

## STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE STEK VIERNHEIM 2030



BILDQUELLE: STADT VIERNHEIM (2017).

Ergebnisbericht August 2017

**AUFTRAGGEBER:**

Stadt Viernheim  
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt  
Kettelerstraße 3  
68519 Viernheim

**AUFTRAGNEHMER:**

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg

Tel. 040 300 68 37 0  
Fax 040 300 68 37 20  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

**PROJEKTLEITUNG:**

Achim Georg

**VERFASSER:**

Ulrike Biermann  
Marco Gaffrey  
Achim Georg  
Dr. Silvia Stiller

## INHALTSVERZEICHNIS

1	HINTERGRUND UND AUFGABE .....	13
2	SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	15
2.1	RÄUMLICHE LAGE UND VERKEHSANBINDUNG .....	15
2.2	BEVÖLKERUNG .....	17
2.3	ARBEITSMARKT.....	24
2.4	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	31
2.5	ZWISCHENFAZIT .....	41
3	WOHNEN .....	42
3.1	ALLGEMEINE TRENDS .....	42
3.2	WOHNUNGSBESTAND.....	43
3.3	WOHNUNGSNACHFRAGE .....	54
3.4	ORIENTIERUNGSRAHMEN WOHNEN 2030 .....	57
3.5	REGIONALER WOHNUNGSMARKT IM BLICK .....	60
3.6	FLÄCHENSZENARIEN WOHNEN .....	65
3.7	ZWISCHENFAZIT .....	80
4	GEWERBE .....	81
4.1	ALLGEMEINE TRENDS .....	81
4.2	GEWERBEFLÄCHENBESTAND .....	84
4.3	GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE.....	86
4.4	UNTERNEHMENSBEFRAGUNG.....	90
4.5	ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBE 2030.....	92
4.6	REGIONALER GEWERBEFLÄCHENMARKT IM BLICK.....	94
4.7	FLÄCHENSZENARIEN GEWERBE.....	99
4.8	ZWISCHENFAZIT .....	109
5	EXKURS: INNEN- UND NACHVERDICHTUNG .....	110
6	SZENARIEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG.....	114
6.1	SZENARIEN IM ÜBERBLICK .....	114
6.2	KONSTANTER WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTAND .....	115
6.3	FOKUS WOHNBAULANDENTWICKLUNG .....	118
6.4	FOKUS GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG .....	121
6.5	WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG.....	124
7	SCHLUSSBEMERKUNGEN.....	127
	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	130

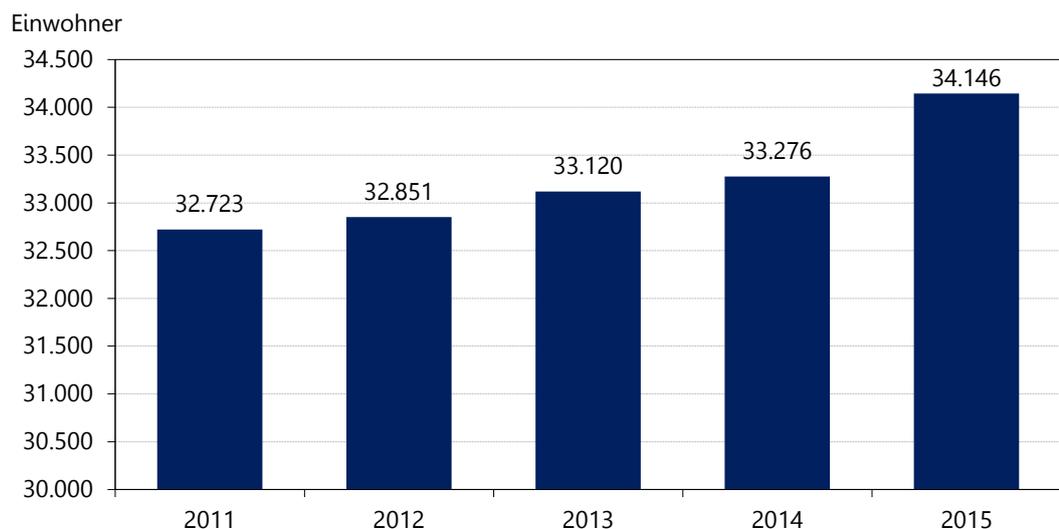
## **ERGEBNISSE KOMPAKT**

*Viernheim ist eine attraktive Kleinstadt im direkten Umland von Mannheim. Die Stadt ist in den letzten Jahrzehnten dynamisch gewachsen. Mit rund 34.150 Einwohnern ist Viernheim heute die zweitgrößte Stadt im Kreis Bergstraße. Mit Hilfe eines Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) für Wohnen und Gewerbe möchte die Stadt Viernheim die Grundlagen für eine zukunftsweisende Flächenpolitik legen. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden neben dem derzeitigen Angebot und der bisherigen Nachfrage zukünftige Bedarfe und Maßnahmen für die Entwicklung von Flächen für Wohnen und Gewerbe analysiert. Da sich in den letzten Jahren sowohl die Wohnungsnachfrage als auch die Gewerbeflächennachfrage strukturell verändert haben, wurden die hieraus resultierenden unterschiedlichen Anforderungen berücksichtigt. Flächenentwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe wurden identifiziert und im ersten Schritt grob bewertet. Weitergehend wurden im Rahmen des STEKs mögliche Entwicklungsszenarien für Viernheim diskutiert und hinsichtlich ihrer Folgewirkung beschrieben. Das vorliegende STEK für Wohnen und Gewerbe ist Teil einer Reihe von Fachkonzepten der Stadt (Landschaft, Umwelt, Verkehr, Einzelhandel und Innenstadt). In der Gesamtschau der Einzelbausteine ergibt sich ein umfassendes Bild der bestehenden Situation und der potenziellen Entwicklung der Stadt.*

## **SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS**

*Die Stadt Viernheim liegt im Länderdreieck von Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz im Kreis Bergstraße in direkter Nachbarschaft zu Mannheim. Im Norden befinden sich Darmstadt in 35 und Frankfurt am Main in rund 60 Fahrminuten Entfernung.*

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VIERNHEIM 2011-2015, STICHTAG 31.12.



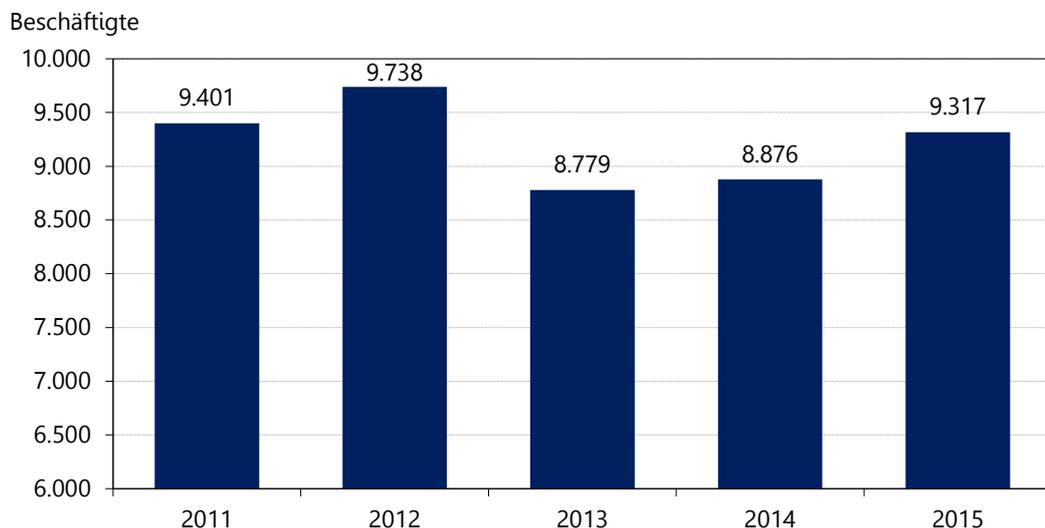
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

*In der Stadt Viernheim lebten Ende des Jahres 2015 rund 34.150 Einwohner. Seit dem Zensusjahr 2011 bis Ende 2015 wuchs die Bevölkerung um 4,3 Prozent. Der Zuwachs resultiert vor allem aus Zuwanderung. Hauptsächlich junge Menschen wandern zu, darunter auch viele Familien. Seit 2009 hat der Anteil der Zuzüge aus dem Ausland deutlich zugenommen. Rund 19 Prozent der Einwohner Viernheims haben eine ausländische Nationalität.*

*Ende Juni 2015 waren in Viernheim 9.317 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was 6,3 Prozent mehr als im Jahr 2008 sind. Dieses Wachstum liegt jedoch unter der Entwicklung im Kreis Bergstraße, wo die Beschäftigung wie in Deutschland insgesamt um 11,1 Prozent zunahm. Die Beschäftigtenentwicklung in Viernheim war in den letzten Jahren stark schwankend. Dies hängt zum Teil mit Firmenaufgaben und -abwanderungen zusammen.*

ABBILDUNG 2: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT VIERNHEIM 2011-2015, STICHTAG 30. JUNI



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

*Die Zahl der Arbeitslosen in Viernheim ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Trotz dieser positiven Entwicklung lag die Arbeitslosenquote in Viernheim im Jahr 2015 mit 5,1 Prozent über dem Niveau im Kreis Bergstraße (4,0 %), aber deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt (6,4 %).*

*Viernheim hat eine hohe Bedeutung als Wohnstandort in der Region. Dies ist an den Pendlerverflechtungen deutlich erkennbar. Täglich pendeln mehr als 9.000 Einwohner Viernheims in andere Gemeinden zum Arbeiten. Umgekehrt pendeln nur knapp 6.000 Menschen zum Arbeiten nach Viernheim ein. Besondere Bedeutung als Arbeitsort hat für die Viernheimer Wohnbevölkerung die Stadt Mannheim.*

## WIRTSCHAFTSSTANDORT VIERNHEIM

*Die positive Entwicklung von Wertschöpfung und Produktivität im Kreis Bergstraße bietet günstige Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Viernheim. Besonders im Verarbeitenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen gab es*

*überdurchschnittliche Wertschöpfungszuwächse. Die meisten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Viernheim arbeiteten Ende Juni 2015 im Handel inklusive der Instandhaltung und Reparatur von Kfz (2.797 Beschäftigte). Im Verarbeitenden Gewerbe gab es im Juni 2015 1.386 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Während die Beschäftigung im Handel im Zeitraum von 2008 bis 2015 um 2,0 Prozent wuchs, nahm sie im Verarbeitenden Gewerbe um 2,3 Prozent ab. Deutlich gestiegen ist dagegen die Beschäftigung im drittstärksten Wirtschaftszweig der Stadt, dem Gesundheits- und Sozialwesen. Mit 953 Personen waren hier 53,0 Prozent mehr beschäftigt als noch 2008. An vierter Stelle folgt das Baugewerbe mit 697 Beschäftigten.*

*In Viernheim ist der Beschäftigungsanteil in wissensintensiven Industrien, in denen 348 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz haben, von 2008 bis 2015 um 1,6 Prozentpunkte zurückgegangen und lag 2015 bei nur 3,7 Prozent. Dies liegt deutlich unter dem entsprechenden Anteil im Kreis Bergstraße (11,8 %) und dem deutschen Durchschnitt (11,7 %). Bei der Beschäftigung in wissensintensiven Dienstleistungen, deren Anteil steigt, weist Viernheim mit 15,7 Prozent einen deutlichen besseren Wert auf.*

*Die Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe Viernheims generieren nur rund 16 Prozent ihrer Umsätze im Ausland. In Hessen liegt der Exportanteil bei über 50 Prozent, in Deutschland und dem Kreis Bergstraße bei rund 46 Prozent.*

## **UNTERNEHMENSBEFRAGUNG VIERNHEIM**

*Im Dezember 2016 wurden mit Unterstützung der IHK Darmstadt und der Wirtschaftsförderung Viernheim 393 Unternehmen in Viernheim zu ausgewählten Standortaspekten befragt. Von den angeschriebenen Unternehmen antworteten 42. Die Rücklaufquote von elf Prozent bewegt sich in der üblichen Spanne von acht bis zwölf Prozent. Auffällig ist die hohe Zufriedenheit der befragten Unternehmen mit dem Standort Viernheim. Nur ein äußerst geringer Anteil (2,4 %) der befragten Unternehmen ist mit dem Unternehmensstandort Viernheim sehr unzufrieden. In der Autobahnnähe sowie der guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit Viernheims sieht die überwiegende Mehrheit der antwortenden Unternehmen (60 %) die zentralen Standortstärken der Stadt.*

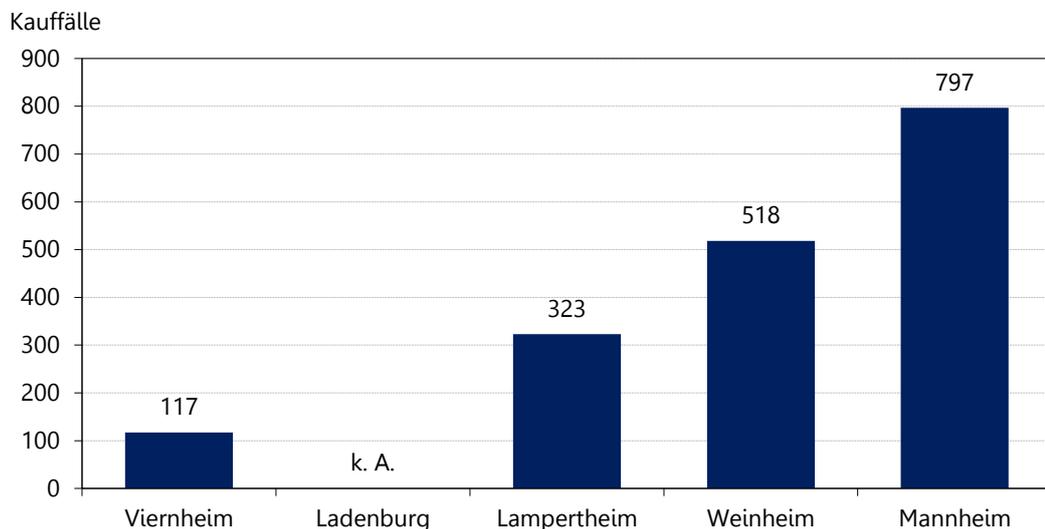
*Jedes zehnte der antwortenden Unternehmen bemängelt, dass es nicht genügend städtische Flächen für den Gewerbebau gibt. Auch weisen die Unternehmen darauf hin, dass in Viernheim zu wenige Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.*

*Jedes dritte der befragten Unternehmen hat Expansionspläne. Für Gewerbebaugrundstücke wurde von den antwortenden Unternehmen ein aktueller Bedarf in der Größenordnung von insgesamt 1,5 Hektar genannt. Für Mietflächen wurde ein Bedarf in der Größenordnung von 11.250 Quadratmetern geäußert. Nur bei rund elf Prozent der Unternehmen mit Expansionsbedarf kann dieser am Betriebsstandort gedeckt werden. Die Gefahr, dass expandierende Unternehmen den Standort Viernheim verlassen, besteht tendenziell bei einem anhaltenden Gewerbeflächenmangel.*

## WOHNBAULANDBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE

*Der Wohnungsmarkt in Viernheim ist stabil und es gibt nur einen vergleichsweise geringen Leerstand. Dieser liegt bei deutlich unter vier Prozent aller Wohnungen. Die Mietpreise für Wohnungen und Kaufpreise für Baugrundstücke sind in Viernheim im intraregionalen Vergleich teilweise niedriger. Dies fördert tendenziell die Nachfrage nach Wohnungen in Viernheim. Fast drei Viertel des Wohnungsbestands in Viernheim bestehen aus Ein- und Zweifamilienhäusern und über 40 Prozent der Wohnungen werden von Eigentümern bewohnt. Die Zahl der Kauffälle für Baugrundstücke und die Zahl der Baufertigstellungen von neuen Wohnungen waren in den letzten Jahren in Viernheim, insbesondere auch im Vergleich mit anderen Städten in der Region, niedriger. Im Jahr 2015 wurden in Viernheim 19 Wohnungen in Wohngebäuden neu fertiggestellt. In Ladenburg waren es 36 Wohnungen, in Lampertheim 75 und in Weinheim 134 neue Wohnungen.*

ABBILDUNG 3: ZAHL DER KAUFFÄLLE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN, 2006 BIS 2015



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

*Haushalte sind die Träger der Wohnungsnachfrage. Im Jahr 2013 gab es in Viernheim rund 14.580 Haushalte. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Haushalte, nach der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur (2013), auf rund 15.730 Haushalte ansteigen. Gleichzeitig wird sich der gegenwärtige Wohnungsbestand aufgrund von Abriss, Umwidmung und Zusammenlegung reduzieren (um rund 0,2 bis 0,3 Prozent pro Jahr). Im Jahr 2013 gab es rund 15.720 Wohnungen. Im Jahr 2030 werden es unter Berücksichtigung der Abgangsquote und ohne Neubau rund 15.040 Wohnungen sein. Ohne Neubau trifft dann ein abnehmender Wohnungsbestand auf einen aufgrund der demografischen Entwicklung tendenziell steigenden Wohnungsbedarf. Damit wird deutlich, dass in Viernheim, ausgehend vom Basisjahr der Bevölkerungsprognose 2013, ein deutlicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 (ca.*

745 Wohnungen) besteht.<sup>1</sup> Dieser bezieht sich sowohl auf das Segment der Einfamilienhäuser (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) als auch auf den Geschosswohnungsbau.

Unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten, unter anderem zur Netto- und Bruttowohnbaufläche für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, lässt sich der Wohnbaulandbedarf ermitteln. Der Wohnbaulandbedarf mit Zielhorizont 2030 (Basisjahr 2013) liegt demnach bei insgesamt 20,2 Hektar (brutto), davon 14,0 Hektar für Einfamilienhäuser und 6,2 Hektar für den Geschosswohnungsbau. Da im Zeitverlauf der Bedarf im neuen Wohnbaugebiet „Am Schmittsberg“ bereits teilweise befriedigt wurde, reduziert sich der Baulandbedarf auf rund 15 Hektar (brutto). Diesem Bedarf stehen verschiedene Flächenpotenziale für Wohnen gegenüber (vgl. Tabelle 1). Insgesamt wurden im Rahmen des STEK sieben potenzielle Standortbereiche für Wohnen erfasst.

Hierbei zeigt sich, dass bereits mit den ersten drei priorisierten Flächenpotenzialen (Bannholzgraben II, Beim Friedhof und der Arrondierung der Nordweststadt) insgesamt mehr Flächen zur Verfügung stehen als der prognostizierte Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Dieser Spielraum nach oben ist sinnvoll, da die neue, aktualisierte Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur von einer noch dynamischeren Entwicklung für Viernheim als in der Berechnungsgrundlage aus dem Jahr 2013 ausgeht.

In der Perspektive 2030+ könnte eine Fortentwicklung der neueren Wohnstandorte am Bannholzgraben erfolgen. Falls die positive Einwohnerentwicklung auch langfristig anhalten soll (Perspektive 2040+), müsste auch über neue Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereichs nachgedacht werden (Ziegelhütte, Neuzenlache).

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die aktualisierte Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur aus dem Jahr 2016 prognostiziert für Viernheim ein noch höheres Bevölkerungswachstum, sodass sich der Neubaubedarf tendenziell deutlich erhöhen könnte.

TABELLE 1: FLÄCHENPOTENZIALE WOHNEN

PRIORITÄT	FLÄCHENPOTENZIAL/ STANDORTBEREICH	GRÖÖE IN HEKTAR (BRUTTO)	ORIENTIERUNGSRAHMEN WOHNBAULAND 2030 (BRUTTO)
1.	BANNHOLZGRABEN II	5,4	20,2 HEKTAR  ABZÜGLICH WOHNBAUGEBIET „AM SCHMITTSBERG“  15 HEKTAR
1. ODER 2.	BEIM FRIEDHOF	1,7	
2.	ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT	13,8	
<b>SUMME 1–2</b>		<b>20,9</b>	
3.	BANNHOLZGRABEN III	10,0	
4.	BANNHOLZGRABEN IV	5,7	
<b>SUMME 3–4</b>		<b>15,7</b>	
5.	ZIEGELHÜTTE	14,2	
6.	NEUZENLACHE	5,7	
<b>SUMME 5–6</b>		<b>19,9</b>	
<b>GESAMT 1–6</b>		<b>56,5</b>	

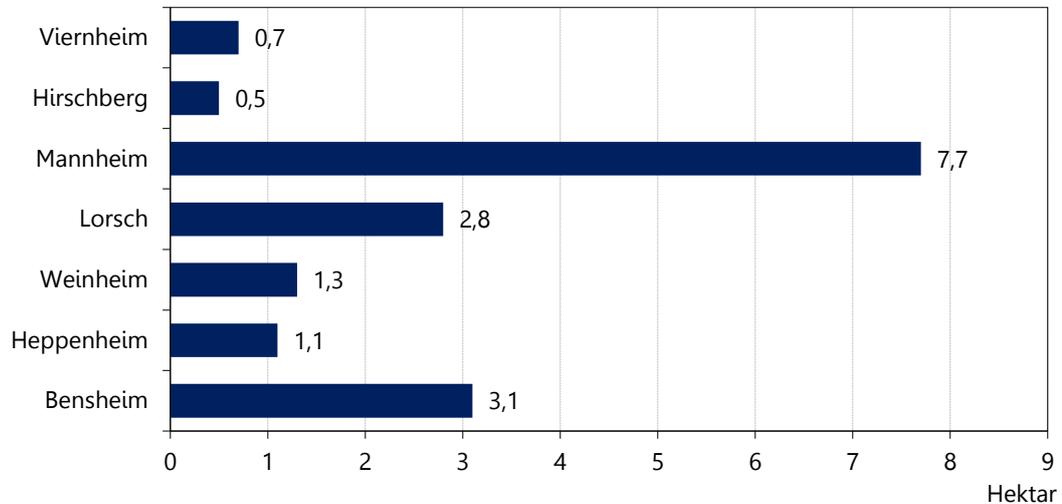
QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

*Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen sind auch die Innenentwicklungspotenziale Viernheims im Blick zu behalten. Die Stadtplanung Viernheim konnte ein Innenentwicklungspotenzial für Wohnen in der Größenordnung von ca. 5,7 Hektar ermitteln, wenngleich die faktische Verfügbarkeit eingeschränkt ist.*

### **GEWERBEBAULANDBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE**

*Viernheim stehen nur noch in geringem Umfang Restgrundstücke an Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Entsprechend niedrig sind die Gewerbeflächenumsätze in den letzten Jahren ausgefallen. Im Zeitraum 2006 bis 2015 (zehn Jahre) wurden jährlich durchschnittlich drei Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke registriert. In Bensheim waren es 6,5 und in Weinheim 6,4 Kauffälle pro Jahr. Der durchschnittliche Flächenumsatz lag in Viernheim im Zeitraum 2006 bis 2015 bei 0,7 Hektar pro Jahr, was im interregionalen Vergleich niedrig war. In Bensheim wurden 3,1 Hektar, in Weinheim 1,3 Hektar und in Lorsch 2,8 Hektar vermarktet.*

ABBILDUNG 4: FLÄCHENUMSÄTZE MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN, JAHRESDURCHSCHNITT 2006-2015



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

*Die durchschnittlich verkaufte Grundstücksgröße in Viernheim ist relativ klein (< 3.000 m<sup>2</sup>), was für die schwerpunktmäßige Vermarktung an Kleingewerbe und Handwerk spricht. In anderen Städten der Region haben sich mehr Logistiker, aber auch mittelständische produzierende Betriebe und Technologieunternehmen angesiedelt. Hier ist die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksfläche größer (4.000 bis 6.000 m<sup>2</sup>). Auffällig ist das hohe Preisniveau der Gewerbebauflächen in Viernheim (knapp 175 Euro/m<sup>2</sup>). In anderen Städten der Region bewegt sich das Preisniveau zwischen 80 bis 145 Euro pro Quadratmeter. Diese Städte und Gemeinden haben auch deutlich mehr Gewerbeflächen vermarktet als Viernheim.*

*Insgesamt zeigt sich in der Region eine hohe Gewerbeflächennachfrage, an der Viernheim aufgrund des knappen und teuren Flächenangebots in den letzten Jahren nicht partizipieren konnte. Das knappe und teure Flächenangebot hat Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Viernheim. Während insgesamt die Beschäftigung angestiegen ist, sank die Zahl der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung (Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei, Baugewerbe) deutlich. Neue Gewerbeflächen sind nicht nur für Neuansiedlungen notwendig, sondern auch, um wachsende ansässige Unternehmen am Standort Viernheim zu halten.*

*Der abgeleitete Orientierungsrahmen für den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 liegt bei rund 20 Hektar (brutto). Dieser Bedarf kann derzeit nicht mit gesicherten Flächen im Regionalplan bedient werden. Insgesamt wurden vier potenzielle Standortbereiche für eine Gewerbeflächenentwicklung identifiziert (vgl. Tabelle 2).*

*Mit den Flächen an der „Walter-Gropius-Allee“ und südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost könnte die Nachfrage für ca. die nächsten zehn Jahre gedeckt werden. Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ müsste zeitnah entwickelt werden. Leicht zeitversetzt sollten auch die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost*

entwickelt werden. Mit beiden Standorten werden graduell unterschiedliche Nachfragegruppen angesprochen. Dadurch lassen sich Standortqualitäten sichern.

Die Flächen südlich der Autobahnanschlussstelle Viernheim sind perspektivisch zu entwickeln (2025+), wenn die anderen Flächen knapp werden. Auch ist perspektivisch eine Erweiterung des Gewerbegebietes 2 in Richtung Norden im Zeitverlauf zu prüfen.

TABELLE 2: FLÄCHENPOTENZIALE GEWERBE

PRIORITÄT	FLÄCHENPOTENZIAL/ STANDORTBEREICH	GRÖÖE IN HEKTAR (BRUTTO)		ORIENTIERUNGS- RAHMEN GEWERBEBAULAND 2030 (BRUTTO)
1.	WALTER-GROPIUS-ALLEE	5,1	<b>SUMME 1-2</b> <b>14,9</b>	20 HEKTAR
2.	AS VIERNHEIM-OST	9,8		
3.	AS VIERNHEIM	35,4		
4.	ERWEITERUNG GEWERBE GEBIET 2	10,3		
<b>GESAMT 1-4</b>		<b>60,6</b>		

QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Innenentwicklungspotenziale für gewerbliche Flächenentwicklungen liegen nach Angaben der Stadtplanung Viernheim bei ca. 6,7 Hektar. Aufgrund von Eigentumsaspekten hat die Stadt allerdings wenig Handlungs- und Gestaltungsspielraum bezüglich dieser Flächen. Trotzdem wäre die Aktivierung dieser Flächen ein wichtiger Beitrag für die gewerbliche Flächenvorsorge in Viernheim.

### INNENENTWICKLUNG UND REGIONALE ASPEKTE

Die Bundesregierung hat im Jahr 2002 die nationale Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ beschlossen und damit als Ziel die Rückführung der Flächeninanspruchnahme auf einen Orientierungswert für Deutschland von 30 Hektar pro Tag im Jahr 2020 vorgegeben. Zur Umsetzung wurden schwerpunktmäßig Maßnahmen und Instrumente zum Freiraumschutz, zur Intensivierung und attraktiveren Gestaltung der Innenentwicklung sowie insbesondere zu einer quantitativen und qualitativen Steuerung einer sozial, ökonomisch und ökologisch verträglichen sowie flächenschonenden Siedlungsentwicklung empfohlen. Das Ziel wird aus heutiger Sicht wahrscheinlich nicht erreicht werden können, da zahlreiche Regionen und Städte wachsen.

Das übergeordnete Ziel des Flächensparens kann nur auf regionaler und kommunaler Ebene umgesetzt werden. Die praktischen Erfahrungen mit Innenentwicklung zeigen jedoch, dass nicht allein die Aktivierung möglichst aller Flächenpotenziale

zielführend bzw. machbar ist. Es bedarf vielmehr einer strategischen stadtplanerischen Entscheidung, die gesamtäumliche Zusammenhänge und Qualitäten einbeziehen muss. Eine pauschale Einordnung des Flächenverbrauchs wird den räumlich heterogenen Problemlagen oftmals nicht gerecht. Vielmehr müssen die jeweiligen regionalen und lokalen Verhältnisse differenziert betrachtet werden.

Die Situation in Viernheim zeigt, dass nur in geringem Umfang Innenentwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe vorhanden sind. Der regionale Blick macht zudem deutlich, dass auch andere Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum mit ähnlichen Problemen der Gemeindeentwicklung wie Viernheim konfrontiert werden. Auch hier reichen Wohnbau- und Gewerbeflächen nicht aus, um den zukünftigen Bedarf zu decken.

### ZUKÜNFTIGE STADTENTWICKLUNG

Für die zukünftige Stadtentwicklung Viernheims eröffnen sich unterschiedliche Gestaltungsräume (vgl. Abbildung 5). Wird die Stadtentwicklung nicht durch über die bereits initiierten Projekte hinausgehende, neue Projekte im Bereich der Gewerbeflächen- und Wohnbaulandentwicklung vorangetrieben, wird ihre Entwicklung in vielen Bereichen im besten Fall stagnieren.

ABBILDUNG 5: SZENARIEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Stadt kann auf die Weiterentwicklung als Wohnstandort setzen und sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und der zugehörigen einwohnerbezogenen technischen und sozialen Infrastruktur konzentrieren. Infolge dessen würden unter anderem die Steuer- und Gebühreneinnahmen aufgrund der höheren Bevölkerungszahl zunehmen. Gleichzeitig würden aber auch die Investitionserfordernisse für die Infrastrukturbereitstellung steigen.

*Konzentriert sich Viernheim zukünftig auf die Entwicklung als Gewerbestandort, dann sind hiermit insbesondere steigende Einnahmen aus der Gewerbesteuer verbunden. Diesen stehen aber Investitionen für die qualitative und quantitative Entwicklung von Gewerbeflächen und zugehöriger Infrastruktur entgegen.*

*Wenn die Stadt Viernheim mit einer gleichzeitigen Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einer ausgewogenen Entwicklungsstrategie folgt, dann ist hierdurch eine deutliche Erhöhung der Steuereinnahmen zu realisieren. Mit dieser gehen aber auch höhere Investition in die Baulandentwicklung und die Infrastruktur einher als bei einer etwaigen Fokussierung auf Gewerbe oder Wohnen.*

*In allen vier Szenarien ist die Wirkung der Maßnahmen jedoch nicht alleine von der Stadt Viernheim bestimmt, sondern in großem Maße auch vom Agieren der Nachbarkommunen in der Region Rhein-Neckar beeinflusst.*

## 1 HINTERGRUND UND AUFGABE

Die Stadt Viernheim steht wie zahlreiche andere Städte und Regionen Deutschlands vor einer Reihe von Herausforderungen. Die steigende Lebenserwartung und hiermit einhergehende Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, die Digitalisierung der Industrie und die anhaltende Globalisierung, aber auch die jüngst starken Wanderungsbewegungen aus dem Ausland, sind einige der übergeordneten Trends, die die wachsenden Anforderungen an die Stadtentwicklung formen. Dabei ist die Ausgestaltung der städtischen Flächenpolitik eine Rahmenbedingung, welche erheblichen Einfluss auf die Potenziale der Stadtentwicklung hat. Die zünftige Entwicklung Viernheims hängt maßgeblich von der Bereitstellung von passendem Bauland ab.

Die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland ist eine naheliegende Möglichkeit, um der Tendenz der weiter wachsenden Bevölkerung in Viernheim und der Region zu begegnen. Ein qualitativ und quantitativ passendes Gewerbeflächenangebot ist sowohl für wachsende Viernheimer Unternehmen als auch für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes durch neue Ansiedlungen notwendig. Die Entwicklung der Bereiche Wohnen und Gewerbe hat mittel- und langfristig erheblichen Einfluss auf den Haushalt der Stadt und damit auch auf deren Handlungsfähigkeit.

Mit Hilfe des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen und Gewerbe – STEK Viernheim 2030 – möchte die zweitgrößte Stadt des Kreises Bergstraße die Leitlinien für die zukünftige Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe mit Zielhorizont 2030 schaffen.

Die Grundlage für die Erarbeitung dieses Stadtentwicklungskonzeptes sind eine eingehende Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, wozu die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, der Arbeitsmarkt und die Wirtschaftsstruktur Viernheims gehören (vgl. Kapitel 2), sowie eine detaillierte Betrachtung des Wohnungs- (vgl. Kapitel 3) und Gewerbeflächenbestandes (vgl. Kapitel 4), ergänzt um die Ergebnisse einer Befragung von Viernheimer Unternehmen zu den lokalen Standortbedingungen.

Basierend auf diesen Untersuchungsschritten wurde ein Orientierungsrahmen für den zukünftigen Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe bis zum Jahr 2030 definiert. Diesem wurden im Rahmen der Analyse potenzielle Standortbereiche für die zukünftige Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung gegenübergestellt. Die zugehörigen Flächenpotenziale wurden bewertet und im Hinblick auf ihre zeitliche Realisierung eingeordnet.

In abschließenden szenarischen Betrachtungen (vgl. Kapitel 6) wurden die Wirkungszusammenhänge einer Fokussierung auf Gewerbeflächen- und/oder Wohnbaulandentwicklung bzw. einem Verzicht auf zusätzliche Flächenentwicklungen für Viernheim aufgezeigt. Der vorliegende Bericht zum STEK Viernheim 2030 schließt mit den Schlussbemerkungen der Gutachter in Kapitel 7.

**Hinweis:** Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept beschränkt sich auf die Teilbereiche Wohnen und Gewerbe. Die für ein umfassendes Stadtentwicklungskonzept erforderlichen Teilbereiche Umwelt, Landschaft, Verkehr, Einzelhandelsentwicklung, Innenstadtentwicklung, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit wurden nicht betrachtet. Die Bereiche Landschaftsplanung, Umweltplanung und Grünplanung wurden im Landschaftsplan Viernheim aus dem Jahr 2012 umfassend behandelt. Ein Verkehrsentwicklungsplan mit Maßnahmenkonzept wurde 2012 verabschiedet. Ein Einzelhandelskonzept befindet sich bereits seit einiger Zeit im Aufstellungsverfahren und die Entwicklung der Innenstadt mit der Fußgängerzone befindet sich bereits seit einigen Jahren im Landesprogramm „Aktive Kernbereiche“ und in der Endphase der Umsetzung. In der Gesamtschau der Einzelbausteine ergibt sich ein umfassendes Bild der bestehenden Situation und der potenziellen Entwicklung der Stadt.

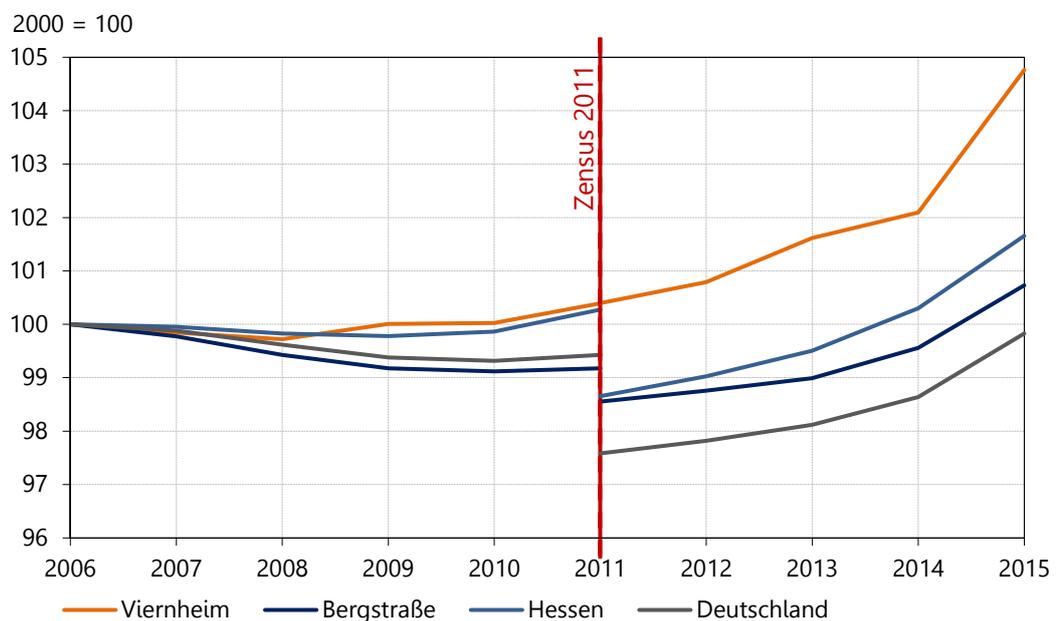


Der Schienenpersonennahverkehr in die Nachbargemeinden wird über eine Schmalspur-Eisenbahn und Überlandstraßenbahn der ehemaligen Oberrheinischen Eisenbahn-Gesellschaft (heute RNV) gewährleistet. Im Stadtgebiet bestehen fünf Haltestellen der Ringlinie 5, die die Städte Mannheim, Weinheim und Heidelberg miteinander verbindet. Die Fahrzeiten vom Bahnhof Viernheim betragen zum Hauptbahnhof Weinheim elf Minuten und zum Mannheimer Hauptbahnhof 28 Minuten. Von dort gibt es zahlreiche überregionale und internationale IC- und ICE-Verbindungen sowie Anschluss an die Regional- und S-Bahn. Am Mannheimer Hauptbahnhof hält ebenfalls der französische TGV mit Direktverbindung nach Paris. Der Frankfurter Flughafen ist mit der Bahn (Straßenbahn, ICE) in rund 90 Minuten zu erreichen. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit etwa 40 Minuten. Die Bahnstrecke Weinheim – Worms, die auch durch die Stadt Viernheim verlief, wurde aufgrund der geringen Nachfrage in den 1960er Jahren für den Personenverkehr eingestellt. Bis zum Jahr 2010 wurde die Trasse nach Weinheim, mit Unterbrechungen, noch für den Gütertransport genutzt.

## 2.2 BEVÖLKERUNG

In der Stadt Viernheim lebten Ende des Jahres 2015 34.146 Menschen. Das entspricht 12,8 Prozent der Einwohner des Landkreises Bergstraße. Hier hatten zum gleichen Zeitpunkt 267.928 Menschen ihren Hauptwohnsitz. Für Viernheim wurden die amtlichen Einwohnerzahlen mit dem Zensus im Jahr 2011 kaum korrigiert. Seit dem Zensusjahr 2011 bis Ende 2015 wuchs die Bevölkerung um 4,3 Prozent (vgl. Abbildung 7). Die Bevölkerung ist damit stärker gewachsen als im Kreis Bergstraße (+2,2 %) und als in Deutschland insgesamt (+2,3 %). Die hessische Bevölkerung entwickelte sich mit einem Plus von 3,0 Prozent ebenfalls dynamisch, wobei aber auch dieser Wert unter dem Bevölkerungswachstum der Stadt Viernheim lag.

ABBILDUNG 7: INDEXIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2006-2015, STICHTAG 31.12.



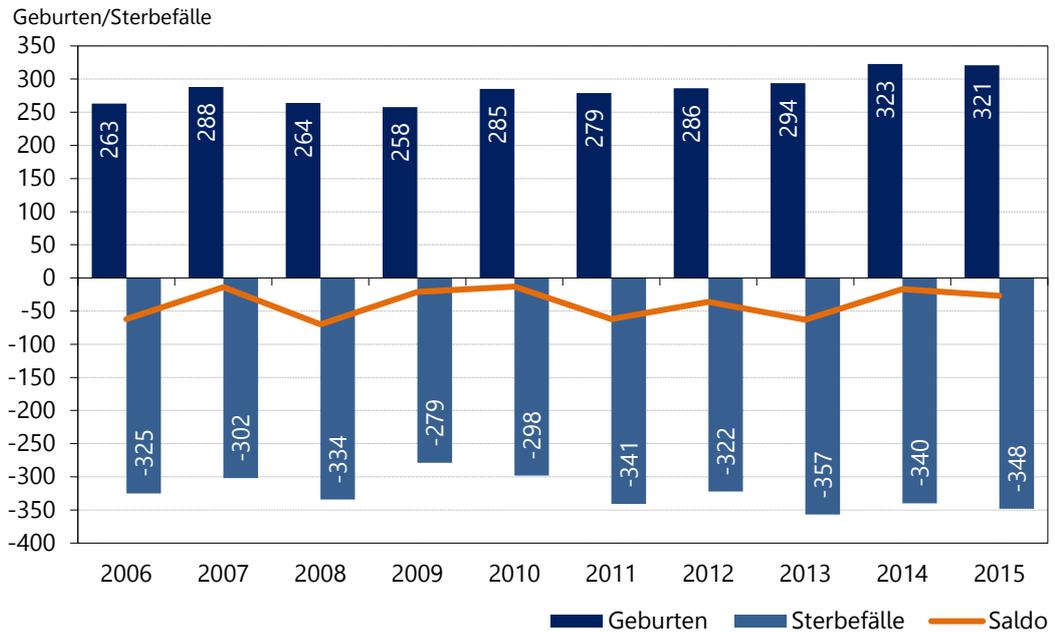
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl resultiert aus der Summe des natürlichen Bevölkerungssaldos, welcher die Differenz von Geburten und Sterbefälle ist, und dem Wanderungssaldo.

Im Betrachtungszeitraum seit 2006 war der natürliche Bevölkerungssaldo in Viernheim negativ, weil es mehr Sterbefälle als Geburten gab (vgl. Abbildung 8). Aufgrund kontinuierlich positiver Wanderungssalden nimmt die Bevölkerung Viernheims aber zu. Jährlich ziehen mehr Personen in die Stadt als aus ihr fortziehen (vgl. Abbildung 9). Besonders hoch ist die Zuwanderung seit 2011. Im Jahr 2015 zogen 2.819 Bürger neu in die Stadt, während 1.935 fortzogen.

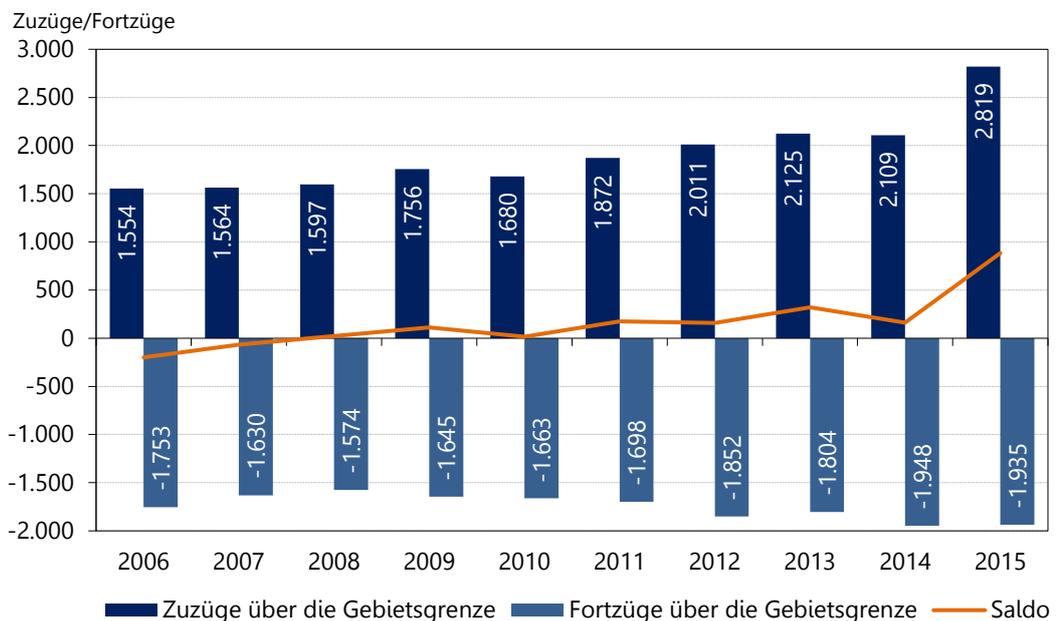
ABBILDUNG 8: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG STADT VIERNHEIM 2006-2015



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 9: WANDERUNGSBEWEGUNGEN STADT VIERNHEIM 2006-2015

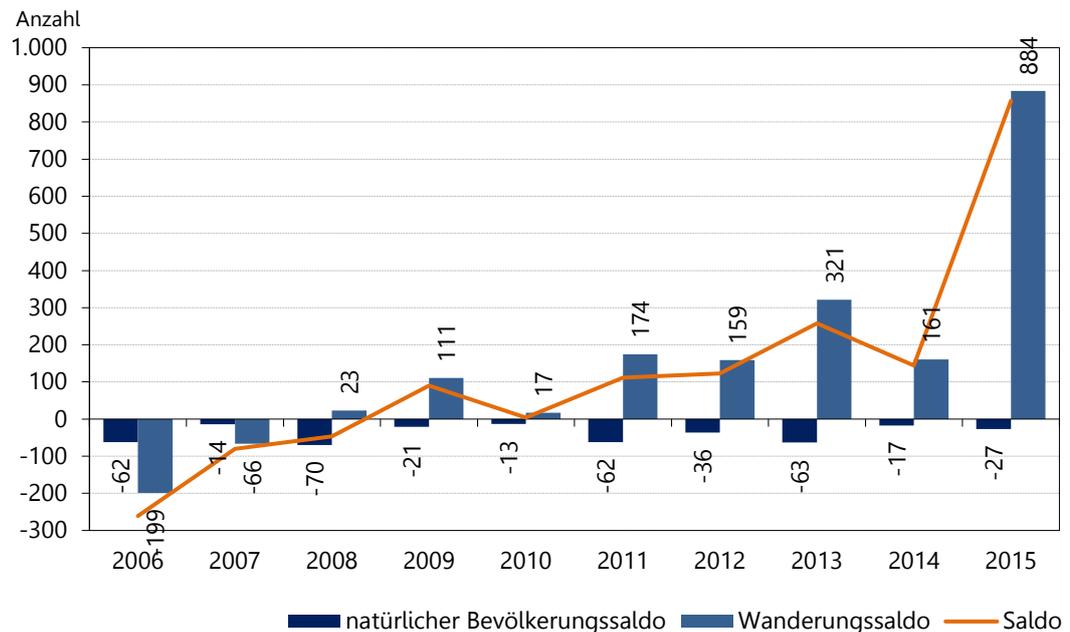


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Im Jahr 2015 betrug der Wanderungssaldo der Stadt Viernheim 884 Personen. Dieser Wert folgte in den vergangenen Jahren, und insbesondere im Zuge der starken Zuwanderung aus dem Ausland im Jahr 2015, einem positiven Trend. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung betrug -27 Personen (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IN DER STADT VIERNHEIM



© Georg Consulting

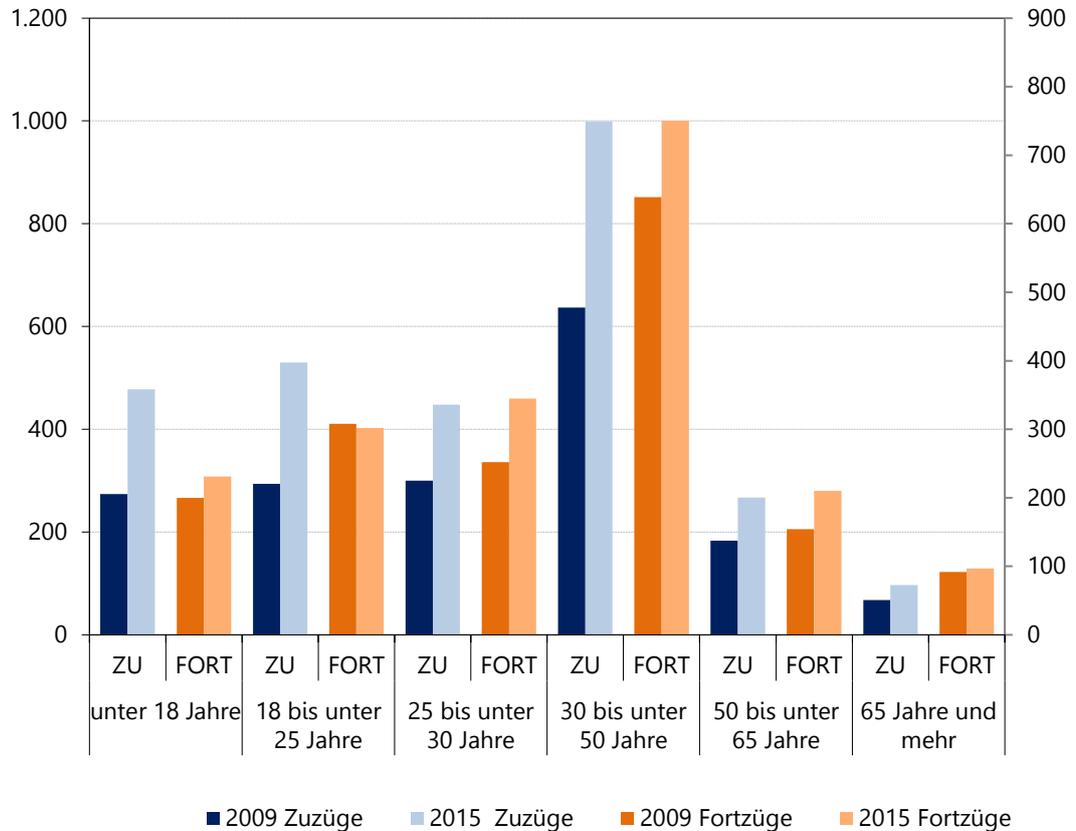
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Wanderungsstatistik zeigt, dass es kontinuierlich Zu- und Abwanderung von und nach Viernheim gibt. Die Wanderungsbewegungen haben, aufgrund frei werdender Wohnungen und neuer Nachfrager nach Wohnungen, vielfältige Effekte auf den Wohnungsmarkt. Für die Struktur der nachgefragten und frei werdenden Wohnungen ist unter anderem das Alter der Wanderer relevant (vgl. Abbildung 11).

Die Anzahl der Zugezogenen ist in der jüngeren Vergangenheit in allen betrachteten Altersgruppen gestiegen. Insbesondere die Zahl der „Familienwanderer“ in der Altersgruppe von 30 bis unter 50 Jahre hat von 2009 bis 2014 deutlich zugenommen. Unter Einfluss der starken Flüchtlingswanderungen Ende 2015 hat sich die Zuwanderung von jüngeren Bevölkerungsgruppen deutlich erhöht. Die geringsten Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen gibt es bei den über 65-Jährigen Menschen.

ABBILDUNG 11: ZU- UND FORTZÜGE NACH ALTERSGRUPPEN, 2009 UND 2015

Zuzüge/Fortzüge



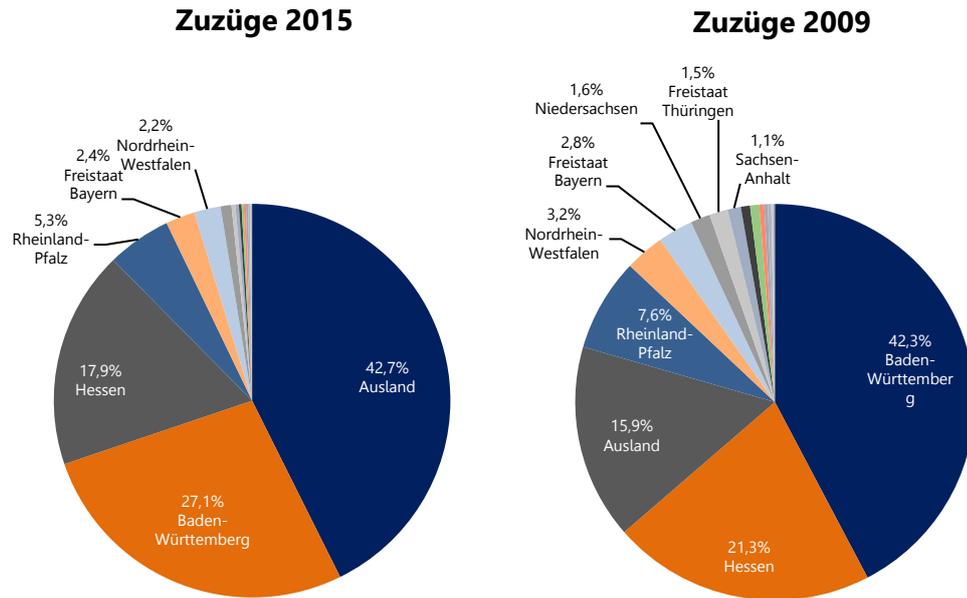
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

42,7 Prozent der Zuziehenden nach Viernheim kommen aus dem Ausland. Im Jahr 2015 waren dies 1.203 Personen. Seit 2009 hat der Anteil der Zuzüge aus dem Ausland deutlich zugenommen (vgl. Abbildung 12). Hingegen haben sich die Anteile der Zuzüge aus Baden-Württemberg und Hessen im Gegenzug verringert. Diejenigen Städte in Hessen, aus denen die meisten Personen nach Viernheim zugezogen sind, waren im Jahr 2015 Gießen (181 Zuzüge), Lampertheim (47 Zuzüge), Heppenheim (27 Zuzüge), Mörlenbach (22 Zuzüge) und Bürstadt (17 Zuzüge). Aus der baden-württembergischen Stadt Mannheim zogen in den letzten Jahren kontinuierlich rund 260 bis 290 Personen jährlich nach Viernheim. Umgekehrt verließen rund 330 bis knapp 400 Personen Viernheim in Richtung Mannheim.

Die bevorzugten Zielorte der aus Viernheim Fortgezogenen haben sich seit 2009 weniger deutlich verändert. Rund 35 Prozent der Fortziehenden, was 682 Personen entspricht, haben 2015 Baden-Württemberg als neue Heimat gewählt, rund 20 Prozent das Bundesland Hessen und rund 25 Prozent wählten einen Ort außerhalb der Grenzen Deutschlands als neuen Wohnort (vgl. Abbildung 13).

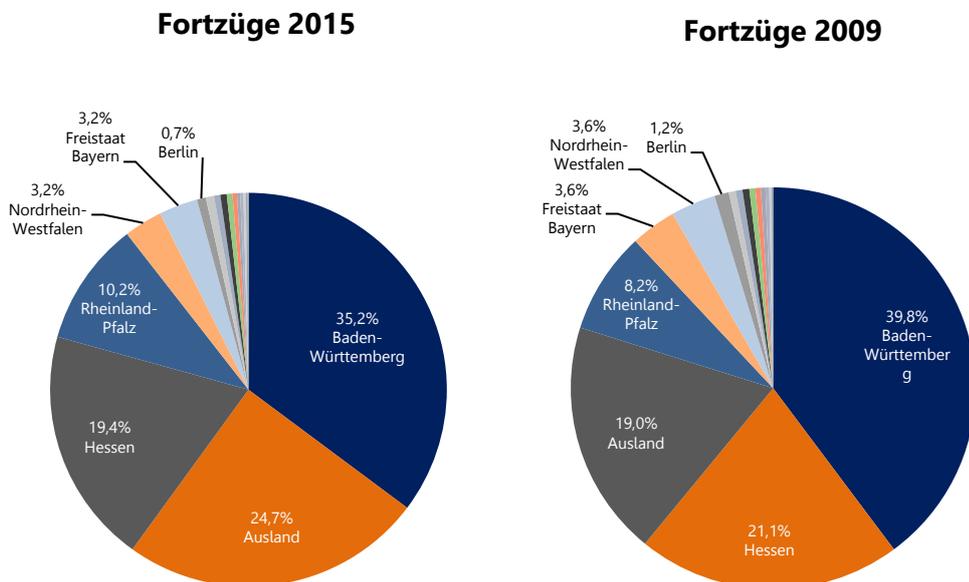
ABBILDUNG 12: HERKUNFTSORTE DER ZUGEZOGENEN



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 13: ZIELORTE DER FORTGEZOGENEN



© Georg Consulting

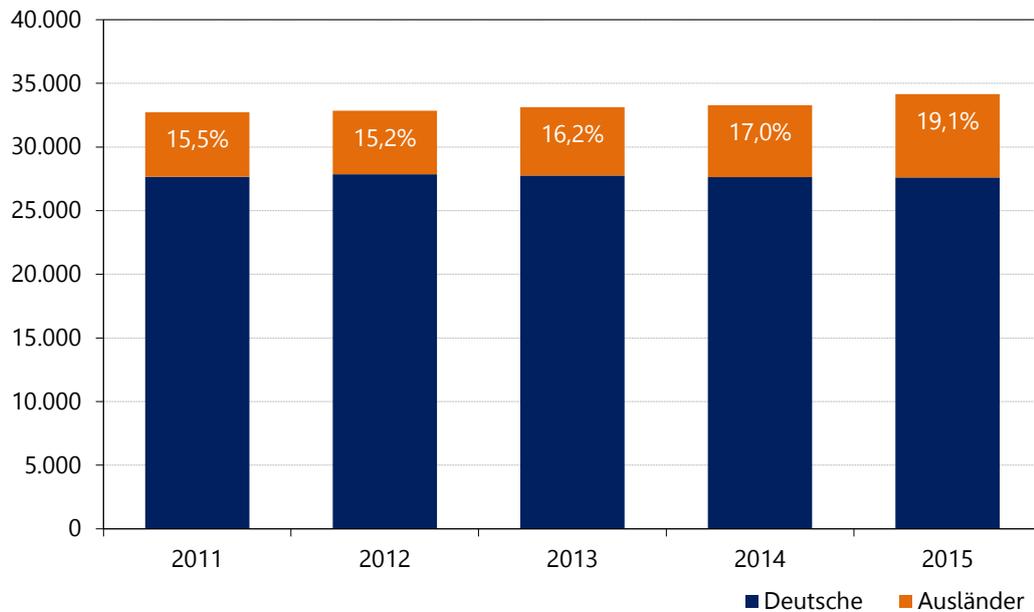
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Als Folge der wachsenden Zuwanderung aus dem Ausland steigt der Ausländeranteil in der Stadt Viernheim. Waren im Jahr 2011 noch 15,5 Prozent der Einwohner (5.072 Personen) ausländischer Nationalität, waren dies im Jahr 2015 bereits 6.537

Personen, beziehungsweise 19,1 Prozent (vgl. Abbildung 14). Damit liegt der Ausländeranteil in Viernheim oberhalb des deutschen Durchschnittswerts von 10,5 Prozent. Zahlreiche Städte in der räumlichen Nähe Viernheims haben einen noch höheren Ausländeranteil aufzuweisen – so Mannheim mit 22,6 Prozent und Stuttgart mit 23,8 Prozent.

ABBILDUNG 14: AUSLÄNDISCHE BEVÖLKERUNG IN DER STADT VIERNHEIM 2011-2015

Einwohner



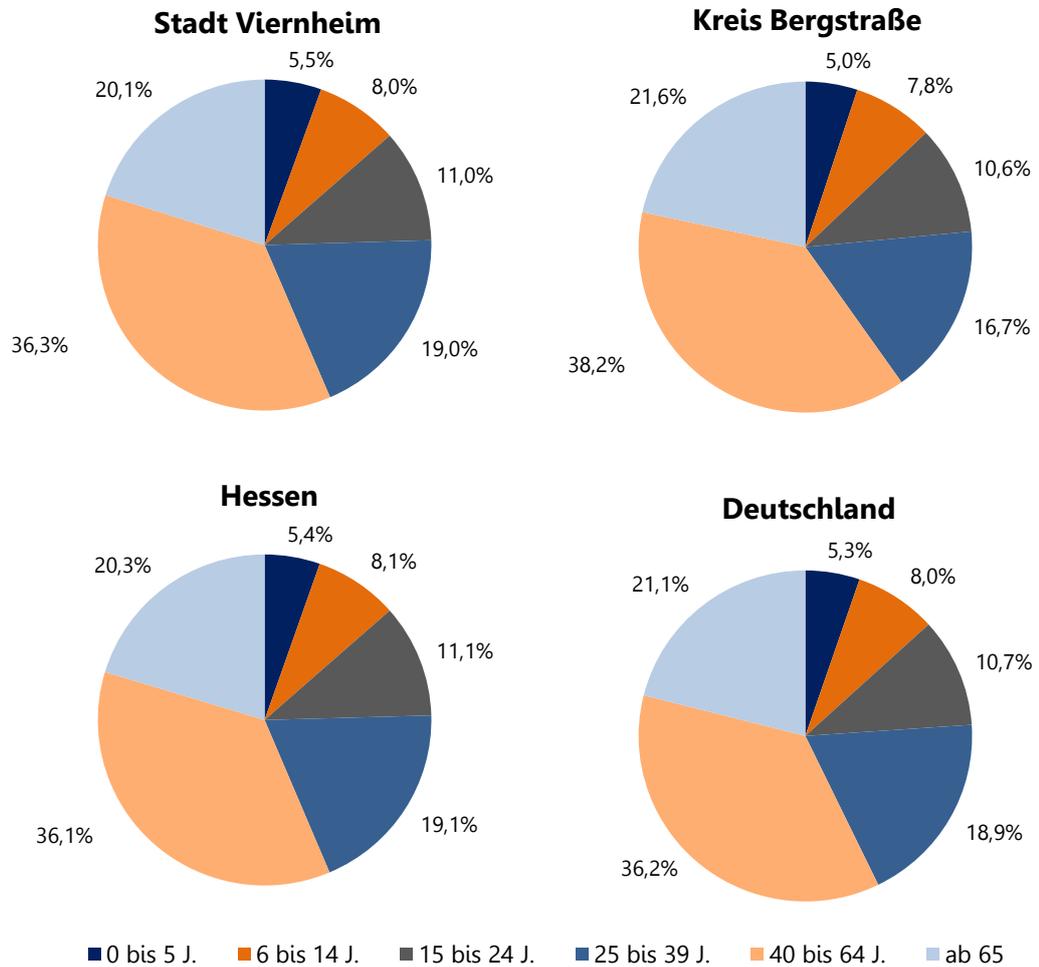
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Viernheim entspricht im Wesentlichen der Struktur in Hessen und in Deutschland insgesamt dar (vgl. Abbildung 15).

