

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0219/2020/IV**

Datum:  
23.10.2020

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:

Betreff:

**Beherbergungskonzept Heidelberg –  
Erste Erfahrungen aus dessen Anwendung und  
Ergebnisse der Arbeitsaufträge**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	04.11.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft nimmt die Information zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das Beherbergungskonzept Heidelberg erfüllt seine Funktion zur Steuerung und Sicherung des städtischen Beherbergungsmarktes im Rahmen der städtischen Daseinsvorsorge und stellt die Grundlage für den erweiterten Möglichkeitsraum für die geplante Fortschreibung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung dar. Es überstieg damit die ursprünglichen Erwartungen als städtebauliches Instrument und hat sich insbesondere in der aktuellen wirtschaftlichen Lage als sinnvoll erwiesen und soll weitergeführt werden.

## **Begründung:**

Die zur Eindämmung der Corona-Pandemie umgesetzten *Lock-Down*-Maßnahmen haben neben vielen anderen Wirtschaftszweigen insbesondere die Beherbergungsbranche stark getroffen. Vor den Reise-, Veranstaltungs- und Ausschankbeschränkungen florierte Heidelberg als prosperierender und schnell wachsender Kongress- und Tourismusstandort. Nach den Lockerungen der Corona-Vorgaben konnte der Einbruch in den Buchungszahlen – insbesondere aus dem internationalen Bereich – zwar durch steigende Besucherzahlen aus dem Inland kompensiert werden, dennoch musste die Branche hohe Umsatzverluste hinnehmen. Etliche Betriebe befinden sich nun in einem verschärften Verdrängungswettbewerb, in dem sie sowohl kurz- als auch mittelfristig um ihre wirtschaftliche Zukunft kämpfen müssen.

Die *Lock-Down*-Maßnahmen haben die seit Jahren zu beobachtenden Auswirkungen der Überkapazitäten auf die Zusammensetzung und Leistung des Heidelberger Beherbergungsmarktes verstärkt. Dadurch wurde der bereits zuvor bestehende Verdrängungswettbewerb beschleunigt. Umso wichtiger sind die vor dieser Ausnahmesituation getroffenen Maßnahmen der Stadt Heidelberg. Sie tragen zur Steuerung des Beherbergungsmarktes und zur erfolgreichen Sicherung und zielgerichteten Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes bei.

### **1. Hintergrund**

Die Stadt Heidelberg hat mit dem Beschluss des Beherbergungskonzeptes am 09.05.2019 ein neues Instrumentarium in Kraft gesetzt, um die sehr dynamische Entwicklung des Beherbergungssektors in der Stadt in eine für die Stadtentwicklung günstige Richtung zu steuern, ohne dabei gewollte Marktanpassungen auszuschließen.

Das „Beherbergungskonzept Heidelberg“ bietet eine belastbare und zeitgemäße Arbeitsgrundlage. Die Handlungsoptionen und –instrumente für die Entwicklung des Beherbergungsmarktes berücksichtigen auch die Umsetzung des Tourismusleitbilds der Stadt.

Seit dem Gemeinderatsbeschluss wurde das Beherbergungskonzept mit dem darin erarbeiteten Prüfraster und den formulierten Eignungsstandorten bei sämtlichen diesbezüglichen Entscheidungen abwägungsrelevant und konsequent berücksichtigt. Während in den Bereichen der Einzelhandelsentwicklung oder der Steuerung von Vergnügungsstätten städtebauliche Entwicklungskonzepte inzwischen deutschlandweit erprobt sind, war der Einsatz dieses Heidelberger Instruments im Bereich des Beherbergungswesens neu und wies Modellcharakter auf.

## **2. Erste Erfahrungen aus der Anwendung des Beherbergungskonzeptes**

Im Rahmen der strategischen Standortentwicklung sind eineinhalb Jahre zur Evaluierung eines Steuerungsinstrumentes ein sehr kurzer Zeitraum. Dennoch können bereits erste Erfolge zur Anwendung und Effektivität des Beherbergungskonzeptes ausgewiesen werden:

- **Schaffung einer transparenten und belastbaren Informationsgrundlage** für Betriebe zur aktuellen und mittelfristigen Marktlage
- **Vermeidung einzelner Ansiedlungen** die keine qualitative Verbesserung für den Heidelberger Beherbergungsmarkt bedeuten oder in städtebaulich unerwünschten Bereichen geplant waren.
- Grundlage für den **Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans**, um städtebauliche Missstände zu vermeiden und den bestehenden Gebietscharakter zu wahren.
- **Bewusste Ansiedlung von qualitätssteigernden Betrieben** auf die definierten Eignungsstandorte.

## **3. Ergebnisse und Sachstände der Arbeitsaufträge**

Das Beherbergungskonzept Heidelberg wurde mit zwei Arbeitsaufträgen beschlossen, deren Umsetzung maßgeblich von Entscheidungen auf Landesebene abhängig war (0105/2019/BV). Die Stadtverwaltung Heidelberg hat deswegen zusammen mit Vertretern anderer Kommunen regelmäßig Maßnahmen auf Landesebene eingefordert. Der Ministerrat hat auf diese Vorschläge reagiert und die Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes am 15. September 2020 auf den Weg gebracht.

Die Stadtverwaltung Heidelberg plant nach Verabschiedung des Landesgesetzes eine Fortschreibung der städtischen „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung (ZwEVS)“ im Jahr 2021. Federführend für diesen Prozess ist das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, welches dazu eng mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik zusammenarbeitet. Zum jetzigen Zeitpunkt können die Arbeitsaufträge wie folgt beantwortet werden:

### **3.1. Verschärfung der „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung (ZwEVS)“**

Im Rahmen der Fortschreibung der Satzung kann die Begrenzung der Fremdbeherbergungsnutzung von sechs Monaten auf zehn Wochen begrenzt werden. Eine weitere Begrenzung ist auf Grundlage der geplanten Änderung des Landesgesetzes nicht möglich. Das entspricht nicht dem Arbeitsauftrag (acht Wochen), kommt diesem aber sehr nahe. Die Höhe des Bußgeldes bei einem Ordnungswidrigkeitsverfahren kann nach jüngster Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes durch das Land Baden-Württemberg auf 100.000 Euro erhöht werden.

### **3.2. Umsetzung einer Registrierungspflicht für Anbieter von Unterkünften sowie Auskunftspflicht hinsichtlich der Vermieterdaten für Onlineportale**

Die geplante Fortschreibung der Satzung soll die vom Land geplante Registrierungspflicht mit der zwingenden Verwendung einer städtischen Registrierungsnummer beinhalten. So können Zweckentfremdungen registriert und geprüft werden. Für Verstöße gegen die neu eingeführte Auskunfts-, Registrierungs- und Anzeigepflichten kann ein Bußgeld von 50.000 Euro erhoben werden.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

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

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

Keine.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner