auch Veränderungen und Entwicklungen im Umland Einfluss auf den Beherbergungsmarkt. Insbesondere Mannheim steht durch seine Nähe in einer Konkurrenzsituation zu Heidelberg. In Mannheim werden in diesem und nächsten Jahr insgesamt 7 neue Hotels realisiert, die insgesamt etwa 1.100 neue Betten auf den Beherbergungsmarkt bringen werden. Das vergrößerte Angebot in der direkten Nachbarschaft stellt unter anderem durch die Ausrichtung auf Geschäftsreisende im höheren Preissegment eine erhebliche Konkurrenz zu den in Heidelberg ansässigen Betrieben dar (vgl. Kaiser 2018).

Gleichzeitig nimmt die überregionale Wahrnehmbarkeit der gesamten Region durch immer stärkere Kooperationen auch in der touristischen Vermarktung zu. Beispiele sind die gemeinsame Präsentation der Städte Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg und Schwetzingen als Festivalstädte auf der CMT (Urlaubs-Messe), die Marketingkooperation „Sterne des Südens“ mit der die neun kreisfreien Städte Baden-Württembergs auf die kulinarischen Vorzüge insbesondere im Nachbarland Frankreich werben oder eine gemeinsame Kampagne der Städte Heidelberg und Mannheim, um die Themen Fahrrad- und Städtereisen in den Niederlanden (wichtiger Quellmarkt) zu platzieren.

Saisonale Schwankungen

Der Beherbergungsmarkt in Heidelberg unterliegt den vielerorts üblichen saisonalen Schwankungen. Vor allem in den Monaten (Jan./Feb.) und in den Ferienzeiten (Aug.), werden weniger Übernachtungen verzeichnet. Auslöser ist zum einen die touristisch weniger attraktive Winterjahreszeit und

⁵ Prognose Heidelberg Marketing

zum anderen die vergleichsweise große Bedeutung des Geschäfts- und Tagungstourismus (vgl. Kössler 2015:37). In den Wintermonaten und der Sommerurlaubszeit finden weniger Kongresse und Tagungen statt. Maßnahmen diese Täler und Spitzen besser zu verteilen, sind ein zentraler Ansatzpunkt, um eine höhere Auslastung auch ohne Neubau erzielen zu können.

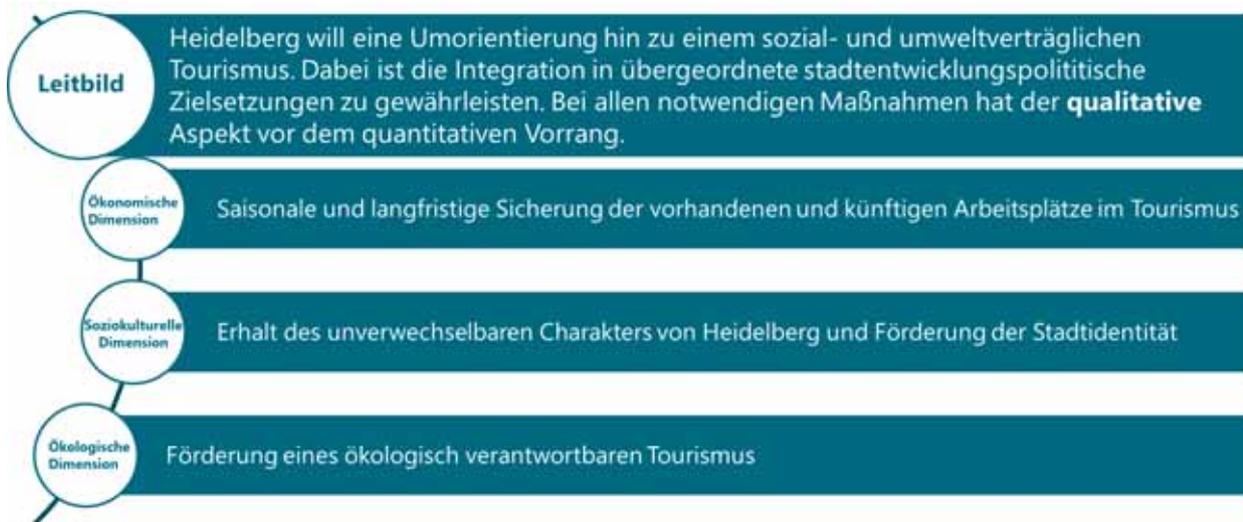
Fachkräftemangel

Der deutschlandweit und branchenübergreifend bereits heute existierende Fachkräftemangel, wird im Falle der geplanten Ausweitung des Hotellerieangebotes für den Standort Heidelberg noch weiter zunehmen. Die Arbeitsbedingungen im Beherbergungswesen mit Schichtdienst und einer vergleichsweise geringen Vergütung erschweren eine Positionierung gegenüber anderen Branchen. Inhabergeführte Betriebe stehen hier in einer weiteren schwierigen Wettbewerbsposition zu den Kettenbetrieben. Vielfach müssen Betriebe auf Personal aus dem Ausland zurückgreifen, was wiederum erhöhte Qualifizierungsanforderungen nach sich zieht, um das gewünschte Qualitätsniveau zu erreichen.

Tourismusleitbild

Heidelberg besitzt ein Tourismusleitbild aus dem Jahr 1993, das mit seiner Schwerpunktsetzung auf eine qualitative Entwicklung des Tourismus in der Stadt nach Ansicht aller am Beherbergungskonzept beteiligten Akteure weiterhin seine Gültigkeit besitzt. Die an den Dimensionen der Nachhaltigkeit orientierten Inhalte des Tourismusleitbildes bilden den Rahmen für das hier vorliegende Beherbergungskonzept, welches wiederum als Umsetzungswerkzeug zur Erreichung der genannten Ziele zu verstehen ist.

Abbildung 6: Tourismusleitbild Heidelberg mit seinen drei Leitzielen



Quelle: Stadt Heidelberg 1993

Expansion Medizin

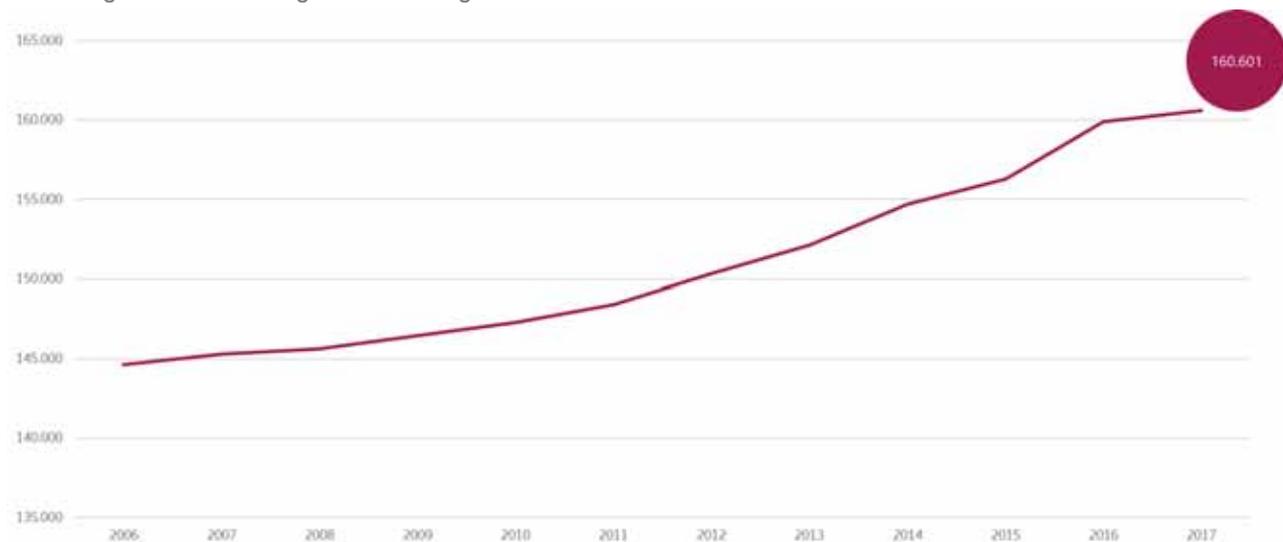
Der Medizintourismus stellt, trotz der aktuell rückläufigen Patientenzahlen aus den GUS- und den arabischen Staaten, weiterhin einen großen relevanten Bereich für den Heidelberger Beherbergungsmarkt dar. Diese Relevanz resultiert aus der Annahme einer Aufenthaltsdauer von rund 30 Tagen je Patienten und aus der Annahme, dass jeder Patient von mindestens einem Angehörigen

begleitet wird. Für die Zeit der Behandlung werden keine Unterkünfte durch die Kliniken zur Verfügung gestellt, sodass auf die Angebote des Beherbergungsmarktes zurückgegriffen werden muss. Innerhalb West- und Mitteleuropas findet sich außerdem ein wachsender Markt für den Bereich des Medizintourismus.

Bevölkerungswachstum

Die Stadt Heidelberg verzeichnet seit Jahren ein konsequentes Bevölkerungswachstum, das deutlich über der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt liegt. Wohnraumknappheit und steigende Mieten sind, wie auch in vielen anderen Städten Deutschlands die Konsequenz. In Heidelberg wie auch in anderen touristisch attraktiven Städten Deutschlands, werden diese Probleme durch eine, tlw. illegal (vgl. scheinprivate Vermietung von Wohnraum) betriebene Beherbergungsnutzung weiter verschärft. Da diese Flächenkonkurrenz in attraktiven touristischen Lagen zudem räumlich konzentriert auftritt, entsteht eine kleinräumige Verschärfung der Probleme, die u.a. Auslöser für die Erstellung des vorliegenden Beherbergungskonzeptes war.

Abbildung 7: Bevölkerung in Heidelberg



Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg 2018

Inanspruchnahme von Gewerbeflächen

Gerade in den innenstadtnahen Bereichen stehen die verschiedenen Beherbergungsnutzungen in starker Konkurrenz um die wenigen verfügbaren Gewerbeflächen. Durch die häufig gute verkehrliche Anbindung der Gewerbeflächen und die in Heidelberg teilweise ausgeprägte Nähe zu wichtigen Auslösern von Übernachtungen, entsteht eine besondere Konkurrenzsituation. In diesem Zusammenhang kommt es in einigen Fällen zur Nutzung von Flächen in Gewerbegebieten durch Beherbergungsbetriebe. Dadurch können Konfliktsituationen zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen. (Lärm, Verkehr, Emissionen).

Fokussierung auf die Altstadt – erhöhtes Verkehrsaufkommen

Heidelberg ist für seine Altstadt weltbekannt. Hier sind allerdings auch die Nutzungskonkurrenzen mit weitem Abstand am höchsten. Die Altstadt ist u.a. beliebter Wohnstandort, Einzelhandelsstandort, Bühne für zahlreiche kulturelle und wissenschaftliche Nutzungen aber auch ein beliebter

Beherbergungsstandort für die private und gewerbliche Zimmervermietung. Eine Vielzahl der Heidelberger Gäste übernachtet in der Altstadt oder in einem der altstadtnahen Stadtteile. Neben den direkt mit der Altstadt und dem Schloss verknüpften Beherbergungsgründen, sind zahlreiche Übernachtungsmotive in der Altstadt mit anderen Quellen und Zielen im Stadtgebiet verknüpft, Pendelverkehre sind die Konsequenz. So benennen bspw. universitäre Einrichtungen oder auch Unternehmen mit größeren Beherbergungskontingenten, die Altstadtnähe und die gute verkehrliche Erreichbarkeit der Beherbergungsbetriebe als zentrale Buchungsmerkmale für ihre Gäste. Neben den entstehenden Verkehrsströmen und den hiermit verbundenen Emissionen, wirkt sich auch ein erhöhter Parkverkehr auf das Stadtbild und die Funktionalität für alle übrigen Funktionen aus.

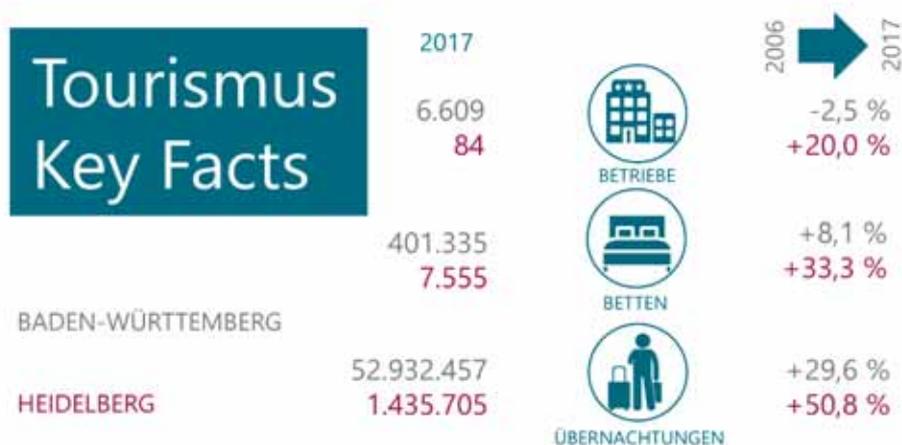
2.1.3 Der Beherbergungsstandort in Zahlen

Key Facts

Die Stadt Heidelberg gehört zu den beliebtesten Reisezielen in Deutschland und der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt. Im Zeitraum zwischen 2006 und 2017 stieg die Zahl der Übernachtungen um mehr als 50 % auf rd. 1,4 Mio. Übernachtungen, wobei die Aufenthaltsdauer nicht signifikant gesteigert werden konnte. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Übernachtungsgäste in Baden-Württemberg um ca. 30 % zu. Zu den Tagesreisen gibt es keine belastbaren Realzahlen. Studien des dwif (2015) gehen von einem Faktor 10 zu den Übernachtungen für die Stadt Heidelberg aus. Hieraus ließen sich weitere 14 Mio. Aufenthaltstage innerhalb der Stadt Heidelberg ableiten.

Aus diesem Nachfragewachstum entstand schon in den vergangenen Jahren ein deutliches Angebotswachstum. So nahm die Zahl der statistisch erfassten Betriebe⁶ um 20 % auf 84 Betriebe im Jahr 2017 zu, während sie in der Fläche (Land Baden-Württemberg) sogar abnahm. Die Zahl der angebotenen Schlafgelegenheiten erhöhte sich in diesen Betrieben um ein Drittel auf 7.555 im Jahr 2017. Hier spiegelt sich zum einen der Trend zu größeren, meist nicht inhabergeführten Hotelbetrieben und zum anderen eine Verschiebung im Stadt-Umland-Gefüge zu Lasten der Umlandbereiche wieder.

Abbildung 8: Tourismus Key Facts



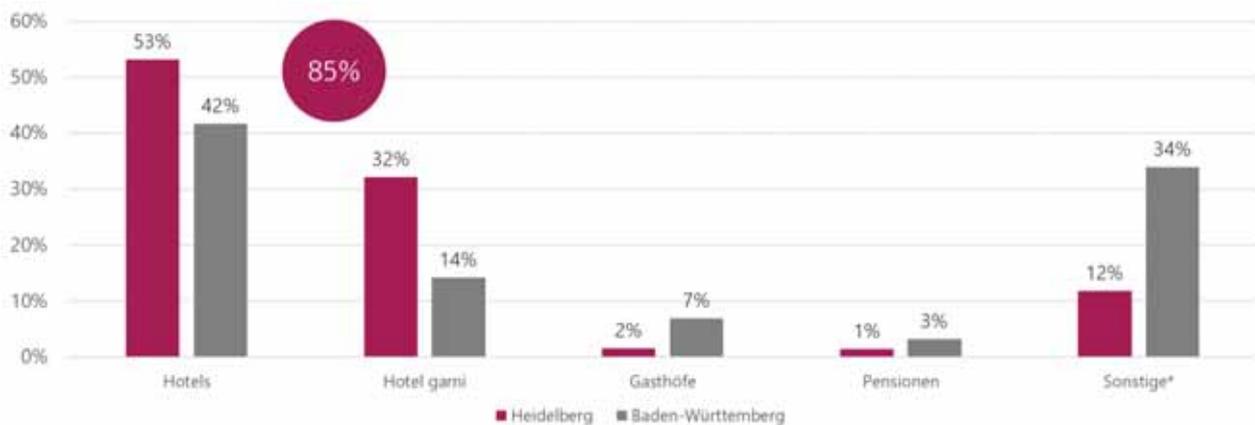
Quelle: cima 2018, Daten: Tourismusstatistik, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

⁶ In der Tourismusstatistik werden Betriebe mit 10 und mehr Betten bzw. Stellplätzen erfasst.

Betriebstypen

Differenziert nach Betriebstypen, nehmen Hotels und Hotel garni mit rd. 85 % aller Übernachtungen bei den statistisch erfassten Betrieben eine dominierende Rolle bei den Marktanteilen ein (41 % im Landesdurchschnitt Baden-Württemberg und 74 % in Stuttgart). In der Folge werden auch nahezu alle statistisch verfügbaren Kennzahlen, wie beispielsweise die durchschnittliche Auslastungsquote von diesem Marktsegment geprägt. So relativiert sich beispielsweise eine durchschnittlich hohe Auslastungsquote, wenn Betriebe, die betriebstypenbedingt niedrigere Auslastungsquoten vorweisen, in der Grundgesamtheit deutlich unterrepräsentiert sind.

Abbildung 9: Relativer Anteil der Betriebsarten nach Übernachtungen 2017

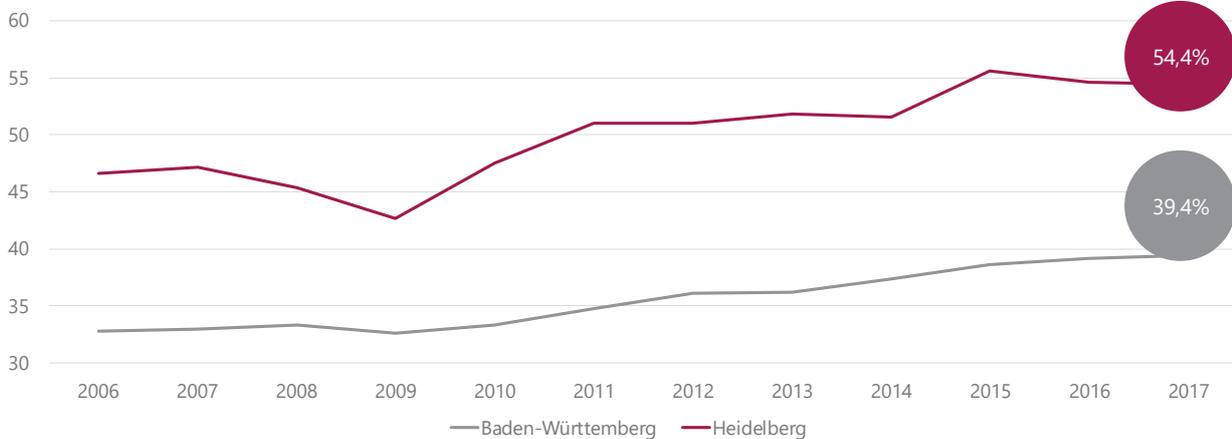


Quelle: Tourismusstatistik, statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018, *Aggregation aus Datenschutzgründen (Erholungs- und Ferienheime, Ferienhäuser, -wohnungen und Ferienzentren, Jugendherbergen und Hütten, Campingplätze, Vorsorge- und Rehabilitationskliniken, Schulungsheime)

Durchschnittliche Auslastungsquote

Die Entwicklung der durchschnittlichen Auslastungsquote ist dementsprechend zu werten. Mit 54,4 % liegt diese im regionalen Vergleich am höchsten und weit über dem Landesdurchschnitt. Allerdings wird auch kein Vergleichsmarkt derart von den Betriebsformen Hotel und Hotel garni dominiert. Nach dem konjunkturellen Einbruch im Zeitraum zwischen 2007 und 2009, stieg die Auslastungsquote zwischen 2009 und 2015 in Sprüngen an, ehe sie seit 2015 leicht rückläufig ist und dies obwohl der Zuwachs der Schlafgelegenheiten vor allem im Marktsegment Hotel/Hotel garni erfolgte. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass Angebote im Bereich der Parahotellerie seit 2015 ein nahezu exponentielles Wachstum aufweisen und verstärkt als Wettbewerber der Hotellerie in allen Preissegmenten agieren.

Abbildung 10: Entwicklung der durchschnittlichen Auslastungsquote in %

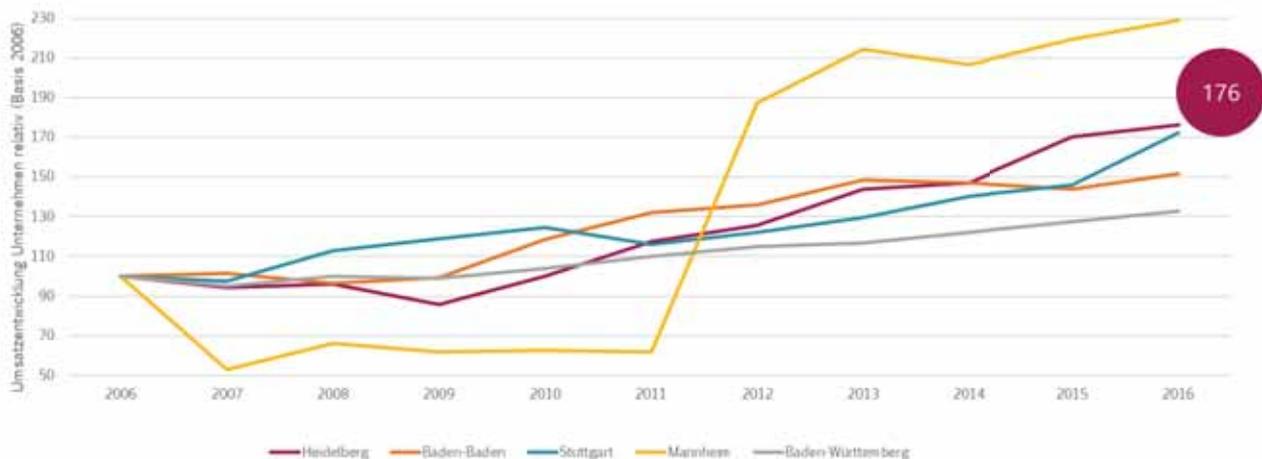


Quelle: cima 2018, Daten: Tourismusstatistik, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

Umsatzentwicklung

Des Weiteren sollte eine Betrachtung der Auslastungsquote immer in Beziehung zur Umsatzentwicklung erfolgen. Nach dem konjunkturellen Einbruch in den Jahren 2008 und 2009, hat die Umsatzentwicklung der Heidelberger Unternehmen⁷, die im Wirtschaftsabschnitt 55 „Beherbergung“ klassifiziert sind, mit einem Plus von 76 %, bezogen auf das Jahr 2006, deutlich stärker zugenommen als im Landesdurchschnitt (+33 % bezogen auf 2006) und auch stärker als in anderen Stadtkreisen des Landes mit Ausnahme von Mannheim (+129 %). Im Jahr 2016 erwirtschafteten 103 statistisch erfasste Unternehmen in Heidelberg einen Gesamtumsatz von rd. 79 Millionen Euro.

Abbildung 11: Relative Umsatzentwicklung aller Unternehmen seit 2006



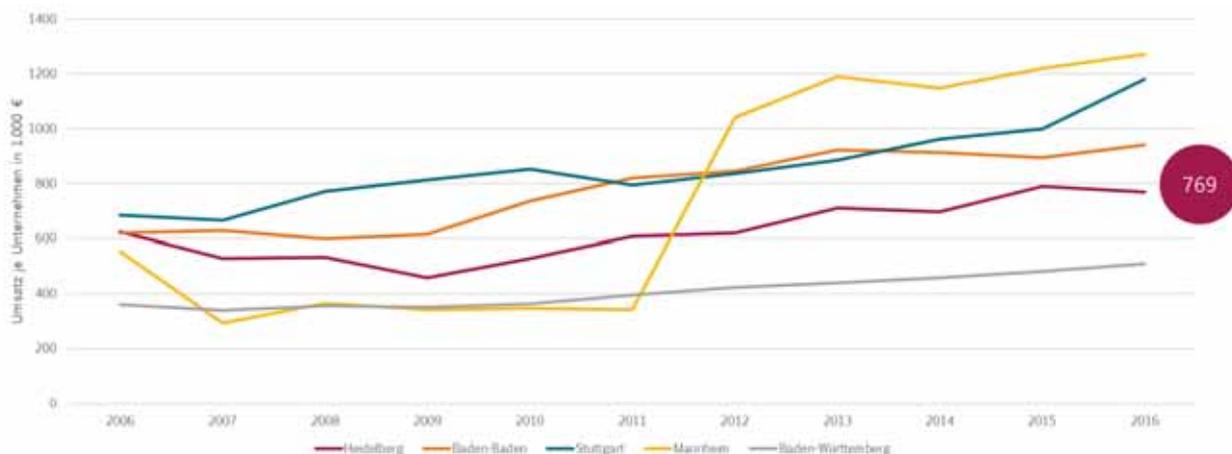
Quelle: cima 2018, Daten: Unternehmensregister, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

Eine Auswertung der Umsatzentwicklung je Unternehmen relativiert allerdings den Eindruck der Gesamtentwicklung und deckt sich mit den Ergebnissen der Gespräche mit den Hoteliers vor Ort.

⁷ Erfasst sind Unternehmen mit steuerbarem Umsatz und/oder mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im jeweiligen Berichtsjahr. Hierdurch entstehen Abweichungen zur Tourismusstatistik, die Betriebe mit 10 und mehr Betten bzw. Stellplätzen erfasst.

In dieser Statistik findet nach dem Jahr 2009 ebenfalls eine positive Umsatzentwicklung statt, die auch über dem Landesdurchschnitt liegt (ca. 770.000 € je Unternehmen in Heidelberg zu ca. 511.000 € je Unternehmen in Baden-Württemberg). Jedoch konnten in den vergangenen Jahren bereits mehrere Phasen mit rückläufigen Umsatzentwicklungen je Unternehmen identifiziert werden. Dies sollte beim geplanten Ausbau der Bettenkapazitäten berücksichtigt werden. Verglichen mit Durchschnittszahlen und Entwicklungen anderer touristischer Stadträumen in Baden-Württemberg (u.a. vergleichbarere Personalerfordernisse und Qualitätsansprüche), relativiert sich auch das Niveau des Umsatzes. So erzielten im Jahr 2016 Beherbergungsunternehmen in der Landeshauptstadt Stuttgart einen durchschnittlichen Umsatz von 1.180.000 € je Unternehmen, im Stadtkreis Mannheim sogar in Höhe von 1.273.000 € je Unternehmen und im Stadtkreis Baden-Baden von rd. 941.000 € je Unternehmen. Diese Werte liegen deutlich über denen der Unternehmen in Heidelberg.

Abbildung 12: Relative Umsatzentwicklung je Unternehmen seit 2006 in 1.000 €⁸



Quelle: cima 2018, Daten: Unternehmensregister, statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

Darüber hinaus sollten weitere qualitative Faktoren bei der Beurteilung der Umsatzentwicklung hinzugezogen werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Im Zuge der Realisierung neuer Angebote kommt es regelmäßig zu Umsatzverlagerungseffekten zu Gunsten der neuen Betriebe (neue Standards, moderne Technik, Reiz des Neuen...), so dass durchschnittliche Umsatzsteigerungen in der Statistik parallel zu Umsatzrückgängen für bestehende Betriebe erfolgen können.
- Da neue Betriebe aktuell fast ausnahmslos in oder in der Nähe zu den touristischen A-Lagen gebaut und geplant werden, wird das Gefälle zwischen der Stadt und dem Umland bzw. den peripheren Stadtteilen weiter verschärft. Betrieben abseits der besonders nachgefragten Lagen werden weitere Kunden entzogen, wodurch die ohnehin aufwendigere Marktanpassung im Bestand, noch weiter erschwert wird.
- Die aktuell andauernde Phase des konjunkturellen Aufschwungs und der Niedrigzinspolitik wird begleitet von hohen Inflationsraten (+2,5 % in 10/2018). Diese wirken sich bremsend auf die unternehmerischen Gestaltungsspielräume trotz steigender Umsätze aus.

⁸ Der deutliche Anstieg in Mannheim zwischen den Jahren 2011 und 2013 ist durch den Umzug eines großen Hotelkonzerns mit über 30 Häusern in Deutschland begründet.

Gutachterliche Einordnung der Auslastungsquote

Die durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastung der statistisch erfassten Betriebe liegt mit rd. 54,4 % im Mittelfeld der Top-Städtedestinationen in Deutschland und deutlich über dem Landesdurchschnitt. Durch die im Jahr 2017 umgesetzten und für die kommenden Jahre bereits fest geplanten Hotelneubauten im Stadtgebiet, ist zumindest von einer temporär weiter absinkenden Auslastungsquote auszugehen.

Tabelle 4: Schlafgelegenheitenauslastungsquoten deutscher Top-Destinationen im Vergleich

Kennzahlen	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Heidelberg
Schlafgelegenheitenauslastung \varnothing (alle Betriebe) ¹	38,5 %	60,1 %	48,6 %	50,8 %	61,1 %	52,4 %	59,9 %	50,5 %	54,4 %

Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2018

Bei einer Beurteilung der Quote muss beachtet werden, dass der Hotelmarkt in Heidelberg sehr stark vom Betriebstypus Hotel und Hotel garni geprägt ist. Der Wert der durchschnittlichen Auslastung über alle Betriebstypen ist nahezu identisch mit der Auslastungsquote in diesem Betriebstypensegment. Betriebswirtschaftlich wird der Break-even-Point bei einem Hotel in der Regel in einem Spektrum zwischen 45 % und 50 % Schlafgelegenheitenauslastung erreicht. Der Wert für die Zimmerauslastung liegt rd. 10 Prozentpunkte höher (vgl. Maschke 1995)⁹. Die aktuellen Branchenführer im Bereich der Kettenhotellerie erreichen diesen Punkt im Schnitt bei einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 45 %.

Neben der reinen Auslastung sollte immer auch die Umsatzentwicklung zur Beurteilung der Situation auf dem Beherbergungsmarkt herangezogen werden. Während der über alle Betriebe erzielte Gesamtumsatz in Heidelberg in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden konnte, haben die deutlichen Angebotsausweitungen der vergangenen Jahre zu einem vergleichsweise eher moderaten durchschnittlichen Umsatzzuwachs je Unternehmen im Stadtgebiet geführt. Aussagen von Bestandsbetrieben, dass viele die Belegungsraten nur durch eine Reduzierung der Erträge halten konnten, scheinen daher plausibel und sollten bei weiteren Angebotsausweitungen beachtet werden.

Für die kommenden Jahren sind weitere Beherbergungsbetriebe in Heidelberg im Bau bzw. fest geplant. Um dem wachsenden Konkurrenzdruck Stand zu halten, werden auch bestehende Betriebe Investitionen vornehmen müssen, wobei die Reaktionsmöglichkeiten im Bestand langsamer und die finanziellen Spielräume insbesondere gegenüber der Kettenhotellerie geringer sind. Die Geschwindigkeit der Entwicklung ist daher ein wesentlicher Steuerungsfaktor, um die gewollte Spreizung der Angebotstypen und der gewünschten räumlichen Verteilung im Stadt-Umland-Gefüge zu erhalten.

⁹ In der Tourismusstatistik der statistischen Landesämter wird als Auslastungsmaß traditionellerweise die Schlafgelegenheitenauslastung, verwendet. Sie liefert der Stadt Heidelberg einen wichtigen, statistisch verfügbaren Indikator zur Beurteilung der Situation im Beherbergungsgewerbe aus der gesamtstädtischen Perspektive. Insbesondere von Branchenvertretern wird die Schlafgelegenheitenauslastung als Indikator kritisiert, weil zumindest in der Hotellerie üblicherweise das Zimmer und nicht das Bett die Vermietungseinheit darstellt. Die Zimmerauslastungsquote wird zur Erfüllung einer EU-Anforderung seit 2012 zwar ebenfalls statistisch erhoben, allerdings werden zur Entlastung kleinerer Betriebe, hierzu nur Hotelleriebetriebe ab einer Größe von 25 Zimmern befragt (vgl. Kössler 2015). Eine Nutzung der Schlafgelegenheitenauslastung als Indikator wird daher für die Zwecke des Beherbergungskonzeptes empfohlen.

Aus gutachterlicher Sicht sollte daher in Heidelberg eine durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastung von 52,5 % nicht unterschritten werden. Auch diese Quote wird zu Marktanpassungen führen und ohne räumliche Steuerung teilräumliche Disparitäten verschärfen. Sie unterstellt jedoch, dass nach einer Phase der quantitativen Angebotsanpassung, auch Bestandsbetriebe wieder ausreichend Spielräume erhalten, um sich im neuen Wettbewerbsumfeld zu positionieren, ohne dass die gewollte Mischung der Angebotsstruktur verloren geht¹⁰.

Darüber hinaus zeigen die Auslastungsquoten der Top-Vergleichsdestinationen, dass durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquoten jenseits der 60 % ein anzustrebendes Ziel sein sollten und dass bei der Bereitstellung von Quantitäten auch über Instrumente zur besseren räumlichen und saisonalen Verteilung der Nachfrage im Bestand nachgedacht werden muss. Hierdurch könnte aktiv der Verdrängung von anderen Nutzungen im Stadtgebiet begegnet werden.

Rolle von Privatunterkünften und Ferienhäuser in Heidelberg

Das Schlagwort „Overtourism“ und der damit verbundene Konflikt zwischen Einheimischen und Besuchern, ist aktuell eines der meist diskutierten Problemfelder bei der Entwicklung des Tourismus. Auch in Heidelberg lassen sich inzwischen Lagen identifizieren, in denen die touristischen Qualitäten im direkten Spannungsfeld zu den übrigen Belangen der Stadtentwicklung stehen.

Ein großes Problem stellt hierbei die exponentielle Entwicklung (laut Angaben von Airbnb rd. 14.000 neue Gastgeber pro Monat, weltweit) von privaten Ferienunterkünften auf Portalen wie beispielsweise Airbnb, 9flats oder wimdu dar, die neben die klassischen Beherbergungsangebote im Stadtgebiet treten und bisher nur sehr bedingt gesteuert und reglementiert werden können.