Den höchsten Bevölkerungsanteil hat die Bevölkerung zwischen 40 und 65 Jahren, darauf folgt die Bevölkerung ab 65 Jahren. Insgesamt macht die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis einschließlich 64 Jahre rund 66 Prozent der Gesamtbevölkerung aus.

ABBILDUNG 15: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN (%) IM VERGLEICH 2015, STICHTAG 31. DEZEMBER



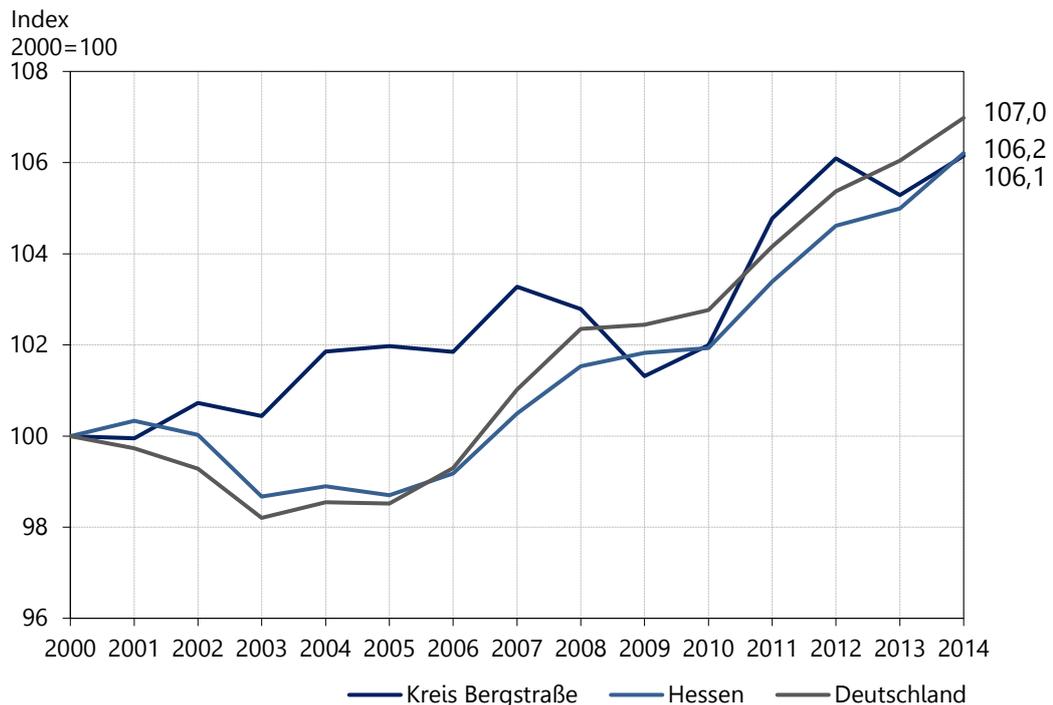
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

## 2.3 ARBEITSMARKT

Die Arbeitsmarktentwicklung der Stadt Viernheim ist eingebettet in das wirtschaftliche Umfeld in der räumlichen Umgebung. Im Kreis Bergstraße waren 2014 rund 105 Tausend Personen am Arbeitsort erwerbstätig. Im Zeitraum von 2000 bis 2014 hat die Anzahl der Arbeitsplätze im Kreis Bergstraße um 6,1 Prozent zugenommen (vgl. Abbildung 16), was leicht unterhalb des entsprechenden Wertes für Deutschland insgesamt lag.

ABBILDUNG 16: INDEXIERTE ERWERBSTÄTIGENENTWICKLUNG 2000-2014, JAHRESDURCHSCHNITTE



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2017).

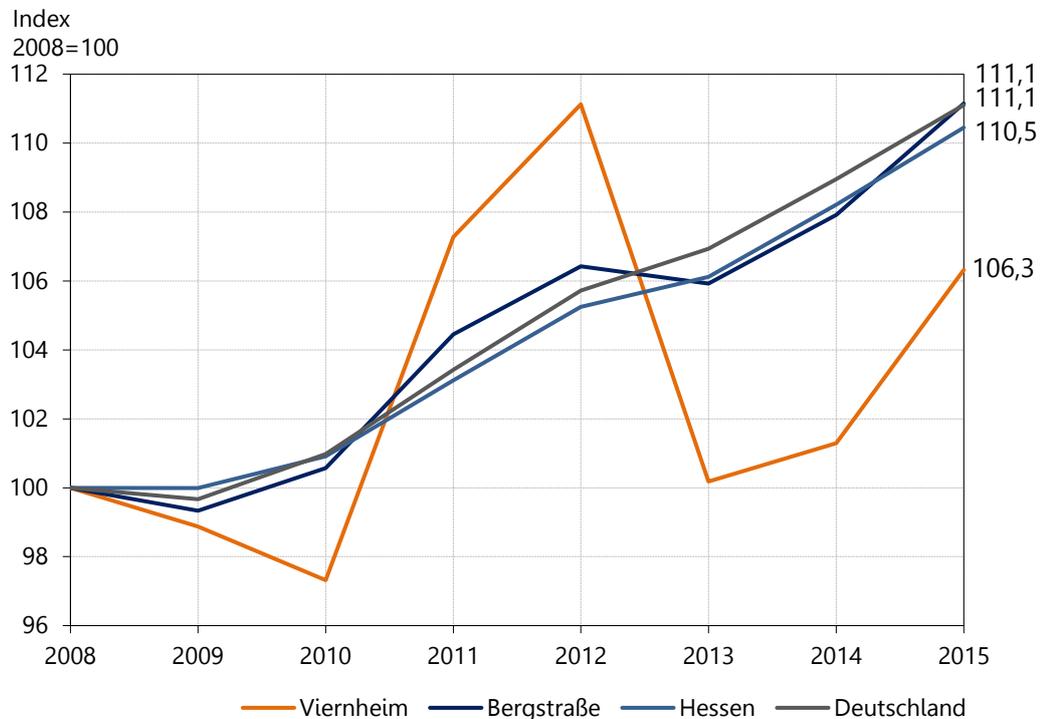
Für die Stadt Viernheim wird die Erwerbstätigenzahl, die neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch andere Arbeitsverhältnisse, wie zum Beispiel Selbstständige und Beamte beinhaltet, nicht in der amtlichen Statistik ausgewiesen. Aufschluss hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplätze in Viernheim gibt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Ende Juni 2015 waren in Viernheim 9.317 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was 6,3 Prozent mehr als im Jahr 2008 entspricht (vgl. Abbildung 17). Dieses Wachstum liegt jedoch unter der Entwicklung im Kreis Bergstraße, wo die Beschäftigung wie in Deutschland insgesamt um 11,1 Prozent zunahm, und in Hessen, wo es 2015 10,5 Prozent mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gab als 2008.

Wie Abbildung 12 veranschaulicht, ist die Beschäftigtenentwicklung in Viernheim in den letzten Jahren stark schwankend gewesen. Dies hängt zum Teil mit Firmenaufgaben und -abwanderungen zusammen.

Weiter auffällig ist, dass die Zahl der Beschäftigten mit einer ausländischen Nationalität in Viernheim im Zeitraum 2008 bis 2015 mit 40,4 Prozent deutlich gestiegen

ist. Im Jahr 2015 gab es 1.669 ausländische Beschäftigte, was 17,9 Prozent der Gesamtbeschäftigung entspricht. Dieser Anteil ist höher als im Kreis Bergstraße (13,9 %), in Hessen (12,8 %) und Deutschland (9,2 %).

ABBILDUNG 17: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT 2008–2015, STICHTAG 30. JUNI

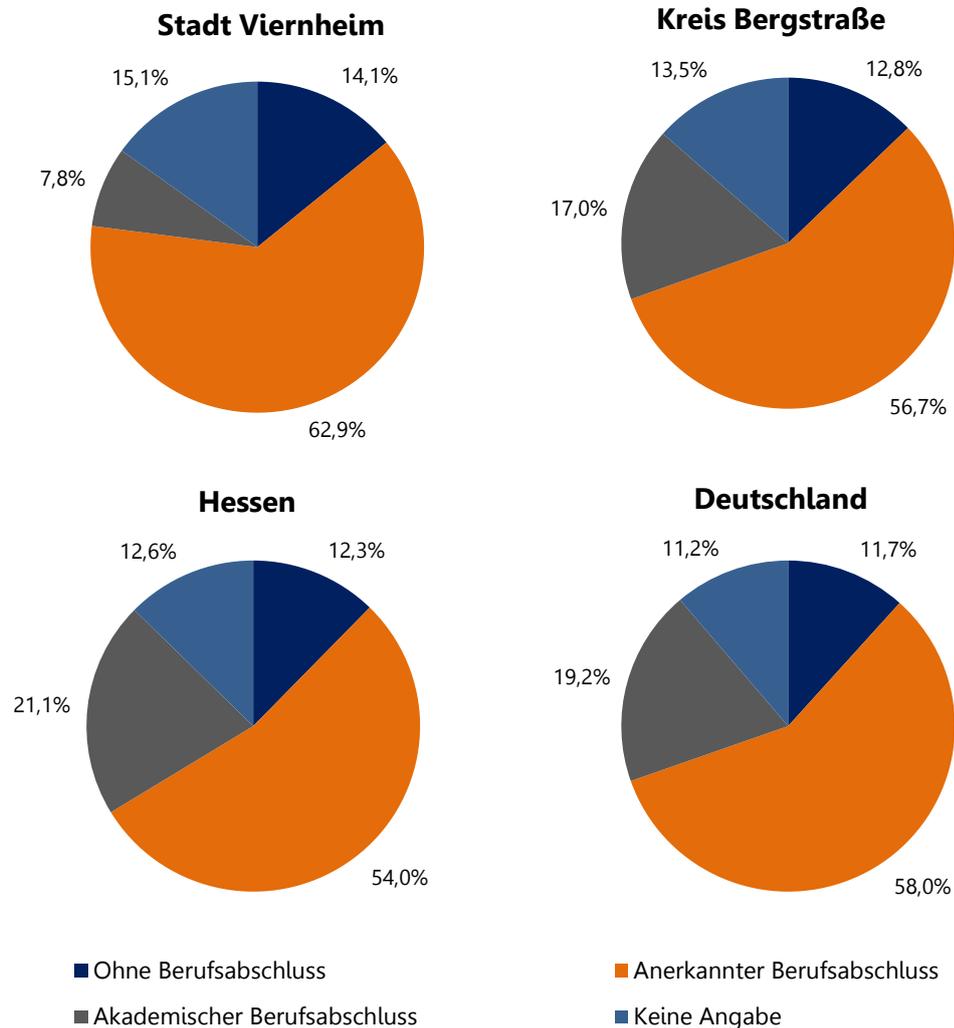


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Abbildung 18 stellt die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach ihrem höchsten beruflichen Abschluss dar. In Viernheim gab es Ende Juli 2015 mit 14,1 Prozent etwas mehr Beschäftigte ohne beruflichen Abschluss als in den abgebildeten Vergleichsregionen. Einen deutlich niedrigeren Anteil als im Kreis Bergstraße, Hessen und Deutschland haben mit 7,8 Prozent in der Stadt Viernheim die Beschäftigten mit einem akademischen Berufsabschluss. Im Kreis Bergstraße beträgt dieser Anteil 17,0 Prozent, in Hessen 21,1 Prozent und in Deutschland insgesamt 19,2 Prozent. Entsprechend höher ist in Viernheim der Anteil der Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss. Dieser beträgt hier 62,2 Prozent. Im Kreis Bergstraße, in Hessen und Deutschland liegt dieser Anteil deutlich unter 60 Prozent.

ABBILDUNG 18: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT NACH HÖCHSTEM BERUFSABSCHLUSS (%) 2015, STICHTAG 30. JUNI



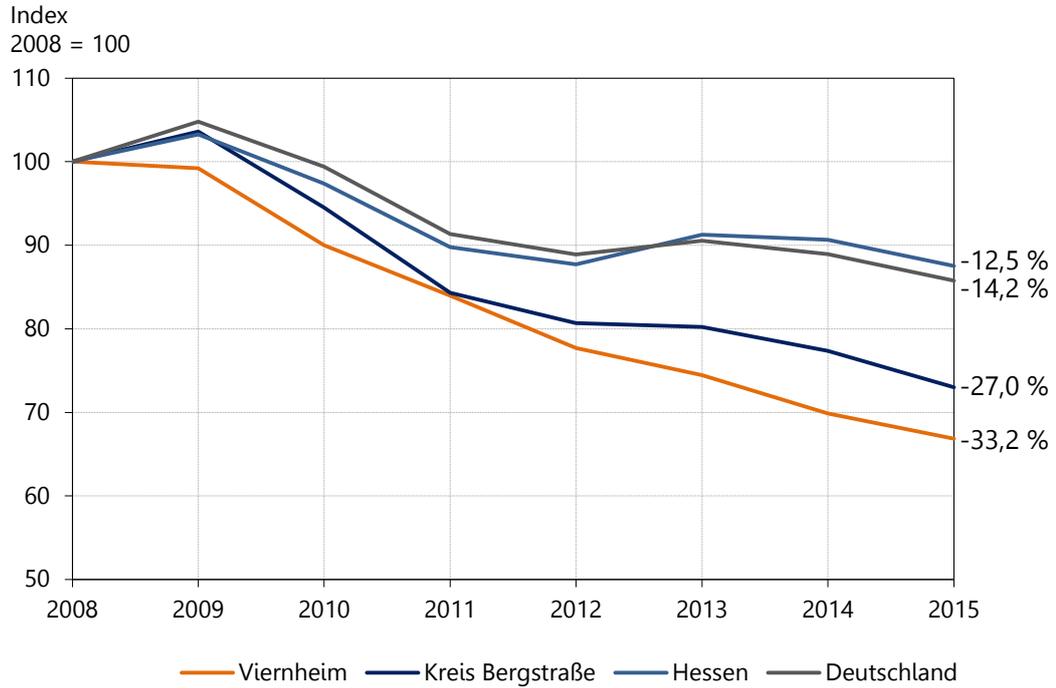
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

In Viernheim waren im Jahr 2015 durchschnittlich 922 Personen arbeitslos gemeldet. In den vergangenen Jahren fand ein stetiger Abbau der Arbeitslosigkeit in der Stadt statt. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 betrug die Zahl der Arbeitslosen noch 1.379 Personen. Der Rückgang der Anzahl der arbeitslos gemeldeten Person verlief damit in Viernheim mit -33,2 Prozent dynamischer als im Kreis Bergstraße (-27,0 %), als in Hessen (-12,5 %) und als in Deutschland (-14,2 %) insgesamt (vgl. Abbildung 19).

Trotz dieser positiven Entwicklung liegt die Arbeitslosenquote in Viernheim mit 5,1 Prozent im Jahr 2015 über dem Niveau im Kreis Bergstraße (4,0 %). Die Arbeitslosenquote in Viernheim ist aber geringer als Hessen (5,5 %) und Deutschland (6,4 %) (vgl. Abbildung 20).

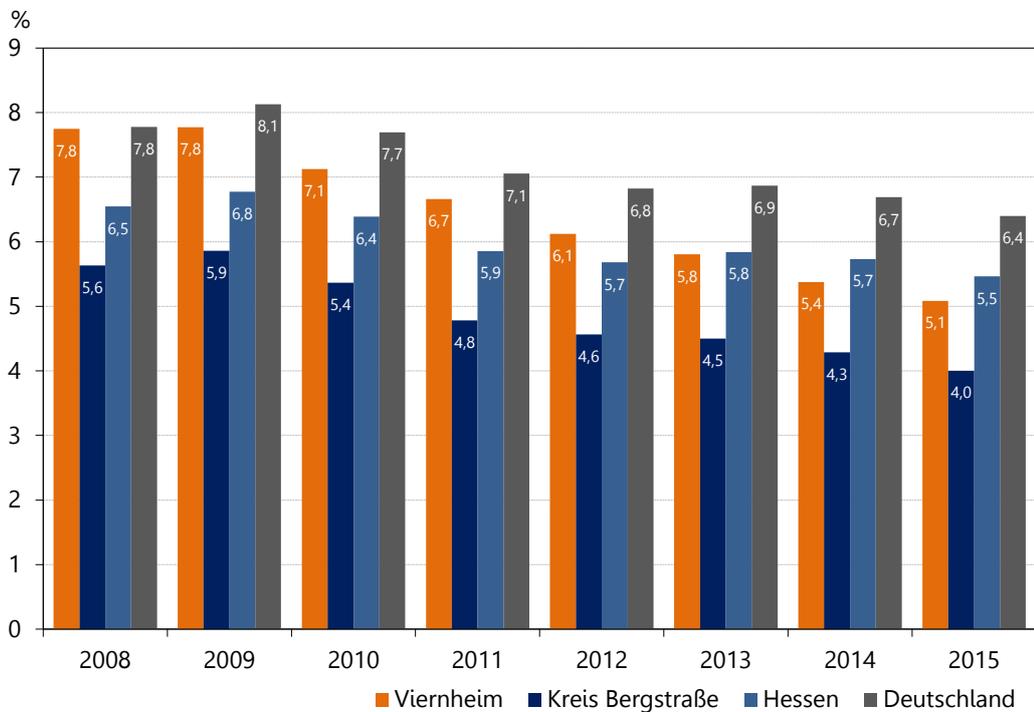
ABBILDUNG 19: INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN (SGB II UND III) 2008-2015, JAHRES DURCHSCHNITTE



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 20: ARBEITSLOSENQUOTEN (SGB II UND III) 2008-2015, JAHRES DURCHSCHNITTE



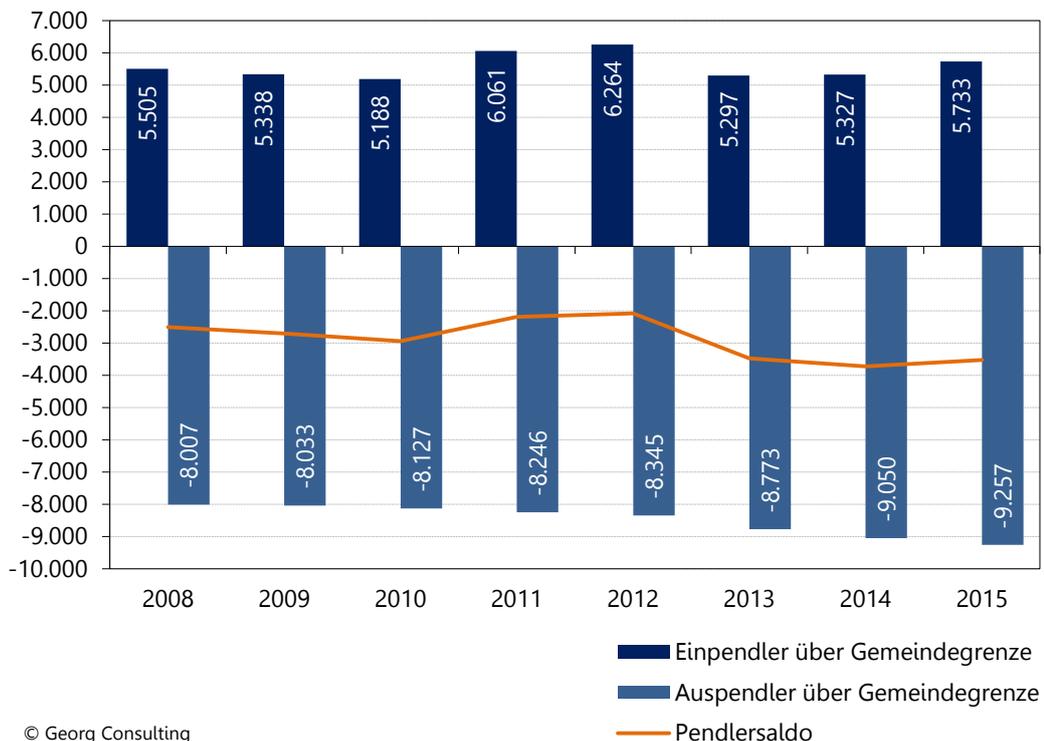
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Der Arbeitsmarkt in Viernheim ist über Pendlerbewegungen mit anderen Regionen verflochten (vgl. Abbildung 21). Im Juni 2015 pendelten 5.733 Beschäftigte in die Stadt ein. Deutlich mehr Beschäftigte verlassen jedoch ihren Wohnort Viernheim auf dem Weg zum Arbeitsort. Im Juni 2015 waren dies mehr als 9.000 Personen. Der Pendlersaldo ist damit im Umfang von 3.524 Beschäftigten negativ.

