

„Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg – Leimen“

Informationen zur Beschlussvorlage für den
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss

Horst Althoff, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

01. Juli 2020

www.heidelberg.de

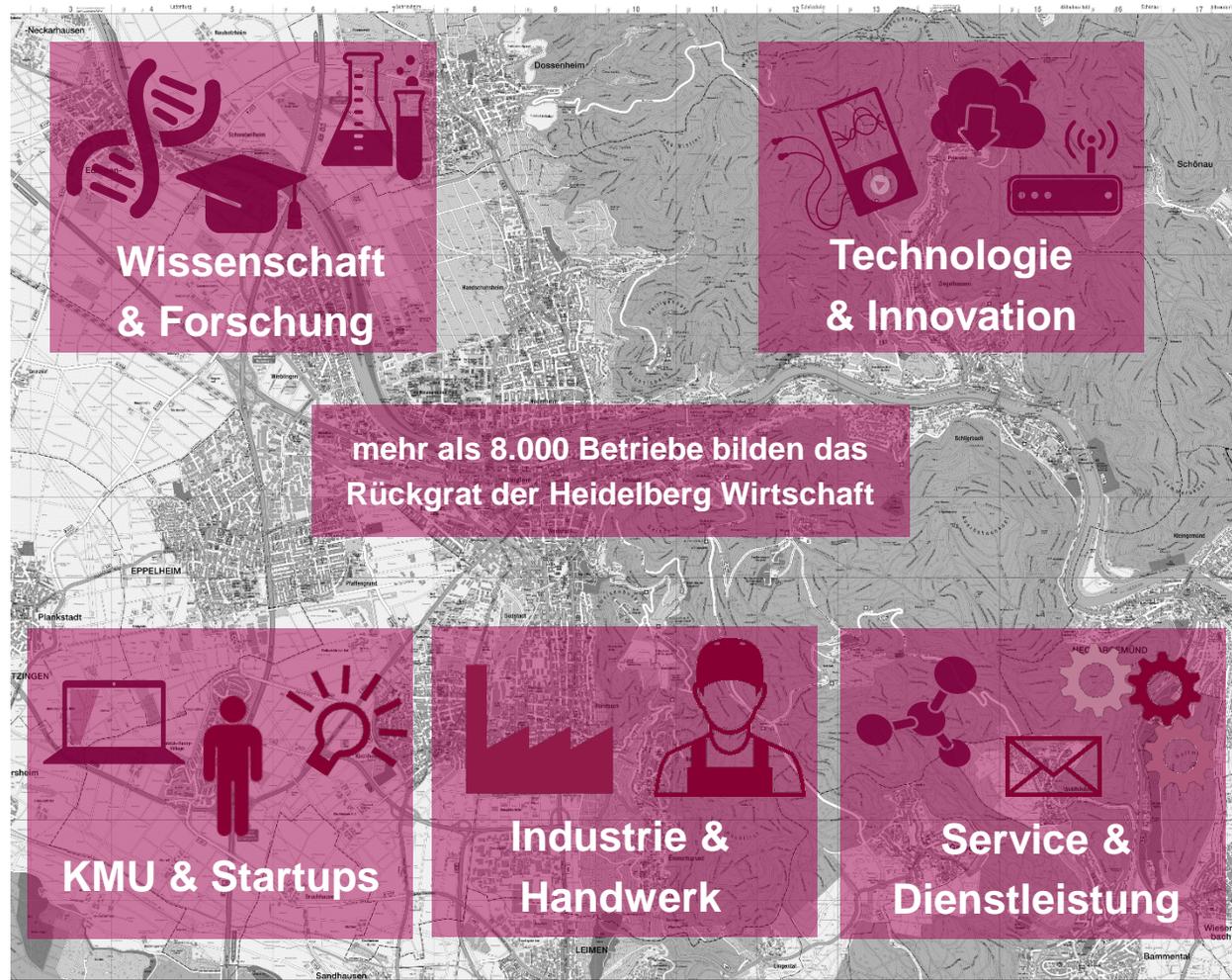
Google

Agenda

1. Ausgangslage
2. Lage und Größe
3. Letter of Intent (LOI)
4. Schwerpunkte zukünftiger Zusammenarbeit
5. Verkehrliche Erschließung
6. Organisationsformen der Zusammenarbeit
7. Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“
8. Aktueller Sachstand
9. Ausblick

1 Ausgangslage

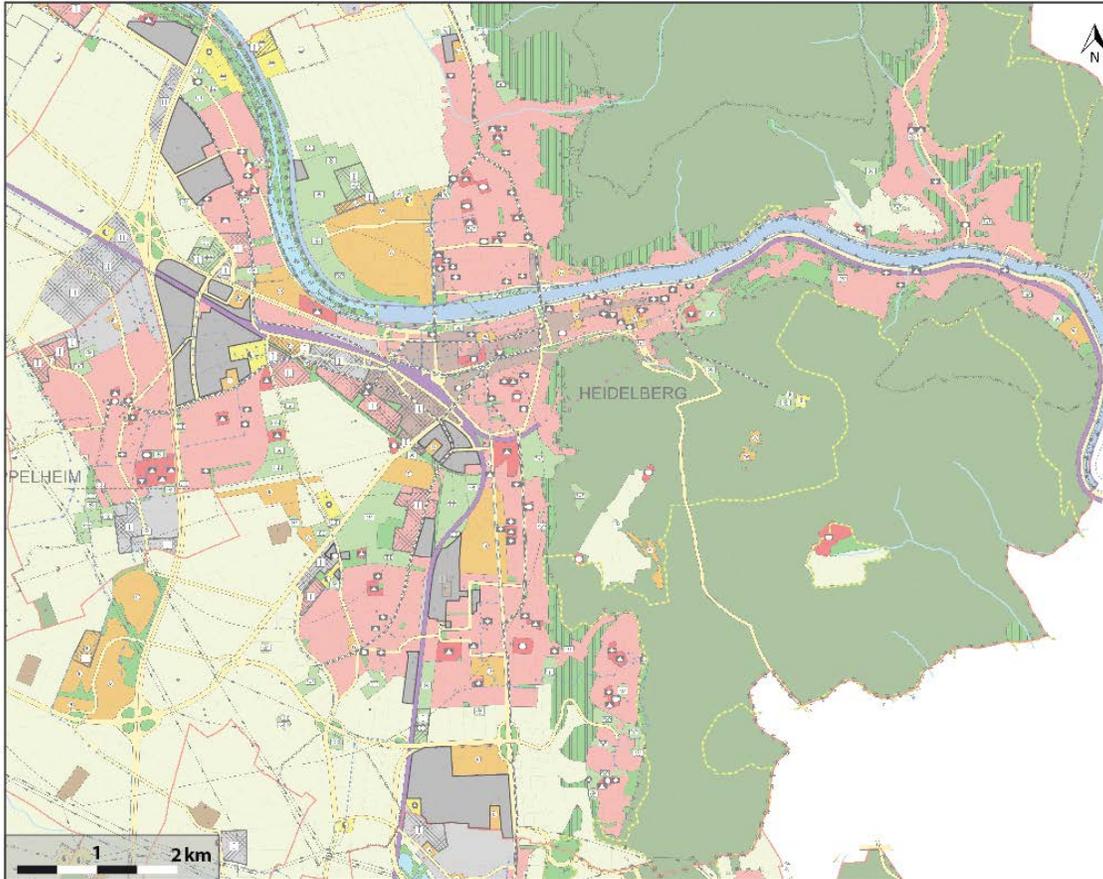
Stadtentwicklungsplan 2015/Wirtschaftsentwicklungskonzept 2017



- **Defizit an Wirtschaftsflächen** in nahezu allen strategischen Zielsektoren.
- **Flächenreserven** und **Nachverdichtungspotentiale** weitestgehend ausgeschöpft.
- **mittelfristiger Gewerbeflächenbedarf** in Heidelberg beträgt rund **113 Hektar**.

1 Ausgangslage

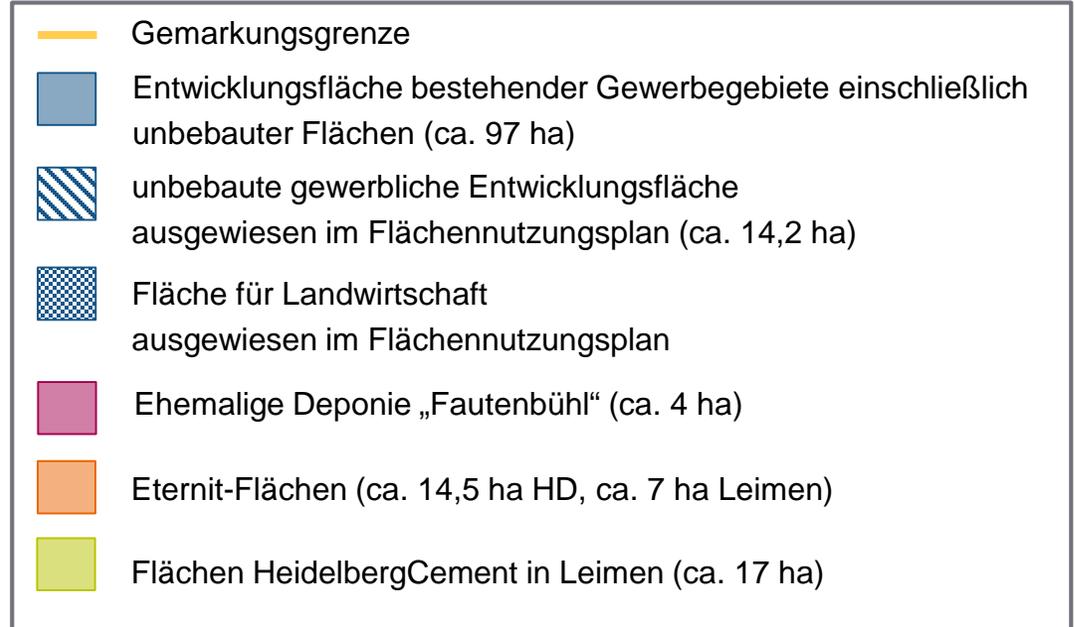
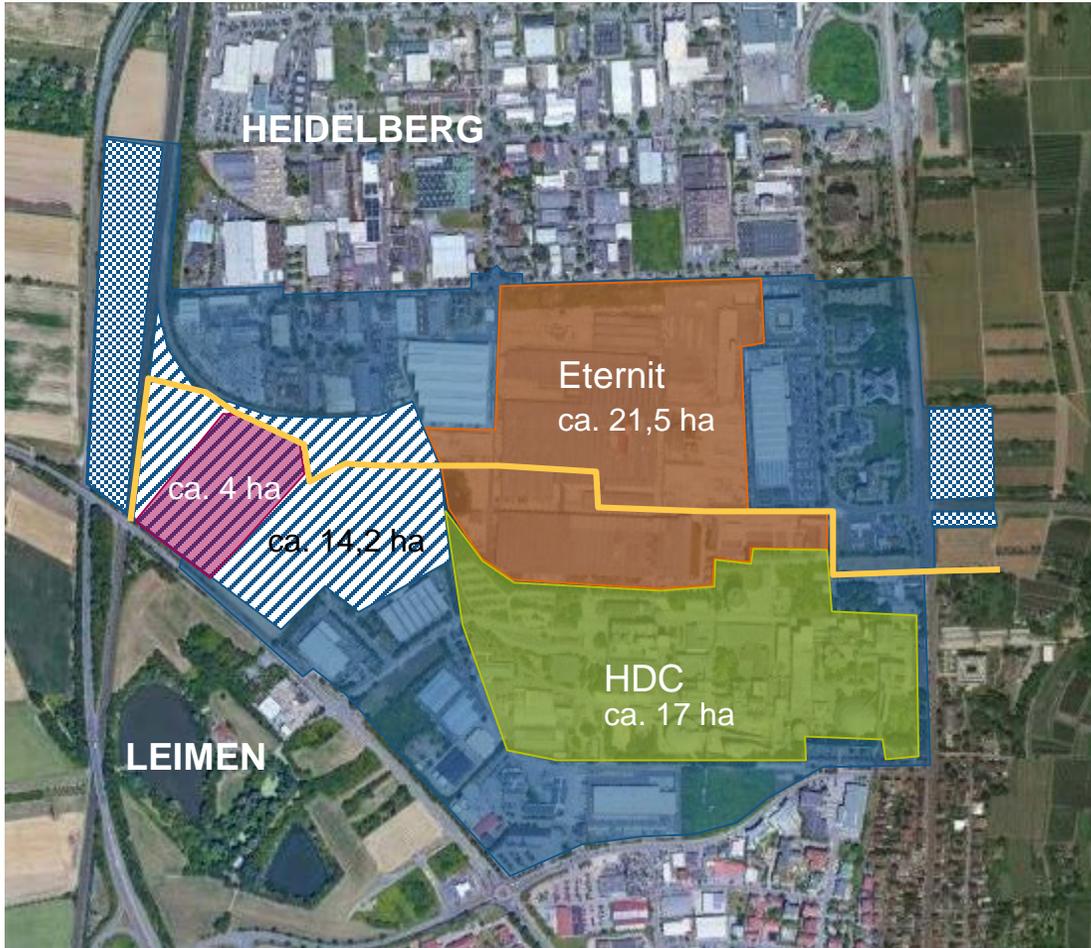
Stadtentwicklungsplan 2015/Wirtschaftsentwicklungskonzept 2017



Maßnahmen:

1. Konversionsflächen
Lediglich **50 %** des mittelfristigen Bedarfs können auf **Konversionsflächen gedeckt** werden.
2. Optimierung im Bestand
Ausschöpfung der Flächenpotentiale im Innenbereich
(Innen- vor Außenentwicklung)
3. Neues gewerbliches Bauland schaffen

2 Lage und Größe Überlegungen zum Flächenumfang



Flächen:

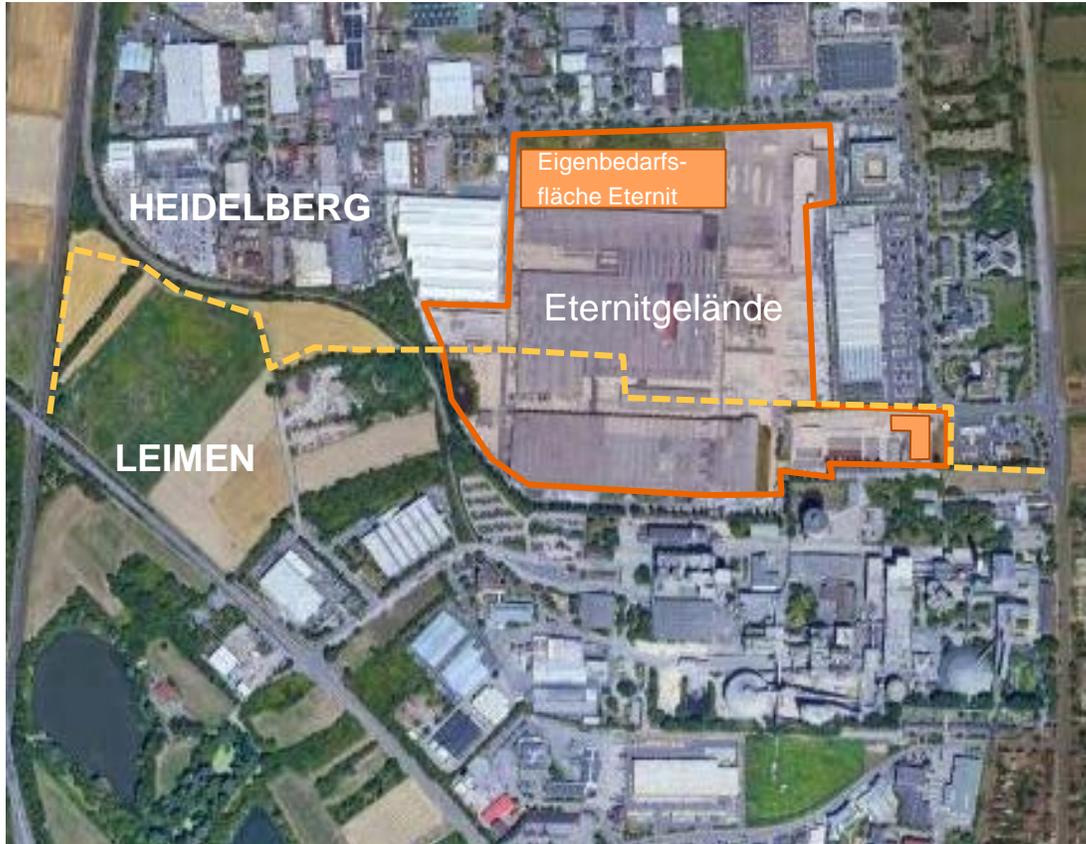
Heidelberg ca. 44 ha (Anteil ca. 44 %)

Leimen ca. 55 ha (Anteil ca. 56 %)