In einer deutschlandweiten Studie des Dwif aus dem Jahr 2017, nannten rund 82,5 % der befragten, privaten Ferienhausvermieter „die Lage“ als den herausragenden Faktor für den Wert ihrer Ferienimmobilie und bei den Vermietungsmotiven dominieren neben dem altruistischen Motiv der Gastfreundschaft vor allem die „Gewinnerzielung“ und die „Deckung von Finanzierungskosten“. Folgerichtig kommt es auch in Heidelberg zur Konzentration von privaten Ferienimmobilien in Lagen, die in besonderer Weise ohnehin schon touristisch nachgefragt sind und zudem meist durch hohe Gewinnerwartungen und/oder Kostenbelastungen gekennzeichnet sind. Erscheinungsformen des „Overtourism“ sind die Konsequenz.

Aus diesem Grund wird im Folgenden und auf Ebene der Stadtteile, die Rolle der privaten Ferienunterkünfte im Stadtgebiet explizit in die Untersuchung mit einbezogen.

Nicht Gegenstand der Untersuchung sind hingegen Übernachtungen von Freunden und Verwandten, die in jedem deutschen Haushalt mehrmals pro Jahr (im Schnitt ca. neun Übernachtungen je Haushalt) stattfinden. Diese Übernachtungen sind temporäre Momentaufnahmen, treten meist nicht zeitlich und räumlich konzentriert auf und entziehen in der Regel dem Wohnungsmarkt nicht dauerhaft Wohnraum.

Erschwert wird die Analyse der Angebotssituation durch die inzwischen zahlreichen Anbieterportale und weit verbreitete Tools, die es den Anbietern ermöglichen, mit nur einem Formular gleich in mehreren Portalen gleichzeitig zu inserieren. So ist es inzwischen durchaus üblich, dass gemeldete Ferienhausanbieter, die früher Portale wie beispielsweise FeWo-direkt genutzt haben, inzwischen aufgrund der größeren Sichtbarkeit auch bei beispielsweise Airbnb inserieren. Vergleichbares gilt bspw. auch für Appartementhotels und Boutique-Hotels. Diese Dopplungen wurden im Rahmen der Recherchen ermittelt, um kein verzerrtes Abbild der Realität zu vermitteln. Hierdurch reduziert sich

¹⁰ Annahme setzt vergleichbare Marktbedingungen voraus. Im Falle einer konjunkturellen Abkühlung können auch bei Einhaltung der Mindestquote verstärkte Marktaustritte nicht ausgeschlossen werden. Dabei ist ein proportionaler Zusammenhang zwischen Annäherung an die Mindestquote und Risikoanfälligkeit anzunehmen.

allerdings die Vergleichbarkeit mit anderen Datenquellen, die vielfach eine rein quantitative Auswertung der Portale vornehmen.

Abbildung 13: Key-Facts zu privaten Ferienunterkünften im Stadtgebiet von Heidelberg



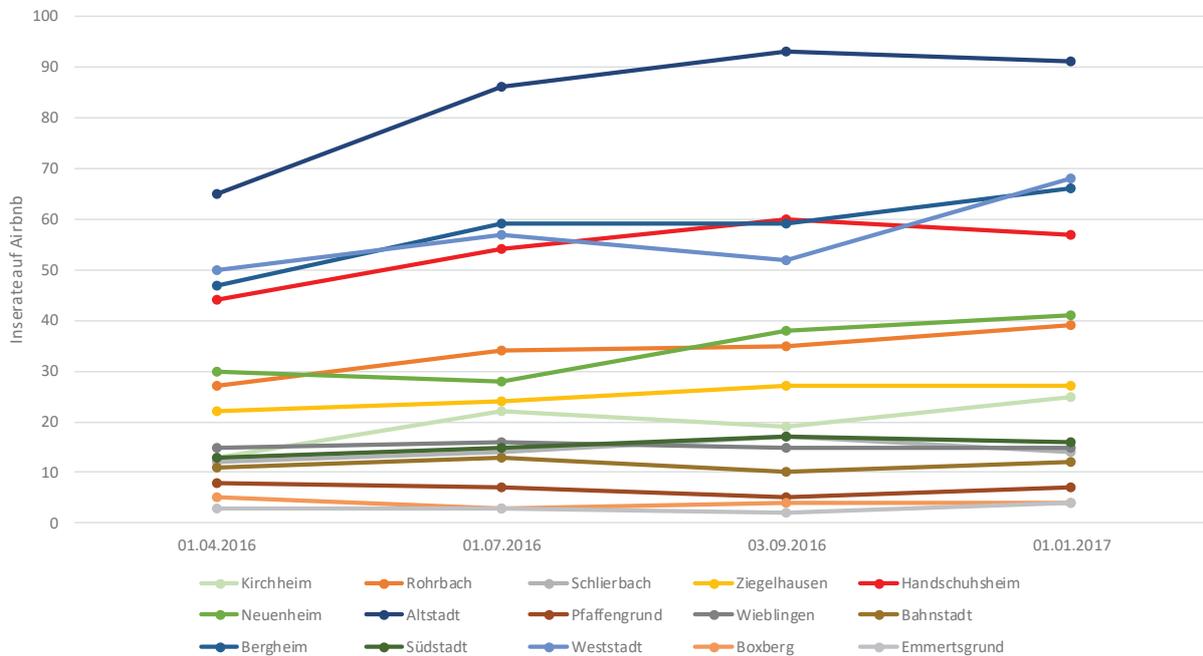
Quelle: cima 2018

Im Rahmen der Recherche konnten 131 Angebote ermittelt werden, die der klassischen Nutzung als „Ferienwohnung“ zugeordnet wurden und weitere 187 Angebote, die aus einer sonstigen privaten Zimmer- oder Wohnungsvermietung resultieren und zumindest im ursprünglichen Sinne temporär gemeint sind. In diesen Unterkünften konnte ein Angebot von 849 Betten recherchiert werden. Hierbei verfügen die Anbieter von Ferienwohnungen vermehrt auch über größere Wohnungen mit mehr als 2 Betten. Das städtische Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat im Jahr 2016 und 2017 zudem Datenabzüge eingekauft.

So waren bereits 2016 die innenstadtnahen Stadtteile Bergheim und Weststadt und insbesondere die Altstadt Fokusräume für private Anbieter von Ferienunterkünften. Die Zahl der Inserate ist im Laufe des Jahres 2016 vor allem in den nachgefragten Stadtteilen gestiegen. Insgesamt kam es zwischen dem 01.04.2016 bis zum 01.01.2017 zu einem Anstieg der Inserate auf Airbnb von 368 auf 490. Dieser Anstieg könnte mit der Einführung der Zweckentfremdungsverbotssatzung zusammenhängen, die am 01.01.2017 in Kraft trat und die Zweckentfremdung erst von diesem Moment ab untersagte.

Die Vergleichbarkeit mit den aktuellen Daten ist aus den genannten methodischen Gründen nicht gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit zumindest zu größeren Teilen durch eine vermehrte Nutzung von genehmigten, gewerblichen Anbietern (bspw. Apartment-Hotels) zurückzuführen. Hier wird vermehrt versucht, Kundengruppen von konkurrierenden Formaten durch die Bewerbung gleicher Kanäle zurückzugewinnen.

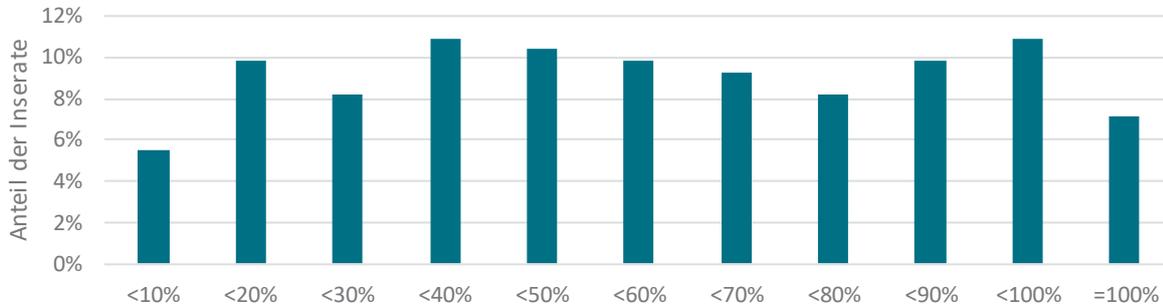
Abbildung 14: Entwicklung der Inserate auf privaten Anbieterportalen zwischen 2016 und 2017



Quelle: Sonderauswertungen der Stadt Heidelberg aus den Jahren 2016 und 2017; (Lesehinweis: aufgrund der dargestellten Bereinigung der Daten aus dem vorliegenden Beherbergungskonzept, sind die Zahlen mit den Auswertungen aus den Jahren 2016 und 2017 nicht vergleichbar)

Deutschlandweite Befragungen des Dwif (2017) ergeben, dass die durchschnittliche Jahresauslastung einer klassischen Ferienimmobilie bei rund 43 % liegt. Auswertungen für die Sommermonate ergaben eine durchschnittliche Auslastung bzw. Nicht-Verfügbarkeit aufgrund eigener Nutzung von rd. 55 %. Auf Basis von Indikatoren, wie dem Angebot von separat abschließbaren Wohnungen innerhalb einer Hauptwohnung, mehreren Inseraten durch den gleichen Superhost oder tlw. angebotene Services konnte eine Verdachtsquote von etwas mehr als 26 % für Angebote ermittelt werden, bei denen ein gewerblicher Hintergrund nahe liegt. Bereinigt man die 55 % Auslastungsquote um saison- und nutzungsbedingte Faktoren, scheint eine immer noch hohe Auslastungsquote von rd. 37 % für derartige Inserate, die teilweise gewerblich betrieben werden, eine realistische Modellgröße. Unter weiteren modellhaften Annahmen zu den zur Verfügung stehenden Bettentagen resultieren hieraus rd. 113.000 weitere Übernachtungen in privaten Ferienimmobilien. Das entspricht einem Zusatzvolumen rund 8 % der statistisch erfassten Übernachtungen.

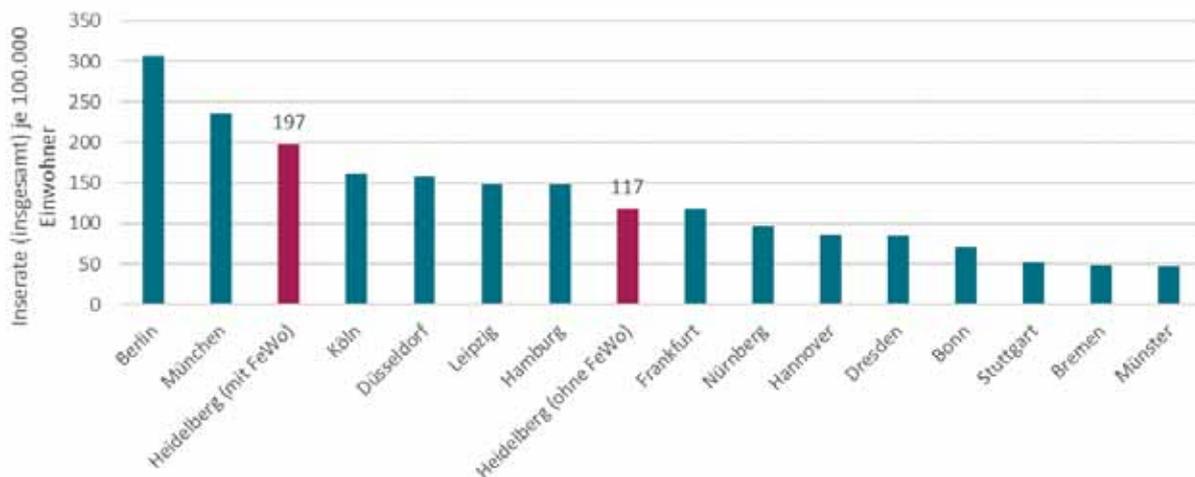
Abbildung 15: Durchschnittliche Auslastung/ Verfügbarkeit der privaten Zimmer in den Sommermonaten ohne Ferienwohnungen¹¹



Quelle: cima 2018

Da es aktuell keine einheitliche Datenbasis zur Einstufung der privaten Zimmerangebote gibt, sind Quervergleiche mit anderen Städten nur bedingt möglich. Im Rahmen des studentischen Projektes „Airbnb vs. Berlin“ (<http://www.airbnbvsberlin.de>) wurden jedoch Daten zusammengetragen, die zumindest Anhaltspunkte liefern. So wurde u.a. ein Indikator Inserate pro 100.000 Einwohner für besonders „belastete“ Städte in Deutschland gebildet. Nutzt man diesen „Dichte“-Indikator gehört Heidelberg zu den Städten mit den meisten Airbnb-Inseraten je Einwohner in ganz Deutschland.

Abbildung 16: Airbnb-Inserate je 100.000 Einwohner im Vergleich



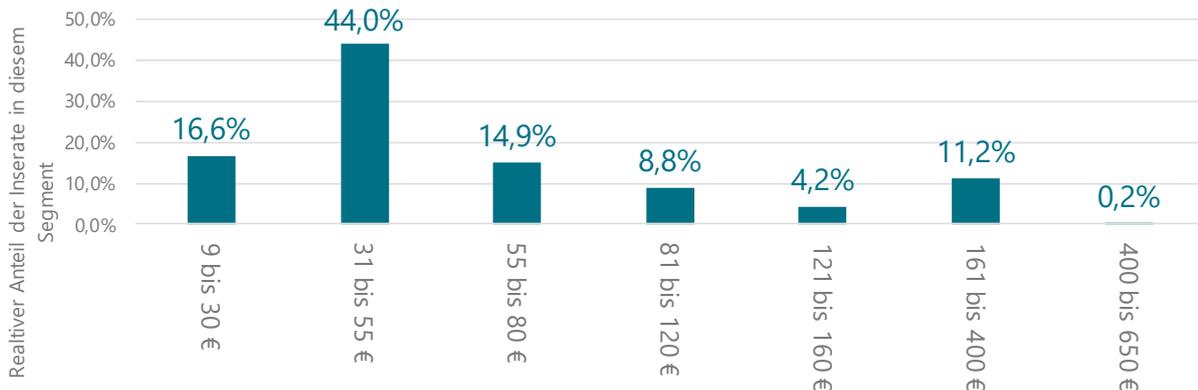
Quelle: www.airbnbvsberlin.de (Lizenz CC BY 4.0) und cima Auswertungen zur Stadt Heidelberg

Qualitativ bedienen die privaten Angebote (Ferienwohnungen und übrige private Angebote) nahezu jedes Marktsegment und stellen auch für die hochpreisigen Anbieter im Stadtgebiet einen relevanten Wettbewerber dar, wie die Gespräche mit den Anbietern bestätigen. Mit über 40 % liegt der überwiegende Anteil des Angebotes im Preissegment zwischen 31 € und 55 € je Übernachtung. Aber auch oberhalb des Preises von 160 € für eine Übernachtung, finden sich noch über 10 %

¹¹ Enthält Nicht-Verfügbarkeiten aufgrund von Eigenbedarf

der Angebote. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch vermehrt gewerbliche Anbieter von Luxus-Appartments die gleichen Portale nutzen, um Kundengruppen zu binden.

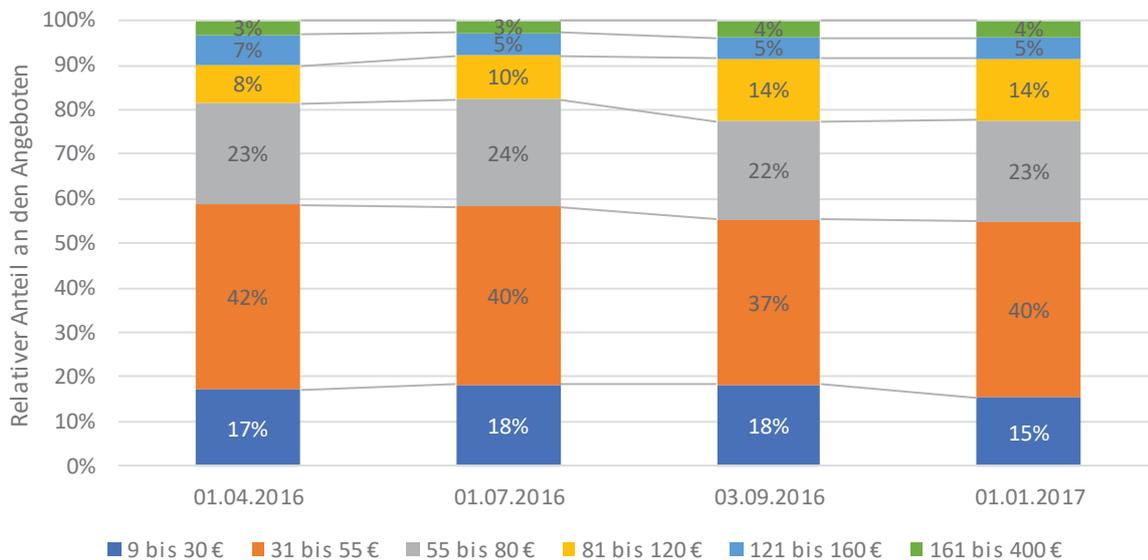
Abbildung 17: Angebotene Preissegmente im Bereich privater Ferienwohnungen



Quelle: cima 2018

Der zeitliche Verlauf zeigt, dass schon zwischen 2016 und 2017 bei den privaten Zimmervermietungen Preissteigerungsprozesse zu beobachten sind. Bei den Ziehungen zwischen 2016 und 2017 verzeichnete das mittlere Preissegment zwischen 80 € und 120 € für eine Übernachtung Zuwachsraten innerhalb der Inserate (siehe Abbildung 18).

Abbildung 18: Entwicklung der angebotenen Preissegmente im Bereich privater Ferienwohnungen zwischen 2016 und 2017



Quelle: cima 2018 auf Datenbasis von Sonderauswertungen der Stadt Heidelberg aus den Jahren 2016 und 2017

Die privaten Beherbergungsangebote verteilen sich in der Anzahl relativ gleichförmig auf Zimmer (48 % der Angebote) und Wohnungen (49 % der Angebote). Ganze Häuser spielen mit rund 3 % des Angebotes eher eine untergeordnete Rolle. Nach Betten entfallen rd. 57 % auf den Angebotstyp „Wohnung“.

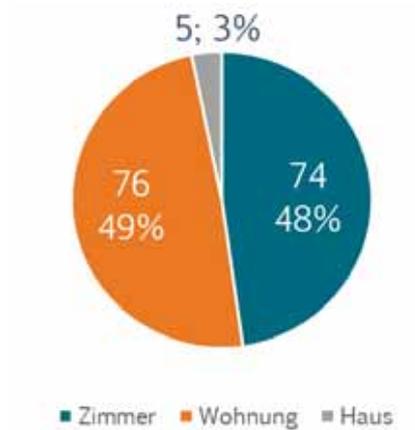


Abbildung 19 Angebotene Typen im Bereich der privaten Zimmervermietung (ohne Ferienwohnungen) nach Anzahl

Quelle: cima 2018

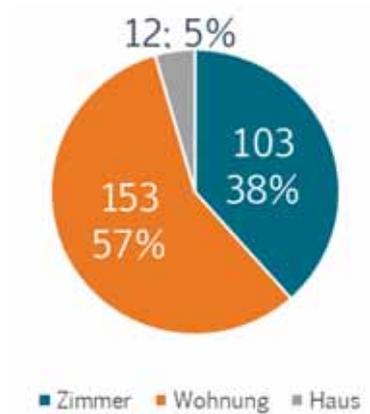
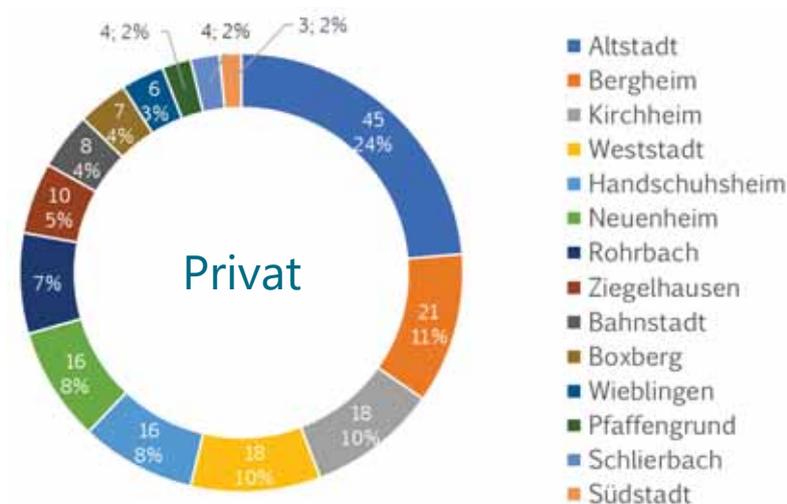


Abbildung 20 Angebotene Typen im Bereich der privaten Zimmervermietung (ohne Ferienwohnungen) nach Betten

Quelle: cima 2018

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung bestätigen sich die beschriebenen empirischen Untersuchungen, die das Angebot mit Lagequalitäten korrelieren. So findet sich in Heidelberg fast ein Viertel aller privaten Angebote von Ferienunterkünften in der Altstadt. Es folgen mit Bergheim und der Weststadt Stadtteile, die in attraktiver Lage zur Altstadt liegen. Erwähnenswert scheint hierbei auch, dass der in seiner Entwicklung noch relativ junge Stadtteil „Bahnstadt“ bereits über 4 % des Angebotes an privaten Ferienunterkünfte verfügt. Durch noch laufende Bauleitplanverfahren bietet sich hier eine Chance, diesen Entwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken. In den übrigen Stadtteilen wird deutlich, dass die Zahl der Angebote in verkehrsgünstigen Lagen (ÖV und Hauptverkehrsachsen) deutlich höher ist, als abseits dieser Achsen.

Abbildung 21: Räumliche Verteilung der privaten Angebote (ohne klassische Ferienwohnungen) nach Stadtteilen



Quelle: cima 2018

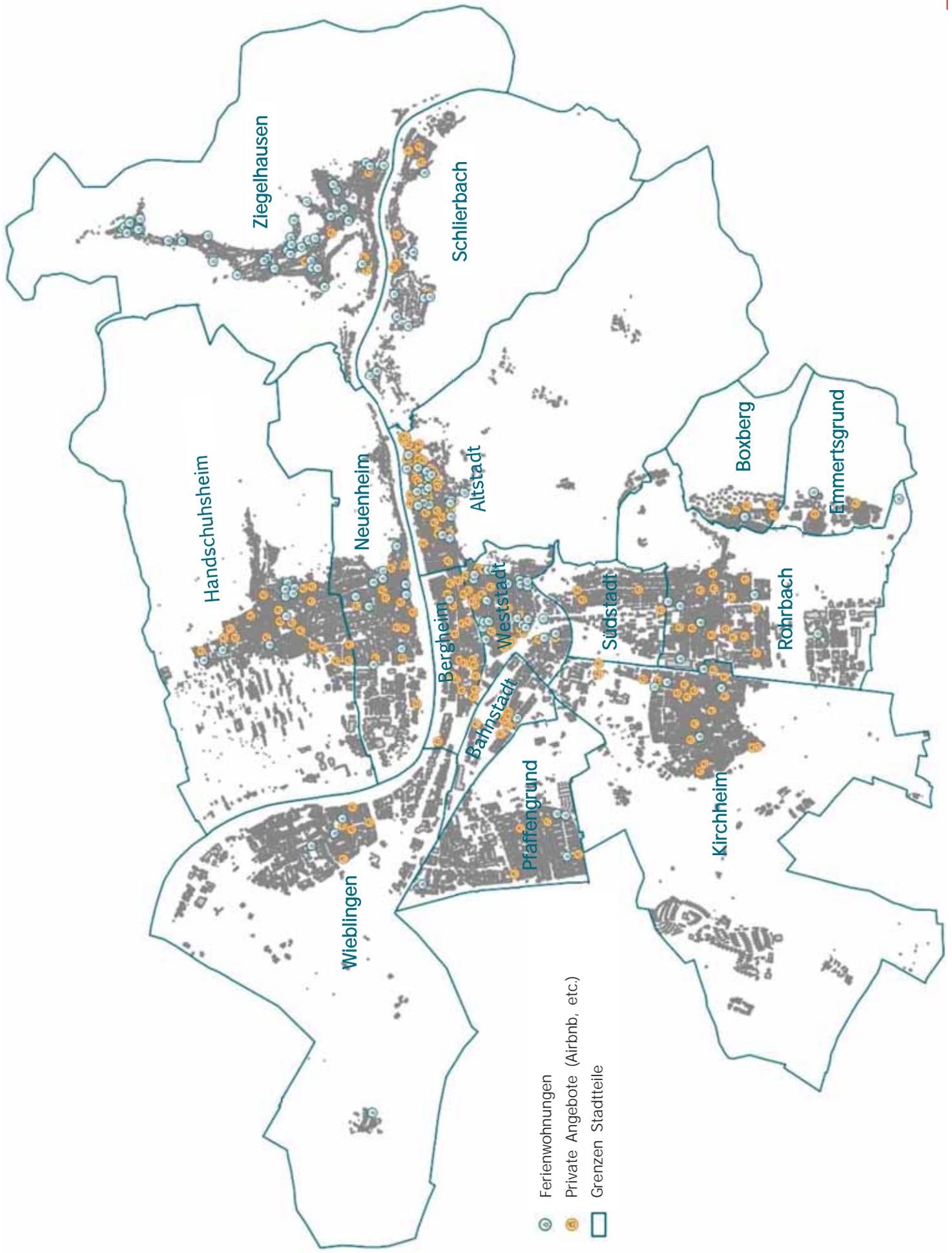


Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Angebote der Parahotellerie im Stadtgebiet (Quelle: cima 2018)

2.1.4 Trendprognosen

Künftige Marktsituation

Der Tourismus ist für die Stadt Heidelberg ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, der eine große Dynamik aufweist. Bei der Steuerung des Marktgeschehens ist eine alleinig auf die Vergangenheit ausgerichtete Analyse daher nicht zielführend, sondern auch künftige Entwicklungen sollten bei der Erarbeitung von Steuerungskonzepten Berücksichtigung finden.

Neben den allgemein stattfindenden Wachstumstrends sowohl im Binnen- als auch im Incoming-Tourismus, sind es in Heidelberg insbesondere das geplante Kongresszentrum, die sanierte Stadthalle und die Großsporthalle, die zusätzliche Übernachtungsgäste erwarten lassen. Darüber hinaus sind Annahmen zu städtebaulichen und gesamtgesellschaftlichen Elastizitäten modellhaft zu treffen. Die aktuelle „Overtourism“-Diskussion oder der immer stärker werdende Fachkräftemangel zeigen beispielhaft, dass Grenzen des Wachstums bzw. der Wachstumsgeschwindigkeit existieren.

Um Sondereffekte des aktuellen Dauerkonjunkturhochs zu berücksichtigen, wurden nicht nur die jüngeren Entwicklungen, sondern auch langfristige Entwicklungen der letzten 15 Jahre im Prognosemodell berücksichtigt.

Mittels Regressionsanalyse und unter Berücksichtigung der geplanten infrastrukturellen Anpassungen wurden für die Teilmärkte Hotel, Hotel garni und einem Aggregat aus den übrigen Teilmärkten eine Trendfortschreibung für die Entwicklung der Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2030 entwickelt (statistisches Basisjahr 2017). Um Ausreißer bestmöglich zu vermeiden, wurden die Kennzahlen der vergangenen zehn Jahre in die Analyse ebenso mit einbezogen (langfristige Entwicklung), wie Sondereffekte durch die geplanten Neubauvorhaben.

Im Ergebnis werden in allen Teilmärkten Wachstumsgewinne zu verzeichnen sein, die im Schnitt bis zum Jahr 2030 bei rd. 52 % liegen.

Die bereits heute dominierenden Angebotstypen werden aufgrund von Nachholeffekten im 3- bis 4-Sternebereich ebenso wie durch Angebote aus der Kettenhotellerie, die auch große Kontingente zu günstigen Stornierungsbedingungen vorhalten können, in besonderer Art und Weise profitieren. Von einer weiteren Verschiebung zu Gunsten von Betrieben ohne eigenes Gastronomieangebot ist hierbei auszugehen.

Tabelle 5: Ergebnis der Trendprognose zu den Übernachtungszahlen

Teilmarkt	Übernachtungen (2017)	Übernachtungen (2030)	Prognostiziertes Wachstum
Hotel	763.660	1.126.890	47,56 %
Hotel garni	460.589	785.204	70,48 %
Übrige	211.456	267.886	26,69 %
	1.435.705	2.179.980	51,84 %

Quelle: cima 2018

Zum Vergleich: Die Deutsche Zentrale für Tourismus geht in Ihrer Prognose für den für Heidelberg besonders relevanten Incoming-Tourismus 2030, von einem deutschlandweiten Wachstum von rd. 53 % für den Zeitraum 2017 bis 2030 aus (DZT / Claus Sager 2014).

Bezogen auf das Prognosejahr 2030, bei angenommener heutiger Auslastung und unter Annahme eines weiteren Bettenwachstums um ca. 2.900 Betten, ergibt die Prognose, dass es im Jahr 2030 aufgrund dieser Attraktivität sogar zu einer Steigerung der heutigen Schlafgelegenheitenauslastungsquoten (auf ca. 58 %) oder einer Nachfrage nach weiteren Kapazitäten (Nachfrageüberhang von rd. 150.000 Übernachtungen im Jahresverlauf bei heutiger Auslastungsquote) kommen kann, um die Nachfrage zu decken. Auf lange Sicht kann beim aktuellen Bettenausbau also von einer marktkonformen Entwicklung ausgegangen werden.

Aus den Sekundärdaten (vgl. u.a. Umsatzentwicklung je Unternehmen) und den Gesprächen mit Betreibern von Beherbergungsbetrieben in Heidelberg, ergibt sich jedoch ein Verdachtsmoment, dass die Geschwindigkeit der Angebotsausweitung, für die existierenden Bestandsunternehmen zu einem zumindest temporär auftretenden Verdrängungswettbewerb führen kann, der in erster Linie die Top-Lagen und die Kettenhotellerie begünstigt, da diese am ehesten auch andauernde umsatzschwache Phasen überbrücken können. Diese temporären Spitzen könnten in Kombination mit den bereits erfolgten Anpassungen in den vergangenen Jahren dazu führen, dass ungewollte städtebauliche Entwicklungen, z.B. in Form des Verlustes an Angeboten in den peripheren Stadtteilen und im Umland, irreversibel eintreten. Aus diesem Grund wurde die Trendprognose in ein modellhaftes temporäres Szenario überführt, das vereinfacht mögliche Entwicklungen, insbesondere in den kommenden vier bis fünf Jahren, verdeutlicht. In diesen Jahren wird es in Heidelberg zu einer weiteren deutlichen Ausweitung des Angebotes kommen.

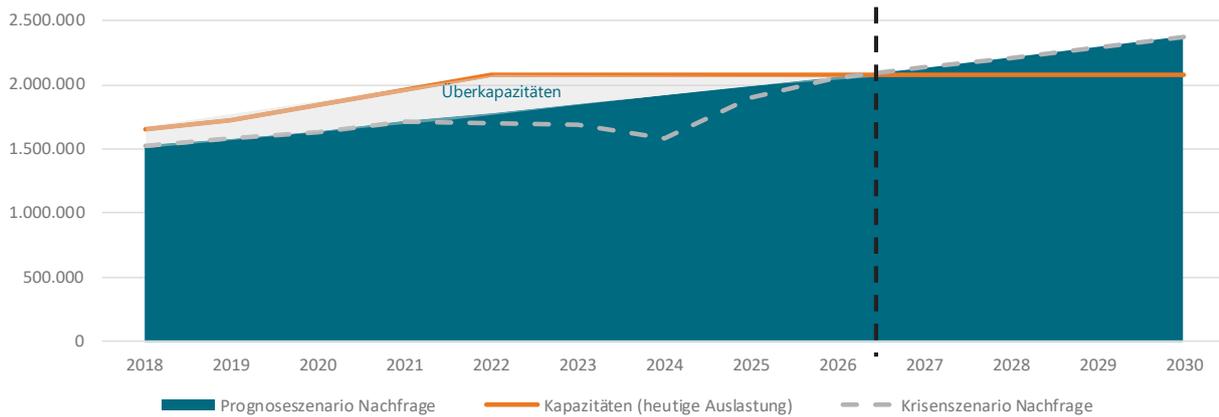
Grundlage für die modellhafte Betrachtung sind mehrere Annahmen. Zu diesen gehören insbesondere:

- Neubauvorhaben insbesondere in den Marktsegmenten Hotel und Hotel garni, werden in dem nach heutigem Kenntnisstand bekannten Umfang von rd. 2.900 Betten gleichförmig zwischen den Jahren 2018 und 2022 realisiert, damit u.a. Zusatzerfordernisse des Kongresszentrums bedient werden können. Danach kommt es im Modell zu keiner quantitativen Zunahme auf der Angebotsseite (Ausgleich von Marktaustritten, Erweiterungen und Neuan-siedlungen)
- Im Zuge der Realisierung des Kongresszentrums kommt es ab 2022 zu einer teilexponentiellen Entwicklung der Nachfrage (ca. 70.000 zusätzliche Übernachtungen mit größeren Kontingenten im Jahr)
- Es gelingt, die exponentielle Entwicklung der privaten Zimmervermietung zu bremsen und sogar durch Gegenmaßnahmen den nicht legalisierten Anteil um 25 % zu reduzieren (bspw. durch Anpassungen im Baurecht in wenigen besonders belasteten Lagen, durch eine stärkere Berücksichtigung in künftigen und laufenden Bebauungsplanverfahren sowie ergänzende Maßnahmen (vgl. Kapitel 2.2.7 und Kapitel 5.2.3))
- Durch aktive Gegenmaßnahmen (Anbieter, Wirtschaftsförderung, Marketing) sowie durch die statistischen Effekte der konzentrierten Ausweitung auf die Betriebstypen Hotel und Hotel garni, gelingt es das Niveau der heutigen Auslastungsquoten zu erhalten (etwas oberhalb der erforderlichen Mindestquote).

Im Ergebnis dieses modellhaften Szenarios wird deutlich, dass bis zum Jahr 2027 unter den genannten Annahmen Überkapazitäten ein realistisches Szenario sind. Neben sinkenden Auslastungsquoten könnten Schließungen und mangelnde Handlungsmöglichkeiten für inhabergeführte Bestandsbetriebe (fehlende Gewinnzone) die Konsequenz sein. Insbesondere kleinere Marktteilnehmer abseits der A-Lagen bestätigen bereits heute dieses Bild, aber auch inhabergeführte Unternehmen in der Altstadt berichten von nur noch eingeschränkten Handlungsspielräumen.

Darüber hinaus sollten auch die erforderlichen Anpassungsgeschwindigkeiten für die städtebaulichen Rahmenbedingungen in den profitierenden Stadtteilen- und Stadtvierteln bedacht werden (Lärm, Verkehr, Parkplatzsituation etc.).