ABBILDUNG 21: PENDLERBEWEGUNGEN 2008-2015, STICHTAG 30. JUNI

Anzahl Pendler

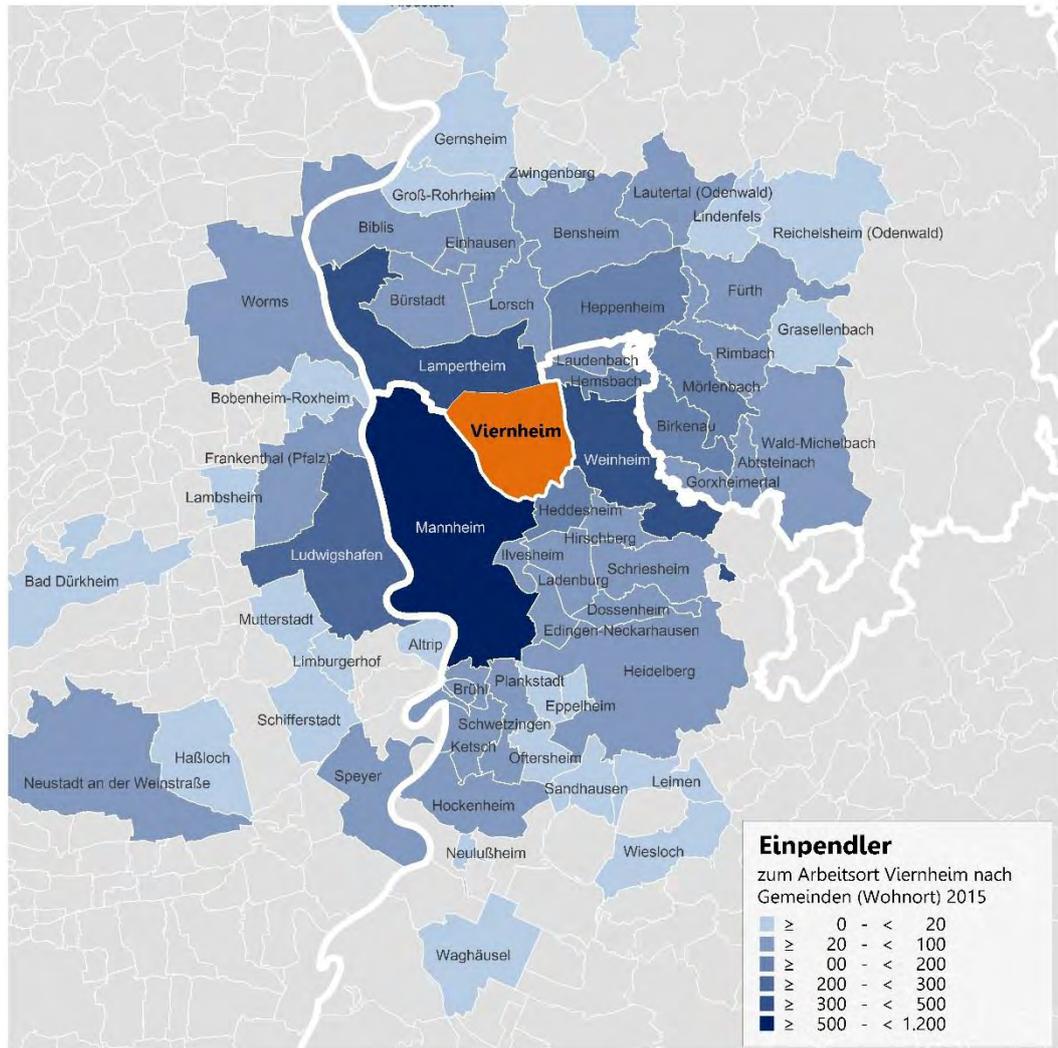


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Besondere Bedeutung als Arbeitsort hat für die Viernheimer Wohnbevölkerung die Stadt Mannheim. Aus Mannheim pendelten im Juni 2015 1.171 Menschen zum Arbeitsort Viernheim, während 3.872 der am Arbeitsort Mannheim Beschäftigten in Viernheim wohnten. Abbildung 22 und 23 stellen die wichtigsten Wohnorte der Einpendler und die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler dar.

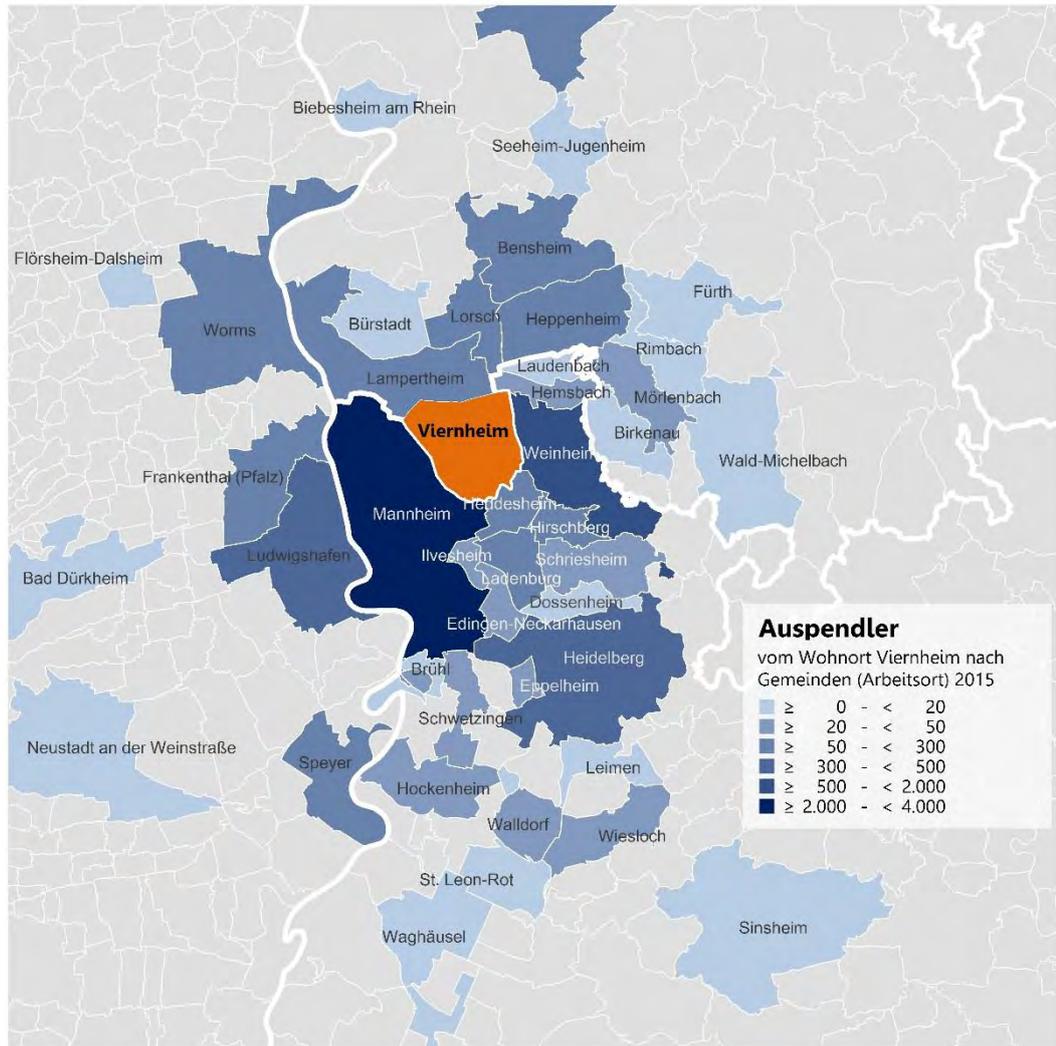
ABBILDUNG 22: EINPENDLER NACH GEMEINDEN\* (WOHNORT) 2015, STICHTAG 30. JUNI



\* ES SIND NUR SOLCHE GEMEINDEN AUSGEWIESEN, AUS DENEN ≥ 10 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE NACH VIERNHEIM PENDELN.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GFK GEOMARKETING (2016); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 23: AUSENDLER NACH GEMEINDEN\* (ARBEITSORT) 2015, STICHTAG 30. JUNI



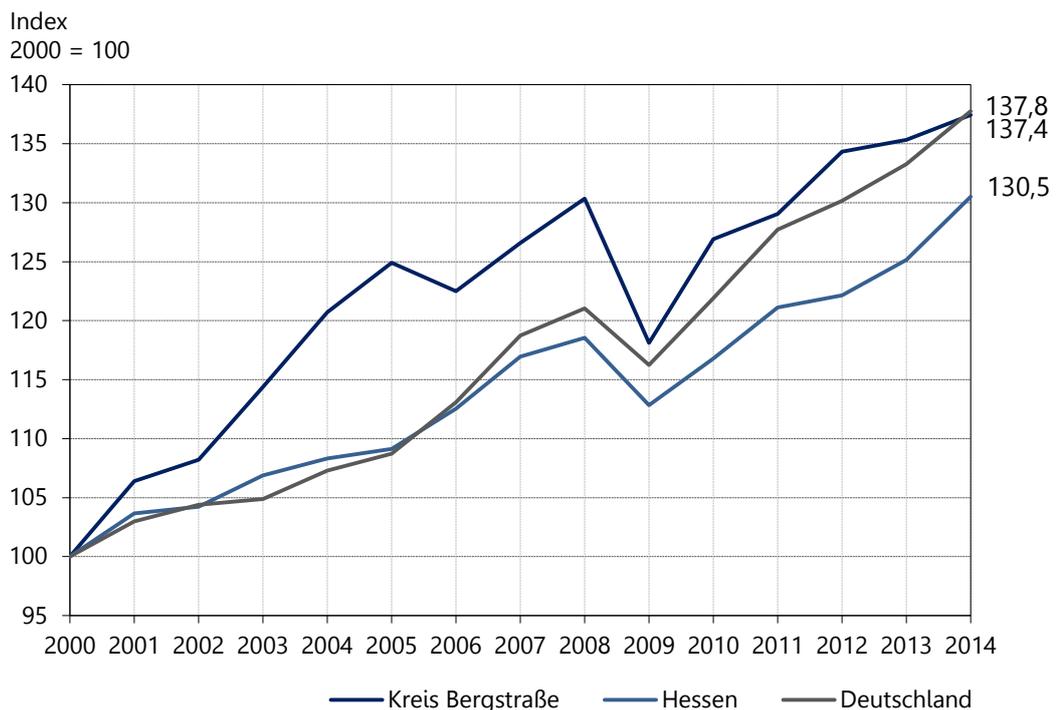
\* ES SIND NUR SOLCHE GEMEINDEN AUSGEWIESEN, IN DIE ≥ 10 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE AUS VIERNHEIM PENDELN.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GFK GEOMARKETING (2016); GEORG CONSULTING (2017).

## 2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Das Wirtschaftswachstum der Stadt Viernheim wird beeinflusst von der allgemeinen ökonomischen Entwicklung in der Region. Die Wirtschaftskraft im Kreis Bergstraße entwickelt sich dynamisch. Dort wurden im Jahr 2014 rund 7,6 Milliarden Euro Bruttoinlandsprodukt erwirtschaftet. Seit dem Jahr 2000 ist dieser Wert (nominal) um 37,4 Prozent gewachsen, was deutlich oberhalb des Wachstums in Hessen und leicht über dem bundesweiten Durchschnittswert lag (vgl. Abbildung 24).

ABBILDUNG 24: INDEXIERTE ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTES IN JEWEILIGEN PREISEN (NOMINAL) 2000–2014



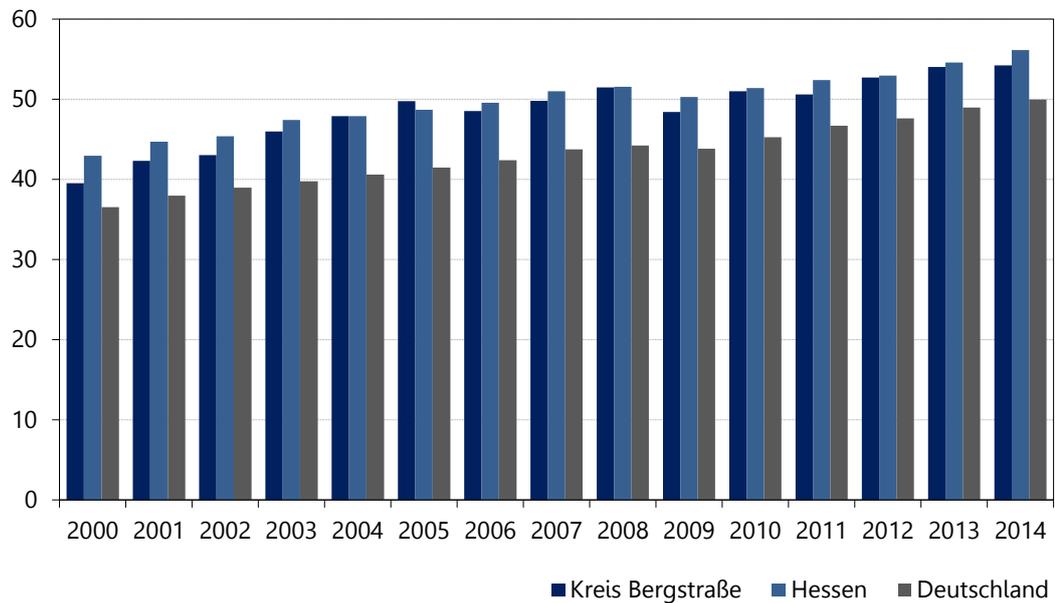
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Auch die Produktivität der Unternehmen im Kreis Bergstraße, hier gemessen als Bruttoinlandsprodukt je Arbeitsstunde der Erwerbstätigen, hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Im Kreis Bergstraße lag die Produktivität 2014 mit 54,22 Euro je Arbeitsstunde unter dem Niveau Hessens (56,1 EUR) und über dem Niveau Deutschlands (50,0 EUR) (vgl. Abbildung 25). Seit dem Jahr 2000 hat die Produktivität im Kreis Bergstraße nominal um 37,2 Prozent zugenommen. In Hessen war es ein Plus von 30,7 Prozent, in Deutschland von 36,8 Prozent.

Die Bruttowertschöpfung im Kreis Bergstraße entwickelt sich ebenfalls positiv (vgl. Abbildung 26). Sie lag 2014 bei rund 6,9 Milliarden Euro und ist seit dem Jahr 2000 nominal um 37,1 Prozent gewachsen. Auch dieses Wachstum war dynamischer als in Hessen insgesamt.

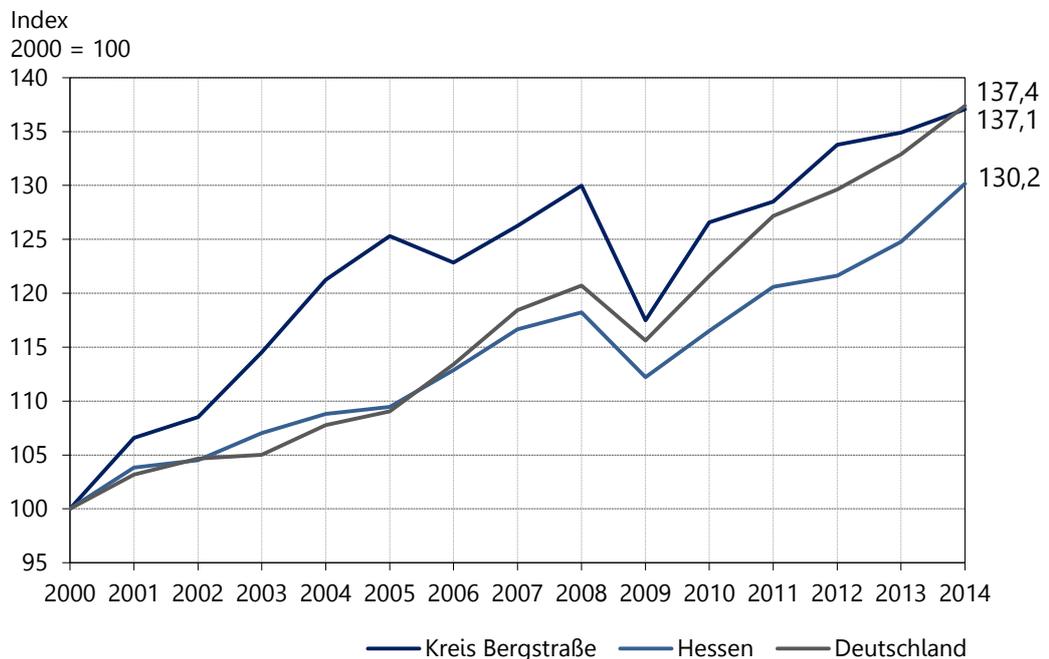
ABBILDUNG 25: BRUTTOINLANDSPRODUKT IN JEWEILIGEN PREISEN JE ARBEITSSTUNDE DER ERWERBSTÄTIGEN (INLAND) 2000–2014  
EUR je Arbeitsstunde



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 26: INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG ZU HERSTELLUNGSPREISEN 2000–2014



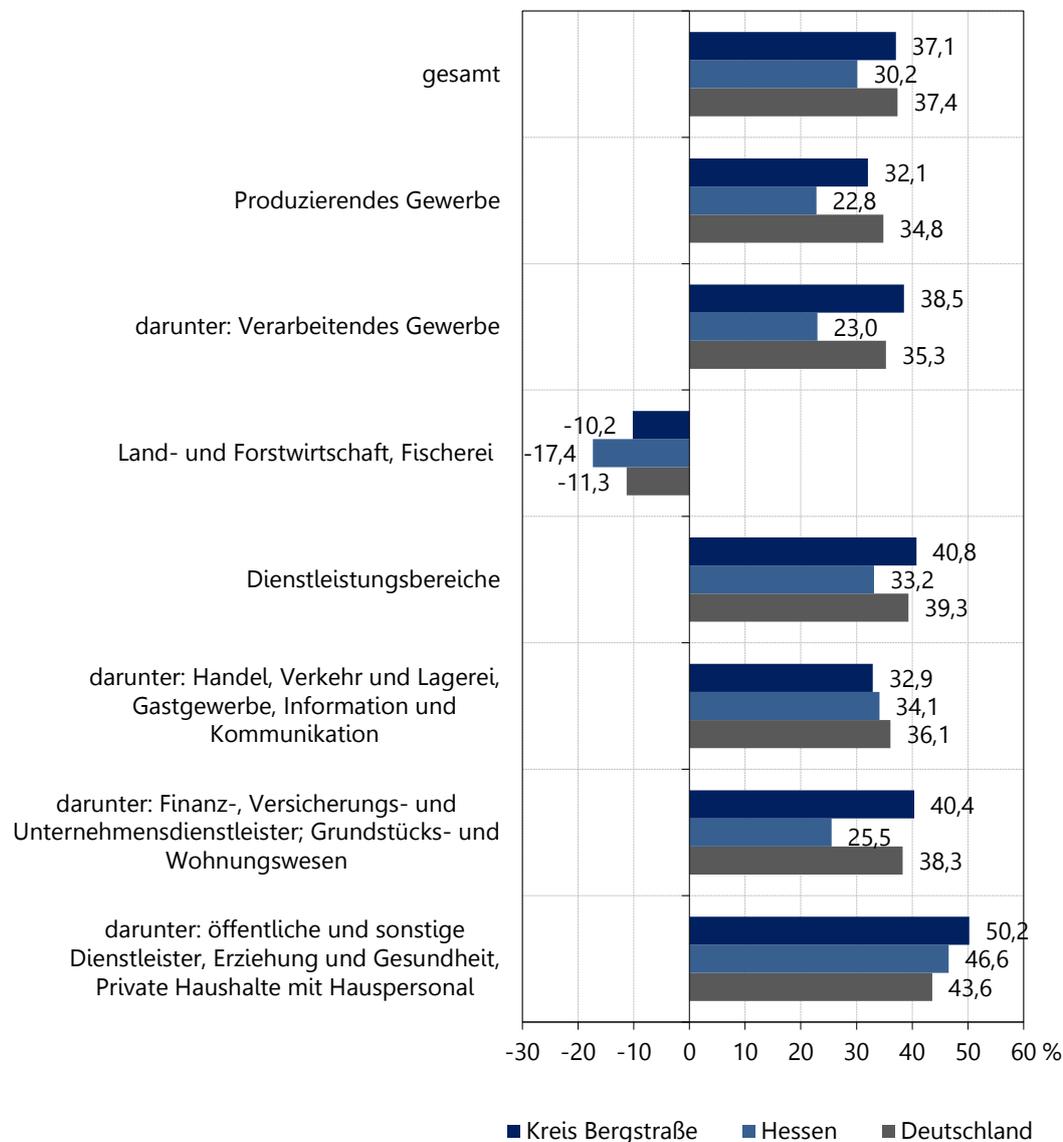
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Über dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnittswachstum (+37,1 %) lag die Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe (+38,5 %) (vgl. Abbildung 27). Auch in den Dienstleistungsbereichen (+40,8 %) entwickelte sich die Bruttowertschöpfung

dynamischer als für die Gesamtwirtschaft. In der Landwirtschaft ging sie um 10,2 Prozent zurück.