Gesamt ca. 99 ha

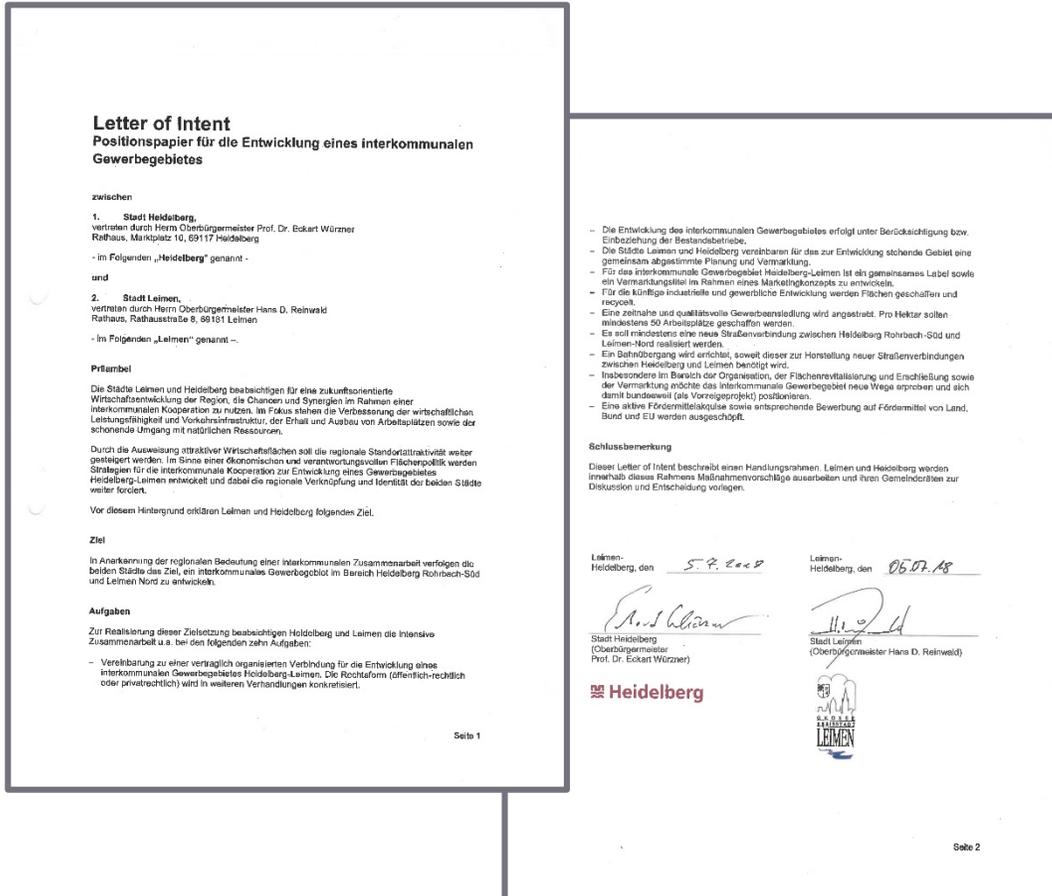
2 Lage und Größe

aktuelle und zukünftige Nutzung Eternitgelände



- Betriebsgelände Eternit steht größtenteils leer
- Genutzt werden dauerhaft nur noch ca. 4 ha für die Farbenproduktion im Bestandsgebäude
- Mittelfristig soll auch das Verwaltungsgebäude aufgegeben werden

3 Letter of Intent (LOI)



05. Juli 2018 Unterzeichnung des LOI durch beide Oberbürgermeister

Ziele und Aufgaben:

- Entwicklung eines **interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes**
- Schaffen und Recyclen von Flächen für die zukünftige **industrielle und gewerbliche Entwicklung**
- Abgestimmte **Planung und Vermarktung**
- Qualitätsvolle Gewerbeansiedlung mit **50 Arbeitsplätzen pro Hektar**
- **Neue Straßenverbindung** von Rohrbach-Süd nach Leimen-Nord
- Bundesweite Positionierung als **Vorzeigeprojekt**

4 Schwerpunkte zukünftiger Zusammenarbeit

Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur



Zukünftige Nutzung unbebauter Flächen

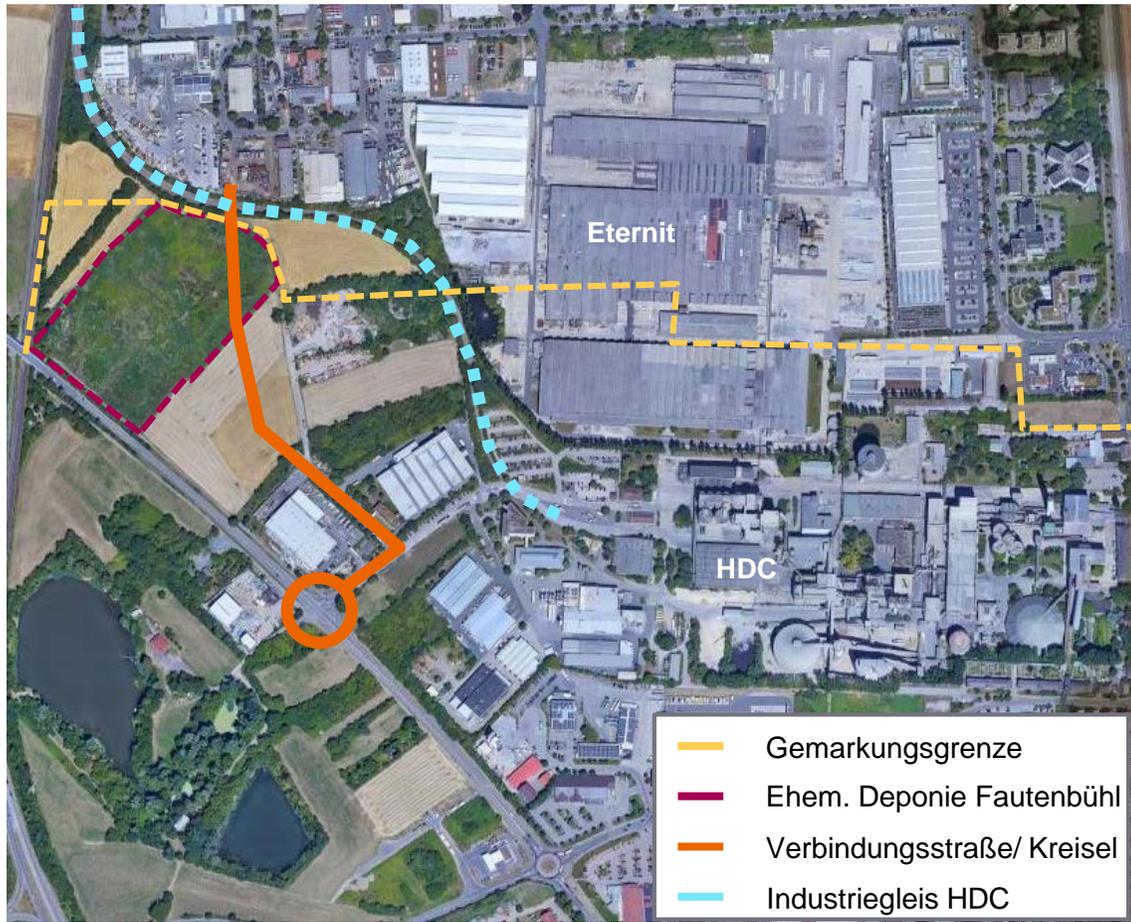


Zukunftsfähiger Branchenmix



5 Verkehrliche Erschließung

Seit Jahren werden verschiedene Trassenvarianten für eine verbesserte Verkehrsanbindung diskutiert.



Bisherige Variante

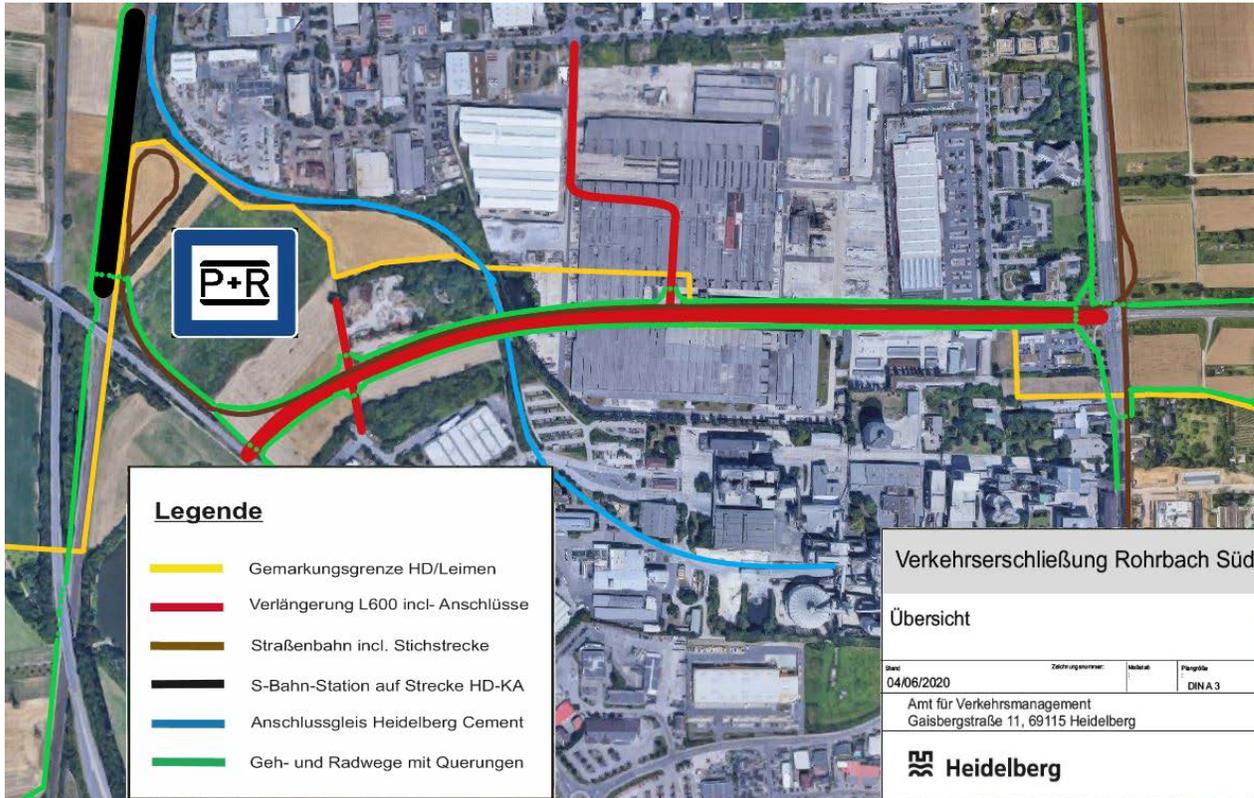
Verbindung **Travemünder Straße** mit **Hatschekstraße** über Altlastengelände
(auf Heidelberger Gemarkung durch B-Plan „Gewerbegebiet Rohrbach-Süd“ gesichert)

- Laut GfU-Gutachten (2017) Straße über Deponiegelände grundsätzlich möglich – aber hohe Kosten
- 5. Juni 2014 einstimmiger Beschluss Gemeinderat: finanzielle Beteiligung der für den Ausbau des Knotenpunktes auf Leimener Gemarkung entstehenden Mehrkosten
- Querung Industriegleis von HeidelbergCement notwendig

5 Verkehrliche Erschließung

Neue Variante

Machbarkeitsstudie Köhler & Leutwein vom 12. November 2019 empfiehlt:



Straßenverbindung über Eternitgelände

Durch Aufgabe größerer Betriebsflächen von Eternit Möglichkeit einer neuen Verbindungstraße sowie einer neuen **Straßenbahnverbindung** und **Radwegeachse** über Eternitgelände.

Untersuchung Realisierung **S-Bahnhof**

Vorteil:

- **bessere Erschließung** der frei werdenden Gewerbeflächen
- **Verbindung der beiden Landesstraßen L600** (Leimen) mit L 594 bzw. L 600 (Heidelberg)

6 Organisationsformen der Zusammenarbeit

Kommunaler Zweckverband

Vorschlag Rechtsgutachten Kanzlei Deubner & Kirchberg vom 18. Oktober 2018:

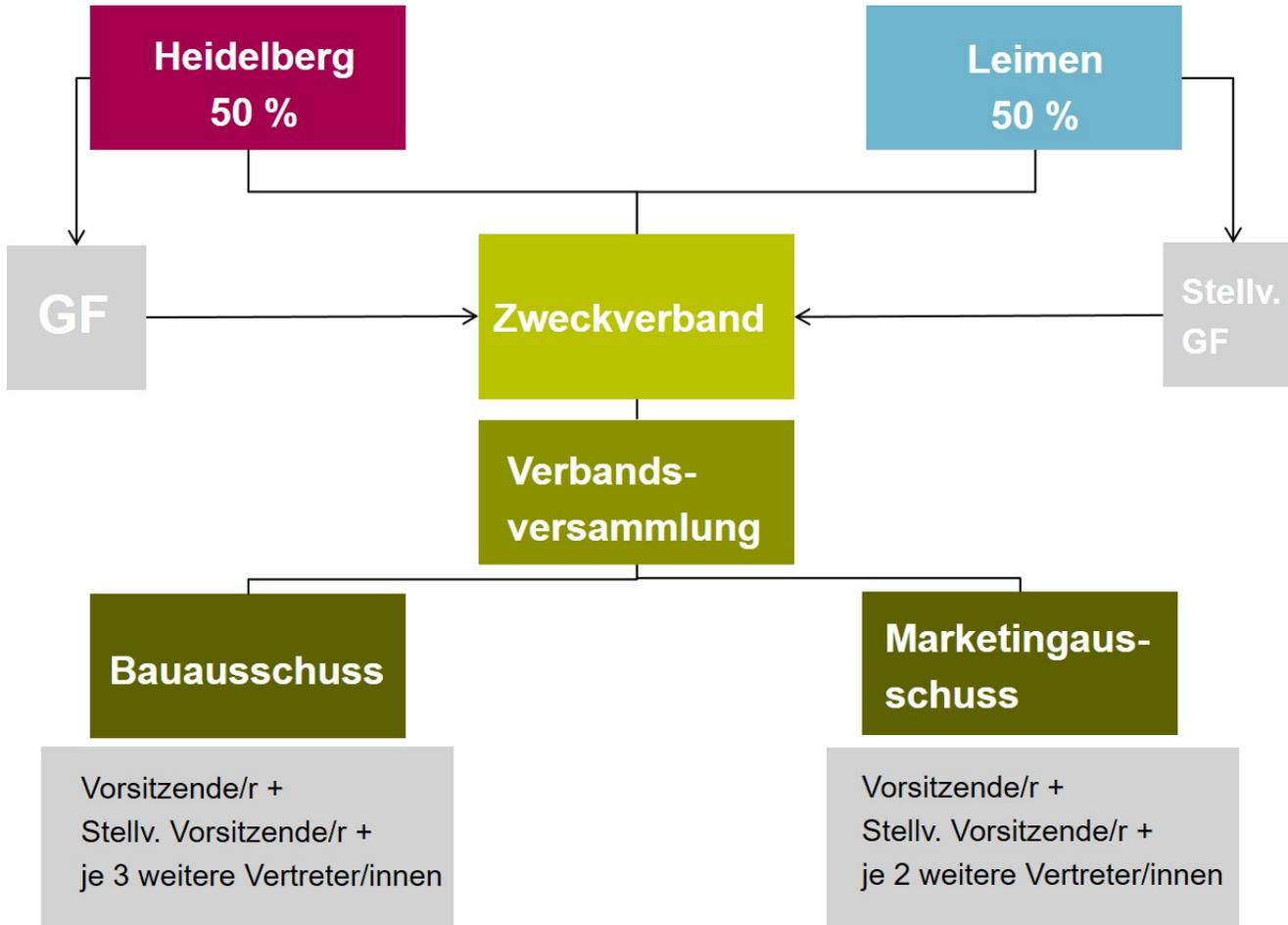
Kommunaler Zweckverband als öffentlich-rechtliche Körperschaft für „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“