Abbildung 23: Modellhafte Betrachtung der temporären Konsequenzen der Angebotsausweitung



Quelle: cima 2018

Im Jahr 2022 wäre in der modellhaften Betrachtung die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage auf Basis der heutigen Auslastungsquoten mit einem Überhang von über 300.000 Schlafgelegenheiten im Jahresverlauf besonders hoch. Bei Anpassung der Schlafgelegenheitenauslastungsquote auf das Nachfrageniveau würde sich rein rechnerisch eine durchschnittlich realisierbare Schlafgelegenheitenauslastungsquote der Schlafgelegenheiten von nur noch rd. 49 % ergeben.

Um den Risikofaktor bei einer Annäherung oder sogar Unterschreitung der empfohlenen durchschnittlichen Mindestauslastungsquote zu verdeutlichen, wurde ergänzend ein Krisenszenario in die Betrachtung eingefügt. Es unterstellt, ähnlich wie es 2008 und 2009 bereits passiert ist, dass durch äußere Einflüsse (Wirtschaftskrisen, Kriege in besonders relevanten Herkunftsländern u.a.) die Nachfrage deutlich einbricht. Eine derartige Entwicklung würde bei ähnlich starker Ausprägung wie 2008 und 2009, zu einem Rückgang der durchschnittlichen Schlafgelegenheitenauslastungsquote auf 43 % führen und im Worst-Case, die Phase der stark unterdurchschnittlichen Schlafgelegenheitenauslastungsquote, um weitere zwei bis drei Jahre verlängern. Massive Marktaustritte in allen vor allem inhabergeführten Kategorien wären wahrscheinlich.

Die Prognose zeigt, dass aufgrund der zu erwartenden positiven Entwicklung, eine Ausweitung der Beherbergungskapazitäten zur Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus langfristig zu erwarten ist. Die Aufwertung kann zumindest in Teilen auch durch eine bessere Auslastung der bestehenden Angebote erzielt werden. Dies erfordert jedoch erhöhte Anstrengungen zur Koordinierung von Angebot und Nachfrage und wird nicht alleinig durch Bestandsentwicklung zu bewältigen sein. Um einen verstärkten Verdrängungswettbewerb, insbesondere nach Realisierung der für das Kongresszentrum erforderlichen Kapazitäten zu vermeiden und die gewollte Mischung an Betriebstypen unter Einbeziehung des Umlandes und der peripheren Stadtteile zu erhalten, ist daher eine behutsame Geschwindigkeit der Angebotsanpassung in den kommenden Jahren gutachterlich zu empfehlen.

Die allgemeinen Indikatoren bilden den Rahmen zur Beurteilung der Beherbergungssituation in der Stadt Heidelberg. Sowohl auf der Seite der profitierenden Stadtteile und Stadtviertel (Belastungen) als auch der Seite der benachteiligten Stadtteile (Verlust an Daseinsvorsorge) ist eine kontinuierliche Rückkopplung mit der gesamtstädtischen Entwicklung unabdingbar

2.2 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

2.2.1 Allgemeine bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Im Rahmen eines Bebauungsplans können unterschiedliche bauliche Nutzungen geregelt werden. Einige der Nutzungsformen können auch Beherbergungsbetriebe betreffen. Dazu gehören zum einen die „Beherbergungsbetriebe“, aber auch die „Gewerbebetriebe“ im Sinne der Baunutzungsverordnung. Ein Unterfall sind „Ferienwohnungen“. Die Baunutzungsverordnung selbst enthält in § 13a BauNVO eine klarstellende Regelung über Ferienwohnungen. In der Baunutzungsverordnung selbst nicht explizit geregelt, aber ebenfalls als „Beherbergungsbetrieb“ oder „Gewerbebetrieb“ zu verstehen sind beispielsweise Hotels oder Pensionen. Auch so genannte Boardinghäuser können dazu gehören. Es gibt allerdings auch Boardinghäuser, die einer Wohnnutzung zugeordnet werden müssen. Eine Abgrenzung muss stets auf den Einzelfall bezogen erfolgen.

Das vorliegende Beherbergungskonzept differenziert zwischen:

- nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO,
- Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO,
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO und
- kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO

Die Grundlage für den Ausschluss von Nutzungen bildet der § 1 Abs. 9 BauNVO. Hierdurch kann, wenn **besondere städtebauliche Gründe** dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

§ 1 Abs. 6 BauGB beinhaltet eine nicht abgeschlossene Liste von städtebaulich relevanten Inhalten, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Von diesen stehen zahlreiche in positiver wie negativer Wechselwirkung zu den touristischen Entwicklungen einer Kommune und können somit als Gründe für einen Ausschluss oder eine Eignung angeführt werden. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gründe, die hierfür insbesondere in Frage kommen können:

Tabelle 6: Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens

Kriterium (§1 BauGB)	Städtebauliche Gründe
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesunde bauliche Dichte (Belichtung, Besonnung, Belüftung) ▪ Verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichend sozial ausgewogener Wohnraum unter Wachstumsbedingungen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabiles soziokulturelles Miteinander ▪ Sicherung der Gastronomie als Orte des sozialen Miteinanders insbesondere im Umland und den peripheren Stadtteilen
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der bevölkerungsnahen Versorgung ▪ Sicherung funktionierender Stadtteile
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt von Strukturen mit geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher Bedeutung ▪ Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen auf den Menschen (Luft, Emissionen, Lärm) ▪ Auswirkungen auf Kulturgüter ▪ Vermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer durchmischten Unternehmensstruktur, in der auch kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden ▪ Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ▪ Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit auch Sicherung von Gewerbestandorten
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Sicherung der Zielsetzungen und Investitionen durch Vermeidung von Fehlentwicklungen (bspw. Art der Nutzungsmischung)

Quelle: cima 2018

Die städtebaulichen Gründe, ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und die planerischen Begegnungsmöglichkeiten können in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einer **sonstigen städtebaulichen Planung** nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB behandelt werden. Durch Beschluss der Gemeindevertretung entsteht zunächst nur eine verwaltungsinterne Selbstbindung, deren Belange jedoch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (Abwägungsrelevanz).

Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung werden die Inhalte auch nach außen hin rechtsverbindlich. Die informellen Pläne dienen hierbei als Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage für die Bauleitplanung. Im Rahmen von beispielsweise Einzelhandelskonzepten oder Vergnügungsstättenkonzepten werden diese Möglichkeiten inzwischen deutschlandweit genutzt.

Die Regelung von Beherbergungsbetrieben jeglicher Art durch Bebauungspläne muss aufgrund der erforderlichen Auseinandersetzung mit den lokalen städtebaulichen Erfordernissen und dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand vor allem anlassbezogen und in den besonders betroffenen Bereichen auf Basis einheitlicher städtebaulicher Bewertungskriterien erfolgen. Um hierbei auch unerwartete oder beispielsweise durch eine Einschränkung an anderer Stelle im Stadtgebiet induzierten Entwicklung reagieren zu können, bietet der § 14 BauGB Möglichkeiten zur Sicherung der Planung.

Wird ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, so kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung eine **Veränderungssperre** beschließen (§ 14 BauGB). Auch kann sie Baugesuche zurückstellen (§ 15 BauGB), damit das beantragte Vorhaben ihre Planung nicht unmöglich macht oder wesentlich erschwert, falls die Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten ist. Gleiches gilt, wenn die Gemeinde eine Veränderungssperre hätte beschließen können.

2.2.2 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen

Mit Änderungen in § 22 BauGB und dem neuen § 13a in der BauNVO 1990, wurden im Mai 2017 für die Gemeinden die planungsrechtlichen Voraussetzungen gestärkt, um die Veränderung von Wohngebieten zu nur saisonal bewohnten Urlauberquartieren zu verhindern. Dabei können durch Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Genehmigungsvorbehalte für Nebenwohnungs-Nutzungen und Wohnungseigentum festgesetzt werden. In der BauNVO wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach Gebietskategorien klargestellt.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den sensiblen Baugebieten.

Tabelle 7: Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO

Baugebietstyp	Zulässigkeit
§ 3 BauNVO Reines Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise ▪ Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet
§ 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise ▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet ▪ Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Räume und Gebäude)

Baugebietstyp	Zulässigkeit
§ 5 BauNVO Dorfgebiet § 6 BauNVO Mischgebiet § 6a BauNVO Urbanes Gebiet § 7 BauNVO Kerngebiet	Sowohl als Gewerbebetriebe als auch als Beherbergungsbetrieb allgemein zulässig

Quelle: cima 2018 auf Basis BauNVO 2017

Unklarheit besteht hinsichtlich der rückwirkenden Bedeutung des § 13a BauNVO, der als klarstellende Vorschrift erlassen wurde. Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 18.10.2017 (Az.: 4 CN 6.17) die Anwendbarkeit des § 13a BauNVO auf vor Inkrafttreten der Neuregelung (Stichtag: 13.05.2017) wirksam gewordenen Bebauungspläne **offengelassen**. Die Kompetenz zur authentischen Interpretation wird im Einzelfall den Gerichten zugewiesen. **Es ist somit nicht ausgeschlossen**, dass die Gerichte im Einzelfall auch anders entscheiden. Aus diesem Grund sollten Gemeinden, in denen sich dieses Problem verstärkt stellt (touristische Zentren) und die Ferienwohnungen steuern wollen (positiv oder negativ), **ihre Bebauungspläne ändern (bzw. neu beschließen), um entweder die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13 a BauGB zu sichern oder sie expressis verbis auszuschließen**. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit ist es hierbei vielfach, so auch in Heidelberg, hinreichend, sich bei der Steuerung auf einige wenige, besonders betroffene Lagen zu konzentrieren.

2.2.3 Steuerung durch Zweckentfremdungsrecht

Der § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen ermöglicht es den Kommunen zudem Fremdenverkehrssatzungen zu erlassen. Gemeinden haben insbesondere – aber nicht nur – die Möglichkeit eine Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung mit diesem rechtlichen Instrument zu verhindern. Gemeinden, die oder deren Teile durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmungen von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, Folgendes der Genehmigung unterliegt:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben sowie
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt mehr als sechs Monate im Jahr unbewohnt sind.

Erlassene Satzungen besitzen allerdings keine Rückwirkung (Stichtag der Novelle 13.5.2017).

Die Stadt Heidelberg verfügt bereits über eine Zweckentfremdungsverbotssatzung¹² (ZwEVS). Die Satzung verbietet die Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Heidelberg und wurde am 20. Dezember 2016 beschlossen.

Nach dieser Satzung darf Wohnraum in Heidelberg nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

¹² Nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016, S. 1)

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum:

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird;
4. länger als sechs Monate leer steht, vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nummer 1;
5. beseitigt wird (Abbruch).

Nachteile der Satzung sind, dass auch hier keine Rückwirkung besteht und die Möglichkeiten der planerischen Steuerung begrenzt sind. Städte wie München sind in ihren Festsetzungen zudem restriktiver, indem sie beispielsweise eine Nutzung von mehr als acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung bereits als Zweckentfremdung werten (Stadt München 2017).

2.2.4 Bestandsschutz

Gemäß § 245c BauGB besteht für bei Inkrafttreten der BauGB-Änderung – bestehende (**angemeldete**) Nebenwohnungen Bestandsschutz. Voraussetzung ist die Genehmigung oder eine schriftliche **Duldung** der unteren Bauaufsichtsbehörden.

2.2.5 Rechtsbehelfe

Aufgrund der mitunter gegensätzlichen Interessenlage der Eigentümer vor Ort, ist bei einer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans vermehrt mit Normkontrollverfahren gem. § 47 Verwaltungsgerichtsordnung zu rechnen.

2.2.6 Abwägung im Bebauungsplanverfahren

Jeder planerische Eingriff, der zu einer Unzulässigkeit bisher zulässiger Nutzungen führt, kann potentiell Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB nach sich ziehen. Das muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der allgemeinen Ermittlung und Abwägung der Belange berücksichtigt werden. Der private Wunsch nach einer Nutzung als Ferienwohnung ist hierbei bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ob sich dieser bloße Wunsch durchsetzen kann, ist nur anhand der konkreten Abwägung im Bauleitplanverfahren zu beantworten.

Ob im Einzelfall überhaupt ein Schaden entsteht, kann nicht abstrakt gesagt werden. Faktoren, die im konkreten Fall zu beurteilen sind, sind insbesondere:

- Der Zeitpunkt der Überplanung. Das Planungsschadensrecht sieht nach Ablauf von 7 Jahren seit der Zulässigkeit von Nutzungen nur in besonders gelagerten Fällen eine Entschädigung vor. Im Gegenzug erfordert eine Überplanung vor Ablauf dieser Frist deshalb umfangreichere Ermittlungen im Hinblick auf Entschädigungsansprüche.
- Die Höhe der Wertminderung. Der Planungsschaden muss eine nicht nur unwesentliche Wertminderung darstellen. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der ImmoWertV und wird in der Regel erst ab einem Orientierungswert von rd. 10 % Planungsschaden (Opfergrenze) relevant.

Darüber hinaus kann die übermäßige Nutzung eines Wohngebietes durch Ferienwohnungen sogar wertmindernde Effekte haben, so dass durch die Einschränkung einer Nutzung sogar wertsteigernde Effekte unterstellt werden können. In vielen Fällen fällt daher der Planungsschaden auch aufgrund

des Bestandsschutzes (Differenz zur tatsächlich ausgeübten Nutzung) weitaus **geringer** aus als angenommen.

Auch unabhängig von Entschädigungsansprüchen muss im Rahmen der Abwägung immer berücksichtigt werden, welche Auswirkungen die Aufhebung oder Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen hat.

Hingegen sind Argumente, die ihren Ursprung in anderen Rechtsgebieten als dem Bauplanungsrecht haben (z.B. dem Privatrecht), für die Feststellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben unerheblich. Hierzu zählt insbesondere der Hinweis darauf, die Immobilie hauptsächlich zum Zweck der Vermietung als Ferienwohnung erworben zu haben.

Der Käufer einer Immobilie kann sich allenfalls an den Verkäufer und/oder den Makler halten, sofern er über maßgebende Umstände nicht aufgeklärt oder getäuscht worden ist.

2.2.7 Ergänzende Maßnahmen

Neben den baurechtlichen Instrumentarien sollten **ergänzende Maßnahmen** überprüft bzw. mangels Entscheidungsbefugnis auf Landesebene angeregt werden. Hierzu gehören insbesondere:

- verstärkte Kontrollen und Bußgelder
- pressewirksame Kontaktaufnahme zu den Portalbetreibern mit den Zielen: Verstöße aufzudecken, Meldungen zu erhöhen und Nutzungsintensitäten zu senken
- die Androhung von Zwangsgeldern gegenüber Portalbetreibern
- ein Hinwirken auf eine Registrierungs- und Genehmigungspflicht für alle Wohnungen, die als Ferienwohnungen angeboten werden (Landesebene)

Fazit

Mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung hat die Stadt Heidelberg bereits wichtige Rahmenbedingungen zum Schutz des Wohnraums in der Stadt geschaffen. Die aktuellen Entwicklungen zeigen aber, dass die Steuerungsmöglichkeiten allein durch diese Satzung begrenzt sind und noch nicht die gewünschten Effekte erzielen. Um auch die zahlreichen anderen städtebaulichen Belange in einen Kontext zur Entwicklung des wichtigen Wirtschaftsfaktors Tourismus zu setzen, stellen städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie sie bspw. zur Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten schon in vielen Kommunen eingesetzt werden, eine mögliche Ergänzung dar. Diese behördenverbindlichen Konzepte entfalten ihre Rechtswirkung nach außen erst durch eine Überführung in die Bauleitplanung. Ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht muss hierbei sorgfältig und anlassbezogen überprüft werden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann zur Begründung des Erfordernisses den geeigneten, einheitlichen Rahmen liefern.

3 Bestandsituation auf Stadtteilebene

3.1 Altstadt

BESCHREIBUNG



Die Altstadt liegt zentral und ist der älteste Stadtteil Heidelbergs. Die historische Bausubstanz, die engen Gassen und die Dichte an touristischen Attraktionen verleihen dem Stadtteil eine besonders hohe touristische Attraktivität. Zugleich ist die Altstadt ein sehr beliebtes Wohnquartier mit rund 10.000 Einwohnern. In der Altstadt gibt es eine breite Nutzungsmischung und eine Vielzahl an kulturellen und freizeithlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten sowie gastronomischen Angeboten. Außerdem haben Einrichtungen der Universität ihren Sitz in der Altstadt. Aus der touristischen Attraktivität heraus ergibt sich ein Konflikt bezüglich der Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Beherbergung in dem engen und begrenzten Raum der Altstadt.

Abbildung 24: Fußgängerzone Heidelberg
Quelle: cima 2018

VERTEILUNG

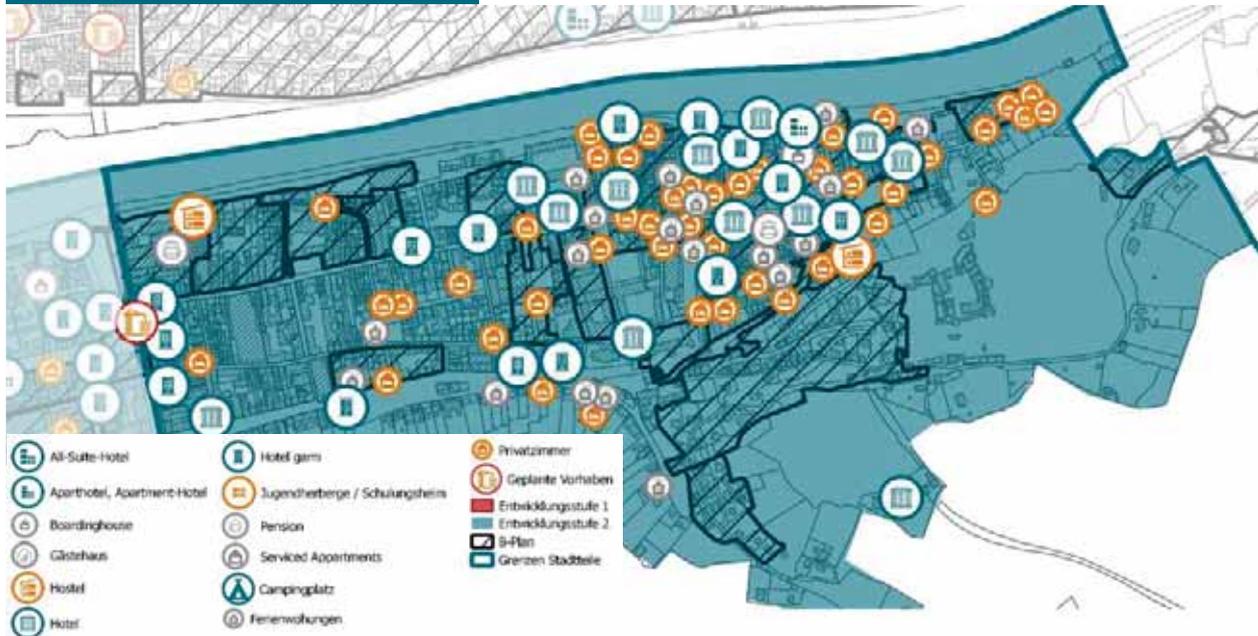


Abbildung 25: Beherbergungsbetriebe Altstadt
Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Starke Agglomeration von Betrieben im Osten
- Agglomeration im Westen der Altstadt am Rand und im rückwertigen Bereich der Fußgängerzone
- Geplantes Vorhaben in der Sophienstraße mit ca. 250 Betten
- Sehr hohe touristische Attraktivität der Altstadt
- Zielgruppenübergreifend beliebtester Übernachtungsstandort
- Sehr hohe Wohnattraktivität, stärkste Nutzungskonkurrenzen im Stadtgebiet

KEYFACTS

BEHERBERGUNGSGRUND

SCHLOSS
ALTSTADT
KIRCHEN
MUSEEN
UNIVERSITÄT
MÄRKTE
STADTHALLE
KONZERTE

ANZAHL = 45
ANTEIL = 24%
gesamstädtisch

PRIVAT

ANZAHL = 1.480
ANTEIL = 18%
Anteil an Gesamtbetten in HD

BETTEN

JE EW = 0,14
des Stadtteils *15

WE: 5.252¹³
(Wohneinheiten)
HH: 6.866¹⁴
(Haushalte)

GASTRONOMIE
TOURISTEN
VERKEHR (RAND)

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

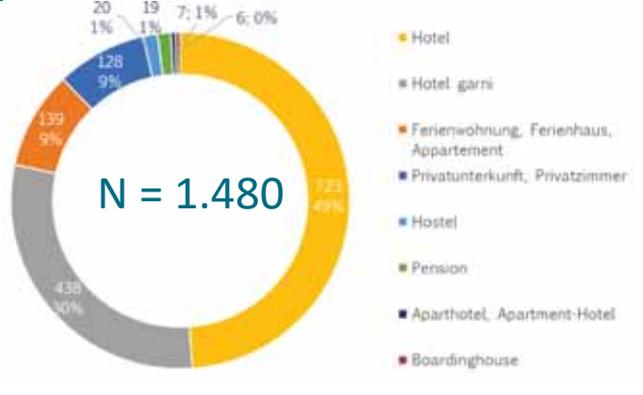
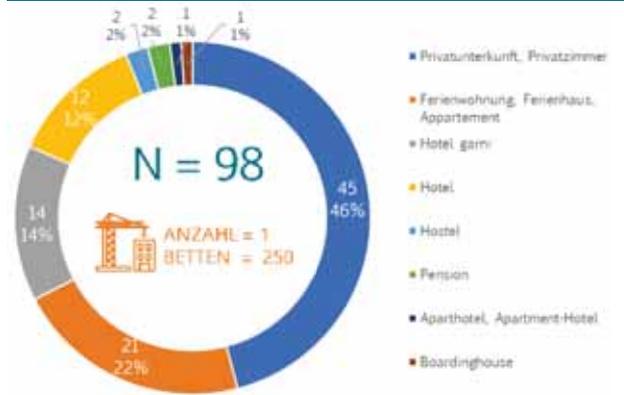


Abbildung 26: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Altstadt
Quelle: cima 2018

Abbildung 27: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Altstadt
Quelle: cima 2018

- Mit einem Anteil von 23 % des gesamtstädtischen Beherbergungsangebotes, finden sich in der Altstadt die meisten Beherbergungsbetriebe
- Stadtteil mit der größten Anzahl an Privatunterkünften und Privatzimmern im gesamtstädtischen Vergleich (24 % der gesamtstädtisch angebotenen Privatzimmer)
- Neuplanung mit ca. 250 Betten
- 13 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus sehr breit gefächertes Gastronomieangebot im Stadtteil

¹³ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2018

¹⁴ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2018

¹⁵ Für 4 Hotel garni ist die Anzahl der Betten nicht bekannt

PRÜFRASTER ALTSTADT	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Dichte ist bereits sehr hoch ▪ Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen, durch hohe Dichte
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Mietniveau ▪ Wenige Nachverdichtungspotenziale ▪ Leerstände auf Niveau der Fluktuationsquote
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Fluktuation innerhalb der Wohnlagen durch private Anbieter mit hohem Anteil von Gästen aus verschiedenen Kulturkreisen
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar ▪ Konzentrationsprozesse gefährden Angebote im Umland ▪ Gewollte Mischung in der Altstadt wird bedroht
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedeutendster und imageprägender Stadtteil der Stadt ▪ Gefährdung durch Low-Budget-Architektur
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Wege für Touristen innerhalb der Kernstadt ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen ▪ Erhöhtes Aufkommen von Abfällen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gefährdung der inhabergeführten, mittelständischen Strukturen durch hohen Anteil an Privatzimmer und der Geschwindigkeit der Ausweitung des Angebotes ▪ Konzentrationsprozesse in der Kernstadt (Altstadt, Bergheim, Weststadt, Bahnstadt) führen zu Schließung im Umland und der Peripherie ▪ Gefährdung gewerblicher Nutzungen durch überproportionale Flächeninanspruchnahme
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Die Altstadt ist der Standort im Stadtgebiet mit der größten Attraktivität für nahezu alle Zielgruppen. Gleichzeitig bestehen hier die größten Beeinträchtigungen aller übrigen Daseinsvorsorgefunktionen. Hier spielen beispielsweise Verkehrs- und Lärmbelastungen, die Wahrung des Stadtbildes oder die Verdrängung von Wohnraum eine besonders große Rolle. Die Flächenpotenziale für Ansiedlungen jeglicher Art sind kaum vorhanden. Die Konzentrationsprozesse wirken sich hierbei nicht nur auf die Altstadt selbst aus, sondern sorgen gleichzeitig für ungewollte Marktaustritte in den peripheren Stadtteilen und im Umland.

Die Altstadt besitzt in allen Marktsegmenten ein attraktives Angebot, das es zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln gilt. Neuansiedlungen sollten zunächst auf die bereits laufenden Planungen im Umfeld der Altstadt beschränkt werden, um dem Bestand ausreichend Zeit zur Marktanpassung einzuräumen und die gewollte Mischung, in der auch inhabergeführte kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden, zu erhalten.

Es wird empfohlen, Genehmigung von Gewerbebetrieben (Hotels etc.) und weiteren Beherbergungsangeboten (insbes. Parahotellerie) **nur noch ausnahmsweise nach Prüfraster** zuzulassen.

Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum im östlichen Teil der Altstadt, sollte zudem eine **Anpassung des hier vorhandenen Bebauungsplans überprüft werden** (nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen sollten angestrebt werden).

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.2 Bergheim

BESCHREIBUNG



Bergheim lässt sich in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich unterteilen. Die Mittermaierstraße bildet diese Grenze. Der östliche Teilbereich ist ein junger und urbaner Stadtteil mit einer vielseitigen Nutzungsmischung. Neben Wohnen, Einkaufen, Gewerbebetrieben, Gastronomie und einer Vielzahl an kulturellen Angeboten finden sich hier auch eine Fülle an Beherbergungsbetrieben. Diese befinden sich größtenteils entlang der Bergheimer Straße, die das Zentrum dieses Stadtteils darstellt. Der westliche Teilbereich hingegen ist durch Gewerbeflächen und Flächen mit Entwicklungspotenzial geprägt. Insgesamt ist Bergheim durch seine Nähe zum Hauptbahnhof und durch die Straßenbahn mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Außerdem zeichnet sich Bergheim durch seine direkte Nähe zur Heidelberger Innenstadt aus. Diese Lage macht Bergheim sowohl zu einem beliebten Wohnquartier als auch zu einem beliebten Ort für Touristen und Gäste.

Abbildung 28: Bergheimer Straße

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG

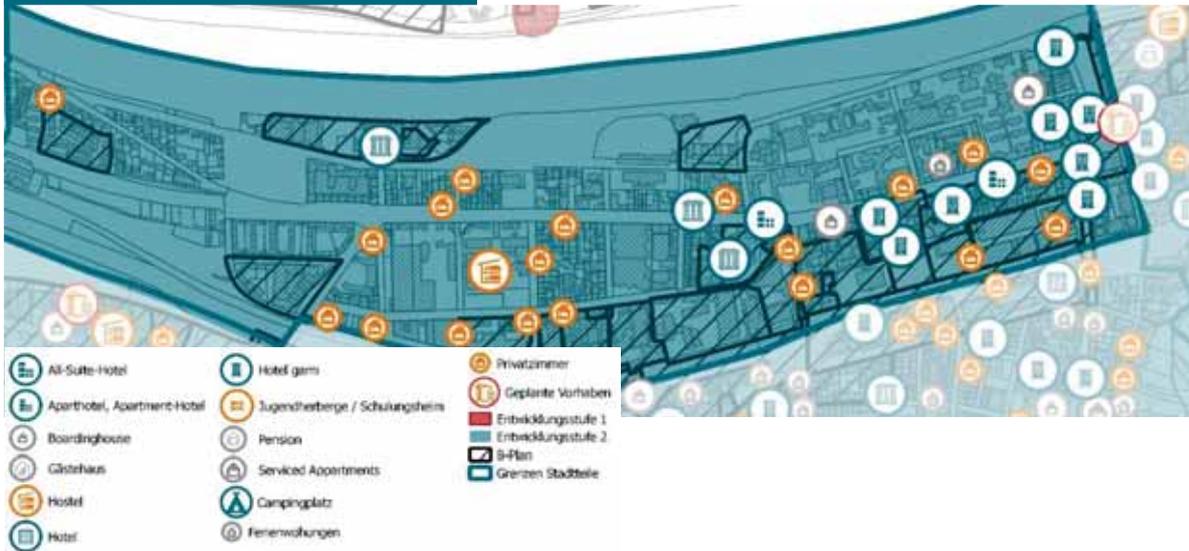


Abbildung 29: Beherbergungsbetriebe Bergheim

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Starke Agglomeration im Osten in Richtung Altstadt orientiert
- Hotels bündeln sich im östlichen Bereich an der Bergheimer Straße
- Angebote von privaten Zimmern sind im ganzen Stadtteil zu finden
- In der Bergheimer Straße befindet sich die Verwaltung der Luxury Apartments und entlang der Straße mehrere Boardinghouse-Wohnungen von Luxury Apartments und Qube (Klingelschilder)
- Sehr hohe touristische Attraktivität
- Sehr beliebter Übernachtungsstandort zielgruppenübergreifend
- Sehr hohe Wohnattraktivität im östlichen Teilbereich

KEYFACTS

BEHERBERGUNGSGRUND

GASTRONOMIE
ALTSTADTNÄHE
ALTES HALLENBAD
BAHNHOFSNÄHE
KULTUR &
KONGRESSZENTRUM

...

ANZAHL = 21
ANTEIL = 11 %

PRIVAT

ANZAHL = 1.539
ANTEIL = 19 %
JE EW = 0,21

BETTEN

WE: 4.809¹⁶
(Wohneinheiten)
HH: 4.743¹⁷
(Haushalte)

GASTRONOMIE
TOURISTEN
VERKEHR (Bergheimer Str.)

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

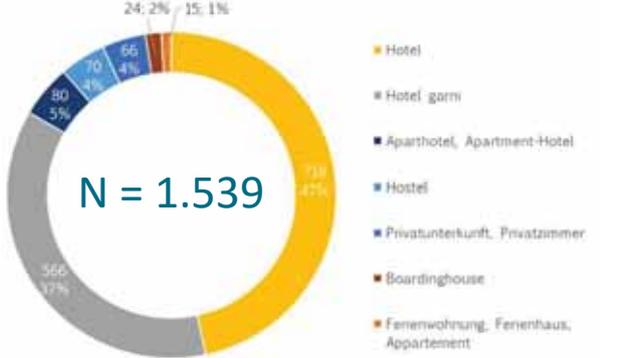


Abbildung 30: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Bergheim
Quelle: cima 2018

Abbildung 31: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Bergheim
Quelle: cima 2018

- Mit einer Anzahl von 22 Privatzimmern befinden sich viele Angebote in Bergheim
- Auf die Fläche des Stadtteils bezogen ein großes Angebot mit Hotels und Hotel garni
- Boardinghouses mit jeweils mehreren Wohnungen in unterschiedlichen Größen
- 3 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus sehr breit gefächertes Gastronomieangebot im Stadtteil

¹⁶ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

¹⁷ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

¹⁸ Für zwei Boardinghäuser ist die Anzahl der Betten nicht bekannt

PRÜFRASTER BERGHEIM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Dichte ist bereits sehr hoch ▪ Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Mietniveau im östlichen Teilbereich ▪ Wenige Nachverdichtungspotenziale ▪ Leerstände auf Niveau der Fluktuationsquote
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Fluktuation innerhalb der Wohnlagen durch private Anbieter mit hohem Anteil von Gästen aus verschiedenen Kulturkreisen
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar ▪ Konzentrationsprozesse gefährden Angebote im Umland ▪ Gewollte Mischung in der Kernstadt wird bedroht
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründerzeitliche Blockrandstruktur mit Innenhöfen ist besonders ▪ Gefährdung durch Low-Budget-Architektur
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Wege für Touristen zur Altstadt und der innenstadtnahen Ziele ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen ▪ Erhöhtes Aufkommen von Abfällen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gefährdung der inhabergeführten, mittelständischen Strukturen durch hohen Anteil an Privatzimmer und Geschwindigkeit der Ausweitung des Angebotes ▪ Konzentrationsprozesse in der Kernstadt führen zu Schließung im Umland und der Peripherie ▪ Kundenbindung für POIs in der Kernstadt
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Der Stadtteil Bergheim besitzt insbesondere entlang der Bergheimer Straße und hier vor allem im östlichen Teil bis zur Mittermaierstraße eine sehr hohe Attraktivität für zahlreiche Beherbergungsangebote und nahezu alle Nachfragegruppen. Die Umwandlung von Wohnraum zum Zwecke der Beherbergung ist hier besonders ausgeprägt. Durch eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten sollten die vorhandenen, belebten und kreativ geprägten Strukturen erhalten, Nutzungsverdrängungen vermieden und ein stabiles soziokulturelles Miteinander gesichert werden.

Zu starke Konzentrationsprozesse sorgen, ebenso wie in der Altstadt selbst, für ungewollte Marktaustritte in den peripheren Stadtteilen und im Umland. Diese gilt es auf das erforderliche Maß der Marktanpassung zu minimieren (kein Schutz von Einzelbetrieben).

In Kombination mit der Altstadt und den anderen altstadtnahen Stadtteilen können für alle Nachfragegruppen Angebote offeriert werden, wenngleich es in Spitzenzeiten zu Engpässen kommen kann. Es wird daher empfohlen, abseits der Bestandspflege, Neuansiedlungen zunächst auf die bereits laufenden Planungen im Umfeld der Altstadt zu beschränken, um dem Bestand ausreichend Zeit zur Marktanpassung einzuräumen und die gewollte Mischung, in der auch inhabergeführte kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden, zu erhalten.

Es wird empfohlen, jegliche Genehmigung von Gewerbebetrieben (Hotels etc.) und weiteren Beherbergungsangeboten (insbes. Parahotellerie) **nur noch ausnahmsweise nach Prüfraster** zuzulassen.

Zur Vermeidung weiterer negativer städtebaulicher Effekte auf den Stadtteil, sollte zudem eine **Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne überprüft** werden (nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen sollten angestrebt werden).

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.3 Weststadt

BESCHREIBUNG



Die Weststadt lässt sich in zwei Teilbereiche einteilen. Den größten der Teilbereiche stellt das gründerzeitliche Quartier, angrenzend an Bergheim in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, dar. Das Quartier ist eine beliebte Wohnlage mit einer Mischung aus Blockrandbebauung, gründerzeitlichen Villen und Mietshäusern. Entlang der Rohrbacher Straße finden sich einige Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Außerdem gibt es einige Beherbergungsangebote im Quartier. Die Straßen sind in diesem Teilbereich eng und der Parkraum sehr knapp.