ABBILDUNG 27: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (JEWEILIGE PREISE) NACH SEKTOREN 2000–2014

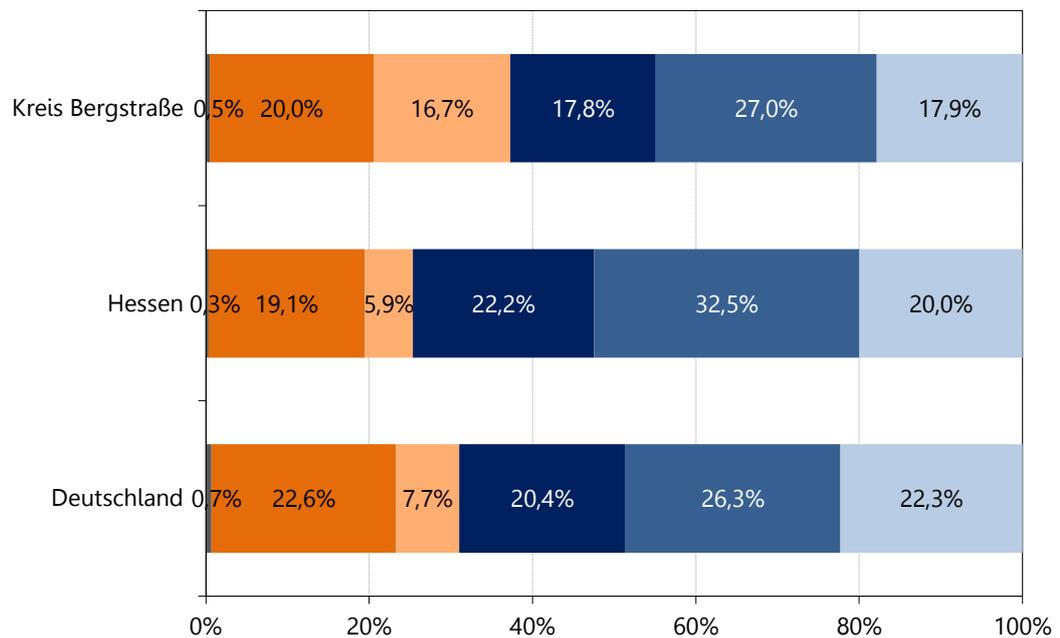


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Insgesamt liegt der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung im Kreis Bergstraße über dem hessischen und deutschlandweiten Anteil. Das zum Produzierenden Gewerbe gehörige Verarbeitende Gewerbe erwirtschaftete im Jahr 2014 20,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung im Kreis. Einen hohen Anteil vereinte ferner der Dienstleistungsbereich „Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen“ auf sich, in dem 27,0 Prozent der Bruttowertschöpfung generiert wurden. Dieser Wert liegt leicht unter hessischen und in etwa auf dem gesamtdeutschen Niveau (vgl. Abbildung 28).

ABBILDUNG 28: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (JEWEILIGE PREISE) 2014



- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A)
- Verarbeitendes Gewerbe (C)
- Übriges Produzierendes Gewerbe
- Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (G-J)
- Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen (K-N)
- Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit, Private Haushalte mit Hauspersonal (O-T)

© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Viernheim kann anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten analysiert werden (vgl. Tabelle 3).

**TABELLE 3: BESCHÄFTIGTE IN VIERNHEIM NACH BRANCHEN UND VERÄNDERUNG 2008–2015, STICHTAG 30. JUNI**

	2008		2015		Entwicklung	
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	%
Insgesamt	8.763	100,0	9.317	100,0	554	6,3
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	*	*	14	0,2	*	*
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0	0,0	0	0,0	0	0
C Verarbeitendes Gewerbe	1.419	16,2	1.386	14,9	-33	-2,3
D Energieversorgung	*	*	*	*	*	*
E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	41	0,5	*	*	*	*
F Baugewerbe	620	7,1	697	7,5	77	12,4
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	2.743	31,3	2.797	30,0	54	2,0
H Verkehr und Lagerei	815	9,3	591	6,3	-224	-27,5
I Gastgewerbe	300	3,4	360	3,9	60	20,0
J Information und Kommunikation	162	1,8	144	1,5	-18	-11,1
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	104	1,2	140	1,5	36	34,6
L Grundstücks- und Wohnungswesen	65	0,7	85	0,9	20	30,8
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	588	6,7	615	6,6	27	4,6
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	245	2,8	478	5,1	233	95,1
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	*	*	*	*	*	*
P Erziehung und Unterricht	228	2,6	340	3,6	112	49,1
Q Gesundheits- und Sozialwesen	623	7,1	953	10,2	330	53,0
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	60	0,7	101	1,1	41	68,3
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	588	6,7	282	3,0	-306	-52,0
T Private Haushalte	5	0,1	11	0,1	6	120,0
U Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	*	*	*	*	*	*

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die meisten dieser Beschäftigten arbeiten Ende Juni 2015 mit 2.797 Personen im Handel inklusive der Instandhaltung und Reparatur von Kfz. Im Verarbeitenden Gewerbe gab es im Juni 2015 1.386 Personen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Während die Beschäftigung im Handel im Zeitraum von 2008 bis 2015 um 2,0 Prozent wuchs, nahm sie im Verarbeitenden Gewerbe um 2,3 Prozent ab. Deutlich gestiegen ist dagegen die Beschäftigung im drittstärksten Wirtschaftszweig der Stadt, dem Gesundheits- und Sozialwesen. Mit 953 Personen waren hier 53,0

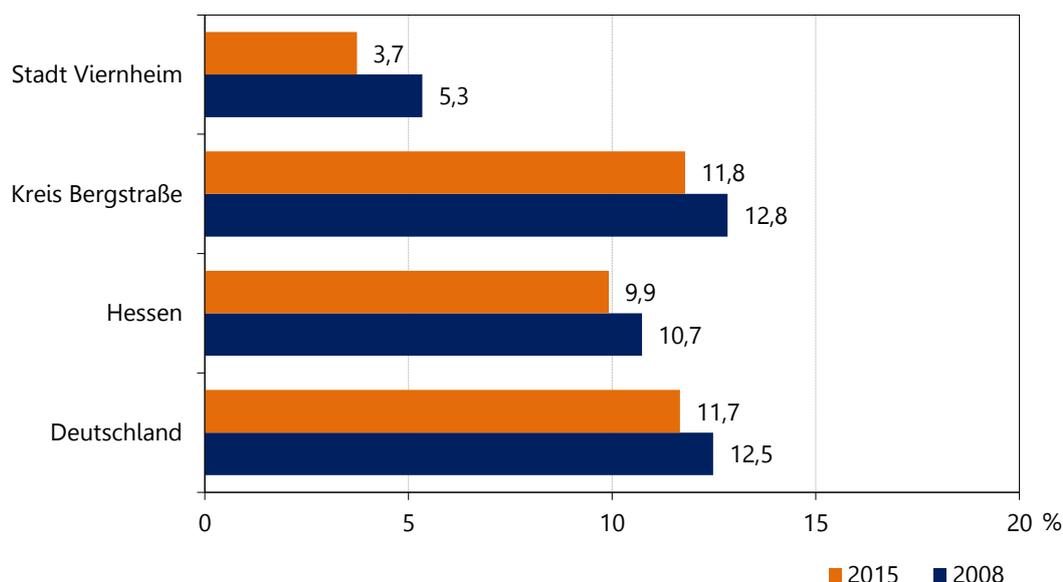
Prozent mehr beschäftigt als noch 2008. An vierter Stelle folgt das Baugewerbe mit 697 Beschäftigten.

Auch in Viernheim zeigt sich ein wissensbasierter Strukturwandel, der die Dienstleistungs- und Industrieunternehmen betrifft. Im Zuge dieser Entwicklung steigt die Bedeutung von hoch qualifizierten Arbeitskräften sowie von technologischem Fortschritt für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit von Wirtschaftsstandorten.

In Viernheim ist der Beschäftigungsanteil in wissensintensiven Industrien, in denen 348 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz haben, von 2008 bis 2015 um 1,6 Prozentpunkte zurückgegangen und lag im Juni 2015 bei 3,7 Prozent. Dies liegt deutlich unter dem entsprechenden Anteil im Kreis Bergstraße und deutschen Durchschnitt. In allen Vergleichsregionen ist dieser Anteil seit 2008 jedoch ebenfalls zurückgegangen (vgl. Abbildung 29). Beispiele für wissensintensive Industrien sind der Maschinenbau, die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten und die Herstellung von chemischen Erzeugnissen.

Bei der Beschäftigung in wissensintensiven Dienstleistungen, deren Anteil steigt, weist Viernheim eine deutlich bessere Positionierung als bei den wissensintensiven Industrien auf. 15,7 Prozent der Beschäftigten waren im Juni 2015 in entsprechenden Dienstleistungsunternehmen tätig, was in etwa dem Niveau des Kreises Bergstraße (15,9 %) entsprach, aber unter dem hessischen (24,4 %) und deutschen (20,6 %) Durchschnittswert lag (vgl. Abbildung 30). Zu den wissensintensiven Dienstleistungen zählen beispielsweise Dienstleistungen der Telekommunikation und Information, Finanzdienstleistungen und Forschung und Entwicklung.

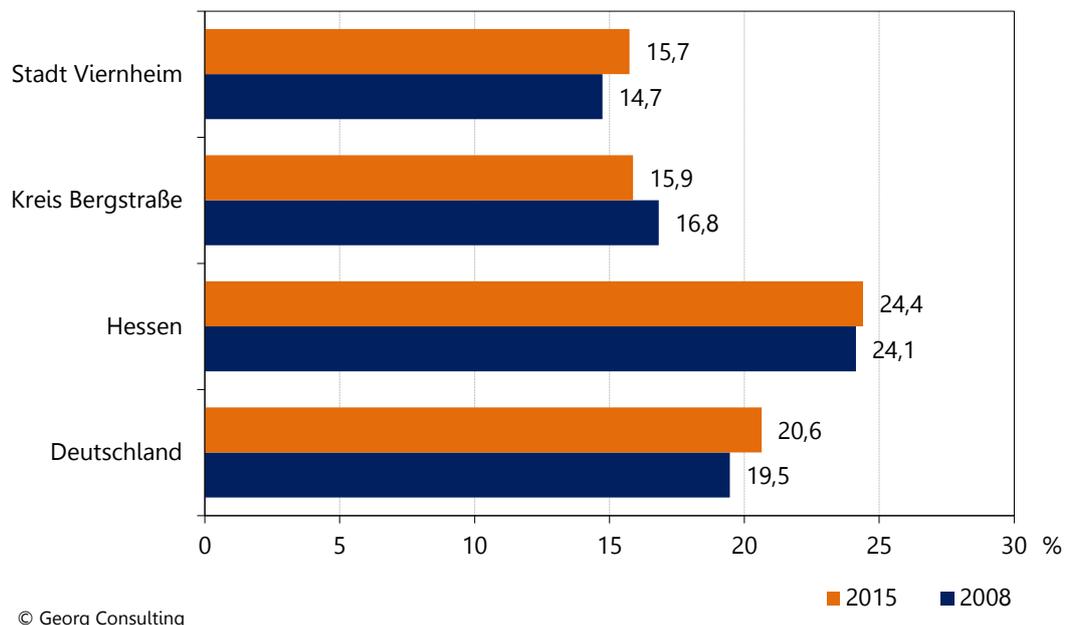
ABBILDUNG 29: ANTEILE WISSENSINTENSIVE INDUSTRIE AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); NIW/ISI/ZEW (2010); GEORG CONSULTING (2017).

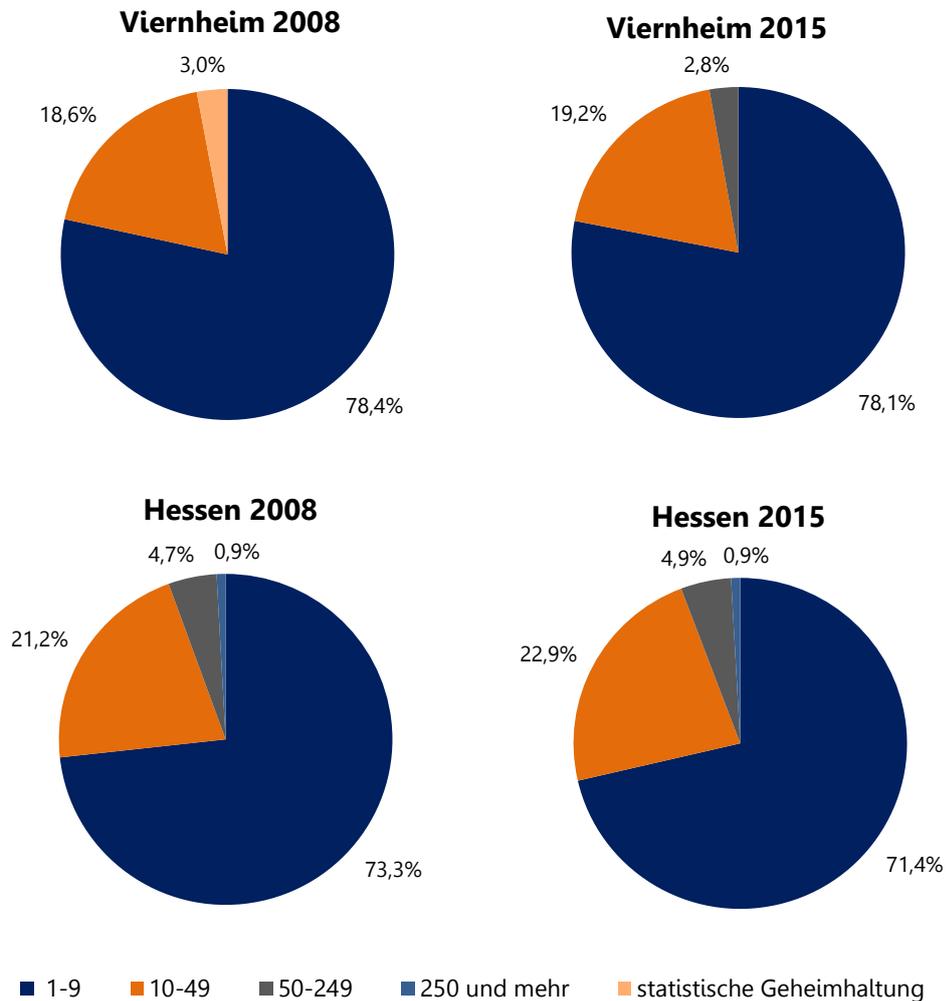
ABBILDUNG 30: ANTEILE WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); NIW/ISI/ZEW (2010); GEORG CONSULTING (2017).

Relevant für die weitere wirtschaftsstrukturelle Entwicklung Viernheims ist neben der absoluten Bedeutung einzelner Wirtschaftszweige die Betriebsgrößenstruktur. Insgesamt gab es im Juni 2015 1.044 Betriebe in der Stadt Viernheim, von denen kein Betrieb mehr als 250 Mitarbeiter hatte (vgl. Abbildung 31). 29 Betriebe gehörten zu der Betriebsgrößenklasse von 50 bis 249 Mitarbeiter. Dieser Anteil ist mit 2,8 Prozent an allen Betrieben geringer als im hessischen Durchschnitt (4,9 %). Der Anteil der Betriebe mit unter zehn Mitarbeitern fällt in der Stadt dagegen mit 78,1 Prozent höher aus als im Landesdurchschnitt (71,4 %). Die Wirtschaftsstruktur wird also überdurchschnittlich von kleinen und Kleinstunternehmen geformt.

ABBILDUNG 31: GRÖSSENSTRUKTUR DER BETRIEBE\* IN VIERNHEIM UND HESSEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



© Georg Consulting

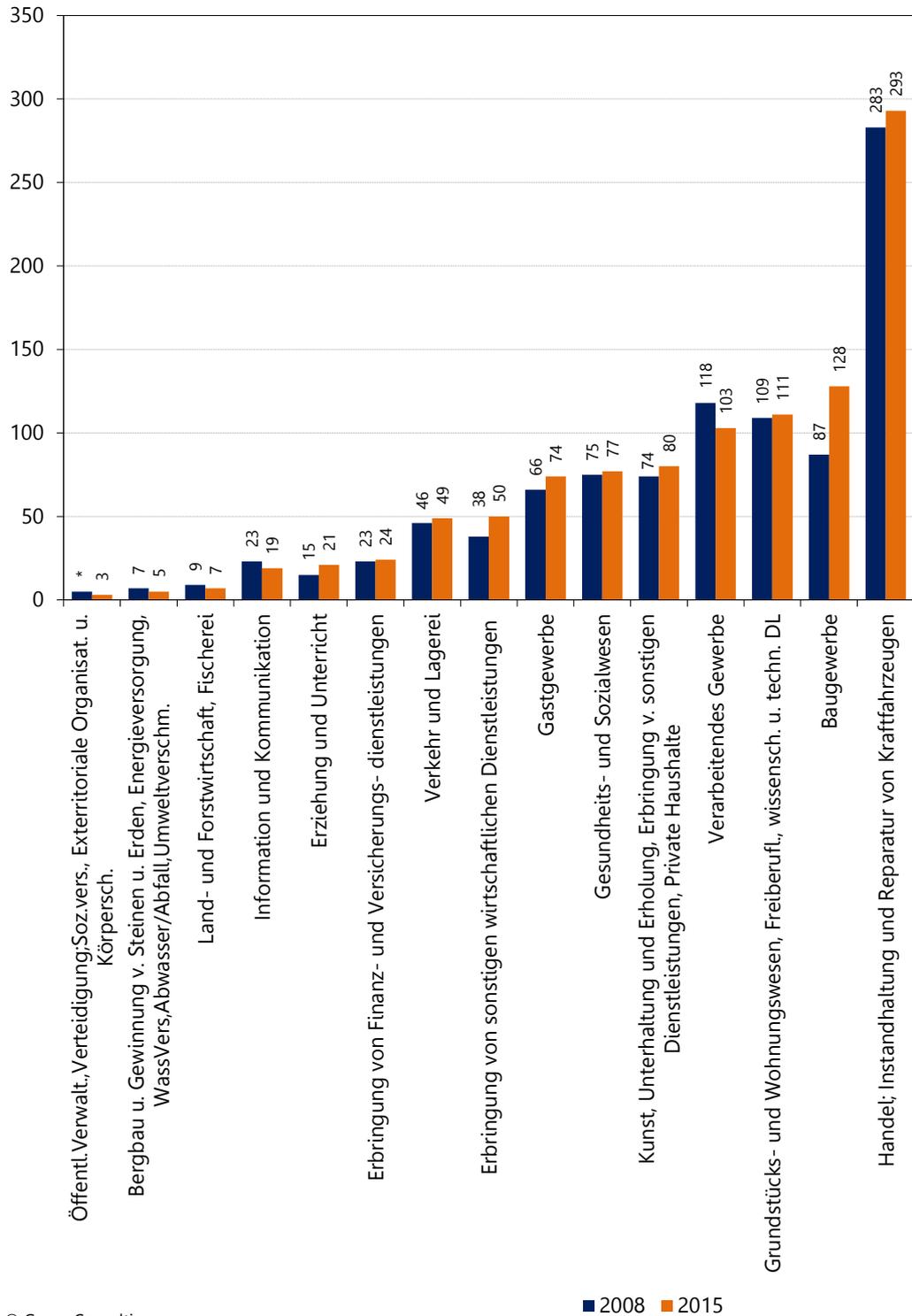
\*BETRIEB IM SINNE DER BESCHÄFTIGTENSTATISTIK IST EINE REGIONAL UND WIRTSCHAFTSFACHLICH ABGEGRENZTE EINHEIT, IN DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER TÄTIG SIND. DER BETRIEB KANN AUS EINER ODER MEHREREN NIEDERLASSUNGEN EINES UNTERNEHMENS BESTEHEN. ALS BETRIEB WIRD IMMER DIE EINHEIT BEZEICHNET, FÜR DIE DER BETRIEBNUMMERN-SERVICE IN SAARBRÜCKEN EINE BETRIEBNUMMER VERGEBEN HAT. DABEI ERFOLGT DIE REGIONALE ABGRENZUNG AUF DER GRUNDLAGE DES GEMEINDESCHLÜSSELS.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Abbildung 32 stellt die Betriebe in Viernheim nach Wirtschaftszweigen dar. 28,1 Prozent aller Betriebe gehören zum Wirtschaftszweig Handel inklusive der Instandhaltung und Reparatur von Kfz, dem beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweig. Es folgt das Baugewerbe, dem 12,3 Prozent aller Betriebe zugeordnet werden können und welches bei den Beschäftigungszahlen an vierter Stelle liegt. Während in diesen Wirtschaftszweigen die Zahl der Betriebe seit 2008 gewachsen ist (Handel: +3,5 % bzw. Baugewerbe: +47,1 %), hat sie zum Beispiel im Verarbeitenden Gewerbe, wo ebenfalls mehr als 100 Viernheimer Betriebe gezählt werden, abgenommen (-12,7 %).