– **Vorteile** dieser Organisationsform:

- **eigene Rechtspersönlichkeit**, die den Mitgliedern selbständig gegenübersteht und ihre Angelegenheiten unter eigener Verantwortung erledigt
- weiter Spielraum bei der **Ausgestaltung der Zusammenarbeit**
- Gewährleistung angemessener **Mitwirkungs- und Kontrollrechte** durch die Organe der beiden Städte
- **Übergang von Aufgaben und Befugnissen** zur selbständigen und eigenverantwortlichen Erledigung kommunaler Aufgaben
- **nicht erforderliches Stammkapital**

6 Organisationsformen der Zusammenarbeit

Kommunaler Zweckverband



Gemeinsamer **Satzungsentwurf** für kommunalen Zweckverband:

- **Alternierender Vorsitz** alle fünf Jahre
- Je 5 Vertreter pro Gemeinde in **Verbandsversammlung**
- Zwei **beschließende Ausschüsse** (Bau und Marketing)
- Verband soll **Planungshoheit** und **Dienstherrenfähigkeit** erhalten

6 Organisationsformen der Zusammenarbeit

Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH auf Leimener Seite

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE):

Kompetenzzentrum für Dienstleistungen im Bereich Stadtentwicklung, städtebauliche Erneuerung, Konversion, Bauland- und Grundstücksentwicklung insbesondere für baden-württembergische Gemeinden.

- KE betreut seit Jahren erfolgreich **Ortskernsanierung** in Leimen
- Leimen möchte die **KE als fachlichen und finanziell potenten Partner** an ihrer Seite
- KE soll aber kein Mitglied im Zweckverband werden

7 Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Kosten und Finanzierung

- Gemeinsame Antragsstellung von Heidelberg und Leimen am 5. Juli 2019 und Aufnahme ins Förderprogramm am 13. Dezember 2019
- Förderfähige Gesamtkosten: 91.875 Euro
- Davon **50 %ige Landesförderung** = 45.937 Euro
- **Eigenanteil** beider Kommunen = 45.938 Euro
- Davon 50 %-Anteil **Heidelberg** = **22.969 Euro**
- Angebotsabgabe KE für Erstellung eines **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**, über dessen Annahme noch nicht entschieden ist. Gespräche zw. Heidelberg, Leimen und KE zur Angebotsoptimierung stehen an.

8 Aktueller Sachstand

- Agile Arbeitsgruppe mit betroffenen Fachämtern in Stadtverwaltung unter Federführung Amt 80 bereitet **Gründung Zweckverband** vor.
- „externe“ Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Heidelberg, Leimen, HeidelbergCement und Eternit hat Arbeit aufgenommen.
- Stadt Heidelberg hat mit Gemeinderatsbeschuß vom 13. Februar 2020 eine **Vorkaufsrechtssatzung** für das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd erlassen. Leimen hat für seine Gewerbegebietsflächen ebenfalls eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.
- Vertreter von HeidelbergCement hat in AG-Sitzung darauf hingewiesen, dass **Schienenverkehr** auf Betriebsgelände wohl **dauerhaft erhalten** bleiben wird.
- Nicht-öffentliche Information des Bezirksbeirates Rohrbach am 26. Mai 2020

9 Ausblick

Nach Zustimmung der Gremien erarbeitet die agile Arbeitsgruppe den Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021/2022

Genehmigung der Zweckverbandssatzung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe

Koordinierung Öffentlichkeitsarbeit in enger Abstimmung mit Leimen und Information der Gewerbebetriebe, Grundstückseigentümer sowie der Bürgerschaft nach Beschlussfassung

Gemeinsame **Gründung** des Zweckverbandes zum 1. Januar 2021

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Horst Althoff

Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Stadt Heidelberg

Haus der Wirtschaftsförderung, Heiliggeiststraße 12

69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-30006

Telefax 06221 58-30010

horst.althoff@heidelberg.de

www.heidelberg.de