Der zweite Teilbereich befindet sich im südlichen Stadtteil und ist im wesentlichen Gewerbegebiet. Dieses grenzt direkt an die Bahnstadt an. Hier finden sich ebenfalls einige Beherbergungsbetriebe, teilweise aktuell noch in der Planung.

Abbildung 32: Rohrbacher Straße

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG



Abbildung 33: Beherbergungsbetriebe Weststadt

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Agglomeration im Norden in Richtung Bergheim
- Vermehrtes Auftreten von Privatzimmern in Richtung Bahnhof und Bergheim
- Vermehrtes Auftreten von Ferienwohnungen und Boardinghouses entlang der Rohrbacher Str.
- Sehr hohe Wohnattraktivität
- Sehr beliebter Übernachtungsstandort
- Vor allem neuere „Low Budget“ Betriebe im südlichen Teilbereich (Gewerbegebiet)
- Geplante Vorhaben: „Low Budget“-Hotel (ca. 100 Betten), Meininger Hotel (ca. 335 Betten) und Inter-city-Hotel (ca. 400 Betten)

KEYFACTS

ALTSTADTNÄHE
 BAHNHOFSNÄHE
 GASTRONOMIE
 KULTUR & KONGRESSZENTRUM
 WESTSTADT (FLAIR)
 ...

ANZAHL = 19
 ANTEIL = 10%
PRIVAT



WE: 6.801.¹⁹
 (Wohneinheiten)
 HH: 7.966.²⁰
 (Haushalte)

ANZAHL = 2.231
 ANTEIL = 27 %
 JE EW = 0,21 ^{*21}
BETTEN



VERKEHR (Parken)
 GASTRONOMIE
 LÄRM
STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 34: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Weststadt

Quelle: cima 2018

Abbildung 35: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Weststadt

Quelle: cima 2018

- Mit insgesamt 53 Beherbergungsangeboten eine sehr hohe Angebotsdichte
- Parahotellerie ist mit 16 Ferienwohnungen und 18 angebotenen Privatzimmern stark vertreten (10 % des gesamtstädtischen Angebots)
- Südlicher, Gewerbebereich ebenfalls bereits stark vertreten
- geplante Vorhaben mit insges. ca. 835 Betten am Bahnhof und im südlichen Bereich
- 4 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus Gastronomieangebot im Stadtteil

¹⁹ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

²⁰ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

²¹ Für zwei Boardinghäuser ist die Anzahl der Betten nicht bekannt

PRÜFRASTER WESTSTADT	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliche Dichte ist bereits sehr hoch
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Hohes Mietniveau Wenige Nachverdichtungspotenziale im Stadtteil Leerstände auf Niveau der Fluktuationsquote
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Fluktuation innerhalb der Wohnlagen durch private Anbieter mit hohem Anteil von Gästen aus verschiedenen Kulturkreisen
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar Konzentrationsprozesse gefährden Angebote im Umland Gewollte Mischung in der Kernstadt wird bedroht
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Gründerzeitliche Blockrandstruktur mit Innenhöfen sind besonders Gründerzeitliche Villen sind besonders Gefährdung durch Low-Budget-Architektur
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Kurze Wege für Touristen innerhalb der Kernstadt Konzentration von Lärm und Emissionen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> Gefährdung der inhabergeführten, mittelständischen Strukturen durch hohen Anteil an Privatzimmer und Geschwindigkeit der Ausweitung des Angebotes Konzentrationsprozesse in der Kernstadt führen zu Schließung im Umland und der Peripherie Kunden für touristischen Ziele der Altstadt Verdrängung von anderen Betrieben in den Gewerbeflächen
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Der Stadtteil Weststadt besitzt einen hohen baukulturellen Charme, wird jedoch insbesondere am nördlichen und westlichen Rand durch Spill-Over-Effekte des Beherbergungssektors aus den Nachbarstadtteilen stark beeinflusst. Zur Vermeidung der dargestellten negativen städtebaulichen Effekte auf diese Lagen im Stadtteil und zur Vermeidung von zu starken Konzentrationsprozessen im Umfeld der Altstadt (Vermeidung von ungewollten Marktaustritten in den peripheren Stadtteilen und im Umland) wird empfohlen, jegliche Genehmigung weiterer Beherbergungsangebote (insbes. Parahotellerie) nur noch **ausnahmsweise nach Prüfraster zuzulassen**. Abseits der Bestandspflege sollten Neuansiedlungen zunächst auf die bereits laufenden Planungen im Umfeld der Altstadt beschränkt werden, um dem Bestand ausreichend Zeit zur Marktanpassung einzuräumen und die gewollte Mischung, in der auch inhabergeführte kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden, zu erhalten.

Zur Vermeidung weiterer negativer städtebaulicher Effekte auf den Stadtteil (u.a. auch Verlagerungseffekte aus der Altstadt, bei restriktiverer Genehmigung) wird zudem empfohlen, eine Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne im westlichen und nördlichen Teil des Stadtteils zu überprüfen (nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen sollten angestrebt werden).

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.4 Bahnstadt

BESCHREIBUNG



Die Bahnstadt ist ein neuer Stadtteil auf dem Gebiet des früheren Güterbahnhofs. Es handelt sich um einen modernen und urbanen Stadtteil mit Mehrfamilienhäusern in Passivbauweise. Das Quartierszentrum bietet einen Raum für eine Grundschule und eine Kita. Außerdem besitzt die Bahnstadt eine grobkörnige Mischung aus Wohnen, Arbeiten in wissenschaftlichen Unternehmen und Forschung, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie. Der Stadtteil besitzt eine gute ÖPNV Anbindung und liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

Geplant ist ein neuer Bahnhofsvorplatz Süd, durch den der Stadtteil noch besser angeschlossen sein wird. Außerdem entsteht hier in naher Zukunft das neue Kongresszentrum.

Abbildung 36: Langer Anger

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG



Abbildung 37: Beherbergungsbetriebe Bahnstadt

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Sehr hohe Wohnattraktivität
- Neuer und moderner Wissenschafts- und Forschungsstandort
- Potenzieller Übernachtungsstandort zielgruppenübergreifend
- Bereits vermehrtes Auftreten von Privatzimmeranbietern im Stadtteil
- Planung von neuen Hotelbetrieben: Design Hotel (ca. 160 Betten), Tagungshotel (ca. 550 Betten), Erweiterung 7 Days (ca. 100 Betten)

KEYFACTS

GESAMTSTÄDT. ZENTRALITÄT
ALTSTADTNÄHE
BAHNHOFSNÄHE
KONGRESSZENTRUM

ANZAHL = 7
ANTEIL = 4 %
PRIVAT

WE: WE: 2.245.²²
(Wohneinheiten)
HH: 2.296.²³
(Haushalte)

ANZAHL = 174
ANTEIL = 2 %
JE EW = 0,02
BETTEN

VERKEHR (Parken)
STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 38: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Bahnstadt

Quelle: cima 2018

Abbildung 39: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Bahnstadt

Quelle: cima 2018

- Bisher 10 Beherbergungsangebote im Stadtteil
- geplante Vorhaben mit insgesamt ca. 810 Betten
- bisher keine Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus Gastronomieangebot im Stadtteil

²² Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

²³ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER BAHNSTADT	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliche Dichte ist bereits sehr hoch
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Hohes Mietniveau Wenige Nachverdichtungspotenziale
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar Konzentrationsprozesse gefährden Angebote im Umland Gewollte Mischung in der Kernstadt wird bedroht
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Neues, innovatives Quartier mit moderner Architektur und Freiraumgestaltung
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Kurze Wege für Touristen innerhalb der Kernstadt Kurze Wege zum Bahnhof Konzentration von Lärm und Emissionen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> Kundenbindung von Gästen des Kongresszentrums Unterbringung von Geschäftspartnern und Kunden von Unternehmen Konzentrationsprozesse in der Kernstadt führen zu Schließung im Umland und der Peripherie Verdrängung von anderen Betrieben in den Gewerbeflächen Kundenbindung für Beherbergungsgründe in der Kernstadt
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Im Gegensatz zu den anderen altstadtnahen Stadtteilen handelt es sich bei der Bahnstadt um eine Neuentwicklung. In Planung befindliche Vorhaben dienen insbesondere dazu, die zu erwartende, insbesondere durch das Kongresszentrum induzierte, höhere Nachfrage nach größeren Kontingenten oberhalb des Budgetsegments²⁴ im Marksegment Hotel und Hotel garni zu decken.

In Kombination mit der Altstadt und den anderen altstadtnahen Stadtteilen können für alle Nachfragegruppen Angebote offeriert werden, wenngleich es in Spitzenzeiten zu Engpässen kommen kann. Es wird daher empfohlen, abseits der Bestandspflege, Neuansiedlungen zunächst auf die bereits laufenden Planungen zu beschränken, um dem Bestand ausreichend Zeit zur Marktanpassung einzuräumen und die gewollte Mischung, in der auch inhabergeführte kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden, zu erhalten.

Da bereits heute zunehmende Angebote privater Zimmervermietungen zu beobachten sind und die Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen sind, sollte eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für Ferienwohnungen einfließen.

Zur Vermeidung weiterer negativer städtebaulicher Effekte auf den Stadtteil und ungewollter Verdrängungswirkungen im Umland wird empfohlen, jegliche Genehmigung von Gewerbebetrieben (Hotels etc.) und weiteren Beherbergungsangeboten (insbes. Parahotellerie) nur noch ausnahmsweise nach Prüfraster zuzulassen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

²⁴ Das Budgetsegment bezieht sich auf eine einfache Ausstattung und auf eine verhältnismäßig günstige Preisspanne zwischen 49€ und 69€ je Person je Nacht

3.5 Südstadt

BESCHREIBUNG



Die Südstadt ist ein Wohnquartier, das sich in zwei Teilbereiche einteilen lässt. Die Römerstraße trennt den westlichen Bereich, der ehemaligen Kasernenbereiche Mark Twain Village und Campbell Barracks, vom östlichen Bereich, der durch freistehende Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Dieser östliche Bereich wird noch einmal durch die Rohrbacher Straße getrennt.

Der Stadtteil ist durch den ÖPNV mit Bus und Straßenbahn erschlossen. Nahversorgung findet sich am Rand des Stadtteils. Das ehemalige Kasernengelände wird in den nächsten Jahren auf Grundlage des Masterplans Südstadt durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen nachgenutzt.

Abbildung 40: Wohnstraße im östlichen Bereich der Südstadt

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG

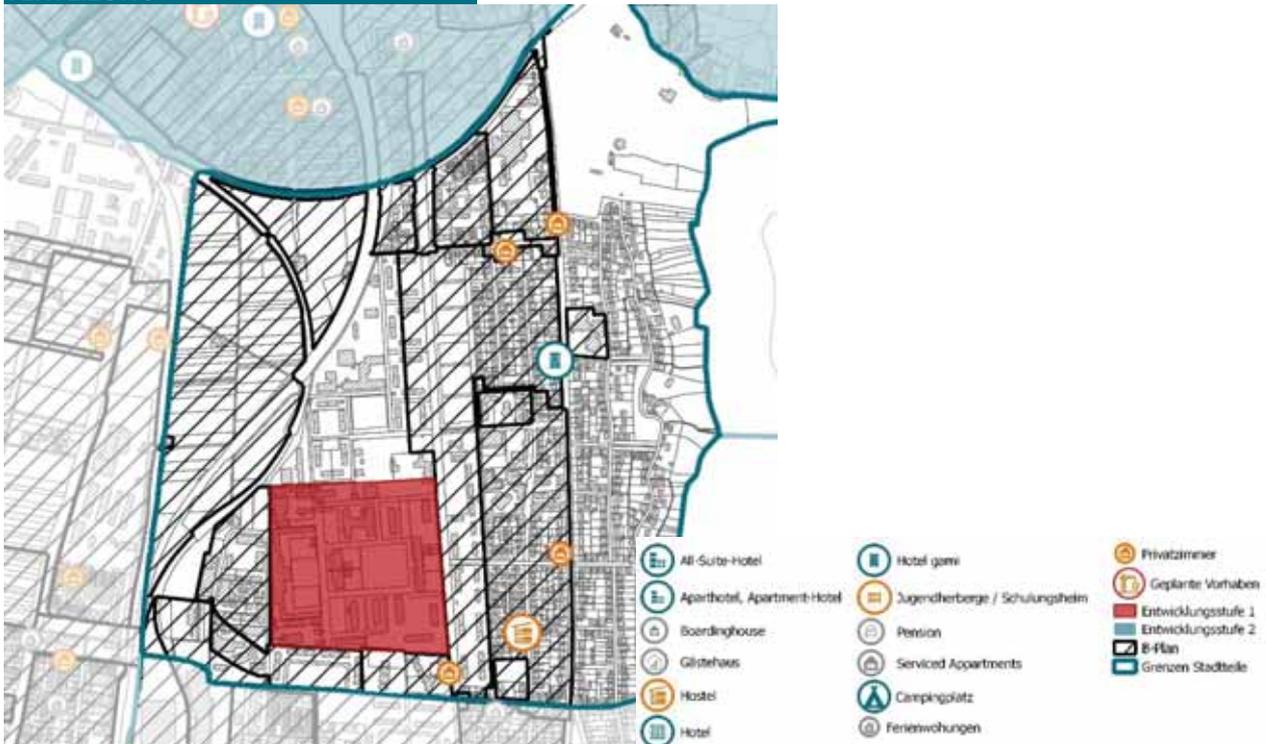


Abbildung 41: Beherbergungsbetriebe Südstadt

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Wohnstandort mit Attraktivität
- Großes Flächenpotenzial des ehemaligen Kasernengeländes
- Nachnutzung des Kasernengeländes auf Grundlage des Masterplan Südstadt

KEYFACTS

NÄHE ZUR BAHNSTADT UND ZUR WESTSTADT

BEHERBERGUNGSGELAND

PRIVAT

ANZAHL = 4
ANTEIL = 2 %

WE: 2.579²⁵ (Wohneinheiten)
HH: 2.791²⁶ (Haushalte)

BETTEN

ANZAHL = 24
ANTEIL = 0,3 %
JE EW = 0,004

VERKEHR

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

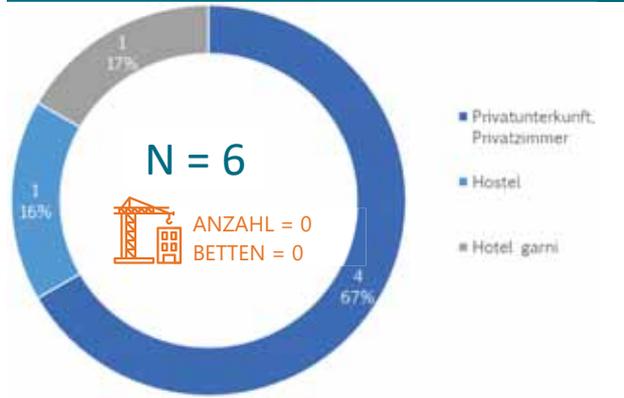


Abbildung 42: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Südstadt
Quelle: cima 2018

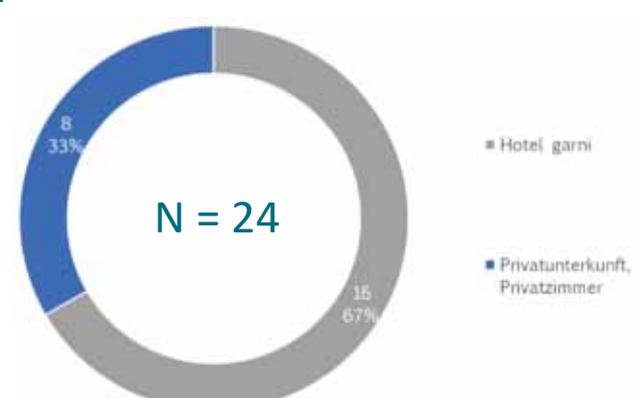


Abbildung 43: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Südstadt
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 6 Beherbergungsangebote
- Unklar, ob das Sleep and Cheap Hostel aktuell noch betrieben wird
- Parahotellerie bildet mit 4 angebotenen Privatzimmern den größten Anteil der Angebote im Stadtteil
- 2 % des gesamtstädtischen Angebots
- bisher keine Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus kleines Gastronomieangebot im Stadtteil

²⁵ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

²⁶ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

²⁷ Für das Hostel ist die Anzahl der Betten nicht bekannt

PRÜFRASTER SÜDSTADT	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhiges Wohnquartier mit freistehenden Mehr- und Einfamilienhäusern und privaten Gärten ▪ Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen entlang der B3
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtungspotenzial des ehemaligen Kasernengeländes ▪ Hohes Mietniveau im östlichen Stadtteil
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser ▪ Ehemaliges Kasernengelände mit Zeilenbauten aus den 1960er Jahren ▪ Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wege zu den touristischen Destinationen, Altstadt, Kongresszentrum, etc. ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen entlang der B3 und der Römerstraße
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Bei der Südstadt handelt es sich um einen städtebaulich attraktiven Stadtteil, der in verkehrsgünstiger Lage zur Altstadt liegt und eine hohe Bedeutung als Wohnstandort besitzt. Aktuell fügen sich die Beherbergungsnutzungen gut in den städtebaulichen Gesamtkontext ein.

Rund um den Konversionsbereich der Campbell Barracks besteht aus gutachterlicher Sicht ein **Eignungsstandort für künftige Ansiedlungen** aus dem Beherbergungswesen (Schwerpunkt Hotel oder Hotel garni). Dieser sollte allerdings nur dann als Ausweichstandort genutzt werden, wenn die Nachfrageentwicklung eine überproportionale Steigerung erfährt, so dass auch mit den bereits geplanten Neuansiedlungen größere Engpässe entstehen. Eine Genehmigung sollte **nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen**. Im gesamten übrigen Stadtteil sollten Genehmigungen nur **ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.6 Rohrbach

BESCHREIBUNG



Rohrbach ist ein heterogener Stadtteil, der sich in verschiedene Teilbereiche unterteilen lässt. Der alte Ortskern des Winzerdorfes Rohrbach ist durch seine enge Bebauung und Straßen geprägt. Entlang der Rathausgasse finden sich etliche gastronomische Betriebe. Die Thoraxklinik des Universitätsklinikums ist ebenfalls im Nahbereich des alten Ortskerns angesiedelt. Der Bereich um Römerstraße/Karlsruher Straße hingegen ist durch eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung teilweise aus der Gründerzeit geprägt. Westlich der Römerstraße befinden sich kleinere freistehende Einzel- und Reihenhäuser. Das Neubaugebiet am Turm ist durch Geschosswohnungsbauten geprägt. Der Stadtteil ist durch den ÖPNV erschlossen.

Abbildung 44: Gasse im alten Ortskern Rohrbach

Quelle: cima 2018

Das Gewerbegebiet Rohrbach Süd liegt im Süden von Rohrbach und ist durch die B 535 angebunden und vom übrigen Stadtteil abgetrennt. Neben klassischen Gewerbebetrieben finden sich hier großflächige Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsangebote.

VERTEILUNG

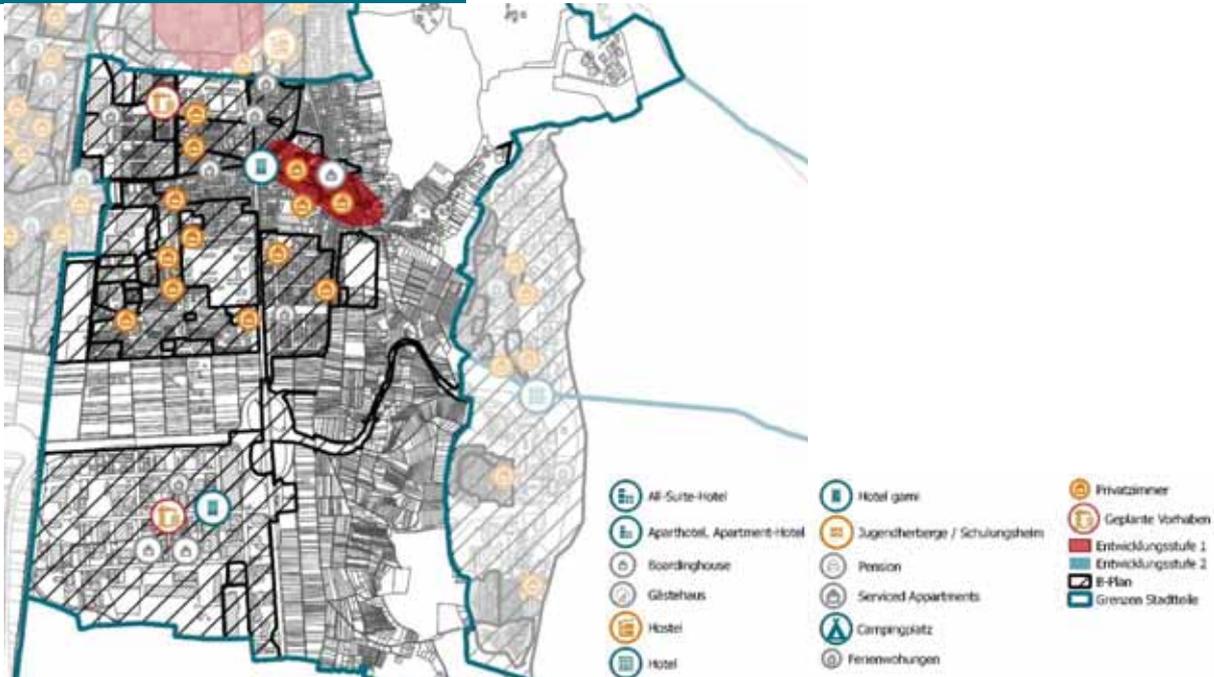


Abbildung 45: Beherbergungsbetriebe Rohrbach

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Wohnstandort mit Attraktivität
- Boardinghouses im Gewerbegebiet Süd (Monteure)
- Das Angebot von privaten Zimmern verteilt sich über das vollständige Statteilgebiet
- Neuplanung von einem Boardinghouse und einem Hotel

KEYFACTS

**ALTER ORTSKERN
GEWERBEGEBIET
ROHRBACH SÜD**

BEHERBERGUNGSGE-
GÄHNDE

**ANZAHL = 15
ANTEIL = 8%**

PRIVAT

**WE: 8.392²⁸
(Wohneinheiten)
HH: 9.351²⁹
(Haushalte)**

**ANZAHL = 229
ANTEIL = 3 %
JE EW = 0,02**

BETTEN

**VERKEHR (Parken)
GASTRONOMIE
GEWERBEFLÄCHEN**

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

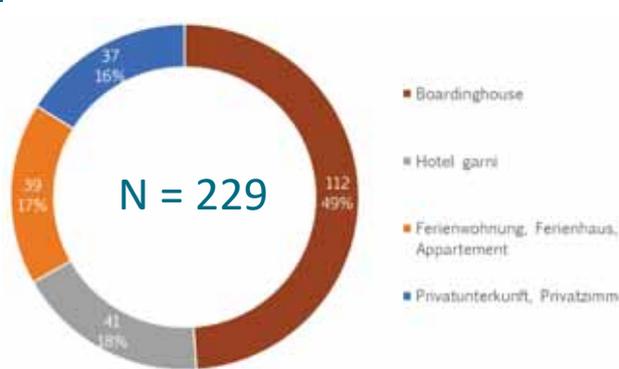
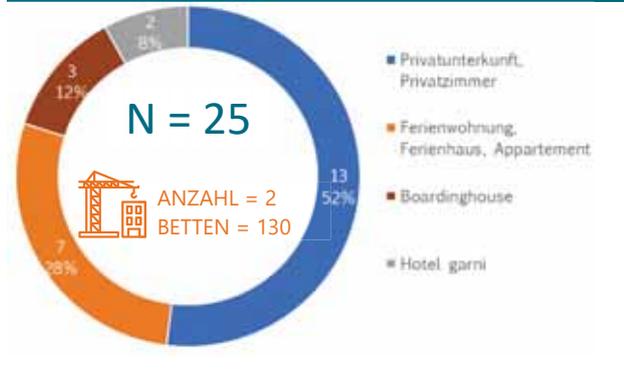


Abbildung 46: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Rohrbach
Quelle: cima 2018

Abbildung 47: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Rohrbach
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 27 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 22 Angeboten zusammen den größten Anteil
- geplantes Boardinghouse/Hostel mit ca. 68 Betten im westlichen Stadtteil
- geplantes Budget Hotel mit ca. 180 Betten im Gewerbegebiet
- bisher keine Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus kleines Gastronomieangebot im Stadtteil

²⁸ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018
²⁹ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER ROHRBACH	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnquartier mit freistehenden Mehr- und Einfamilienhäusern und privaten Gärten ▪ Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen entlang der B3
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise hohes Mietniveau im östlichen Stadtteil ▪ Bisher keine Gefährdung der Wohnbedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alter Ortskern Rathausstraße mit historischen Gebäuden und Gassen ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser mit verschiedenen Baualtern ▪ Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wege zu den touristischen Destinationen, Altstadt, Kongresszentrum, etc. ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe ▪ Unterbringung von Monteuren vor Ort
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Rohrbach ist ein attraktiver Wohnstandort, der in verschiedene heterogene Teilbereiche gegliedert werden kann. Aktuell fügen sich die vorhandenen Beherbergungsnutzungen gut in den städtebaulichen Gesamtkontext ein.

Der Teilbereich des alten Ortskerns rund um die Rathausstraße besitzt durch die historische Bausubstanz und die vorhandene Gastronomie eine touristische Attraktivität. In diesem Teilbereich besteht aus gutachterlicher Sicht ein Eignungsstandort für künftige Ansiedlungen aus dem Beherbergungswesen (Schwerpunkt Hotel oder Hotel garni). Eine Genehmigung sollte **nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster** erfolgen.

Im Teilbereich des Gewerbegebietes Rohrbach Süd sollten Genehmigungen **nur ausnahmsweise und unter der Sicherstellung der Funktionen des Gewerbegebietes und nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster** erfolgen.

Im gesamten übrigen Stadtteil sollten Genehmigungen **nur ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.7 Kirchheim

BESCHREIBUNG



Kirchheim ist ein sehr heterogener Stadtteil. Kirchheim Mitte umfasst den historischen Ortskern mit engen Gassen und Gehöften, wohingegen der nördliche Bereich durch Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit geprägt ist. Der westliche Bereich ist größtenteils nach den 1980er Jahren entstanden und durch Einfamilienhäuser geprägt. Das Gebiet Im Bieth wurde erst vor kurzem fertiggestellt und ist die letzte Erweiterung. Die Konversionsfläche der Patton Barracks im Norden des Stadtteils beherbergen den Heidelberg Innovation Park und zukünftig auch die Großsporthalle. Zum Stadtteil gehören ebenfalls die Außenbereiche des Patrick-Henry-Village (PHV), das ehemalige Gelände der US-Armee und der Bereich des Kurpfalzhofes. Das Gelände des PHV unterliegt momentan noch keiner neuen Nutzung.

Abbildung 48: Straßenzug Kirchheim Mitte

Quelle: cima 2018

Insgesamt ist Kirchheim durch die Straßenbahn und den Bus erreichbar. Es finden sich außerdem unterschiedliche Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe im Stadtteil.

VERTEILUNG

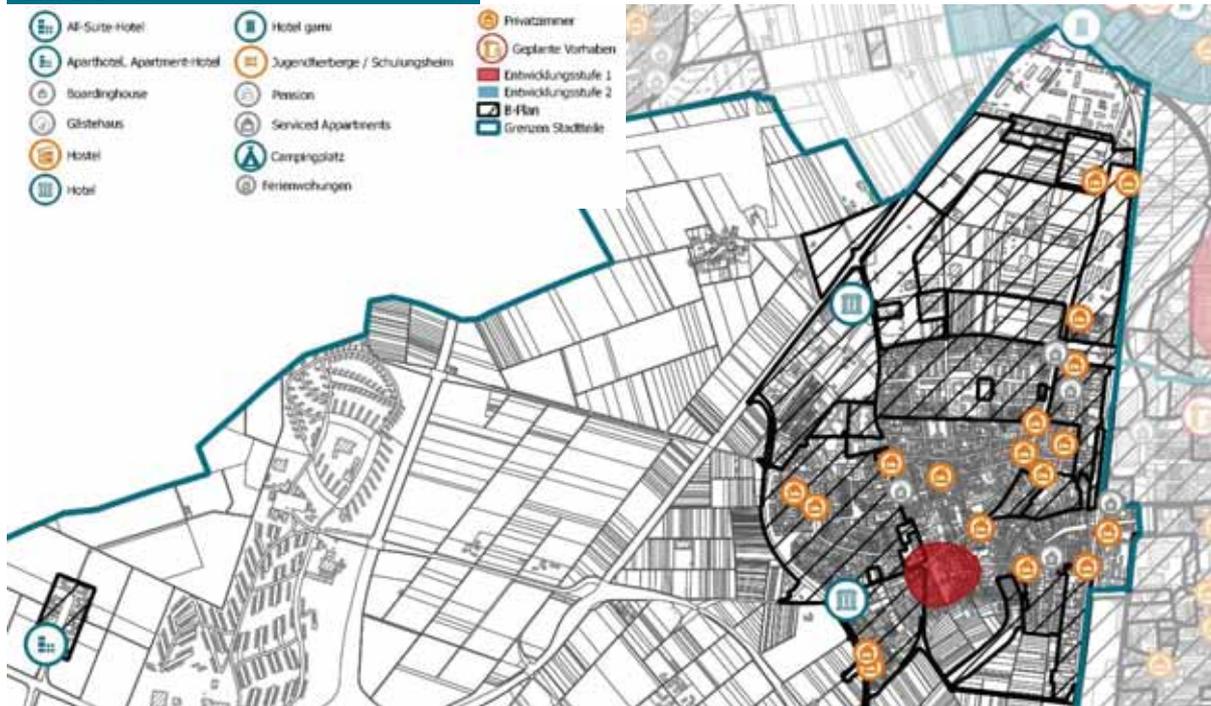


Abbildung 49: Beherbergungsbetriebe Kirchheim

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Wohnstandort mit Attraktivität
- Das Angebot von privaten Zimmern verteilt sich nahezu über den Stadtteil
- Heidelberg Innovation Park und Großsporthalle zukünftig als Beherbergungsgründe
- 2 Hotels am Rand des Stadtteils in Autobahnnähe

KEYFACTS

BEHERBERGUNGSGRUND

GROSSSPORTHALLE
GASTRONOMIE
HEIDELBERG INNOVATION PARK
...

ANZAHL = 18
ANTEIL = 10 %

PRIVAT

ANZAHL = 473
ANTEIL = 21 %
JE EW = 0,03

BETTEN

WE: 8.592.³⁰
(Wohneinheiten)
HH: 9.707.³¹
(Haushalte)

VERKEHR (Parken)
STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

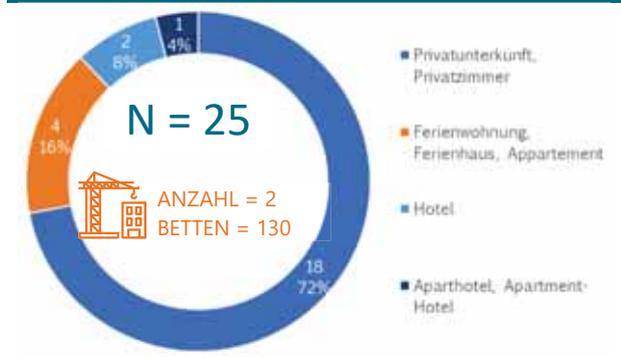


Abbildung 50: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Kirchheim

Quelle: cima 2018



Abbildung 51: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Kirchheim

Quelle: cima 2018

- Insgesamt 25 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 22 Angeboten zusammen den größten Anteil
- Die Großsporthalle bildet zukünftig ein neues Ziel im Stadtteil
- geplante Vorhaben mit insgesamt ca. 130 Betten
- 2 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus vielfältiges Gastronomieangebot im Stadtteil

³⁰ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

³¹ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER KIRCHHEIM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnquartier mit freistehenden Mehr- und Einfamilienhäusern und privaten Gärten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erkennbar
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser ▪ Alter Ortskern östlich der Pleikartsförster Str. mit historischen Gebäuden und Gassen
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zum Heidelberg Innovation Park und der Großsporthalle ▪ Wege zu den touristischen Destinationen, Altstadt, Kongresszentrum, etc. ▪ Bisher keine Gefährdung der Umwelt durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe ▪ Unterbringung von Geschäftspartnern und Kunden von Unternehmen des Heidelberg Innovation Parks
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Kirchheim ist ein attraktiver Wohnstandort mit einem alten Ortskern. Der Stadtteil liegt verkehrsgünstig zur Autobahn. Aktuell finden sich zwei Gewerbebetriebe in der Nähe des Autobahnzubringers. Mit der Großsporthalle entsteht ein zusätzliches Potenzial an Übernachtungsgästen für den Stadtteil. Im Bereich rund um den Kerweplatz besteht zum einen eine Straßenbahnanbindung an die Kernstadt und zum anderen sind Nahversorgungs- und Gastronomieangebote vorhanden.

Aus gutachterlicher Sicht besteht hier ein **Eignungsstandort für künftige Ansiedlungen** aus dem Beherbergungswesen. Eine Genehmigung von Gewerbebetrieben (Hotels etc.) und weiteren Beherbergungsangeboten (insbes. Parahotellerie) sollte nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen. Im gesamten **übrigen Stadtteil sollten Genehmigungen nur ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.8 Pfaffengrund

BESCHREIBUNG



Pfaffengrund ist ein Stadtteil, der überwiegend in den 1920er Jahren als genossenschaftliches Wohnviertel entstanden ist. Die Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern im älteren Teilbereich und Zeilenbauten, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern mit großen Gärten aus den 1950ern und 1960ern. Im Westen wird der Stadtteil durch die Autobahn A5 von Eppelheim getrennt. Der nördliche Bereich von Pfaffengrund ist durch die Eppelheimer Str. abgetrennt und bietet einen Raum für große Gewerbebetriebe.

Der Stadtteil ist durch den Bus im Stadtteil und die Straßenbahn in der Eppelheimer Str. erschlossen. Es finden sich Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote im Stadtteil.

Abbildung 52: Straßenzug in Pfaffengrund

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG

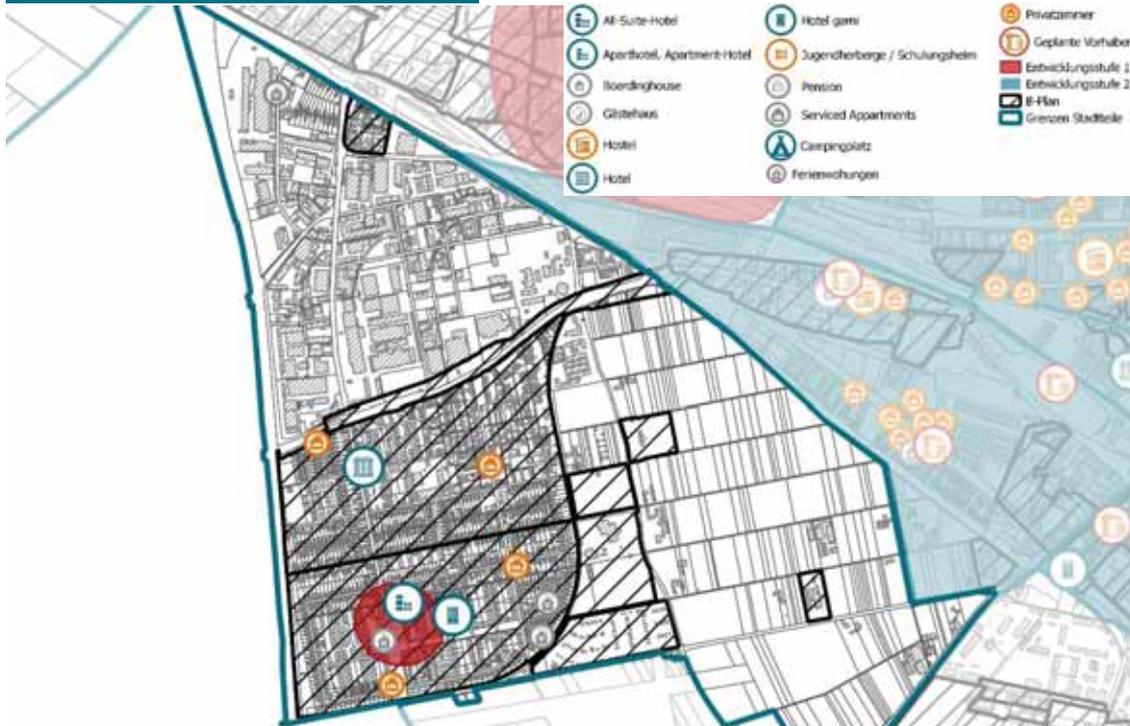


Abbildung 53: Beherbergungsbetriebe Pfaffengrund

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Wohnstandort mit Attraktivität
- Vereinzelte Angebote der Parahotellerie
- Hotel Neuheidelberg bietet in Pfaffengrund auch ein Gästehaus mit Apartments an Hotel Neuheidelberg bietet in Pfaffengrund auch ein Gästehaus mit Apartments an
- Großes Gewerbegebiet im Norden

KEYFACTS



BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 54: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Pfaffengrund
Quelle: cima 2018

Abbildung 55: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Pfaffengrund
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 11 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 8 Angeboten zusammen den größten Anteil
- Das Hotel Neuheidelberg bietet ebenfalls ein Gästehaus mit Apartments im Stadtteil an
- 1 Betrieb mit Gastronomieangebot, darüber hinaus kleines Gastronomieangebot im Stadtteil

³² Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018
³³ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER PFAFFENGRUND	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Wohnquartier mit privaten Gärten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erkennbar
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser aus verschiedenen Zeiträumen
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Kurze Wege zum Gewerbegebiet und den Betrieben Weite Wege zu den touristischen Destinationen, Altstadt, Kongresszentrum, etc.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> Unterbringungsmöglichkeit für Geschäftskunden/Gäste der Betriebe des Gewerbe- und Industriegebietes Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Der südliche Teilbereich des Stadtteils ist ein attraktiver Wohnstandort. Der Stadtteil ist verkehrsgünstig zur Kernstadt und zur Autobahn gelegen. Die wenigen vorhandenen Beherbergungsbetriebe fügen sich gut in den städtebaulichen Gesamtkontext ein und der Bereich um das Nahversorgungszentrum im Kranichweg ist durch den ÖPNV an das übrige Stadtgebiet angebunden.

In diesem Teilbereich rund um den Kranichweg besteht aus gutachterlicher Sicht ein **Eignungsstandort für künftige Ansiedlungen** aus dem Beherbergungswesen. Eine Genehmigung sollte nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen. Im Teilbereich des Gewerbegebietes im nördlichen Teil sollten Genehmigungen **nur ausnahmsweise und unter der Sicherstellung der Funktionen des Gewerbegebietes und nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen**. Im gesamten übrigen Stadtteil sollten Genehmigungen ebenfalls **nur ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.9 Wieblingen

BESCHREIBUNG



Wieblingen ist ein heterogener Stadtteil und lässt sich in mehrere Teilbereiche einteilen. Zum einen besteht er aus dem südlichen „Campus Bereich“ mit den Institutionen der SRH-Hochschule und der Berufsschulen. Ein weiterer Teilbereich ist der nordöstlich gelegene alte Ortskern Wieblingen mit seinen historischen Gebäuden und Gasen. Nordwestlich liegt das Gewerbegebiet und daran südlich angrenzend der Reihen-, Doppel und Einfamilienhausgeprägte Bereich. Im Südlichen Teil finden sich größere Geschosswohnungsbauten aus den 1970er Jahren. Im westlichen Außenbereich befindet sich der Grenzhof.

Abbildung 56: Straßenecke im alten Ortskern Wieblingen

Quelle: cima 2018

Wieblingen ist durch den Bus erschlossen und liegt am Autobahnkreuz A5 und A656. Im Stadtteil finden sich Nahversorgungsmöglichkeiten

VERTEILUNG

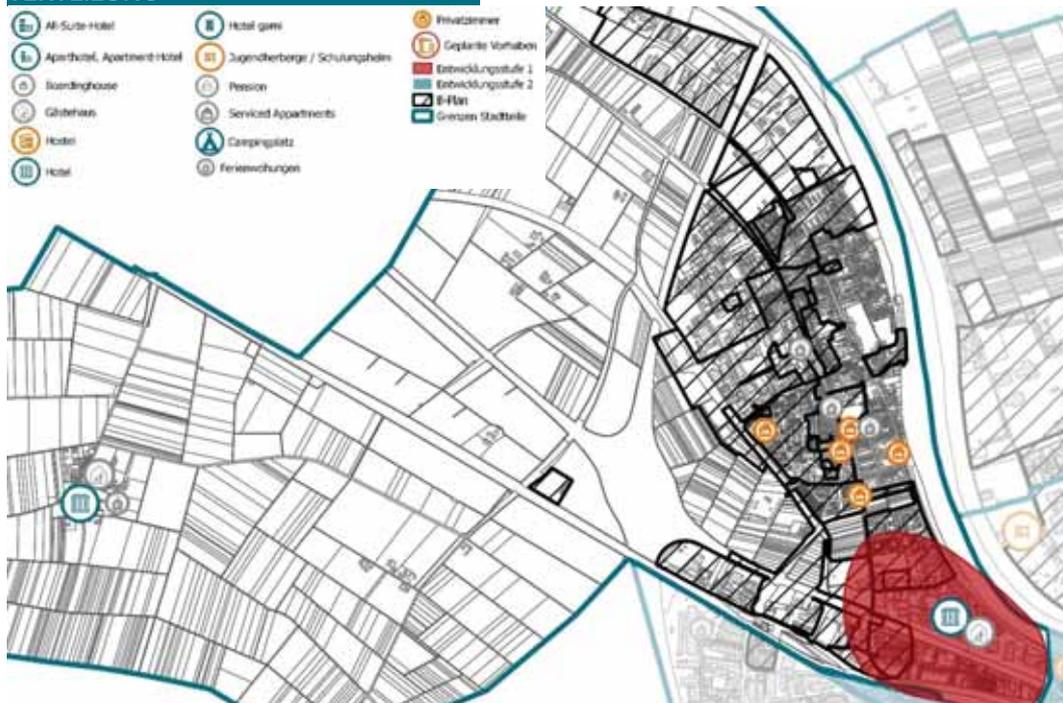


Abbildung 57: Beherbergungsbetriebe Wieblingen

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- SRH Institutionen und Berufsschulen im Südlichen Bereich
- Hotel und Apartments im „Campus“ Bereich Hotel und Apartments im „Campus“ Bereich
- Großes Gewerbegebiet im Norden
- Einige Ferienwohnungen und Privatzimmer im Ortskern Wieblingen
- Grenzhof mit Hotel, Gästehaus und Ferienwohnungen im Außenbereich des Stadtteils

KEYFACTS

UNIVERSITÄTSKLINIKUM
DKFZ
UNIVERSITÄT
NECKAR
ORTSKERN
GASTRONOMIE
ZOO
PÄDAGOGISCHE HOCHSCHULE

ANZAHL = 5
ANTEIL = 3 %
PRIVAT

ANZAHL = 283
ANTEIL = 3 %
JE EW = 0,03
BETTEN

WE: 5.141.³⁴
(Wohneinheiten)
HH: 5.268.³⁵
(Haushalte)

VERKEHR (Parken)
STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 58: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Wieblingen
Quelle: cima 2018



Abbildung 59: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Wieblingen
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 13 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 9 Angeboten zusammen den größten Anteil
- Ein Hotel und ein Gästehaus befinden sich im südlichen Bereich
- Die anderen Angebote finden sich auf dem Gelände des Grenzhofes
- 3 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus vielfältiges Gastronomieangebot im Stadtteil

³⁴ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Eigene Fortschreibung 2018

³⁵ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Eigene Fortschreibung 2018

³⁶ Für das Gästehaus der SRH ist die Anzahl der Betten nicht bekannt

PRÜFRASTER WIEBLINGEN	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnquartier mit freistehenden Mehr- und Einfamilienhäusern, Zeilenbauten und privaten Gärten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erkennbar
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser, Zeilen ▪ Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Wege zu den Berufsschulen, der SRH Hochschule, SRH Krankenhaus ▪ Kurze Wege zum Gewerbegebiet und den Betrieben ▪ Weite Wege zu den touristischen Destinationen, Altstadt, Kongresszentrum, etc. ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen entlang der Autobahnen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterbringungsmöglichkeit für Studierende, Schüler, Dozenten ▪ Unterbringungsmöglichkeit für Geschäftskunden/Gäste ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Durch das SRH Krankenhaus, die angegliederte SRH Hochschule und die verschiedenen Berufsschulen, findet sich im südlichen Bereich des Stadtteils ein „Campus“ Charakter. In unmittelbarer Nähe zum „Campus“ Bereich und im übrigen Stadtteil besteht somit ein Bedarf an Beherbergungsmöglichkeiten, die sich an der Zielgruppe Berufsschüler, Studierende, Dozenten, Ärzte und Besucher orientieren. Zu beachten ist, dass es sich bei der Gruppe der Berufsschüler auch um minderjährige Schüler handelt, die in Internaten untergebracht werden. Daher findet sich in diesem Teilbereich aus gutachterlicher Sicht ein **Eignungsstandort für die gezielte, auf die Erfordernisse der Berufsschulen und der Hochschule ausgerichtete, Erweiterung des Angebotes.**

Eine Genehmigung sollte an dieser Stelle Zielgruppenorientiert nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen. **Im gesamten übrigen Stadtteil sollten Genehmigungen nur ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.10 Neuenheim

BESCHREIBUNG



Neuenheim liegt nördlich der Altstadt am Neckar und ist gut an die Altstadt und Bergheim angebunden. Neuenheim besitzt eine historische Ortsmitte mit alten Gebäuden und engen Gassen rund um den Marktplatz. Hier sind die Gebäude in Blockrandbebauung angeordnet. In Neckarlage finden sich Villen mit Blick auf die Altstadt. Im westlichen Teil und durch die Berliner Straße abgetrennt, befindet sich das Neuenheimer Feld. Hier sind das Universitätsklinikum, das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ), weitere wissenschaftliche und medizinische Institute sowie der Technologiepark angesiedelt. Außerdem liegen hier der Olympiastützpunkt und der Zoo als weitere POI. Im übrigen Stadtteil finden sich überwiegend freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser teilweise aus der Gründerzeit und gründerzeitliche Villen.

Neuenheim ist mit Bus und Straßenbahn durch den ÖPNV erschlossen. Außerdem finden sich einige Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Nahversorgungsangebote im Stadtteil. Die Pädagogische Hochschule liegt im nördlichen Bereich.

Abbildung 60: Gasse im alten Ortskern Neuenheim

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG



Abbildung 61: Beherbergungsbetriebe Neuenheim

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Attraktive Wohnlage
- Hochwertige Hotel und Gastronomieangebote am Neckar
- Neuenheimer Feld mit dem Universitätsklinikum und den verschiedenen Institutionen als POI
- Gästehaus des Universitätsklinikums mit ca. 40 Wohnungen im Neuenheimer Feld (größerer Bedarf)

KEYFACTS

UNIVERSITÄTSKLIKUM
DKFZ
UNIVERSITÄT
ORTSKERN
GASTRONOMIE
TIEFBURG
...

BEHERBERGUNGSGRUND

ANZAHL = 16
ANTEIL = 9 %

PRIVAT

WE: 7.062.³⁷
(Wohneinheiten)
HH: 7.784.³⁸
(Haushalte)

ANZAHL = 792
ANTEIL = 10 %
JE EW = 0,06 ^{*39}

BETTEN

VERKEHR (Parken)

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

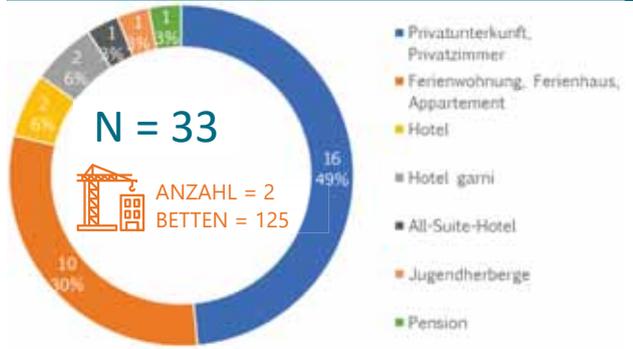


Abbildung 62: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Neuenheim

Quelle: cima 2018

Abbildung 63: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Neuenheim

Quelle: cima 2018

- Insgesamt 33 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 26 Angeboten zusammen den größten Anteil
- Die Jugendherberge befindet sich im Neuenheimer Feld
- Hochwertige Hotelangebote befinden sich in Neckarlage
- 2 weitere Betriebe sind im alten Ortskern geplant
- 2 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus vielfältiges Gastronomieangebot im Stadtteil

³⁷ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

³⁸ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

³⁹ Für zwei Pensionen ist die Anzahl der Betten nicht bekannt

PRÜFRASTER NEUENHEIM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdichtetes Wohnquartier mit geschlossener Bebauung und Innenhöfen (südöstlich) ▪ Freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser (westlich und nördlich) ▪ Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen und Verunreinigungen
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Mietniveau
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser, Blockrand ▪ Moderner Campus, Universitätsklinikum
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Wege zum Universitätsklinikum, DKFZ, Universität, Institutionen im Neuenheimer Feld, Pädagogische Hochschule ▪ Kurze Wege zu den touristischen Destinationen der Altstadt, Bergheim, Kongresszentrum etc. ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterbringungsmöglichkeit für Patienten, Angehörige, Dozenten, Gäste, Ärzte, Studierende, etc. ▪ Nähe zur touristischen Destination Altstadt ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Im Ortskern von Neuenheim wurde gerade erst ein Vorhaben realisiert, so dass eine besondere Stärkung des Ortskerns durch weitere Beherbergungsnutzungen nicht erforderlich ist. Durch die Universität und das Universitätsklinikum besteht im Stadtteil bzw. im angrenzenden Handschuhsheim ein Bedarf an Hotels oder Appartements, die sich im Standard oberhalb des Budgetsegmentes bewegen. Unter Vorbehalt der Ergebnisse des Masterplans „Neuenheimer Feld“, könnte daher die Berliner Straße in Neuenheim oder auch in Handschuhsheim einen **Eignungsstandort für eine gezielte, auf die Erfordernisse der Universität und des Universitätsklinikums** (Zielgruppe Patienten, Angehörige, Studierende, Dozenten, Ärzte, Besucher) **ausgerichtete Angebotsausweitung darstellen**. Eine Genehmigung sollte nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen. Im gesamten übrigen Stadtteil sollten Genehmigungen nur **ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.11 Handschuhsheim

BESCHREIBUNG



Der Stadtteil Handschuhsheim ist aus dem Dorf Handschuhsheim entstanden. In der Umgebung der Tiefburg befindet sich der alte Ortskern mit alten Gebäuden und engen Straßen und Gassen. Der südliche und westliche Bereich hingegen ist durch Reihenhäuser, Zeilen und freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

Der Stadtteil ist über die Berliner Straße an das Neuenheimer Feld und seine Institutionen angebunden. Außerdem ist Handschuhsheim über die Straßenbahn und den Bus erschlossen. Nahversorgungsmöglichkeiten finden sich überwiegend im Norden des Stadtteils. Einige kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie finden sich im alten Ortskern.

Abbildung 64: Gasse im alten Ortskern Handschuhsheim

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG

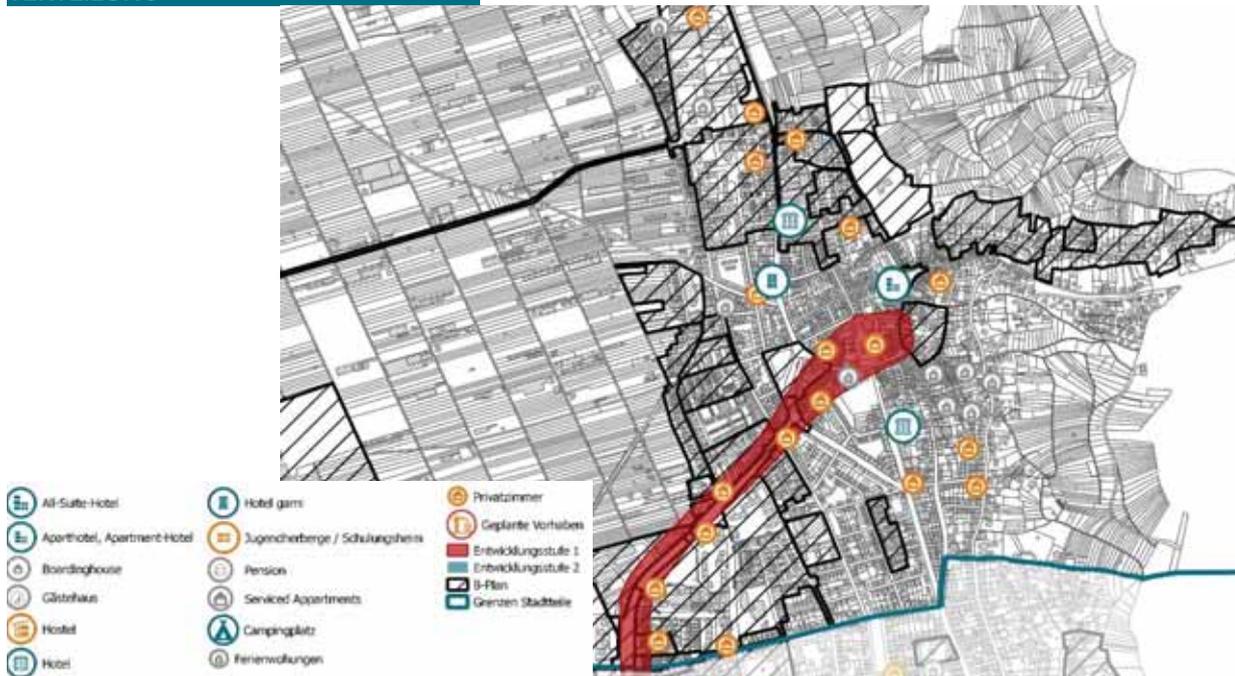


Abbildung 65: Beherbergungsbetriebe Handschuhsheim

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Attraktive Wohnlage
- Nähe zum Neuenheimer Feld mit dem Universitätsklinikum und den verschiedenen Institutionen als Beherbergungsgründe
- Flächenhafte Verteilung von Beherbergungsangeboten im ganzen Stadtteil

KEYFACTS

<p>BEHERBERGUNGSGRUND</p> <p>NÄHE UNIVERSITÄTSKLIKUM DKFZ UNIVERSITÄT ORTSKERN GASTRONOMIE THINGSTÄTTE</p>	<p>ANZAHL = 16 ANTEIL = 9 %</p> <p>PRIVAT</p>	<p>WE: 9.913⁴⁰ (Wohneinheiten) HH: 10.604⁴¹ (Haushalte)</p>
	<p>ANZAHL = 239 ANTEIL = 3 % JE EW = 0,01</p> <p>BETTEN</p>	<p>VERKEHR (Parken)</p> <p>STÖRGRADE</p>

BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 66: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Handschuhsheim
Quelle: cima 2018

Abbildung 67: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Handschuhsheim
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 29 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 25 Angeboten zusammen den größten Anteil
- Keine weiteren Betriebe geplant
- 3 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus vielfältiges Gastronomieangebot im Stadtteil

⁴⁰ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Eigene Fortschreibung 2018

⁴¹ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Eigene Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER HANDSCHUHSHEIM	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdichtetes Wohnquartier mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern und privaten Gärten ▪ Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen und Verunreinigungen
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Mietniveau
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alter Ortskern Handschuhsheim mit historischen Gebäuden ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser, Blockrand
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Wege zum Universitätsklinikum, DKFZ, Universität, Institutionen im Neuenheimer Feld, Pädagogische Hochschule ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen entlang der B3
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterbringungsmöglichkeit für Patienten, Angehörige, Dozenten, Gäste, Ärzte, Studierende, etc. ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Zur Stärkung des Ortskerns von Handschuhsheim sollten Anfragen einzelfallbezogen nach Prüfraster geprüft werden. Durch die Nähe zur Universität und dem Universitätsklinikum besteht im Stadtteil bzw. im angrenzenden Neuenheim ein Bedarf an Hotels oder Appartements, die sich im Standard oberhalb des Budgetsegmentes bewegen. Unter Vorbehalt der Ergebnisse des Masterplans „Neuenheimer Feld“ könnte daher die Berliner Straße in Handschuhsheim oder auch in Neuenheim einen **Eignungsstandort für eine gezielte auf die Erfordernisse der Universität und des Universitätsklinikums** (Zielgruppe Patienten, Angehörige, Studierende, Dozenten, Ärzte, Besucher) **ausgerichtete Angebotsausweitung** darstellen.

Eine Genehmigung sollte nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen. Im gesamten übrigen Stadtteil sollten **Genehmigungen nur ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.12 Ziegelhausen

BESCHREIBUNG



Der Stadtteil Ziegelhausen erstreckt sich vom Neckar hinauf bis Peterstal. Im alten Ortskern am Neckar befinden sich einige kleine Nahversorgungs- und Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungen. Die Bebauung des Stadtteils ist durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten geprägt. Ziegelhausen besitzt eine bewegte Topografie und einige steile, kurvige und enge Seitenstraßen.

Der Stadtteil ist durch den Bus gut erschlossen und auf der Schliebacher Neckarseite an die S-Bahn angebunden. Ziegelhausen ist über die Brücke an die Schlierbacher Landstraße an das Stadtgebiet angeschlossen.

Abbildung 68: Peterstaler Str. in Ziegelhausen

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG

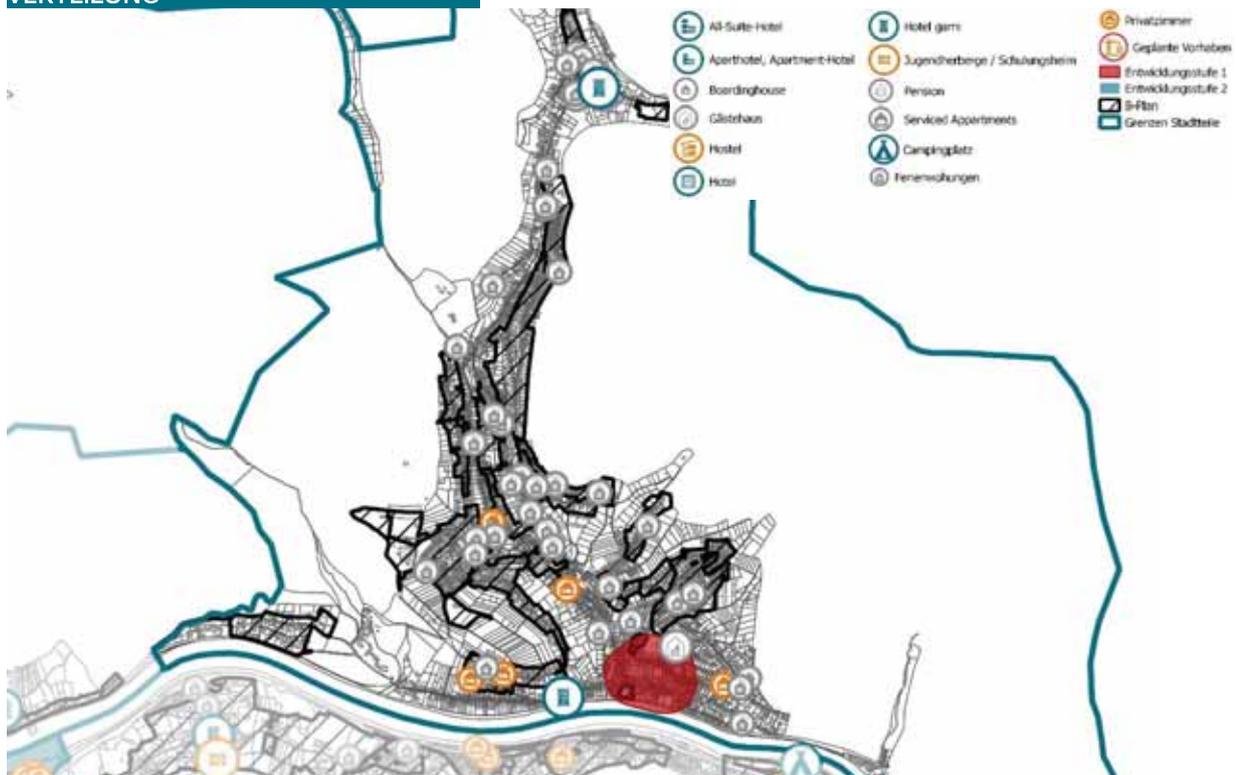


Abbildung 69: Beherbergungsbetriebe Ziegelhausen

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Attraktive Wohnlage
- Flächenhafte Verteilung von Parahotellerie im ganzen Stadtteil (ca. 220 Betten)
- Weite Entfernung zum übrigen Stadtgebiet

KEYFACTS

ORTSKERN
...
BEHERBERGUNGSGRUND

PRIVAT
ANZAHL = 7
ANTEIL = 4 %

WE: 5.254.⁴²
(Wohneinheiten)
HH: 5.063.⁴³
(Haushalte)

BETTEN
ANZAHL = 343
ANTEIL = 4 %
JE EW = 0,04 *44

VERKEHR (Parken)

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 70: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Ziegelhausen
Quelle: cima 2018

Abbildung 71: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Ziegelhausen
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 51 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 41 Angeboten, Ferienwohnungen und 7 Privatzimmern zusammen den größten Anteil
- Keine weiteren Betriebe geplant
- 1 Betrieb mit Gastronomieangebot, darüber hinaus kleines Gastronomieangebot im Stadtteil

⁴² Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Eigene Fortschreibung 2018
⁴³ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Eigene Fortschreibung 2018
⁴⁴ Für zwei Ferienwohnungen und das Gästehaus ist die Anzahl der Betten nicht bekannt

PRÜFRASTER ZIEGELHAUSEN	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit privaten Gärten ▪ Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen und Verunreinigungen
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erkennbar
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortskern Kleingmünder Straße ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser, Blockrand
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weite Wege zu den touristischen Destinationen, Altstadt, Kongresszentrum, etc. ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen entlang der Peterstaler Straße
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterbringung von Monteuren ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Ziegelhausen ist ein attraktiver Wohnstandort außerhalb der Kernstadt. Es findet sich hier ein ausgeprägtes Angebot an Ferienwohnungen und Apartments, die sich teilweise in Einliegerwohnungen befinden. Es werden durch diese Angebote unter anderem die Bedarfe für Monteure und Long-Stay Gäste gedeckt. Es findet sich im Stadtteil lediglich ein Hotel garni, welches sich etwas außerhalb in Neckarlage befindet. Der Bereich des Ortskerns rund um die Kleingmünder Straße ist aus gutachterlicher Sicht ein **Eignungsstandort für die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben aus dem Beherbergungswesen** (Schwerpunkt Hotel oder Hotel garni) um das Angebot im Stadtteil zu ergänzen.

Eine Genehmigung sollte nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster erfolgen. Im gesamten übrigen Stadtteil sollten **Genehmigungen nur ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.13 Schlierbach

BESCHREIBUNG



Schlierbach liegt im östlichen Stadtgebiet am Neckar. Der Stadtteil lässt sich in drei Teilbereiche gliedern, die jeweils eine Anbindung von der Schlierbacher Landstraße besitzen. Alle Teilbereiche sind durch die Topografie geprägt, weshalb sich viele Grundstücke und Straßen in einer Hanglage befinden. Es finden sich überwiegend freistehende Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser und teilweise größere Villen. Das Orthopädische Zentrum des Universitätsklinikums Heidelberg ist im östlichen Teilbereich angesiedelt.

Im Stadtteil gibt es im östlichen Teil ein Nahversorgungsangebot. Durch die S-Bahn am nördlichen Rand ist Schlierbach an das übrige Stadtgebiet angebunden und in den Stadtteil fährt der Bus.

Abbildung 72: Wohnstraße in Schlierbach

Quelle: cima 2018

VERTEILUNG

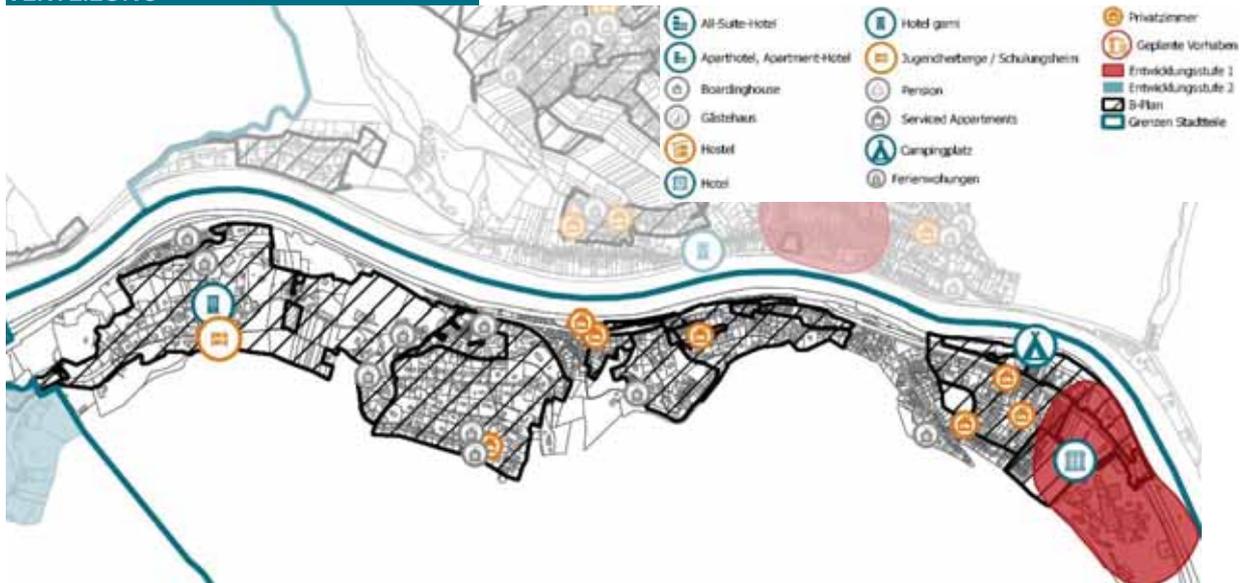


Abbildung 73: Beherbergungsbetriebe Schlierbach

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Attraktive Wohnlage
- Geprägt durch Hanglage und Wald
- Orthopädisches Zentrum des Universitätsklinikums als POI
- Carl-Bosch-Museum als POI
- Campingplatz
- Waldheim des CVJM
- Verschiedene Studios, Stiftungen, Institute

KEYFACTS

BEHERBERGUNGSGRUND

- ORTHOPÄDISCHES ZENTRUM
- CARL BOSCH MUSEUM
- CVJM
- HELM STIERLIN INSTITUT
- HD INSTITUTE FOR THEORETICAL STUDIES
- ...

PRIVAT

ANZAHL = 7
ANTEIL = 4 %

BETTEN

ANZAHL = 184
ANTEIL = 2 %
JE EW = 0,04

WE: 1.704⁴⁵
(Wohneinheiten)

HH: 1.698⁴⁶
(Haushalte)

VERKEHR (Parken)

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

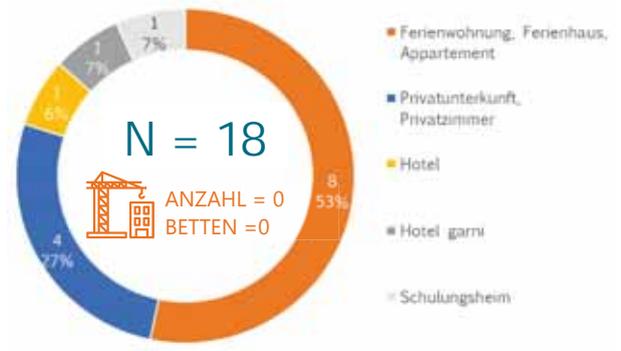


Abbildung 74: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Schlierbach
Quelle: cima 2018

Abbildung 75: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Schlierbach
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 1 Beherbergungsangebot
- Parahotellerie bildet mit 15 Angeboten zusammen den größten Anteil
- Campingplatz
- Waldheim des CVJM mit 49 Betten
- Keine weiteren Betriebe geplant
- 2 Betriebe mit Gastronomieangebot, darüber hinaus sehr kleines Gastronomieangebot im Stadtteil

⁴⁵ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018
⁴⁶ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER SCHLIERBACH	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit privaten Gärten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Mietniveau
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser und Villen
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Wege zum Orthopädischen Zentrum des Universitätsklinikums ▪ Konzentration von Lärm und Emissionen entlang der B37
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterbringungsmöglichkeit für Patienten, Angehörige, Ärzte ▪ Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe ▪ Nähe zu touristischen Zielen der Altstadt
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Schlierbach ist ein ausgeprägter Wohnstandort mit einer großen Attraktivität und durch große und freistehende Einfamilienhäuser und durch seine Hanglage geprägt. Im östlichen Teilbereich ist das Orthopädische Zentrum des Universitätsklinikums Heidelberg angesiedelt. Durch dieses besteht im Stadtteil ein Bedarf an Beherbergungsmöglichkeiten, die in direktem Bezug zu den Erfordernissen des Orthopädischen Zentrums stehen (Zielgruppe Patienten, Angehörige, Studierende, Ärzte, Besucher). Im Eignungsstandort im Bereich des Orthopädischen Zentrums besteht somit die Möglichkeit einer zielgerichteten Angebotserweiterung.