ABBILDUNG 32: BETRIEBE\* IN DER STADT VIERNHEIM NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI

Anzahl



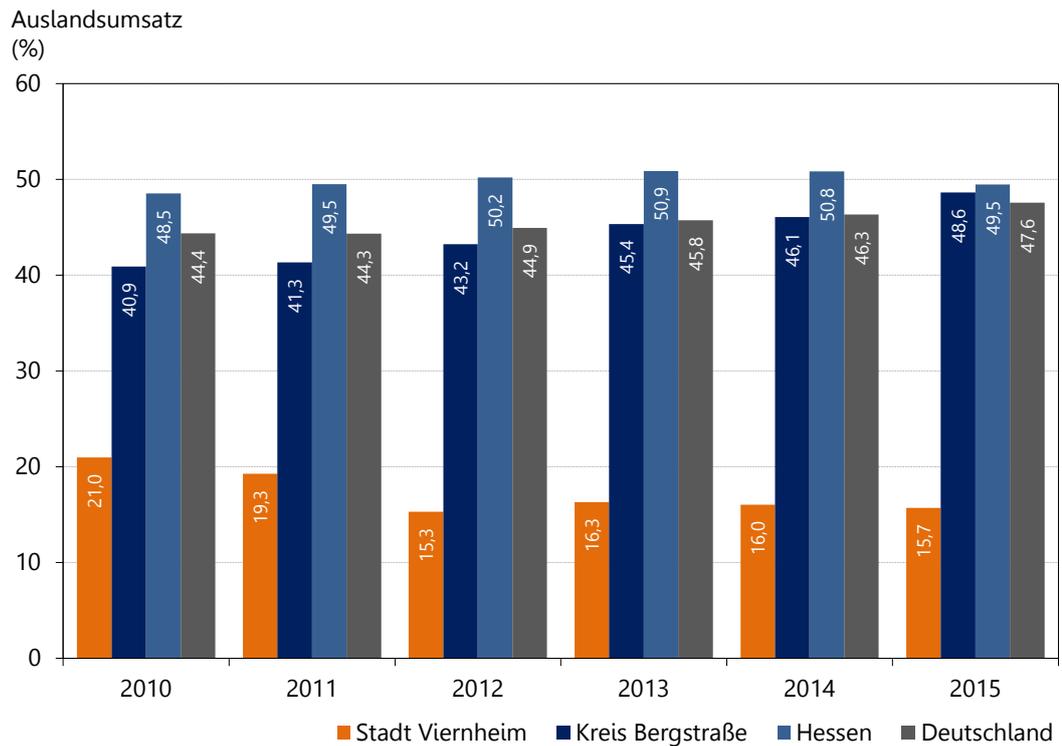
© Georg Consulting

\*BETRIEB IM SINNE DER BESCHÄFTIGTENSTATISTIK IST EINE REGIONAL UND WIRTSCHAFTSFACHLICH ABGEGRENZTE EINHEIT, IN DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER TÄTIG SIND. DER BETRIEB KANN AUS EINER ODER MEHREREN NIEDERLASSUNGEN EINES UNTERNEHMENS BESTEHEN. ALS BETRIEB WIRD IMMER DIE EINHEIT BEZEICHNET, FÜR DIE DER BETRIEBSNUMMERN-SERVICE IN SAARBRÜCKEN EINE BETRIEBSNUMMER VERGEBEN HAT. DABEI ERFOLGT DIE REGIONALE ABGRENZUNG AUF DER GRUNDLAGE DES GEMEINDESCHLÜSSELS.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Ein Indikator für die Außenverflechtung der Industrie sind die Auslandsumsätze des Verarbeitenden Gewerbes. Die Unternehmen Viernheims generieren nur rund 16 Prozent ihrer Umsätze im Ausland (vgl. Abbildung 33) und dieser Anteil ist seit 2010 zurückgegangen. In Hessen liegt der Exportanteil bei über 50 Prozent, in Deutschland und dem Kreis Bergstraße bei rund 46 Prozent.

ABBILDUNG 33: ANTEIL DER AUSLANDSUMSÄTZE (%) IN DEN BETRIEBEN DES VERARBEITENDEN GEWERBES 2010–2015



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

## 2.5 ZWISCHENFAZIT

Die Stadt Viernheim zeichnet sich durch ihre positive Makrolage und gute verkehrliche Erreichbarkeit in einem wirtschaftlich dynamischen Landkreis, mit einer wachsenden Anzahl von Arbeitsplätzen und steigender Bruttowertschöpfung aus. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl Viernheims stetig gestiegen. Zuletzt hatten 34.146 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt. Ursache für das Bevölkerungswachstum waren insbesondere die positiven und in der Tendenz steigenden Wanderungsgewinne – auch aus dem Ausland. Infolge dessen ist auch der Ausländeranteil an der Bevölkerung angestiegen und lag 2015 bei 19,1 Prozent. Bei der Altersstruktur der Zu- und Fortgezogenen zeigt sich, dass besonders die Zahl der „Familienwanderer“ in der Altersgruppe 30 bis unter 50 Jahre zugenommen hat, ebenso wie die Zahl der Zugezogenen in den Altersgruppe unter 30 Jahren.

Als Stadt mit einer ausgeprägten Wohnfunktion weist Viernheim einen Auspendlerüberschuss auf. Besonders mit dem nahe gelegenen Mannheim bestehen starke Pendlerverflechtungen. Die Zahl der Arbeitsplätze ist aber auch in Viernheim in den letzten Jahren gestiegen, sodass es hier auch positive Tendenzen für die Entwicklung als Wirtschaftsstandort gibt. 2015 waren am Arbeitsort Viernheim 9.317 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 6,3 Prozent mehr als im Jahr 2008. Die Arbeitslosenzahlen sind in Viernheim in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2015 bei 5,1 Prozent, was jedoch über der sehr niedrigen Quote im Kreis Bergstraße liegt. Hier liegt die Arbeitslosigkeit bei nur vier Prozent bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

Die positiven Entwicklungen von Wertschöpfung und Produktivität im Kreis Bergstraße bieten günstige Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Viernheim. Besonders im Verarbeitenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen gab es überdurchschnittliche Wertschöpfungszuwächse. Die Wirtschaftsstruktur in Viernheim ist geprägt von hohen Anteilen des Handels und des Verarbeitenden Gewerbes an der Gesamtbeschäftigung. Bezogen auf die Betriebe weisen auch das Baugewerbe und das Grundstücks- und Wohnungswesen zusammen mit freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen hohe Konzentrationen auf.

Ein unterdurchschnittlicher Anteil der Beschäftigten ist in Viernheim in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen tätig, die maßgeblich den wissensbasierten Strukturwandel mitbestimmen. Der Anteil der wissensintensiven Dienstleistungen hat sich jedoch seit 2008 positiv entwickelt, während die Anzahl wissensintensiver Industriearbeitsplätze rückläufig ist. Die relativ geringe Wissensintensität der Wirtschaftsstruktur spiegelt sich im Qualifikationsniveau wider. Ein vergleichsweise hoher Anteil der Viernheimer Beschäftigten verfügt als höchsten Abschluss über eine abgeschlossene Berufsausbildung. Der Anteil der Akademiker an allen Beschäftigten ist aber verhältnismäßig gering. Die Internationalität der Viernheimer Unternehmen, gemessen am Auslandsumsatz, ist mit einem Anteil von knapp 16 Prozent sehr gering.

## 3 WOHNEN

### 3.1 ALLGEMEINE TRENDS

Haushalte treten auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auf. Deren Struktur, Einkommenssituation und Präferenzen bestimmen die strukturelle und quantitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Abnehmende Bevölkerungszahlen wirken sich restriktiv auf die Wohnungsnachfrage aus. In die entgegengesetzte Richtung wirken die steigende Lebensdauer der Bevölkerung und der Trend zu kleineren Haushalten.

Auch die qualitativen Ansprüche an Wohnraum verändern sich kontinuierlich, unter anderem durch die zunehmende Diversität der Bevölkerung. Unterschiedliche Nationalitäten, Lebensstile, Einkommenssituationen und steigende Qualitätsansprüche formen neben der demografischen Alterung die Nachfragemerkmale. Damit geht auch das Entstehen neuer Wohnformen einher.

Phänomene wie Wanderungen vom Land in die Stadt, nachdem über viele Jahre hinweg eine Suburbanisierung beobachtet wurde, können außerdem kurz- bis langfristige Effekte auf die Wohnungsnachfrage haben. Vielerorts treten bereits Senioren als wachsende Nachfragegruppe nach Wohnungen in attraktiven Innenstadtlagen auf.

Insgesamt kann aufgrund der oben genannten Trends eine zunehmende Differenzierung des Wohnungsmarktes beobachtet werden. Diese Differenzierung verläuft zum einen vertikal und prägt sich in unterschiedlichen Preis- und Qualitätsniveaus aus. Zum anderen findet eine horizontale Differenzierung in Form einer größeren Vielzahl an Produkttypen von Wohnen statt.

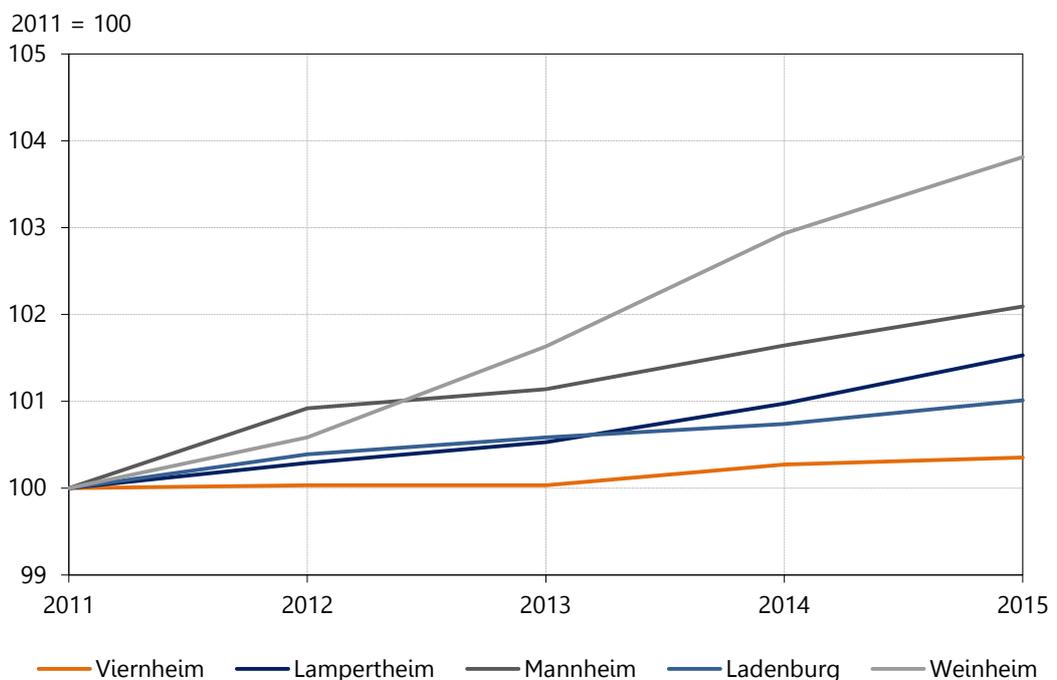
Auch die Stadt Viernheim betrifft eine kontinuierliche Zunahme der Nachfrage nach Wohnungen und gleichzeitig Veränderungen im Bereich der Wohnungsqualitäten. Im Folgenden wird zunächst der Wohnungsbestand in der Stadt Viernheim beschrieben. Daran schließt sich ein Blick auf die aktuelle Nachfragesituation sowie auf die zukünftige Entwicklung der Nachfrage an. Schließlich wird ein Orientierungsrahmen für den Wohnungs- und Baulandbedarf in Viernheim bis zum Jahr 2030 definiert.

### 3.2 WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Viernheim wird unter anderem von dem dortigen Angebot an Wohnungen, aber auch von den Entwicklungen in den Nachbarkommunen beeinflusst (vgl. Kapitel 3.5).

In der Stadt Viernheim befanden sich mit 6.212 Wohngebäuden zu Jahresende 2015 rund 9,2 Prozent des Wohngebäudebestandes des Kreises Bergstraße. In Lampertheim gab es zu Jahresende 8.024, in Ladenburg 2.592 und in Weinheim 10.478 Wohngebäude. In der Metropole Mannheim wurden Ende 2015 40.507 Wohngebäude notiert. In Viernheim hat die Zahl der Wohngebäude seit 2011 um 22 Gebäude zugenommen. Im Vergleich der in Abbildung 34 dargestellten Städte war das die am wenigsten dynamische Entwicklung. Am stärksten war der Zuwachs in Weinheim: Hier gab es 2015 fast 400 Wohngebäude mehr als 2011.

ABBILDUNG 34: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE 2011–2015 (INDEX, 2011=100)



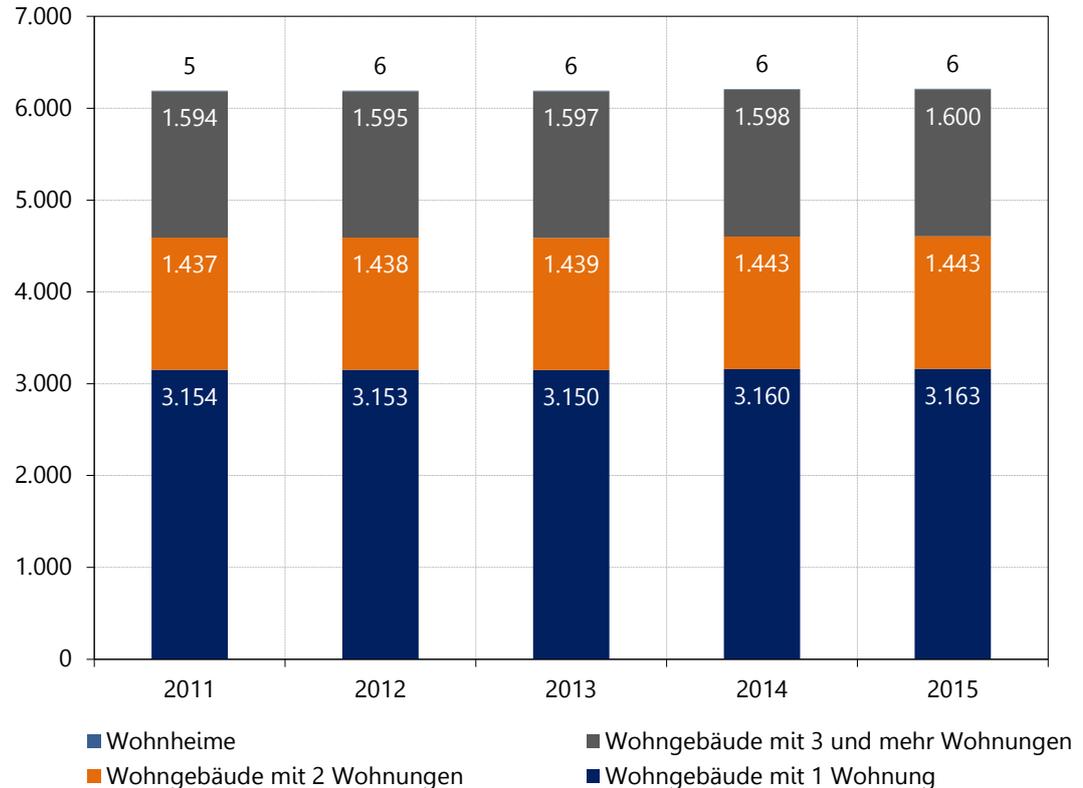
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Wird die Struktur des Wohngebäudebestandes nach Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (vgl. Abbildung 35) betrachtet, lässt sich ablesen, dass der Zuwachs mit neun Gebäuden auf Wohngebäude mit einer Wohnung, mit sechs Gebäuden auf Wohngebäude mit zwei Wohnungen und mit ebenfalls sechs Gebäuden auf Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen entfällt. Außerdem kam 2012 ein neues Wohnheim in der Stadt hinzu. Insgesamt entfielen 2015 74,1 Prozent der Wohngebäude in Viernheim auf Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen.

ABBILDUNG 35: WOHNGEBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN IN VIERNHEIM 2011–2015

Wohngebäude

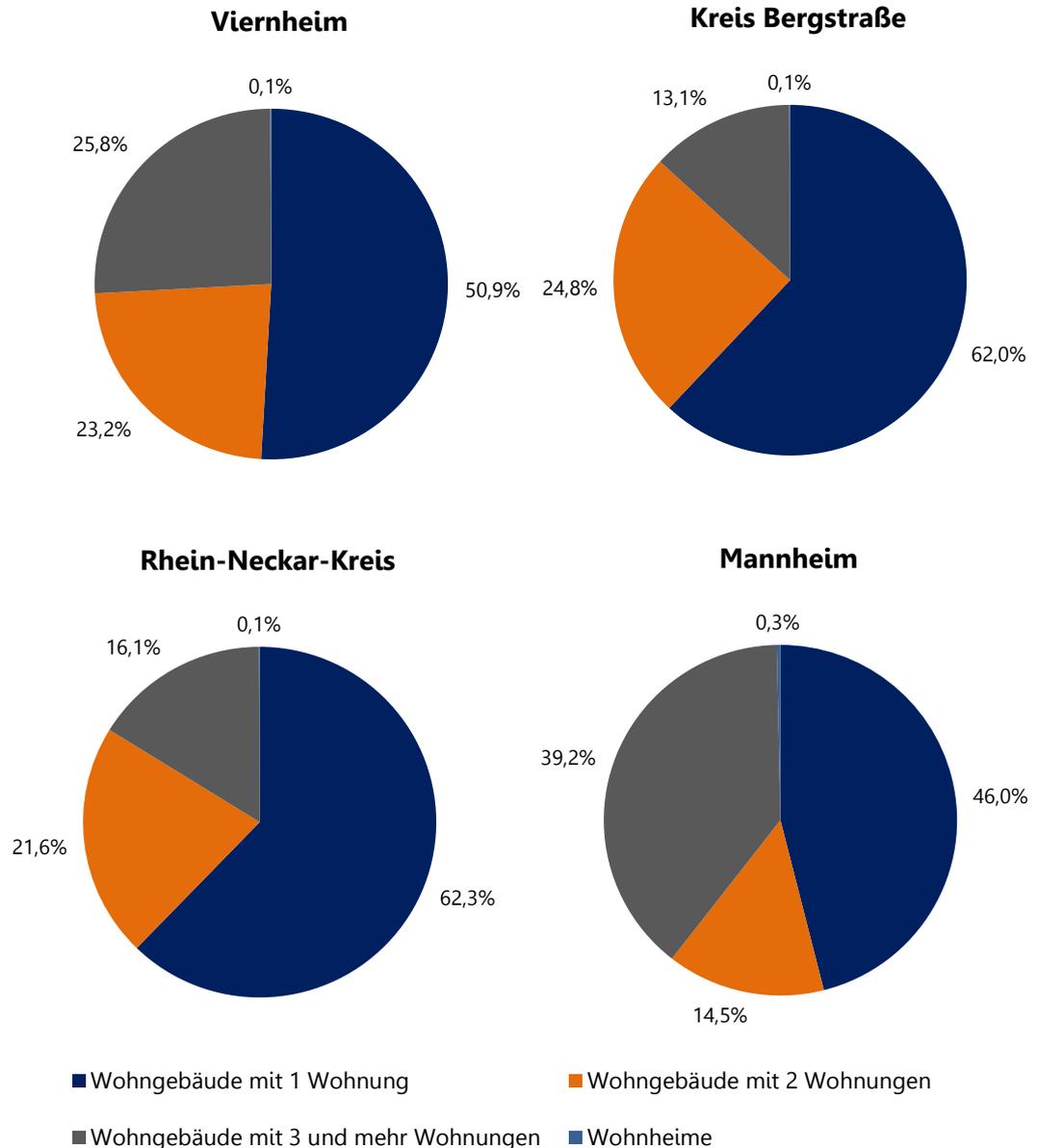


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Im Vergleich der Struktur des Wohngebäudebestandes mit dem Kreis Bergstraße, dem Rhein-Neckar-Kreis und Mannheim gibt es in Viernheim einen höheren Anteil an Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen und einen kleineren Anteil an Wohngebäuden mit einer Wohnung als in den Landkreisen (vgl. Abbildung 36). Der Anteil von Wohngebäuden mit einer Wohnung ist mit 50,9 Prozent in Viernheim nur etwas höher als in Mannheim (46,0 %). Jedoch ist in der Stadt an Rhein und Neckar der Anteil von Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen mit fast 40 Prozent deutlich höher als in Viernheim (25,8 %), wo es verhältnismäßig mehr Wohngebäude mit zwei Wohnungen gibt.