Eine **Genehmigung sollte nur nach dem im Beherbergungskonzept empfohlenen Prüfraster** erfolgen. Im gesamten **übrigen Stadtteil sollten Genehmigungen nur ausnahmsweise nach Prüfraster** des Beherbergungskonzeptes erfolgen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.14 Boxberg

BESCHREIBUNG



Der Stadtteil Boxberg ist in den 1960er Jahren als Stadterweiterung im Süden Heidelbergs entstanden. Er ist durch Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser in Bungalowbauweise aus dieser Zeit geprägt. Die Gebäude passen sich in ihrer Höhe und Größe der Hanglage an, sodass besonders viele Wohneinheiten einen Blick über das Rheintal besitzen.

Als Beherbergungsdestinationen haben das EMBL für Kernphysik, das Max-Planck-Institut für Kernphysik und für Astronomie und die Hotelfachschule ihren Sitz in Boxberg.

Abbildung 76: Wohnhaus in Boxberg
Quelle: Stadt Heidelberg

Der Stadtteil ist durch den ÖPNV erschlossen. In Boxberg gibt es einen Nahversorger und verschiedene Dienstleistungen. Es finden sich kaum gastronomische Angebote im Stadtteil.

VERTEILUNG



Abbildung 77: Beherbergungsbetriebe Boxberg
Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Wohnlage mit wenig bis keinen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten
- Geprägt durch Hanglage und Wald
- Entfernung zum übrigen Stadtgebiet
- EMBL, Max-Planck- Institut und Hotelfachschule als POI
- Nähe zum Königstuhl

KEYFACTS



**EMBL
MAX PLANCK INSTITUT
HOTELFACHSCHULE**

BEHERBERGUNGSGRUND ...



**ANZAHL = 4
ANTEIL = 2 %**

PRIVAT



WE: 2.128⁴⁷
(Wohneinheiten)
HH: 2.140⁴⁸
(Haushalte)



**ANZAHL = 78
ANTEIL = 1 %
JE EW = 0,02**

BETTEN



VERKEHR (Parken)

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 78: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Boxberg
Quelle: cima 2018

Abbildung 79: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Boxberg
Quelle: cima 2018

- Insgesamt 6 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 5 Angeboten zusammen den größten Anteil
- Keine weiteren Betriebe geplant
- 1 Betrieb mit Gastronomieangebot, darüber hinaus sehr kleines Gastronomieangebot im Stadtteil

⁴⁷ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

⁴⁸ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg. Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER BOXBERG

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Ruhiges Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erkennbar
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> Das vorhandene kleine Nahversorgungszentrum wird durch Investitionsinteressen aus dem Beherbergungssektor gefährdet
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren Reihenhäuser und Bungalows aus den 1970er Jahren
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Kurze Wege zu EMBL und Max-Planck-Institut, Hotelfachschule Weite Wege in das übrige Stadtgebiet
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> Unterbringungsmöglichkeit für Wissenschaftler Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Der Stadtteil Boxberg ist ein ausgeprägter Wohnstandort. Aufgrund des allgemein in Heidelberg angespannten Wohnungsmarktes, gilt es diesen Wohnstandort mit seinen vergleichsweise günstigen Wohnraumangeboten zu sichern. Zudem eignet sich der Stadtteil aufgrund seiner räumlichen Lage zum übrigen Stadtgebiet und den Zielorten der verschiedenen zu beherbergenden Zielgruppen nicht primär als Standort für Beherbergungsstätten.

Neuansiedlungen stehen aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in direkter Flächenkonkurrenz mit den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen. Insbesondere eine Inanspruchnahme von Teilen des Nahversorgungszentrums durch Beherbergungsnutzungen sollte vermieden werden. Es wird daher empfohlen, jegliche Genehmigungen von Gewerbebetrieben (Hotels etc.) und weiteren Beherbergungsangeboten (insbes. Parahotellerie) **nur ausnahmsweise nach Prüfraster** zuzulassen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

3.15 Emmertsgrund

BESCHREIBUNG



Der Stadtteil Emmertsgrund stammt aus den 1970er Jahren. Im Nordosten wird der Stadtteil durch Hochhäuser und Geschosswohnungsbauten dominiert. Im Süden und Westen hingegen finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser aus den 1980er Jahren. Als Beherbergungsgründe gelten für Emmertsgrund ebenfalls, wie in Boxberg, EMBL für Kernphysik, das Max-Planck-Institut für Astronomie und die Hotelfachschule in Boxberg.

Der Stadtteil ist durch mehrere Busse an das ÖNV Netz und das übrige Stadtgebiet angebunden. In Emmertsgrund findet sich ein kleines Nahversorgungszentrum.

Abbildung 80: Passage in Emmertsgrund

Quelle: Stadt Heidelberg

VERTEILUNG

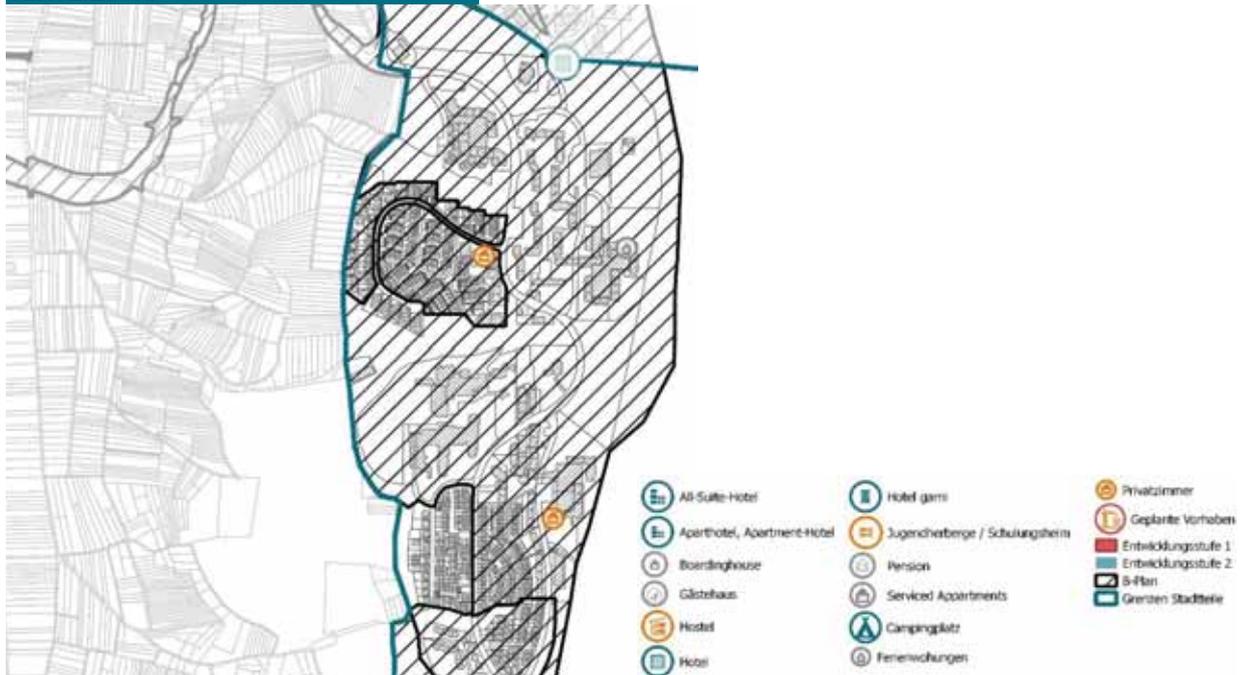


Abbildung 81: Beherbergungsbetriebe Emmertsgrund

Quelle: cima 2018

KERNAUSSAGEN

- Wohnlage mit wenig Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten
- Geprägt durch Hanglage und Wald
- Entfernung zum übrigen Stadtgebiet
- EMBL und Max-Planck- Institut in Boxberg als Beherbergungsgründe
- Nähe zum Königstuhl

KEYFACTS

EMBL
MAX PLANCK INSTITUT
HOTELFACHSCHULE

BEHERBERGUNGSGELÄND

ANZAHL = 2
ANTEIL = 0 %

PRIVAT

ANZAHL = 24
ANTEIL = 0,3 %
JE EW = 0,003

BETTEN

WE: 2.657.⁴⁹
(Wohneinheiten)
HH: 3.187.⁵⁰
(Haushalte)

VERKEHR (Parken)

STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN / BETTEN



Abbildung 82: Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Emmertsgrund

Quelle: cima 2018

Abbildung 83: Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Emmertsgrund

Quelle: cima 2018

- Insgesamt 3 Beherbergungsangebote
- Parahotellerie bildet mit 3 Angeboten zusammen das einzige Angebot
- Keine weiteren Betriebe geplant
- kein Betrieb mit Gastronomieangebot, darüber hinaus sehr kleines Gastronomieangebot im Stadtteil

⁴⁹ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg, Fortschreibung 2018

⁵⁰ Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg, Fortschreibung 2018

PRÜFRASTER EMMERTSGRUND

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Ruhiges Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erkennbar
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Beherbergungsbetriebe erkennbar
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren Reihenhäuser und Bungalows aus den 1980er Jahren
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Kurze Wege zu EMBL und Max-Planck-Institut, Hotelfachschule Weite Wege in das übrige Stadtgebiet
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> Unterbringungsmöglichkeit für Wissenschaftler Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Ähnlich wie Boxberg ist Emmertsgrund ein Wohnstandort, der vergleichsweise günstigen Wohnraum bietet. Diesen gilt es auch in Emmertsgrund zu sichern. Der Stadtteil eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage zum übrigen Stadtgebiet und den Zielorten der verschiedenen zu beherbergenden Zielgruppen ebenfalls nicht primär als Standort für Beherbergungsstätten.

Neuansiedlungen stehen aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in direkter Flächenkonkurrenz mit den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen. Es wird daher empfohlen, Genehmigungen von Gewerbebetrieben (Hotels etc.) und weiteren Beherbergungsangeboten (insbes. Parahotellerie) **nur ausnahmsweise nach Prüfraster** zuzulassen.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Hotellerie und Parahotellerie bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten

4 Bestandssituation in Marktsegmenten

Wie schon in Kapitel 2.1.3 beschrieben, ist der Beherbergungsmarkt in der Stadt Heidelberg stärker als in anderen Städten von den Beherbergungstypen „Hotel“ und „Hotel garni“ geprägt. Sie stellen rund 17 % der Betriebe (71) und rund 66 % der Schlafgelegenheiten (5476). Hieraus resultiert auch eine starke Orientierung der gesamtstädtischen durchschnittlichen Auslastungsquoten an diesen Marktsegmenten.

Die bereits heute starke Konzentration dieser Betriebstypen in der Altstadt und den altstadtnahen Teilbereichen, insbesondere der Stadtteile Bergheim, Weststadt und künftig auch in der Bahnstadt verdeutlicht, die damit einhergehenden städtebaulichen Folgen (Konzentrationsprozesse zu Lasten der Peripherie und Belastungen der Altstadt, bspw. in Form von Verkehr, Lärm und Verdrängung der Wohnfunktion).

Mit den Hostels, der Jugendherberge, den privaten Zimmerangeboten und 25 vorhandenen Hotellerieangeboten aus dem Budgetsegment⁵¹ sowie weiteren angefragten bzw. geplanten, verfügt die Stadt Heidelberg über ein ausreichendes Sockelangebot an preisgünstigen Beherbergungsangeboten. Im Zuge der gewünschten qualitativen Entwicklung (vgl. beschlossenes touristisches Leitbild der Stadt Heidelberg, Kapitel 2.1.2) und vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen städtebaulichen Belastungen sollte ein weiterer Ausbau dieses Marktsegmentes sehr zurückhaltend betrieben werden. Insbesondere für Studenten und Auszubildende bieten Wohnheime, Internate oder infrastrukturegebundener Formate wie Gästehäuser im Bedarfsfall Alternativen, die sich in ihrer städtebaulichen Wirkung deutlich geringer auf die gesamtstädtischen Belange auswirken. Die erforderlichen Marktanpassungen im Zuge der Realisierung des Kongresszentrums sollten nach Möglichkeit oberhalb des Budgetsegments angesiedelt werden, um insbesondere kleineren Wettbewerbern in der Peripherie überlebenswichtige Rahmenbedingungen zu bieten. Beispiel wie der Stadtkreis Baden-Baden zeigen, wie es durch eine konsequente Ausrichtung auf qualitative Entwicklungen gelingen kann, auch für umliegende Stadtteile wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen zu schaffen.

Tabelle 8: Übersicht über die Marktsegmente

Betriebstyp	Betriebe	Schlafgelegenheiten	Anteil der Stadtteile Altstadt, Bergheim, Weststadt, Bahnstadt (Betriebe/ Schlafgelegenheiten)
Hotel	30	3.485	20/ 2.668
Hotel garni	35	1991	26/ 1.702
Apparthotel/ Boardinghouse/ Serviced Apartment	16	633	5/ 354
Ferienwohnung	127	711	41/ 267
Gästehaus/ Pension	6	37 ⁵²	2 / 19
Hostel/ Jugendherberge	5	558	4 /111
Übrige	187	488	92 / 248

Quelle: cima 2018

⁵¹ Preissegment zwischen 49€ und 69€ für Nacht pro Person

⁵² Anzahl der Schlafgelegenheiten von 4 Betrieben nicht bekannt

Basierend auf der städtebaulichen Situation in den Stadtteilen, der aktuellen und künftig zu erwartenden Bedarfslage sowie den Ergebnissen der Beteiligung, wird nachstehend die Bestands-situation nach den vorhandenen Teilmärkten beurteilt.

4.1 Hotel

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 84: 4 Sterne Qube Hotel Bergheim
Quelle: cima 2018



Abbildung 85: Hotel Weisser Bock Innenstadt
Quelle: cima 2018



Abbildung 86: Familienbetrieb Hotel Neckartal in Schlierbach
Quelle: cima 2018

Anzahl der Betriebe (2017)	Schlafgelegenheitenauslastung (Landesdurchschnitt)	Klassifikation (sofern erfolgt)
30 (9 in Planung)	54,4 (46,6)	3 x 3-Sterne 8 x 4-Sterne 1 x 5 Sterne

Räumliche Verteilung

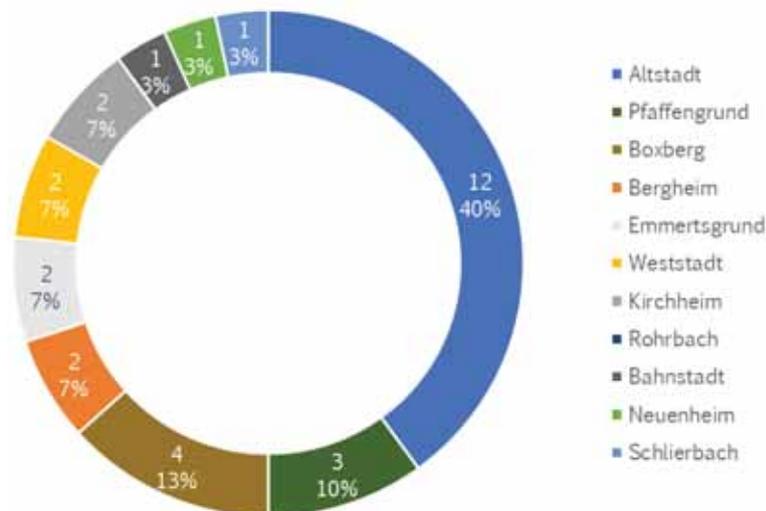


Abbildung 87: Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe im Stadtgebiet
Quelle: cima 2018

Einstufung der Bedarfslage

- Mehr als 60 % des Angebotes befinden sich in der Altstadt oder in den altstadtnahen Bereichen. Dies spiegelt auch die Struktur der Nachfrage wieder. Es werden vor allem Betriebe in Altstadtlage oder in verkehrsgünstiger Lage zur Altstadt gesucht.
- Der weitere Ausbau ist in Planung und konzentriert sich ebenfalls in diesen Bereichen.
- In den Randlagen stehen die häufig kleineren Betriebe bereits heute vor harten Wettbewerbsbedingungen. Aufgabe von gastronomischen Angeboten und (Teil-)Umwandlungen in Wohnraum sind die Konsequenz. Hierdurch werden auch wichtige soziale Treffpunkte in den Stadtteilen gefährdet.
- Rund 30 % der Hotelbetriebe sind mit 4 und mehr Sternen klassifiziert. Dies spricht für den gewollten Qualitätsanspruch und eine attraktive Spreizung der Angebotsstruktur, die es zu erhalten gilt.
- Die durchschnittliche Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten ist gut und liegt über dem Landesdurchschnitt. Sie ist aber im Kontext mit dem schwächeren Durchschnittsumsatz je Unternehmen im Vergleich zu anderen städtischen Räumen einzuordnen.
- Große Nachfrager berichten von Engpässen in den Spitzenzeiten, gerade auch für größere Kontingente und mit attraktiven Stornierungsbedingungen.
- Die Budget-Hotellerie ist keine Alternative für die meisten Nachfrager. Gesucht werden aktuell vor allem Betriebe mit qualitativem Mindestanspruch in einem Preissegment zwischen 100 € und 160 € pro Nacht.
- Die geplanten Hotelprojekte bedienen insbesondere diesen Markt und gehen auch auf die kommende zusätzliche Nachfrage durch das Kongresszentrum ein.

Durch die geplanten, meist durch Ketten forcierte Ausweitungen (+2.900 Betten bis ca. 2022) des Angebotes, werden die bisherigen Angebote ergänzt. Die Geschwindigkeit der Angebotsausweitung kann zu Problemen für Bestandsbetriebe führen und sollte daher nur mit „Augenmaß“ erfolgen. Die gute Spreizung der Angebotsstruktur sollte hierbei erhalten bleiben.

4.2 Hotel garni

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 88: B&B Hotel Rohrbach

Quelle: cima 2018

Abbildung 89: Hotel Goldene Rose Innenstadt

Quelle: cima 2018

Abbildung 90: Hotel garni Diana Rohrbach

Quelle: cima 2018

Anzahl der Betriebe (2017)

40

Schlafgelegenheitenauslastung (Landesdurchschnitt)

58,6 (46,3)

Klassifikation (sofern erfolgt)

8 x 3-Sterne

Räumliche Verteilung

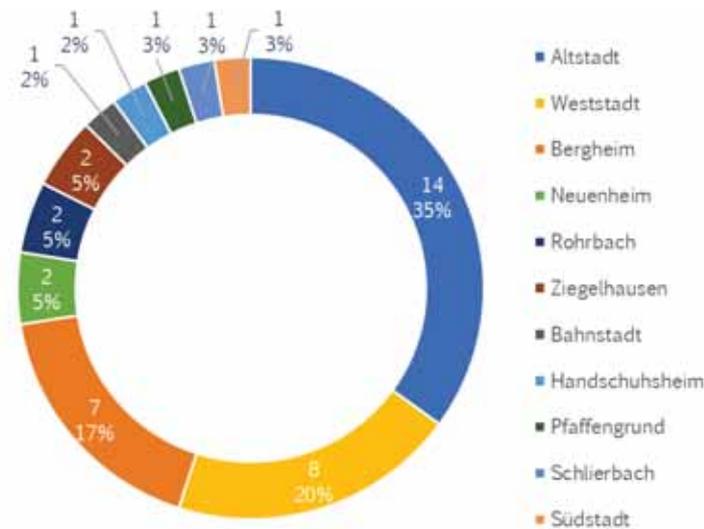


Abbildung 91: Räumliche Verteilung der Hotel garni Betriebe im Stadtgebiet

Quelle: cima 2018

Einstufung der Bedarfslage

- Fast drei Viertel des Angebotes sind in der Altstadt oder in altstadtnahen Stadtteilen (Bahnstadt, Bergheim, Weststadt).
- Der weitere Ausbau ist in Planung und konzentriert sich ebenfalls in diesen Bereichen
- Das Marktsegment hat eine große Bedeutung für den Geschäftsreisetourismus und Nachfrager größerer Kontingente.
- Die durchschnittliche Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten ist sehr gut, liegt über dem Landesdurchschnitt und bildet die große Nachfrage in diesem Segment ab. Sie ist aber im Kontext mit dem schwächeren Durchschnittsumsatz je Unternehmen im Vergleich zu anderen städtischen Räumen einzuordnen.
- Bei den Nachfragern wird das reine Budgetsegment nur als Notlösung akzeptiert, wertige Kettenhotellerie ist hingegen eine akzeptierte Alternative.
- Die soziale Bedeutung für die Peripherie ist aufgrund des mangelnden Gastronomieangebotes geringer. Zudem sind Art und Umfang des Bettenangebotes für viele Stadtteile nicht passgenau (kleinere Kontingente und individuelleres Flair).
- Die Qualitätsstandards sind deutlich geringer als in der übrigen Hotellerie.
- Insbesondere durch das Kongresszentrum werden ab dem Jahr 2022 jährlich rd. 70.000 zusätzliche Übernachtungsgäste erwartet. Die Nachfrage nach größeren Kontingenten bei günstigen Stornierungsbedingungen wird zunehmen. Das häufig durch Ketten betriebene Marktsegment Hotel garni ist hierbei gut in der Lage, diesen Anforderungen gerecht zu werden und ist daher auch, neben der normalen Hotellerie, in den Fokus der geplanten Angebotsausweitung gerückt.

Durch die geplanten, meist durch Ketten forcierten Ausweitungen (+2.900 Betten bis ca. 2022) des Angebotes, werden die bisherigen Angebote ergänzt. Die Geschwindigkeit der Angebotsausweitung kann zu Problemen für Bestandsbetriebe führen und sollte daher nur mit „Augenmaß“ erfolgen. Die gute räumliche und qualitative Spreizung der Angebotsstruktur sollte hierbei erhalten bleiben. Ein überproportionaler Ausbau könnte zum Verlust von Beherbergungs- und Gastronomieleistungen und damit auch sozialen Treffpunkten in der Peripherie führen. Darüber hinaus stehen die budgetorientierten Teile des Marktsegmentes in einem Widerspruch zur gewollten qualitativen Entwicklung im Stadtgebiet.

4.3 Apartmenthotel / Boardinghouse / Serviced Appartement

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 92: hochwertiges Boardingstudio in der Weststadt
Quelle: cima 2018



Abbildung 93: Boarding Hotel Gewerbegebiet Rohrbach
Quelle: cima 2018



Abbildung 94: Apartmenthaus in Ziegelhausen
Quelle: cima 2018

Anzahl der Betriebe (2017)	Schlafgelegenheitenauslastung (Landesdurchschnitt)	Klassifikation (sofern erfolgt)
20 (2 in Planung)	k.A.	1 x 3-Sterne 1 x 4-Sterne

Räumliche Verteilung

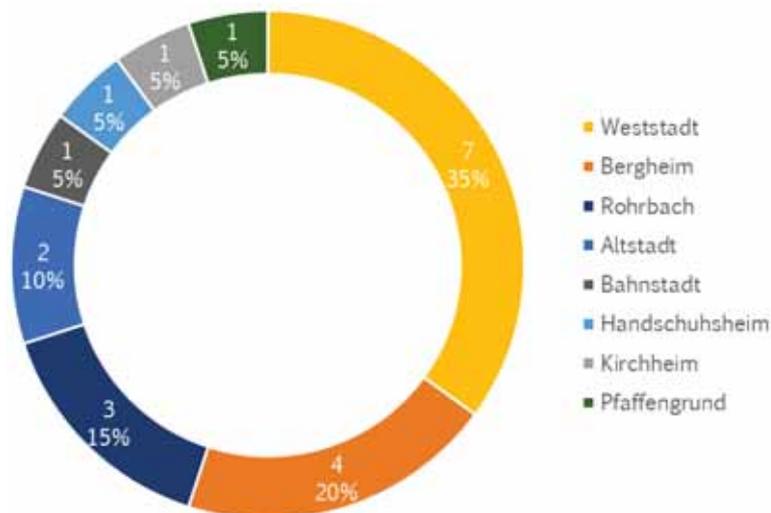


Abbildung 95: Räumliche Verteilung von Apartmenthotel / Boardinghouse / Serviced Appartement im Stadtgebiet
Quelle: cima 2018

Einstufung der Bedarfslage

- Rund 70 % des Angebotes sind in der Altstadt oder in altstadtnahen Stadtteilen (Bahnstadt, Bergheim, Weststadt). Wobei in diesem Marktsegment den altstadtnahen Stadtteilen ein größeres Gewicht zukommt, als der Altstadt selbst.
- Der Stadtteil Rohrbach erhält durch seine verkehrsgünstige Lage an der B3 und der eher niederschwelligeren Angebote für die angeschlossenen Gewerbestrukturen eine größere Bedeutung.
- Durch die große Bedeutung des Universitätsklinikums und zahlreicher international agierende Unternehmen, befinden sich viele Long-Stay-Gäste (6-8 Wochen Aufenthalt) in der Stadt Heidelberg. Sowohl für Bestrahlungspatienten und ihre Angehörigen als auch für Dozenten und Fachkräfte stellen Apartments eine attraktive Alternative zur klassischen Hotellerie dar.
- Trotz politischer Krisen gegenüber den ehemaligen GUS-Staaten und Korruptionsskandalen in der arabischen Welt, wird von einer stabilen Marktentwicklung in diesem Segment ausgegangen, welche aktuell u.a. auf Zuwächsen auf dem osteuropäischen Markt fußt.
- Das Marktsegment ist in Teilen auch Reaktion und Auswuchs der wachsenden Konkurrenz durch die Parahotellerie. Viele Marktteilnehmer aus der klassischen Hotellerie bieten inzwischen Serviced Apartments an und nutzen hierzu auch umgewandelten Wohnraum. Beispiele finden sich vermehrt sowohl entlang der Bergheimer Straße als auch in der Altstadt.
- Preislich findet eine deutliche Spreizung innerhalb der Angebote statt. Bedingt durch hohe Zuschüsse für Long-Stay-Gäste sind aber mittlere bis gehobene Standards insbesondere in Altstadtnähe durchaus nachgefragt. Das Budgetsegment ist lediglich in direkter räumlicher Lage zu größeren Gewerbestandorten (Monteurswohnungen) von Relevanz.
- Durch eine mögliche Ausweitung des Marktsegments sind insbesondere Verlagerungseffekte zu erwarten (keine neuen Zielgruppen).
- Im übrigen Stadtgebiet können legalisierte, private Zimmervermietungen die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen bedienen (keine Bedarfslage für bspw. Monteure).

Eine Angebotsausweisung sollte nur noch bei nachgewiesenem Kontext zu den Bedarfen lokaler Infrastrukturen (bspw. Universitätsklinikum oder Reha-Kliniken) erfolgen. Die Umwandlung von Wohnraum zu weiteren Serviced Apartments ist zu vermeiden. Eine Umwandlung von bestehenden Hotelleriebetrieben im Zuge von Marktanpassungen kann im Einzelfall eine prüfungswerte Strategie sein.

4.4 Ferienwohnung

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 96: Ferienwohnung im Wohngebiet in Pfaffengrund
Quelle: cima 2018

Abbildung 97: Haus mit Ferienwohnungen in Bergheim
Quelle: cima 2018

Abbildung 98: Klingelschild eines Wohnhauses in der Weststadt
Quelle: cima 2018

Anzahl der Betriebe (2017)	Schlafgelegenheitenauslastung (Landesdurchschnitt)	Klassifikation (sofern erfolgt)
2 Betriebe mit 10 und mehr Betten, 131 zusätzliche	43,0 ⁵³ (32,6).	k.A.

Räumliche Verteilung

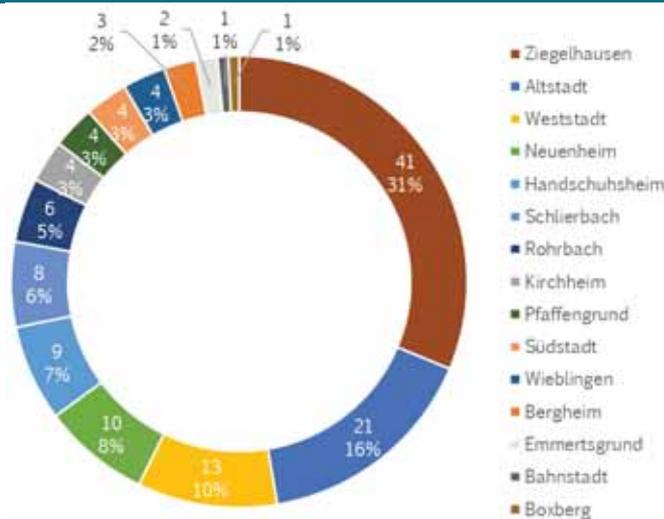


Abbildung 99: Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen im Stadtgebiet
Quelle: cima 2018

⁵³ Modellierter Wert durch die cima

Einstufung der Bedarfslage

- Das Marktsegment der Ferienwohnungen verteilt sich anders als andere Marktsegmente gleichförmiger im Stadtgebiet. Angebote gibt es in nahezu allen Preislagen. Von Luxus-Wohnungen in Bergheim, bis hin zu Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern in Ziegelhausen. Dementsprechend vielfältig sind die Zielgruppen.
- Das große Angebot im Stadtteil Ziegelhausen zeigt exemplarisch, dass für viele Einfamilienhausbesitzer, die Teilumwandlung in Ferienwohnungen eine beliebte Verwertungsstrategie ist. Es ist aber auch ein Hinweis, dass bisher wenige Strategien auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind, um objektiv zu groß gewordenen Wohnraum zu tauschen oder mit weiteren Nachfragern zu teilen.
- Durch die disperse Lage können zum einen auch kleinere Bedarfe in der Peripherie gedeckt werden, zum anderen gehen allerdings auch Potenziale für die Ortskerne durch die Bündelung in Gasthöfen oder kleineren Hotels verloren.
- Das in Teilen illegale Angebot an privaten Zimmervermietungen steht in direkter Konkurrenz zum Marktsegment. Durch die Umgehung von Auflagen und eine fehlende Besteuerung, genießen die Scheinprivaten Angebote aber auch legale Nutzungen von bspw. Airbnb vielfach einen unfairen Wettbewerbsvorteil, den es zu minimieren gilt.

In Kombination mit den privaten Zimmervermietungen existiert in Heidelberg bereits eine Dichte an privaten kleinteiligen Beherbergungsmöglichkeiten, die gemessen an der Einwohnerzahl nur noch von den größten deutschen Metropolen übertroffen wird. Eine weitere Ausweitung des Marktsegmentes sollte nur noch ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls zugelassen werden. Durch eine Bündelung des Angebotes in Gasthöfen, Pensionen und kleineren Hotels, sollten die Ortskerne in den peripheren Stadtteilen und im Umland gestärkt werden. Illegale Angebot sind aufzudecken und zu bestrafen.

4.5 Gästehaus / Pension

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 100: Gästehaus der SRH Hochschule
Quelle: cima 2018



Abbildung 101: Gästehaus in Ziegelhausen
Quelle: cima 2018



Abbildung 102: Pension in Neuenheim
Quelle: cima 2018

Anzahl der Betriebe	Schlafgelegenheitenauslastung (Landesdurchschnitt)	Klassifikation (sofern erfolgt)
6. ⁵⁴	47,6 (38,1)	k.A.

Räumliche Verteilung

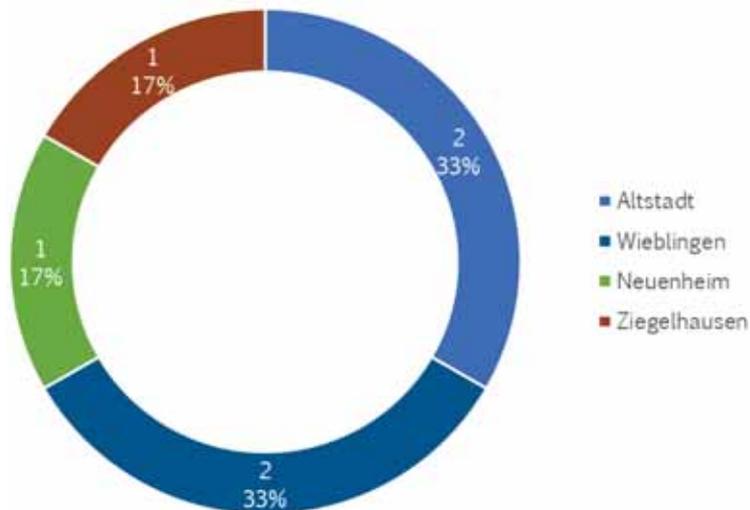


Abbildung 103: Räumliche Verteilung von Gasthäusern/ Pensionen im Stadtgebiet
Quelle: cima 2018

⁵⁴ Erhebung der cima 2018, 4 Betriebe in der amtlichen Tourismusstatistik mit 10 und mehr Betten

Einstufung der Bedarfslage

- Pensionen sind ein relativ kleines Marktsegment in Heidelberg, das sich sowohl in der Altstadt als auch in peripheren Lagen findet.
- Die Gästehäuser besitzen teilweise eine infrastrukturelle Servicefunktion, die es zu erhalten gilt (insbesondere Gästehaus der SRH Hochschule Heidelberg).
- Im Spannungsfeld von Hostels und privaten Zimmerangeboten ist eher eine rückläufige bis stagnierende Marktentwicklung zu erwarten.

Aktuell lässt sich keine besondere Bedarfslage ableiten. Vorhaben sollten einzelfallbezogen geprüft werden.

4.6 Hostel / Jugendherberge

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 104: Jugendherberge Heidelberg
Quelle: cima 2018



Abbildung 105: Steffis Hostel
Quelle: cima 2018



Abbildung 106: Hostel Lotte
Quelle: cima 2018

Anzahl der Betriebe	Schlafgelegenheitenauslastung (Landesdurchschnitt)	Klassifikation (sofern erfolgt)
6. ⁵⁵	45 (29,3)	k.A.

Räumliche Verteilung

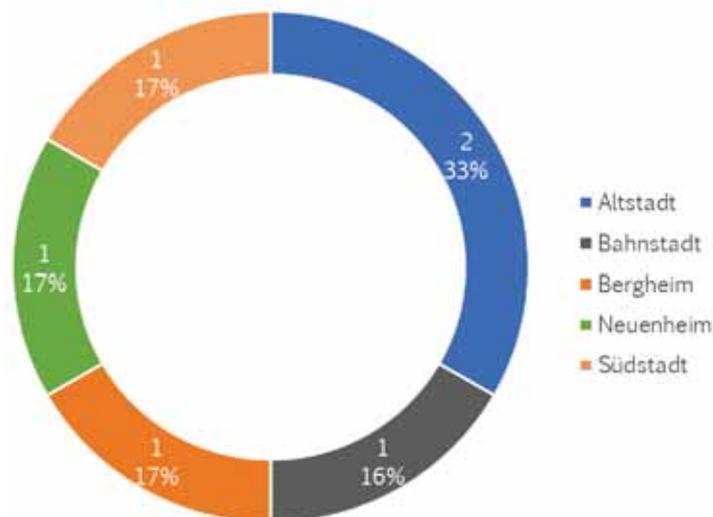


Abbildung 107: Räumliche Verteilung von Jugendherbergen und Hostels im Stadtgebiet
Quelle: cima 2018

⁵⁵ Nach Erhebung der cima 2018, 2 Betriebe mit 10 und mehr Betten in der amtlichen Tourismusstatistik

Einstufung der Bedarfslage

- Die Jugendherberge Heidelberg besitzt durch ihre Lage am Universitätsklinikum zwischen Zoo und Sportstätten eine gute und sehr krisensichere Lage. Es gelingt durch die gehobene Ausstattung auch zunehmend Familien und Firmen (z.B. Seminare für Auszubildende), neben der klassischen Klientel (Backpacker, Schulen, Jugendliche) anzusprechen. Die Auslastungsquote ist dementsprechend gut.
- Durch eine Dependance in Neckargemünd sollen insbesondere Angebote für Schulen und eine Eventlokation geschaffen werden.
- Die Hostels befinden sich vor allem in der Altstadt und in den altstadtnahen Stadtteilen. Sie bieten eine kostengünstige und zugleich eine meist stadtbildverträgliche Alternative für Zielgruppen, die sich die Angebote der klassischen Hotellerie nicht leisten können.

Das Basisangebot in diesen Segmenten ist eine wichtige Angebotsergänzung, um auch finanzschwachen Zielgruppen ein adäquates Angebot in der Stadt zur Verfügung zu stellen. Der überwiegende Teil der Gäste (Long-Stay-Sektor, Dozenten, Patienten, Kongressteilnehmer etc.) wird eher auf andere Marktsegmente zurückgreifen. Eine aktuelle Bedarfslage kann nicht ausgemacht werden, zumal durch Angebote der privaten Zimmervermietung auch im Budget-Segment zahlreiche Alternativen angeboten werden. Anfragen sollten einzelfallbezogen geprüft werden.

4.7 Übrige

Die nachstehenden Angebotssegmente übernehmen spezialisierte Funktionen für den Heidelberger Beherbergungsmarkt, sind aber rein quantitativ gegenüber den bereits genannten Segmenten von deutlich geringerer Bedeutung.

Es gibt nur wenige Gasthöfe (3) in Heidelberg. Sie sind eher in den peripheren Stadtteilen (Wieblingen und Ziegelhausen) zu finden. Aufgrund ihrer gastronomischen Angebote und der kleineren Beherbergungskapazitäten, übernehmen sie hier wichtige Funktionen für das Stadtleben. Allerdings befinden sich u.a. durch bürokratische Hürden, eine erschwerte Personalsuche, unfaire Wettbewerbsbedingungen durch private Anbieter und auch moderne Kundenwünsche, viele dieser Betriebe in einer schwierigen Marktlage. Der Verlust der Gastronomie oder Teilumwandlungen in Wohnraum sind die Konsequenz. Eine besondere Ausweitung des Marktsegments ist in den kommenden Jahren nicht zu erwarten, sollte jedoch gerade in Stadtteilzentren abseits der Altstadt bei konkreten Anfragen einzelfallbezogen geprüft werden.

Der einzige Campingplatz in der Stadt Heidelberg verfügt über 110 Stellplätze⁵⁶ und liegt relativ altstadtnah, nur 4 km entfernt von der „Alten Brücke“. Allein aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale und des gewollten qualitativen Anspruchs, sollte in diesem Marktsegment bewusst die Kooperation mit dem Umland gesucht und fortgeführt werden. Mit den Plätzen „Camping Haide“ (Neckargemünd), „St. Leoner See“ (St. Leon-Rot), „Odenwald Camping“ (Limbach-Krumbach), „Nibelungen-Camping“ (Fürth), „Campingplatz Schriesheim“ (Schriesheim), „Seip Heiligkreuzsteinach“ (Heiligkreuzsteinach/Eiterbach), „Unterm Dilsberg“ (Neckargemünd-Dilsberg), „Campingplatz an der Friedensbrücke“ (Neckargemünd-Dilsberg), „Walldorf – „Astoria“ (Walldorf) und „Strandbad Mannheim“ (Mannheim) stehen zahlreiche attraktive Angebote im Umland zur Verfügung.

⁵⁶ www.camping.info, www.adac.de

Das Bettenangebot der Vorsorge- und Rehabilitationsklinik ist aufgrund des infrastrukturellen Bezugs nicht mit den übrigen Angeboten der Hotellerie vergleichbar. Die Schlafgelegenheitenauslastungsquoten in diesem Marktsegment liegen bei rd. 85 %. Dementsprechend werden vergleichsweise viele Übernachtungen in einem kleinen Marktsegment gestellt. Erweiterungsmöglichkeiten sollten gerade auch im Zuge des Demografischen Wandels im Bedarfsfall infrastrukturbezogen geprüft werden.

Ferien- und Schulungsheime sind Beherbergungsstätten, die nur bestimmten Personenkreisen - z.B. Mitgliedern eines Vereins oder einer Organisation vorbehalten sind und aktuell vor allem vom CVJM in Heidelberg vorgehalten werden. Es kann weder eine besondere Bedarfslage noch ein spezielles Steuerungserfordernis für dieses Marktsegment hergeleitet werden. Die Prüfung von Anfragen sollte daher einzelfallbezogen erfolgen.

Durch den Ausbau von Blockunterricht für Berufsschüler, die meistens minderjährig sind und daher auf Unterbringungen in Internaten angewiesen sind, ist von einer steigenden Nachfrage auszugehen. Die Kreishandwerkerschaft weist darauf hin, dass ein adäquates Angebot in Heidelberg fehlt. Mögliche Erweiterungen sollten daher anfragebezogen geprüft werden.

In Kapitel 2.1.3 wurde die Situation der teilweise legalen, in Teilen aber auch illegalen Angebote an privaten Zimmern und Wohnungen verwiesen. Soweit die Betriebe legalisiert sind, genießen sie Bestandsschutz. Entsprechend der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Heidelberg ist eine weitere Ausweitung dieses Marktsegments im Sinne des touristischen Leitbildes (Qualität vor Quantität) und zum Schutz der übrigen Daseinsvorsorgefunktionen, nicht zu empfehlen. Angebote im niederschwelligeren Preissegment können durch das bereits legalisierte Angebot, die Jugendherberge und in Altstadtnähe auch durch Hostels in adäquater Form zur Verfügung gestellt werden.

5 Beherbergungskonzept

Basierend auf dem touristischen Leitbild der Stadt Heidelberg und den Ergebnissen der Analyse, ergeben sich folgende Ziele für die räumliche und inhaltliche Steuerung des Beherbergungsangebotes in der Stadt Heidelberg.

5.1 Ziele

Abbildung 108: Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2018

Ökonomische Ziele

Erhalt der gemischten Betriebsstruktur, in der auch inhabergeführte kleine und mittlere Betriebe Platz finden

In Heidelberg sind inhabergeführte kleinere und mittlere Betriebe ein fester Bestandteil der Anbieterstruktur. Sie passen in besonderer Weise zum Image, dass die Stadt als Tourismus- und Wirtschaftsstandort nach außen transportiert und fügen sich meist gut in das Stadtbild ein. Durch sich ändernde Erfordernisse, insbesondere im Zuge der Realisierung des Kongresszentrums, muss auch die Anbieterstruktur ergänzt werden. Dies erfolgt vielfach durch Betriebe, die durch Ketten betrieben werden. Im Zuge dieses Prozesses wird es zu Marktanpassungen kommen, die zu Lasten der inhabergeführten Betriebe gehen. Es ist jedoch das erklärte Ziel der Stadtentwicklung, eine gesunde Mischung, in der auch inhabergeführte kleine und mittlere Betriebe in einem merklichen Umfang ihren Platz finden, zu erhalten.

Förderung des Qualitätswettbewerbs

Der Tourismus ist und bleibt ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für die Stadt Heidelberg. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre zeigen aber auch, dass er zunehmend in ein Spannungsverhältnis zu den übrigen Belangen der Stadtentwicklung gerät. Um dieses Verhältnis ausgewogen zu gestalten, sollten an den richtigen Stellen Marktanpassungen erfolgen und im Übrigen vor allem ein Qualitätswettbewerb forciert werden, der das Image der Stadt befördert.

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in den Randstadtteilen und im Umland

Die aktuellen Entwicklungen von Beherbergungsbetrieben und die Nachfrage konzentrieren sich räumlich sehr stark auf die Altstadt und die angrenzenden Bereiche. Die Wettbewerbsbedingungen für Anbieter in den Randstadtteilen und im Umland werden hierdurch erschwert. Parallele Entwicklungen in Mannheim verschärfen die Situation weiter. Durch eine Eingrenzung der Angebotsausweitung auf das erforderliche Maß der Marktanpassung, sollen Beherbergungsbetriebe und angeschlossene gastronomische Angebote in der Peripherie als Arbeitsplatzstandorte, Standortfaktor für lokale Unternehmen und Orte des sozialen Miteinanders erhalten werden.

Im Gegenzug ist eine Verdrängung von Einzelhandelsfunktionen aus zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren durch Beherbergungsnutzungen zu vermeiden.

Erhalt, Sicherung und Schaffung eines bedarfsgerechten Beherbergungsangebotes und der damit verbundenen Arbeitsplätze in Abwägung zu den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Um die qualitativen Ziele des touristischen Leitbildes und die quantitativen Erfordernisse, die sich insbesondere aus der Eröffnung des Kongresszentrums ergeben, hinreichend zu berücksichtigen, ist eine bedarfsgerechtes Beherbergungsangebot in der Stadt Heidelberg zu erhalten, zu sichern und zu schaffen. Hierbei wird es zu erforderlichen Marktanpassungen kommen, jedoch ist es wichtig eine gesunde Mischung zu finden, in der inhabergeführte, kleine und mittlere Beherbergungsbetriebe einen Platz finden, wie auch Angebot in den Randstadtteilen und im Umland. Eine überproportionale Belastung der übrigen Daseinsvorsorgefunktionen ist beim Ausbau von Kapazitäten gebietsbezogen zu vermeiden.

Ein unfairer Wettbewerb durch scheinprivate Beherbergungsangebote im privaten Wohnraum ist zu unterbinden.

Vermeidung von Verdrängungsprozessen an Gewerbestandorten

Die Stadt Heidelberg verfügt über ein wertvolles Angebot an Gewerbeflächen, die ein maßgeblicher Standortfaktor für die Neuansiedlung und Bestandsentwicklung von Unternehmen und damit wesentliche Einflussgröße zur Sicherung von Arbeitsplätzen sind. Eine Nutzung durch Beherbergungsbetriebe dieser wertvollen Kapazitäten muss auf ein funktional, auf die Erfordernisse des jeweiligen Gewerbestandort bezogenen Maß, reduziert werden.

Soziale Ziele

Eine verträgliche Mischung aus touristischen und übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Der Tourismus ist ein Teil der Stadt Heidelberg und ist integrativer Bestandteil des Stadtbildes. Wenn es durch gewerbliche und private Angebote jedoch zu räumlichen Konzentrationen kommt, die das planerisch gewollte Maß der Durchmischung überschreiten, kommt es zu Nutzungskonflikten mit den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen (bspw. Belastungen des Wohnumfeldes durch Lärm, Müll, Verkehrsaufkommen...). Diese Konflikte gilt es gebietsbezogen rechtzeitig zu erkennen und zu vermeiden.

Vermeidung von Verdrängungsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

Heidelberg ist eine attraktive, wachsende Stadt. Es ist eine Herausforderung für die Stadtentwicklung, ein in Quantität und Preisstaffelung marktgerechtes Wohnraumangebot vor dem Hintergrund immer knapper werdender Flächenangebote bereitzustellen. Ein relevanter Wohnungsleerstand oberhalb der Fluktuationsreserve ist nicht zu beobachten. Durch die legale und teilweise illegale Zweckentfremdung von Wohnraum, werden dem Wohnungsmarkt weitere Wohnungen entzogen und Quantität und Preisgefüge am Wohnungsmarkt werden negativ beeinflusst. Verdrängungsprozesse, die durch gewerbliche und private Beherbergungsbetriebe auf dem Wohnungsmarkt ausgelöst werden, sind gebietsbezogen zu vermeiden.

Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders

Der Heidelberger Tourismus ist stark beeinflusst von internationalen Gästen. Diese Gäste stammen häufig aus einem anderen Kulturkreis, dessen Gepflogenheiten und Gebräuche häufig von denen der Bevölkerung abweichen. Wenn es durch private Zimmervermietungen und der zunehmenden gewerblichen Umwandlung von Wohnraum in bspw. Apartments zu einer räumlichen Konzentration von Beherbergungsnutzungen im Wohnumfeld kommt, ist die Gefahr von Nachbarschaftsstreitigkeiten erhöht. Zur Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinander, muss diesen Konflikten gebietsbezogen vorgebeugt werden.

Sicherung von Orten des sozialen Austausches auch in Randstadtteilen und im Umland

Beherbergungsbetriebe fungieren, insbesondere wenn sie über eine angeschlossene Gastronomie oder einen Biergarten verfügen, als Treffpunkte und Orte des sozialen Austausches. Weithin wirken Übernachtungsmöglichkeiten stützend auf gastronomische Angebote, die insbesondere für lebendige Ortskerne eine wichtige infrastrukturelle Ausstattung darstellen. Durch die starke Nachfrage und Konzentration von Investitionen auf die Altstadt und altstadtnahe Bereiche, entfällt für Anbieter in den Randstadtteilen und im Umland zunehmend die wirtschaftliche Basis. Es ist das Ziel, ein angemessenes Grundangebot an Beherbergungsstätten, insbesondere in den Ortskernen der peripheren Stadtteile und im Umland, zu sichern und zu entwickeln.

Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes als Orte geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Das Heidelberger Image ist eng verbunden mit dem Schloss und dem historischen Flair der Altstadt. Aktuelle Entwicklungsvorhaben werden häufig von Hotelketten betrieben, nicht selten aus dem Budgetsegment. Es ist zu überprüfen, ob die geplanten Investitionen in einem baukulturellen Widerspruch zum Stadt- und Landschaftsbild am jeweiligen Standort stehen. Eine Beeinträchtigung von Orten mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist zu vermeiden.

Ökologische Ziele

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung

Sowohl die gewerblichen Beherbergungsangebote als auch die privaten, orientieren sich an den besonderen touristischen Lagequalitäten. Hierdurch kommt es neben einer hohen Grundbelastung zu teilräumlichen Konzentrationen. Diese Agglomerationen können neben anderen Entwicklungen (u.a. 24h-Betrieb von Bars), eine erhebliche Beeinträchtigung für ein gesundes Wohnumfeld darstellen und sind daher zu vermeiden.

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf Kulturgüter

Der so genannte „Overtourism“ hinterlässt räumlich konzentriert Auswirkungen auf die Kulturgüter der Stadt, ob durch massenhafte Abnutzung oder gar durch mangelnden Respekt gegenüber dem kulturellen Erbe. Diesen Effekten ist mit geeigneten Steuerungsmaßnahmen zu begegnen.

Sicherung der Verkehrsqualität durch Vermeidung von zu starker Konzentration auf die Kernstadt

Nahezu alle Interessengruppen sind in ihrer Nachfrage auf die Altstadt und die angrenzenden Bereiche fokussiert. Gleichzeitig grenzen u.a. die topografischen Gegebenheiten in der Stadt Heidelberg die verkehrsplanerischen Veränderungsmöglichkeiten erheblich ein. In der Folge werden die Verkehrsprobleme der Stadt durch eine Konzentration der touristischen Nachfrage weiter verschärft. Erhöhte Verkehrsaufkommen und zunehmende Parkplatzprobleme sind die Konsequenz. Die Aufenthaltsqualität ohne unverträgliche Luft- und Lärmbelastungen, insbesondere in den stark nachgefragten Bereichen der Stadt, ist zu sichern.

Vermeidung von Abfällen und Abwässern durch Qualität statt Quantität

Um die weitere Zunahme der Belastungen durch den Tourismus auf die Bevölkerung, die Kulturgüter und die Natur zu reduzieren, sind qualitative Wachstumsstrategien für die künftige Entwicklung des Wirtschaftsfaktors Tourismus zu suchen.

Darüber hinaus sind Gäste und Beherbergungsbetriebe für die Belange des Umweltschutzes zu sensibilisieren.

5.2 Handlungs- und Umsetzungskonzept

5.2.1 Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept

Das räumliche Steuerungskonzept bildet die unterschiedlichen Typen von Beherbergungsnutzungen (privat und gewerblich) vor den Nutzungskategorien und Lagen in der Stadt Heidelberg ab. Es dient als Orientierungsrahmen zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von künftigen Anfragen im Stadtgebiet. Die fallbezogene Beurteilung sollte als Abwägungsmaterial im Rahmen von Bauleitplanverfahren mit einbezogen werden. Die städtebaulichen Gründe bezogen auf den jeweiligen Stadtteil können im Detail der Analyse und den Handlungsempfehlungen auf Stadtteil-ebene (Kapitel 3) entnommen werden.

Um neben den Auswirkungen am Mikrostandort auch negative städtebauliche Effekte im Rahmen eines gesamtstädtischen Kontextes zu erfassen, sind immer auch gesamtstädtische Wirkmechanismen zu berücksichtigen, bspw. zur Vermeidung ungewollter Verlagerungseffekte von den peripheren Stadtteilen oder aus dem Umland in das Stadtzentrum mit den einhergehenden städtebaulichen Konsequenzen (vgl. Kapitel 2.2.1). So sind Preissenkungen in der vorhandenen Kettenhotellerie bereist heute an den Auslastungszahlen von inhabergeführten Betrieben in der Peripherie ablesbar. Weiterhin gilt auch bei der Ausweisung von neuen Standorten im Sinne des Beherbergungskonzeptes, dass die kumulative Wirkung derartiger Vorhaben auf den Gesamtmarkt zu berücksichtigen sind.

Grundsätze

Folgende Grundsätze werden durch das Steuerungskonzept verfolgt:

- An den im Konzept ausgewiesenen **Eignungsstandorten** sind Entwicklungsvorhaben, wenn sie im Sinne der empfohlenen Marktanpassungen sind, im Sinne des Beherbergungskonzeptes **zulässig**. Eine Eignung nach Prüfraster ist an diesen Standorten im hohen Maße zu erwarten, jedoch nachzuweisen, um Fehlentwicklungen (u.a. städtebauliche Agglomerations-effekte und Auswirkungen auf das Stadtbild) zu vermeiden. Aufgrund der ökonomisch erforderlichen Marktanpassungen im Zuge der Realisierung des Kongresszentrums auf der einen und den zu erwartenden negativen städtebaulichen Effekten auf der anderen Seite wird eine Feinsteuerung der Eignungsstandorte in zwei Stufen empfohlen:
 - **Entwicklungsstufe I:** Die Entwicklungsstufe I umfasst Standorte, die für die erforderlichen Marktanpassungen im Zuge der Realisierung des Kongresszentrums benötigt werden. In Kombination mit den bereits erfolgten Angebotsausweitungen in den vergangenen Jahren, sollte eine Realisierung so behutsam wie möglich und möglichst in zeitlicher Nähe zur Realisierung des Kongresszentrums erfolgen, um bspw. Verlagerungseffekte aus der Peripherie zu vermeiden.
 - **Entwicklungsstufe II:** Die Entwicklungsstufe II umfasst Eignungsstandorte, die für eine qualitative Ergänzung des Beherbergungsangebotes in ausgewählten Marktsegmenten geeignet sind. Eine Realisierung sollte allerdings immer in Rückkopplung zur gesamtstädtischen Situation und der kumulativen städtebaulichen Auswirkungen erfolgen. Zeitlich sollten die Standorte der Entwicklungsstufe I prioritär behandelt werden.
- Die **zentralen Lagen der Altstadt und der altstadtnahen Stadtteile** sind Orte der Funktionsmischung. Ein verträgliches Nebeneinander der Funktionen ist auch unter Berücksichtigung der Belange der Randstadtteile und des Umlandes gewollt. Um dies zu sichern, aber

auch erforderliche Marktanpassungen zu ermöglichen, sollten Ansiedlungen nur noch **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden.

- In den **übrigen zentralen Lagen der Stadtteile sowie in Mischgebieten** sind zum Schutz der Belange der übrigen Nutzungen Ansiedlungen nur **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, im Sinne des Bergerbergungskonzeptes zulässig.
- Zum Schutz der Belange der Wohnfunktion sind in **allgemeinen Wohngebieten nur Beherbergungsbetriebe und kleine Beherbergungsbetriebe und auch nur ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, im Sinne des Bergerbergungskonzeptes zulässig.
- Zum Schutz der Belange der Wohnfunktion sind in **reinen Wohngebieten kleine Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, im Sinne des Bergerbergungskonzeptes zulässig.
- Zum Erhalt wertvoller **Gewerbeflächen** ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben des Beherbergungswesens im Gewerbegebiet **nur bei nachgewiesenem, erheblichem funktionalem Zusammenhang und Erfordernis** zulässig.
- Die **freizeitwirtschaftliche Nutzung von privatem Wohnraum** ist auf Basis der Regularien der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Heidelberg **unzulässig**.



	Eignungsräume	Altstadt (WB) und zentrale Bereiche um die Berghheimer Straße	Zentrale Lagen der Ortsteile (MI, MK, MD)	Sonstige Mischgebiete (MI)	Sonstige allgemeine Wohngebiete (WA)	Reine Wohngebiete (WR)	Gewerbegebiete (GE)
Kleinere Betriebe des Beherbergungswesens (§ 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO)	✓	(✓) <small>Unter Beachtung der Entwicklungsstufen</small>	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	X
Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)	✓	(✓) <small>Unter Beachtung der Entwicklungsstufen</small>	(✓)	(✓)	(✓)	X	X
Nicht störende Gewerbebetriebe (§ 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO)	✓	(✓) <small>Unter Beachtung der Entwicklungsstufen</small>	(✓)	(✓)	X	X	(✓)
Gewerbebetriebe (§ 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO)	X	X	X	X	X	X	(✓)
Freizeitwirtschaftliche Nutzung von privatem Wohnraum	X gemäß Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Heidelberg						

✓ = zulässig (Prüfraster) (✓) = ausnahmsweise zulässig (Prüfraster) X = unzulässig

Abbildung 109: Standortmatrix- Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Stadtteilen
Quelle: cima 2018

Prüfraster

Genehmigungsanträge für Beherbergungsstätten können anhand des nachstehenden städtebaulichen Prüfrasters analysiert und bewertet werden (ausnahmsweise Zulässigkeit). Folgende Kriterien sollten zur Anwendung kommen:

- **Eignungsstandort:** Es ist zu prüfen, ob der gewählte Standort den Zielen des Beherbergungskonzeptes der Stadt Heidelberg entspricht.
- **Nähe zu stadtbildprägenden Ensembles oder Gebäuden:** Es ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben in seinem baukulturellen Anspruch der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des jeweiligen Vorhabenstandortes entspricht. Eine Entwertung stadtbildprägender Bausubstanz ist zu vermeiden.
- **Unternehmensstruktur und Auslastungsquote:** Um die gewollte gemischte Anbieterstruktur, in der auch inhabergeführte, kleine und mittlere Unternehmen Platz haben zu erhalten und ein Grundangebot an Versorgung in den peripheren Stadtteilen zu sichern, sind die Auswirkungen neuer Planungen auf den Bestand zu überprüfen. Die durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquote⁵⁷ sollte in Heidelberg nicht unter 52,5 % im Bereich Hotel/Hotel garni und auch im Schnitt der übrigen Marktsegmente nicht unter 50 % sinken. Auf eine sehr gute durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquote von über 60 % (übrige 52,5%) sollte hingearbeitet werden, um vorhandene Ressourcen ökologisch und ökonomisch bestmöglich zu schützen.
- **Agglomeration von Beherbergungsangeboten insbesondere im Segment der Parahotellerie:** Eine Häufung von Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen ist in Kombination mit einer niedrigen Leerstandquote auf Niveau der Fluktuationsreserve (2 bis 3 %) ein sichtbares Zeichen, für die Verdrängung und Belastung der Wohnfunktionen in einem Quartier. Daher sind entsprechende Agglomerationen unter Berücksichtigung von Vorbelastungen durch vorhandene Beherbergungsbetriebe zu prüfen und zu vermeiden.
- **Immissionssituation und verkehrliche Anbindung:** Insbesondere in Kombination mit Wohnlagen ist zu prüfen, ob durch den Betrieb gewerblicher Unternehmen oder einer Agglomeration von Beherbergungsbetrieben Lärmkonflikte (insbesondere in den Nachtstunden) zu erwarten sind oder Belange der Mobilität der Bevölkerung eingeschränkt werden.
- **Funktionaler Zusammenhang zu Gewerbestandorten:** Zum Schutz wertvoller Gewerbeflächen ist zu prüfen, ob die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, vor allem den am Standort vorhandenen Betrieben als Standortfaktor dient, oder primär Kunden aus anderen Lagen bedient werden sollen. Hierbei ist auch das ggf. bereits vorhandene Angebot zu berücksichtigen.

Es wird gutachterlich empfohlen, die Überprüfung der Einhaltung des Prüfrasters bei konkreten Anfragen durch eine unabhängige Stelle bei der Stadt Heidelberg oder im Auftrag der Stadt durch

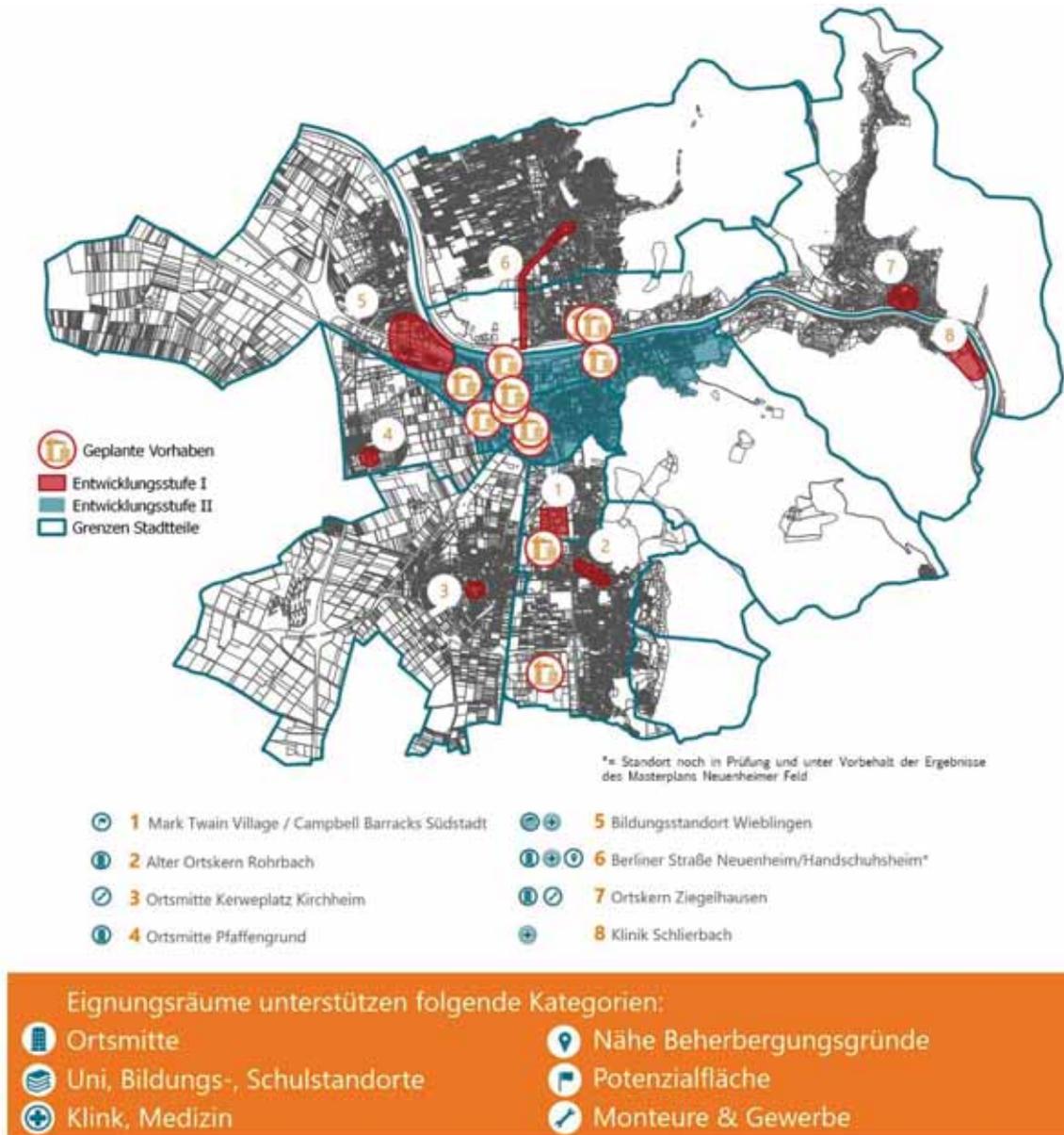
⁵⁷ Wie schon in Kapitel 2.1.3 beschrieben, wird die Schlafgelegenheitenauslastung von Branchenvertretern häufig kritisiert, weil zumindest in der Hotellerie üblicherweise das Zimmer und nicht das Bett die Vermietungseinheit darstellt. Da die Zimmerauslastungsquote von den statischen Landesämtern allerdings nur für Hotelleriebetriebe ab einer Größe von 25 Zimmern ermittelt wird, stellt diese, gerade zur Beurteilung der Situation der kleineren und mittleren Betriebe in den peripheren Stadtteilen und im Umland aus Sicht der CIMA keine geeignete Datenbasis dar. Führende Experten der Verkehrswertermittlung, wie Wolfgang Kleiber (vgl. Maschke 1995: 13), gehen von einer i.d.R. rund 10 % höheren Zimmerauslastungsquote aus. Der hieraus resultierende Wert sollte im Zuge der Beurteilung der Auswirkungen von neuen Beherbergungsbetrieben auf den gesamtstädtischen Kontext allerdings nur ergänzend hinzugezogen werden.

externe Berater durchführen zu lassen. In Analogie zur gängigen Praxis bei Einzelhandelsgutachten könnten die Kosten derartiger Gutachten mittels Kostenübernahmeerklärung an den Vorhabenträger weitergegeben werden.

Eignungsräume

Eignungsräume sollen Anfragen und Investitionen auf Standorte lenken, von denen marktseitig und städtebaulich erwartet wird, dass sie eine positive Entwicklung für die Entwicklung der Gesamtstadt bedeuten. Selbst wenn an anderer Stelle im Stadtgebiet Marktaustritte nicht ausgeschlossen werden können. Um den „ersten“ Interessenten nicht zu übervorteilen und auch Reaktionsmöglichkeiten an den Eignungsstandorten zu haben, wenn bereits eine Ansiedlung erfolgt ist, sollten auch Vorhaben an den Eignungsstandorten nach dem Prüfraster bewertet werden. Darüber hinaus könnte eine zeitlich parallele Entwicklung an mehreren Eignungsstandorten zu den in den kommenden Jahren ohnehin geplanten Entwicklungen, ebenfalls eine ungewollte Belastung für die bestehenden Strukturen darstellen (kumulative Effekte im gesamtstädtischen Kontext).

Abbildung 110: Übersicht der Eignungsräume verteilt im Stadtgebiet



Quelle: cima 2018

- Die Eignungsstandorte „Alter Ortskern Rohrbach (2)“, „Ortsmitte Kerweplatz Kirchheim (3)“, „Ortsmitte Pfaffengrund (4)“ und „Ortskern Ziegelhausen (7)“ sind zentrale Lagen in den periphereren Stadtteilen. Zeitgemäße Beherbergungsbetriebe können hier einen wichtigen Impuls zur Stärkung dieser Ortskerne als Unterstützungsangebot für die Gastronomie und als sozialer Treffpunkt übernehmen. Ebenso sind sie weicher Standortfaktor für die im Stadtteil vorhandenen Betriebe. Eine Ansiedlung würde aktiv den Konzentrationsprozess auf die Altstadt und den hierdurch induzierten Belastungen entgegenwirken.
 - o Gutachterliche Empfehlung zur Angebotsergänzung:

Angebote werden nur innerhalb der Hotellerie zu realisieren sein. Ohne diese Erfordernisse sind auch andere auf die Zielgruppe zugeschnittenen Formate denkbar. Preislich sollten auch größere Kontingente in einem Preisrahmen zwischen 100 € und 150 € pro Nacht realisierbar sein.

- Der Standort „Mark Twain Village / Campbell Barracks Südstadt (1)“ dient als Entlastungspotenzial für die innenstadtnahen Stadtteile, sollte aber nur dann genutzt werden, wenn sich eine überproportionale Nachfrageentwicklung im Vergleich zu den Prognosen abzeichnet.
 - Gutachterliche Empfehlung zur Angebotsergänzung:
 - Mit den geplanten Angebotsausweitungen, den bereits existierenden Hostels sowie zahlreicher legaler privater Zimmervermietungen verfügt die Stadt Heidelberg über ein gutes Sockelangebot an günstigen Unterbringungsmöglichkeiten. Wenn es auch in Zukunft zu einer überproportionalen Nachfrageentwicklung kommen sollte, sollte diese nur durch Angebotsformate ergänzt werden, die Zimmer auch in der Nebensaison oberhalb von 100 € pro Nacht anbieten. Sollten sich für Studenten und Auszubildende Versorgungslücken abzeichnen, sind diese aus gutachterlicher Sicht durch Angebotsformate abseits von Beherbergungsbetrieben zu schließen (Wohnheime und Internate).

Die Stadtteile Altstadt, Bergheim, Weststadt und Bahnstadt konzentrieren in besonderer Weise die touristische Nachfrage ebenso wie die bereits geplanten Vorhaben auf ihre Standorte. Um überproportionale Belastungen von Teilräumen in diesen Stadtteilen zu vermeiden, ein Grundangebot in den periphereren Stadtteilen und im Umland zu sichern und auch die gewollte Mischung der Angebotsstruktur, in der auch inhabergeführte, kleine und mittlere Unternehmen Platz finden zu sichern und zu entwickeln, sollten diese Standorte nach Realisierung der geplanten Vorhaben zunächst nicht als Eignungsstandorte behandelt werden. Durch eine Einordnung aller weiterer Vorhaben in die „Entwicklungsstufe II“ soll den Bestandsunternehmen im gesamten Stadtgebiet ausreichend Raum gegeben werden, um sich auf die neuen Rahmenbedingungen einzustellen und die induzierten Auswirkungen bspw. auf das Wohnumfeld und Verkehrsströme können analysiert werden.

5.2.2 Rechtliches Steuerungskonzept

Es wird empfohlen, das Beherbergungskonzept durch den Gemeinderat als Grundlage für ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** oder als **sonstige städtebauliche Planung** nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschließen zu lassen.

Hierdurch wird das Beherbergungskonzept zur Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik vor dem Hintergrund eines stadtweit einheitlichen Bewertungsrahmens.

Als **öffentlicher Belang** wären die Vorgaben und Ziele des Beherbergungskonzeptes bei allen laufenden und zukünftigen Bauleitplanverfahren **zu berücksichtigen (abwägungsrelevant)**.

Bei allgemeinen/informellen Anfragen kann auf das Beherbergungskonzept verwiesen werden. Durch die gesetzten Rahmenbedingungen ist nach Bekanntwerden im Investorenkreis ein Rückgang der Nachfragen an ungeeigneten Standorten zu erwarten.

Darüber hinaus bleibt das Beherbergungskonzept eine informelle städtebauliche Planung. Eine höhere Verbindlichkeit nach außen kann nur durch eine Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

- Die **Überprüfung** von Projekten **bei künftigen Standortanfragen**. Sollten Widersprüche zum Beherbergungskonzept in der Abwägung überwiegen, kann ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen und eine **Veränderungssperre** erlassen werden. **Hierbei** dient das **Beherbergungskonzept und die gebietsspezifische Ableitung** nach eindeutigen Kriterien (siehe u.a. **Prüfraster**, z.B. Schutz von lokalen Wohnfunktionen und Handlungsempfehlungen in den Stadtteilen) als Teil der Begründungsgrundlage, die in verbindliche Bauleitplanung umzusetzen ist.
- Eingriffe in **bestehendes Planungsrecht** (vgl. u.a. rechtliche Rahmenbedingungen – Rechtsbehelfe, aber auch Verwaltungsaufwand) sollten ausschließlich **anlassbezogen erfolgen**. Fokusräume könnten Standorte mit vorhandenen Vorbelastungen (vgl. Osten der Altstadt oder der östliche Teil von Bergheim) ebenso wie Standorte, die in verstärkter Weise für Entwicklungen angefragt werden, sein.
- Die Überprüfung in Gebieten nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile) sollte anlassbezogen auf Basis des Prüfrasters, der Ziele, der Standortmatrix und der Konkretisierung für die Stadtteile erfolgen. Sollten sich Teilbereiche als besonders gefährdet herauskristallisieren, kann eine Steuerung auch hier über ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen.

Allein schon aufgrund des Verwaltungsaufwandes und dem ggf. erforderlichen Eingriff in bestehendes Planungsrecht (vgl. u.a. rechtliche Rahmenbedingungen – Rechtsbehelfe) sollte die Änderung **ausschließlich anlassbezogen** erfolgen.

Darüber hinaus erfordern **gesamstädtische Wirkungsketten** ein kontinuierliches Monitoring. So kann bspw. ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen im östlichen Teil der Altstadt dazu führen, dass verstärkt Flächen im westlichen Teil der Altstadt oder in verkehrsgünstigen Lagen zur Altstadt in benachbarten Stadtteilen nachgefragt werden. In der Folge könnten weitere Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich werden. Auch diese sollten allerdings ausschließlich anlassbezogen erfolgen.

Da das Beherbergungskonzept deutschlandweit eines der ersten ist, dass auch zur städtebaulichen Steuerung dienen soll, sollte die Wirkungsweise mindestens alle zwei Jahre geprüft werden. Um aktuelle Herausforderungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, ist eine Fortschreibung des Konzeptes darüber hinaus mindestens alle sieben bis zehn Jahre zu empfehlen.

5.2.3 Ergänzende Maßnahmen

Neben dem Beherbergungskonzept konnten im Rahmen des Beteiligungs- und Analyseprozesses eine Reihe von ergänzenden Maßnahmen identifiziert werden, deren Umsetzung wichtige unterstützende Effekte hätten und geprüft werden sollten. Zu benennen sind hierbei insbesondere:

- **Die Überprüfung einer Verschärfung der Zweckentfremdungsverbotssatzung nach Münchener Vorbild:** Mit der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Heidelberg vom 20.08.2016, verfügt die Stadt Heidelberg bereits über eine Zweckentfremdungsverbotssatzung. Hier sollte allerdings geprüft werden, ob eine Verschärfung der Reglementierung, bspw. nach Vorbild der Stadt München (Stadt München 2017), erfolgen muss. Zu benennen sind hier insbesondere die Begrenzung der Fremdenbeherbergungsnutzung auf insgesamt maximal acht Wochen im Kalenderjahr, sowie die Androhungen von

Bußgeldern in Höhe von 500.000 € bei Zuwiderhandlungen und 50.000 € bei mangelnder Auskunftsbereitschaft.

- **Kontrolle und Verunsicherung von nicht gemeldeten Anbietern aus der Parahotellerie:** Im Rahmen der Analysen konnte bei rund 26 % der im privaten Wohnraum angebotenen Beherbergungsmöglichkeiten in Heidelberg ein Verdachtsmoment identifiziert werden, der auf eine scheinprivate Nutzung hindeutet. Diese illegalen Angebote entziehen sich nicht nur der Besteuerung, sondern auch jeglichen Auflagen (bspw. Brandschutz, Hygienestandards...). Durch verstärkte Kontrollen und Verunsicherungen insbesondere dieser Anbieter sollten unfaire Wettbewerbsvorteile abgebaut und dringend erforderlicher Wohnraum, dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.
- **Pressewirksame Kontaktaufnahme zu den Portalbetreibern mit den Zielen: Verstöße aufzudecken, Meldungen zu erhöhen und Nutzungsintensitäten zu senken und Androhung von Zwangsgeldern gegenüber Portalbetreibern:** Aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Heidelberg, die u.a. zu ungewollten Belastungen der Anwohner und einer Verschärfung der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt führen sollten im Falle mangelnder Kooperationsbereitschaft auch Zwangsgelder und Strafanzeigen gegenüber Portalbetreibern geprüft werden. Anfang 2019 zog beispielsweise die Stadt Paris vor Gericht und fordert vom Portalbetreiber Airbnb eine Rekordstrafe in Höhe von 12,5 Millionen Euro.
- **Etablierung eines Facharbeitskreises aus Hotellerie, Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und Heidelberg-Marketing:** Durch die sehr dynamische Entwicklung in den vergangenen und kommenden Jahren sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite im Heidelberger Beherbergungsmarkt mit teilweise weitreichenden Folgen für die Stadtentwicklung, entsteht ein erhöhter Koordinierungs- und Monitoringbedarf. Um insbesondere die Transparenz für die Belange der unterschiedlichen Akteure und die Effektivität von möglichen Maßnahmen zu erhöhen, ist die Etablierung eines mindestens jährlich tagenden Arbeitskreises mit Akteuren aus der Hotellerie (wichtig unterschiedliche Marktsegmente, Kernstadt und Peripherie), Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Stadtentwicklung und Statistik sowie von Heidelberg Marketing zu empfehlen. Aktuelle Marktentwicklungen können schneller erkannt und Reaktionsmöglichkeiten verbessert werden. Die Kennzahlen des Beherbergungskonzeptes bieten in Kombination mit der amtlichen Statistik einen wichtigen Orientierungsrahmen zur Diskussion.
- **Saisonverlängernde Maßnahmen und Maßnahmen Erhöhung der Verweildauer:** Ein wesentliches Ziel des Tourismusleitbildes (Stadt Heidelberg 1993) ebenso wie des Beherbergungskonzeptes ist das Leitziel „Qualität vor Quantität“. Die Schlafgelegenheitenauslastungsquote in der Stadt Heidelberg ist im Durchschnitt und im Vergleich mit anderen deutschen Top-Destinationen gut, jedoch steigerbar. Damit dies gelingen kann, sind allerdings Maßnahmen erforderlich, die Spitzen besser verteilen und somit die Wertschöpfung erhöhen. Dies bedeutet in der Regel einen größeren Steuerungs- und Koordinierungsaufwand (bspw. Tagungen großer Unternehmen, Veranstaltungen des Universitätsklinikums und künftig auch Kongresse in der Stadt), der sich in zusätzlichen Personalstellen widerspiegelt.

- **Fachkräftemangel aktiv begegnen:** Der Fachkräftemangel ist bereits heute eine spürbare negative Rahmenbedingung, nicht nur für die Anbieter auf dem Beherbergungsmarkt in der Stadt Heidelberg. Mit dem beabsichtigten Ausbau der Beherbergungskapazitäten in den kommenden Jahren wird der Wettbewerb um qualifiziertes Personal weiter zunehmen. Hierbei gilt es, überschaubaren Verdienstmöglichkeiten und vielfach fordernden Arbeitszeiten attraktive Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten gegenüberzustellen. Weiterhin wird der Anteil von Personal mit Sprachbarriere aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen, aller Voraussicht nach, zunehmen. Auch hierdurch entstehen gesteigerte Qualifizierungserfordernisse. Bereits im Zuge der Expertengespräche zum Beherbergungskonzept wurde das Interesse und die Bereitschaft der Akteure, bspw. in Kombination mit Angeboten des DEHOGA e.V., signalisiert, über eine gemeinsame Ausbildungsakademie nachzudenken. Diese Ideen sollten durch die Wirtschaftsförderung aktiv weiter begleitet werden. Durch einschlägige Förderprogramme hätten derartige Vorhaben zudem eine gute Chance auf Zuschüsse.

6 Fazit und Ausblick

Der Tourismus ist und bleibt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den Wirtschaftsstandort Heidelberg. Die angebotenen Beherbergungsleistungen dienen nicht nur dem Tourismus, sondern sind auch wichtiger unterstützender Standortfaktor für andere Wirtschaftszweige im Stadtgebiet, insbesondere der Gesundheitswirtschaft aber auch für zahlreiche international agierende Unternehmen.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre hat allerdings dazu geführt, dass es zunehmend zu Nutzungskonkurrenzen zwischen den touristischen Funktionen und den übrigen Belangen der Stadtentwicklung kommt. Die Entwicklungen finden teilträumlich konzentriert statt und Prognosen lassen sogar noch einen erheblichen Anstieg der Nachfrage und damit eine Verschärfung der Probleme erwarten. Eine städtebauliche Steuerung zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen wird erforderlich.

Der andauernde Aufschwung in einer Phase der Niedrigzinspolitik hat Heidelberg ebenso wie das benachbarte Mannheim in den Fokus von Investoren großer Hotelketten gerückt. Angebotsausweitungen sind in Heidelberg in Teilen auch erforderlich, um beispielsweise die zu erwartenden Nachfragezuwächse durch die Realisierung der Stadthalle, der Großsporthalle und insbesondere des Kongresszentrums zu bewältigen. Sie sind aber, wenn sie zu schnell und räumlich zu konzentriert erfolgen, auch ein Risikofaktor, der ungewollte Marktanpassungen nach sich ziehen kann. Zu benennen sind hier bspw. der Verlust an Angeboten in den Randstadtteilen und im Umland, die Verdrängung von inhabergeführten, kleinen und mittleren Unternehmen und ein zunehmendes Konfliktpotenzial mit den städtebaulichen und baukulturellen Erfordernissen der Stadtentwicklung. Um erforderliche Marktanpassungen einzuleiten und gleichzeitig nicht gewollte Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine stärkere städtebauliche Steuerung, insbesondere vor der Dynamik der kommenden Jahre zu empfehlen.

Durch die zunehmende, teilweise nicht legale Vermietung von privatem Wohnraum als Ferienunterkunft, verschärft sich das Problem weiter. Die Anbieter orientieren sich stark an den touristischen Lagequalitäten, so dass die Angebote ebenfalls räumlich konzentriert parallel zu den Angeboten des Beherbergungssektors auftreten. Der Verlust von Wohnraum in einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt sowie eine erhöhte Anzahl von Störungen im Wohnumfeld sind nur einige der Konsequenzen. Die Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Heidelberg löst dieses Problem nur in Teilen. Flankierende Maßnahmen in Form von Kontrollen und Bußgeldern aber auch der

bauleitplanerische Ausschluss bzw. die Begrenzung von Nutzungsmöglichkeiten in besonders belasteten Lagen sind ebenso zu prüfen, wie eine Verschärfung der vorhandenen Zweckentfremdungsverbotssatzung. So schränkt die Stadt München bspw. den Zeitraum der Vermietung von privatem Wohnraum als Ferienwohnung auf maximal acht Wochen im Jahr ein.

Aus diesen und weiteren im Konzept beschriebenen Gründen liefert das vorliegende Beherbergungskonzept eine Grundlage für ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die Fachämter der Stadt Heidelberg. Durch Beschluss der Stadt Heidelberg ist das Konzept als öffentlicher Belang bei allen laufenden und künftigen Bauleitplanverfahren abwägungsrelevant zu berücksichtigen. Es dient als Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik und bietet einen stadtweiten einheitlichen Bewertungsrahmen für Beherbergungsstätten jeglicher Art. Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung entfaltet das Beherbergungskonzept auch eine verbindliche Wirkung außerhalb der Verwaltung. Eine Erstellung oder Änderung der Bauleitplanung sollte allerdings nur anlassbezogen und mit einem besonderen Fokus auf wesentlich vorbelastete Räume geprüft werden. Das Beherbergungskonzept liefert mit den Zielen für die künftige Entwicklung, den städtebaulichen Begründungen auf Stadtteilebene, die in einer Standortmatrix zusammengefasst sind, einer Empfehlung für ein Prüfraster sowie der Ausweisung von Eignungsstandorten die erforderlichen Argumentationsgrundlagen, um eine Begründung in der Bauleitplanung zu erleichtern. Nur durch eine Überführung der Inhalte in die Bauleitplanung erhält das Beherbergungskonzept einen rechtverbindlichen Charakter. Darüber hinaus wird erwartet, dass allein durch den Beschluss des Beherbergungskonzeptes und den regelmäßigen Verweis bei allgemeinen und informellen Anfragen, die Nachfrage an ungeeigneten Standorten zurückgehen wird.

Mit dem Beschluss des Beherbergungskonzeptes erhält die Stadt Heidelberg ein neues Instrumentarium, um die sehr dynamische Entwicklung des Beherbergungssektors in der Stadt in den gewollten Bahnen zu steuern, ohne dabei gewollte Marktanpassungen gänzlich auszuschließen. Während in den Bereichen der Einzelhandelsentwicklung oder der Steuerung von Vergnügungsstätten städtebauliche Entwicklungskonzepte inzwischen deutschlandweit erprobt sind, ist der Einsatz dieses Instrumentes im Bereich des Beherbergungswesens noch neu (Modellcharakter). Aus diesem Grund sollte die Funktionalität in den kommenden Jahren überprüft und ggf. erforderliche Anpassung durch eine (Teil-)Fortschreibung erfolgen. Um aktuelle Herausforderungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, sollte das Konzept mindestens alle sieben bis zehn Jahre fortgeschrieben werden.

7 Quellen und Literaturverzeichnis

Alle im Konzept enthaltene Karten wurden durch die cima erstellt. Die Kartengrundlage bilden die ALTKIS-Daten der Stadt Heidelberg, sowie Shapefiles der B-Pläne und dem FNP.

Braun Alexander, Michael 06.02.2016: Serviced Apartment's. Hier leben die urbanen Nomaden. In Welt online unter: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article151903821/Hier-leben-die-urbanen-Nomaden.html> zugegriffen Dezember 2018

dwif-Consulting GmbH 2012/2015: Wirtschaftsfaktor Tourismus in Heidelberg 2012/2015, München

dwif-Consulting GmbH 2017: Marktstudie privater Ferienimmobilien 2017. Kaufkriterien, Finanzierung, Vermietung und Objekteigenschaften von privaten Ferienimmobilien. FeWo-direkt; Engel und Völkers (Hrsg.). Berlin.

DZT/ Claus Sager 2014: DZT-Prognose 2030 für das Deutschland-Incoming- Chancen für Wachstum erkennen!

Kaiser, Olivia 08.11.2018: Steigende Übernachtungszahlen. Sieben neue Hotels eröffnen in Mannheim. In Rhein-Neckar-Zeitung online unter: https://www.rnz.de/nachrichten/mannheim_artikel,-steigende-Uebernachtungszahlen-sieben-neue-hotels-eroeffnen-in-mannheim-_arid,398869.html zugegriffen Dezember 2018

Kössler, Richard 2015: Zur Zimmerauslastung in der Hotellerie. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 9/2015 Umwelt, Verkehr, Tourismus. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.)

Maschke 1995: Hotelbetriebsvergleich, Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (DWIF) an der Universität München, Sonderreihe 63, vgl. GuG-aktuell 2004, 13

Stadt Heidelberg; Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg (Hrsg.) September 2013: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030. GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg.

Stadt Heidelberg 2016: Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Heidelberg (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS)

Stadt Heidelberg 2016 Statistische Mitteilungen

Stadt Heidelberg; Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg (Hrsg.) 2018: Einwohner und Haushaltsdaten. Eigene Fortschreibung 2018

Stadt Heidelberg 1993: Tourismusleitbild Heidelberg

Stadt München 2017: Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018: Tourismusstatistik der Stadt Heidelberg 2000 bis 2017 nach Betriebsarten

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018: Unternehmerregister

Wallenfels, Matthias (28.02.2017): Medizintourismus. Weniger Patienten in deutschen Kliniken? In Ärzte Zeitung online unter: https://www.aerztezeitung.de/praxis_wirtschaft/praxismanagement/praxisfuehrung/article/930734/medizintourismus-weniger-patienten-deutsche-kliniken.html zugegriffen Dezember 2018

Website Berlin vs. Airbnb: <http://www.airbnbvsberlin.de/> (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>) zugegriffen Dezember 2018

Quellen der Beherbergungsstättenerfassung

Bestandsdaten zu Beherbergungsstätten der Stadt Heidelberg

Heidelberg Marketing: <https://www.heidelberg-marketing.de/suchen-buchen/unterkuenfte.html> zugegriffen Juli 2018

Verkehrsverein Ziegelhausen: <https://www.verkehrsverein-ziegelhausen.de/> zugegriffen September 2018

HRS: <https://www.hrs.de/> zugegriffen Juli 2018

FeWo-direkt: <https://www.fewo-direkt.de/> zugegriffen Juli 2018

Airbnb: <https://www.airbnb.de/> zugegriffen Juli 2018

Booking.com: <https://www.booking.com> zugegriffen Juli 2018

9flats.com: <https://www.9flats.com/de> zugegriffen Juli 2018

WIMDU: <https://www.wimdu.de/> zugegriffen Juli 2018

hometogo: <https://www.hometogo.de/> zugegriffen Juli 2018

Internetrecherche zu Eintragungen der Betriebe in Google Maps und auf den Internetseiten der Betriebe

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes	6
Abbildung 2:	Zentrale Bausteine	7
Abbildung 3:	Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“	12
Abbildung 4:	Zusammenhang Wohnungsknappheit und Beherbergung	12
Abbildung 5:	Low Budget Hotel in Heidelberg	13
Abbildung 6:	Tourismusleitbild Heidelberg mit seinen drei Leitzielen	16
Abbildung 7:	Bevölkerung in Heidelberg	17
Abbildung 8:	Tourismus Key Facts	18
Abbildung 9:	Relativer Anteil der Betriebsarten nach Übernachtungen 2017	19
Abbildung 10:	Entwicklung der durchschnittlichen Auslastungsquote in %	20
Abbildung 11:	Relative Umsatzentwicklung aller Unternehmen seit 2006	20
Abbildung 12:	Relative Umsatzentwicklung je Unternehmen seit 2006 in 1.000 €	21
Abbildung 13:	Key-Facts zu privaten Ferienunterkünften im Stadtgebiet von Heidelberg	24
Abbildung 14:	Entwicklung der Inserate auf privaten Anbieterportalen zwischen 2016 und 2017	25
Abbildung 15:	Durchschnittliche Auslastung/ Verfügbarkeit der privaten Zimmer in den Sommermonaten ohne Ferienwohnungen	26
Abbildung 16:	Airbnb-Inserate je 100.000 Einwohner im Vergleich	26
Abbildung 17:	Angebotene Preissegmente im Bereich privater Ferienwohnungen	27
Abbildung 18:	Entwicklung der angebotenen Preissegmente im Bereich privater Ferienwohnungen zwischen 2016 und 2017	27
Abbildung 19:	Angebotene Typen im Bereich der privaten Zimmervermietung (ohne Ferienwohnungen) nach Anzahl	28
Abbildung 20:	Angebotene Typen im Bereich der privaten Zimmervermietung (ohne Ferienwohnungen) nach Betten	28
Abbildung 21:	Räumliche Verteilung der privaten Angebote (ohne klassische Ferienwohnungen) nach Stadtteilen	28
Abbildung 22:	Räumliche Verteilung der Angebote der Parahotellerie im Stadtgebiet (Quelle: cima 2018)	29
Abbildung 23:	Modellhafte Betrachtung der temporären Konsequenzen der Angebotsausweitung	32
Abbildung 24:	Fußgängerzone Heidelberg	39
Abbildung 25:	Beherbergungsbetriebe Altstadt	39
Abbildung 26:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Altstadt	40
Abbildung 27:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Altstadt	40
Abbildung 28:	Bergheimer Straße	43
Abbildung 29:	Beherbergungsbetriebe Bergheim	43
Abbildung 30:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Bergheim	44
Abbildung 31:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Bergheim	44
Abbildung 32:	Rohrbacher Straße	47
Abbildung 33:	Beherbergungsbetriebe Weststadt	47
Abbildung 34:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Weststadt	48

Abbildung 35:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Weststadt	48
Abbildung 36:	Langer Anger	51
Abbildung 37:	Beherbergungsbetriebe Bahnstadt	51
Abbildung 38:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Bahnstadt	52
Abbildung 39:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Bahnstadt	52
Abbildung 40:	Wohnstraße im östlichen Bereich der Südstadt	55
Abbildung 41:	Beherbergungsbetriebe Südstadt	55
Abbildung 42:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Südstadt	56
Abbildung 43:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Südstadt	56
Abbildung 44:	Gasse im alten Ortskern Rohrbach	59
Abbildung 45:	Beherbergungsbetriebe Rohrbach	59
Abbildung 46:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Rohrbach	60
Abbildung 47:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Rohrbach	60
Abbildung 48:	Straßenzug Kirchheim Mitte	63
Abbildung 49:	Beherbergungsbetriebe Kirchheim	63
Abbildung 50:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Kirchheim	64
Abbildung 51:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Kirchheim	64
Abbildung 52:	Straßenzug in Pfaffengrund	67
Abbildung 53:	Beherbergungsbetriebe Pfaffengrund	67
Abbildung 54:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Pfaffengrund	68
Abbildung 55:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Pfaffengrund	68
Abbildung 56:	Straßenecke im alten Ortskern Wieblingen	71
Abbildung 57:	Beherbergungsbetriebe Wieblingen	71
Abbildung 58:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Wieblingen	72
Abbildung 59:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Wieblingen	72
Abbildung 60:	Gasse im alten Ortskern Neuenheim	75
Abbildung 61:	Beherbergungsbetriebe Neuenheim	75
Abbildung 62:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Neuenheim	76
Abbildung 63:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Neuenheim	76
Abbildung 64:	Gasse im alten Ortskern Handschuhsheim	79
Abbildung 65:	Beherbergungsbetriebe Handschuhsheim	79
Abbildung 66:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Handschuhsheim	80
Abbildung 67:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Handschuhsheim	80
Abbildung 68:	Peterstaler Str. in Ziegelhausen	83
Abbildung 69:	Beherbergungsbetriebe Ziegelhausen	83
Abbildung 70:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Ziegelhausen	84
Abbildung 71:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Ziegelhausen	84
Abbildung 72:	Wohnstraße in Schlierbach	87
Abbildung 73:	Beherbergungsbetriebe Schlierbach	87
Abbildung 74:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Schlierbach	88
Abbildung 75:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Schlierbach	88
Abbildung 76:	Wohnhaus in Boxberg	91

Abbildung 77:	Beherbergungsbetriebe Boxberg	91
Abbildung 78:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Boxberg	92
Abbildung 79:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Boxberg	92
Abbildung 80:	Passage in Emmertsgrund	94
Abbildung 81:	Beherbergungsbetriebe Emmertsgrund	94
Abbildung 82:	Anteile der Betriebstypen im Stadtteil Emmertsgrund	95
Abbildung 83:	Anteile Betten je Betriebstyp im Stadtteil Emmertsgrund	95
Abbildung 84:	4 Sterne Qube Hotel Bergheim	98
Abbildung 85:	Hotel Weisser Bock Innenstadt	98
Abbildung 86:	Familienbetrieb Hotel Neckartal in Schlierbach	98
Abbildung 87:	Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe im Stadtgebiet	98
Abbildung 88:	B&B Hotel Rohrbach	100
Abbildung 89:	Hotel Goldene Rose Innenstadt	100
Abbildung 90:	Hotel garni Diana Rohrbach	100
Abbildung 91:	Räumliche Verteilung der Hotel garni Betriebe im Stadtgebiet	100
Abbildung 92:	hochwertiges Boardingstudio in der Weststadt	102
Abbildung 93:	Boarding Hotel Gewerbegebiet Rohrbach	102
Abbildung 94:	Appartmenthaus in Ziegelhausen	102
Abbildung 95:	Räumliche Verteilung von Appartmenthotel / Boardinghouse / Serviced Appartment im Stadtgebiet	102
Abbildung 96:	Ferienwohnung im Wohngebiet in Pfaffengrund	104
Abbildung 97:	Haus mit Ferienwohnungen in Bergheim	104
Abbildung 98:	Klingelschild eines Wohnhauses in der Weststadt	104
Abbildung 99:	Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen im Stadtgebiet	104
Abbildung 100:	Gästehaus der SRH Hochschule	106
Abbildung 101:	Gästehaus in Ziegelhausen	106
Abbildung 102:	Pension in Neuenheim	106
Abbildung 103:	Räumliche Verteilung von Gasthäusern/ Pensionen im Stadtgebiet	106
Abbildung 104:	Jugendherberge Heidelberg	108
Abbildung 105:	Steffis Hostel	108
Abbildung 106:	Hostel Lotte	108
Abbildung 107:	Räumliche Verteilung von Jugendherbergen und Hostels im Stadtgebiet	108
Abbildung 108:	Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes	111
Abbildung 109:	Standortmatrix- Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Stadtteilen	117
Abbildung 110:	Übersicht der Eignungsräume verteilt im Stadtgebiet	120

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Beteiligter Expertenkreis	7
Tabelle 2:	Teilnehmer Arbeitskreis	8
Tabelle 3:	Klassifizierung der Betriebsarten	9
Tabelle 4:	Schlafgelegenheitenauslastungsquoten deutscher Top-Destinationen im Vergleich	22
Tabelle 5:	Ergebnis der Trendprognose zu den Übernachtungszahlen	30
Tabelle 6:	Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens	34
Tabelle 7:	Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO	35
Tabelle 8:	Übersicht über die Marktsegmente	97

Anlage

Betriebsübersicht Hotel

Name	Adresse
Arthotel Heidelberg	Grabengasse 7
Crowne Plaza Heidelberg City Centre	Kurfürsten-Anlage1
Das Lamm Heidelberg	Pfarrgasse 3
Die Hirschgasse Heidelberg	Hirschgasse 3
Heidelberg Suites Guesthouse	Neuenheimer Landstraße 10
Hip Hotel	Hauptstraße 115
Hotel & Backhaus Backmulde	Schiffgasse 11
Hotel & Restaurant Auerstein	Dossenheimer Landstraße 82
Hotel & Restaurant Grenzhof	Grenzhof 9
Hotel Chester	Bonhoefferstraße 10
Hotel Europäischer Hof Heidelberg	Friedrich-Ebert-Anlage 1
Hotel Goldener Falke	Hauptstraße 204
Hotel Heidelberg	Heuauer Weg 35-37
Hotel ISG Heidelberg	Im Eichwald 19
Hotel NH Heidelberg	Bergheimer Straße 91
Hotel Restaurant Krokodil	Kleinschmidtstraße 12
Hotel Schnookeloch	Haspelgasse 8
Hotel Sudpfanne	Hauptstraße 221
Hotel Weisser Bock	Große Mantelgasse 24
Hotel zum Neckartal Heidelberg	Im Hofert 28
Hotel Zum Ritter St. Georg	Hauptstraße 178
Hotel Zur Alten Brücke	Obere Neckarstraße 2
ibis Heidelberg Hauptbahnhof	Willi-Brandt-Platz 3
Kulturbrauerei Heidelberg	Leyergasse 6
Leonardo Hotel Heidelberg	Pleikartsförster Straße 101
Marriott Hotel Heidelberg	Vangerowstraße 16
Qube Heidelberg	Bergheimerstraße 74
Schlosshotel Molkenkur	Klingenteichstraße 31
Star Inn Hotel & Suites Premium Heidelberg	Speyer Straße 9
Wohlfühl-Hotel Neu Heidelberg	Kranichweg 15

Betriebsübersicht Hotel garni

Name	Adresse
Altstadt Hotel	St. Anna Gasse 9
Auerstein Dépendance	Dossenheimer Landstraße 61
B & B Hotel Heidelberg	Rudolf-Diesel-Straße 7
Bergheim 41 Hotel im Alten Hallenbad	Bergheimer Straße 41
City Partner Hotel Holländer Hof	Neckarstaden 66
Classic Inn	Belfortstraße 3
Denner Hotel	Bergheimerstraße 8
Garni Hotel Diana	Rohrbacher Straße 152
Holiday Inn Express Heidelberg City Centre	Kurfürsten-Anlage 23
Hotel am Kornmarkt	Kornmarkt 7
Hotel am Rathaus	Heiliggeiststraße 1
Hotel Anlage Heidelberg	Friedrich-Ebert-Anlage 32
Hotel Bayrischer Hof	Rohrbacher Straße 2
Hotel Café Frisch	Jahnstraße 34
Hotel Central	Kaiserstraße 75
Hotel DenRiKo	Hertzstraße 12
Hotel Elite Heidelberg	Bunsenstraße 15
Hotel Goldene Rose	St. Anna Gasse7
Hotel Heidelberg Astoria	Rahmengasse 30
Hotel Heidelberger Hof	Plöck 1
Hotel Kranich Heidelberg	Kranichweg 37a
Hotel Kurfürst	Poststraße 46
Hotel Landgasthof Zum Waldhorn	Peter-Wenzel-Weg 11
Hotel Mille Stelle	Blumenstr. 54
Hotel Mille Stelle City	Goethestraße 2
Hotel Monpti	Friedrich-Ebert-Anlage 57
Hotel Neckarlux	In der Neckarhelle 33-35
Hotel Panorama	Bismarckstr. 19
Hotel Perkeo	Hauptstraße 75
Hotel Regina	Luisenstraße 6
Hotel Rose	Karlsruher Straße 93
Hotel Tannhäuser	Bergheimerstraße 6
Hotel Villa Marstall	Lauerstraße 1
Hotel zum Pfalzgrafen	Kettengasse 21
hotelo Heidelberg	Czernyring 42-44
Leonardo Hotel Heidelberg City Center	Bergheimer Straße 63
Parkhotel Atlantic	Schloß-Wolfsbrunnen-Weg 23
The Dubliner Hotel & Irish Pub	Hauptstraße 93
The Heidelberg acor hotel	Friedrich-Ebert-Anlage 55
The Heidelberg Exzellenz Hotel	Rohrbacher Straße 29
Vier Jahreszeiten	Haspeltgasse 2

Betriebsübersicht sonstige Betriebe

Name	Adresse
(BS) Bessis Luxury Apartments	Bergheimer Straße 77
Apartments & Hotel Kurpfalzhof	Kurpfalzhof 10
Boardinghotel Heidelberg	Haberstraße 15
BoardingHouse Heidelberg	Rohrbacher Straße 32
Boardinghouse Luise	Luisenstraße 5
Boardingstudio Heidelberg	Hildastraße 18
Boutique Hotel Heidelberg Suites	Neuenheimer Landstraße 12
Boutique Suites Heidelberg Alte Zigarrenmanufaktur	Römerstraße 80
BS Boarding House	Belfortstraße 1
BS Luxury Apartment	Obere Neckarstraße 7
Car by Side - BoardingHouse Heidelberg	Rohrbacher Straße 32
Eazy Hostel Heidelberg	Eppelheimer Straße 12
Gästehaus der SRH	Bonhoefferstraße 12
Gästehaus Endrich	Friedhofweg 28
GuestHouse Heidelberg	Bergheimer Straße 24
Heidelberg Apartments	Redtenbacherstraße 5
Heidelberg ROOMS	Fischergasse 8
Hemingways	Fahrtgasse 1
Hotel & Boardinghouse Deutscher Kaiser	Mühlthalstraße 41
Hotel-Pension Berger	Erwin-Rohde-Strasse 8
Jugendherberge Heidelberg International	Tiergartenstraße 5
Landcafé - Gästehaus Walnuss	Grenzhof 5
Lotte - The Backpackers	Burgweg 3
Neu Heidelberg - Guesthouse & Apartments	Im Entenlach 33
Nomad Serviced Appartments	Gaisbergstraße 24
Papas Pension	Fahrtgasse 1
Pension Jeske Heidelberg	Mittelbadgasse 2
Qube Apartments	Bergheimer Straße 89A
Residenz Heidelberg	Rathausstraße 45
sevenDays Hotel BoardingHouse	Eppelheimer Straße 14
Sleep & Cheap	Grünwaldstraße 5
Steffis Hostel Heidelberg	Alte Eppelheimer Straße 50
Suytes	Czernyring 40
Waldheim CVJM	Schmeilweg 18