ABBILDUNG 36: WOHNGBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2015 IM VERGLEICH

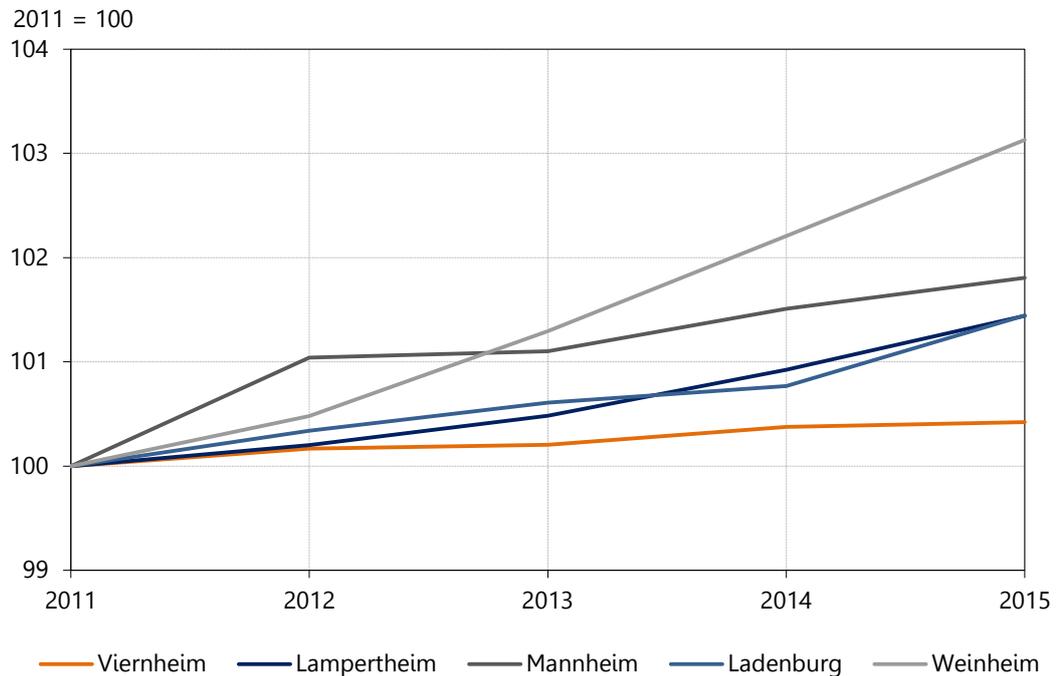


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (vgl. Abbildung 37) verläuft in etwa parallel zur Entwicklung der Zahl der Wohngebäude. In Viernheim gab es Ende 2015 15.758 Wohnungen. Das sind 12,6 Prozent des Bestandes im Kreis Bergstraße. Im Vergleich zu 2011 gab es 2015 66 zusätzliche Wohnungen in Viernheim. Besonders dynamisch war auch hier die Entwicklung in Weinheim, wo es 672 zusätzliche Wohnungen im Vergleich zu 2011 gab. Die Mehrzahl der Wohnungen entstand hier also in Wohngebäuden mit einer Wohnung.

ABBILDUNG 37: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHN-  
GEBÄUDEN 2011–2015 (INDEX, 2011=100)

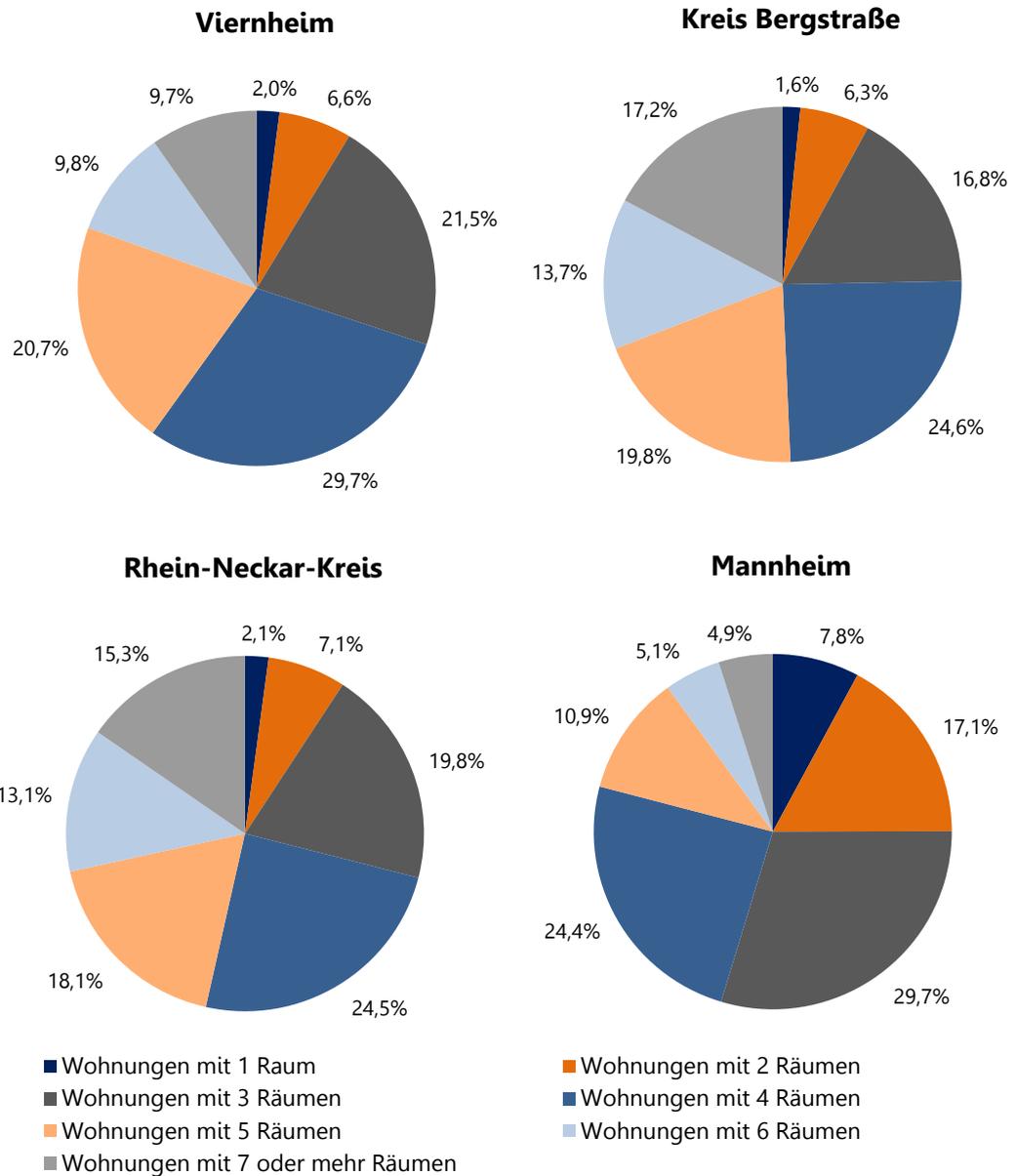


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Betrachtet man die Struktur der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Anzahl der Räume (vgl. Abbildung 38), fällt auf, dass es in Viernheim weniger Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen gibt als im Kreis Bergstraße und im Rhein-Neckar-Kreis. Diese höheren Durchschnitte entstehen durch ein höheres Aufkommen von großen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen in ländlichen Regionen der Kreise. In der Stadt Viernheim gibt es dagegen verhältnismäßig mehr Wohnungen mit drei bis fünf Räumen. In der Stadt Mannheim hat der Wohnungsbestand eine deutlich abweichende Struktur. Knapp ein Viertel der Wohnungen hat ein oder zwei Räume. Nur knapp 21 Prozent der Wohnungen verfügen über fünf oder mehr Räume.

ABBILDUNG 38: WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN NACH ANZAHL DER RÄUME 2015 IM VERGLEICH

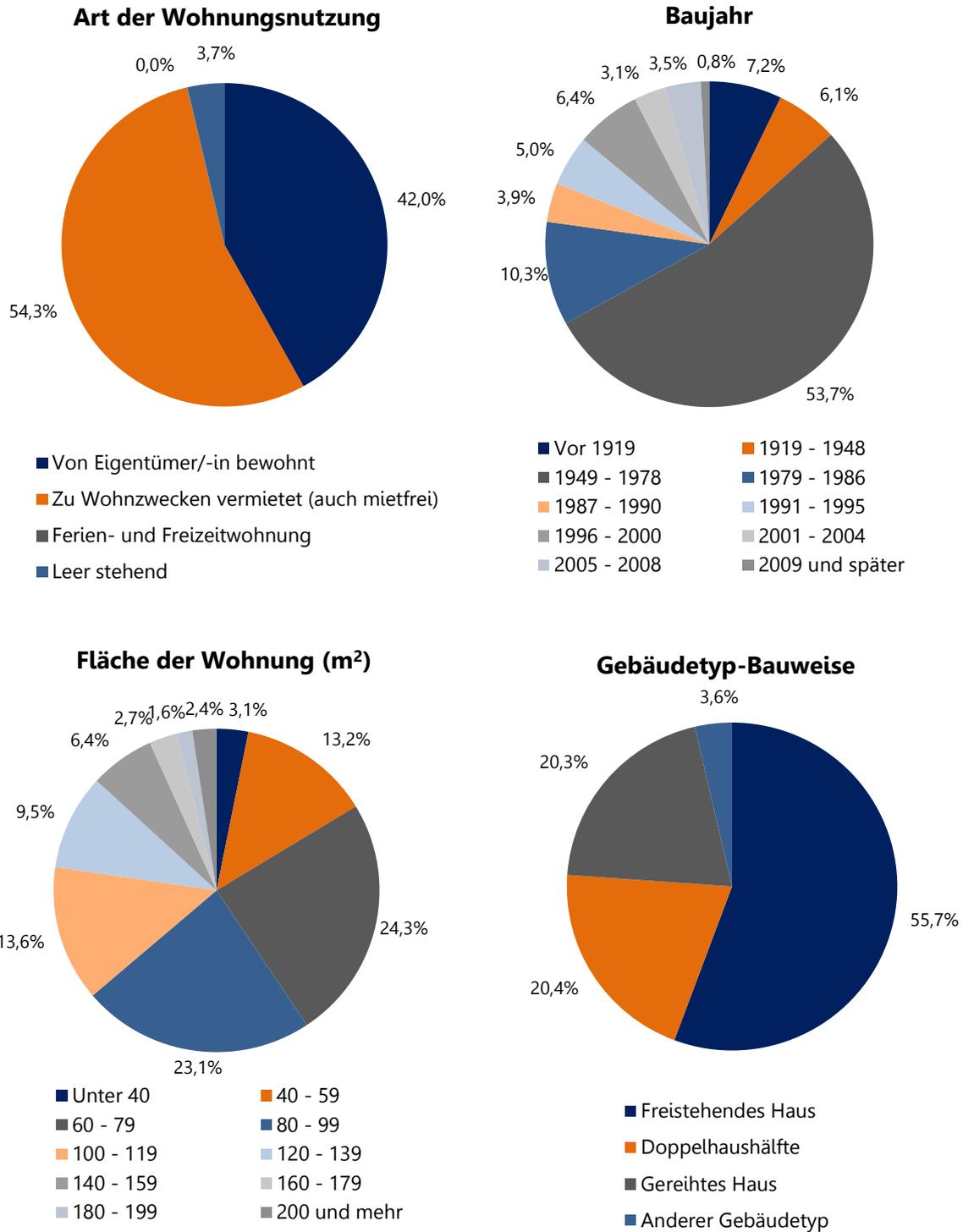


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Für den Zensuszeitpunkt Mai 2011 lassen sich detaillierte Aussagen über den Wohnungsbestand in der Stadt Viernheim treffen (vgl. Abbildung 39). 2011 wurden 42 Prozent der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt. Der Anteil der vermieteten Wohnungen betrug etwas mehr als 54 Prozent. Der Anteil der freistehenden Häuser betrug 55,7 Prozent. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1950 lag bei 13,3 Prozent. Nur 16,3 Prozent der Wohnungen in Viernheim verfügten 2011 über weniger als 60 Quadratmeter. Fast die Hälfte (47,4 %) entfiel auf Wohnungen mit 60 bis 100 Quadratmetern Fläche.

ABBILDUNG 39: STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES VIERNHEIM 2011 (ZENSUSERGEBNISSE)

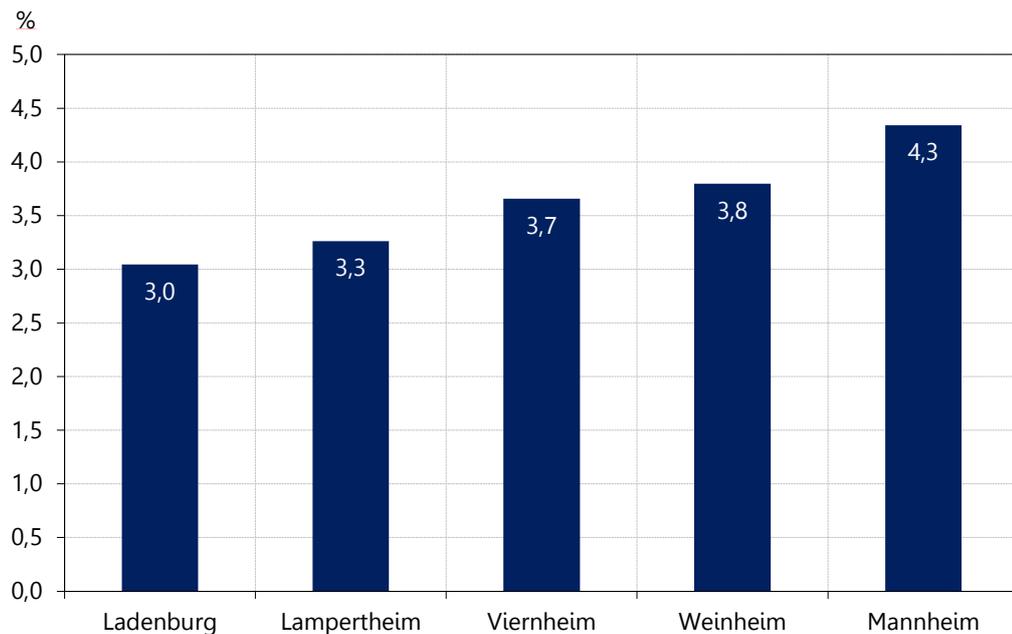


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2017).

In Viernheim wurden 3,7 Prozent des Wohnungsbestandes im Jahr 2011 als leerstehend klassifiziert (vgl. Abbildung 40). Abbildung 35 vergleicht den Leerstand im Jahr 2011 in benachbarten Städten. Die niedrigste Leerstandsrate gab es 2011 in Ladenburg mit 3,0 Prozent. Nur etwas höher lag der Leerstand in Lampertheim mit 3,3 Prozent. Eine knapp höhere Leerstandsrate als in Viernheim wurde in Weinheim verzeichnet. In Mannheim lag der Leerstand deutlich höher, auch aufgrund höherer städtischer Fluktuationen, bei 4,3 Prozent.

ABBILDUNG 40: WOHNUNGSLEERSTAND 2011 (ZENSUSERGEBNISSE)



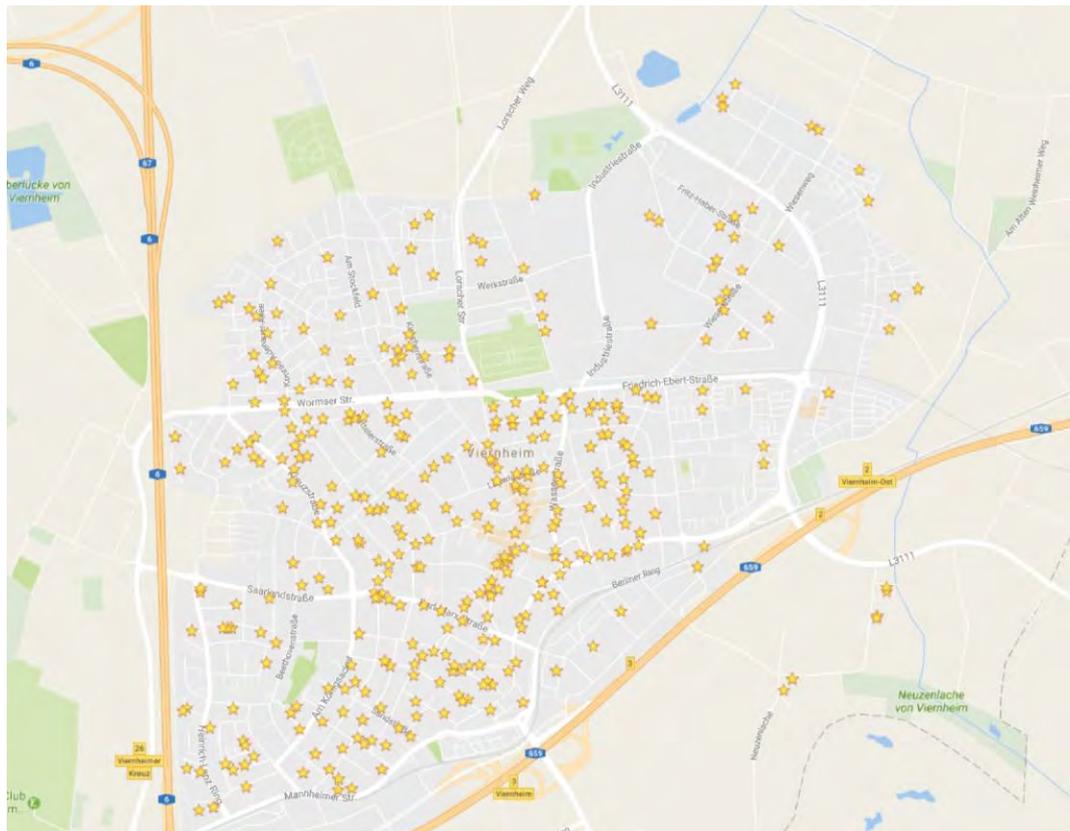
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2017).

Die Wohnungsleerstände in Viernheim lassen sich aktuell auf Basis von Angaben durch die Stadtwerke Viernheim, die inaktive Strom- und Wasserzähler aufgelistet haben, erfassen und sind in Abbildung 41 kartografisch dargestellt.

Nach Angaben der Stadtwerke Viernheim standen zum Auswertungszeitpunkt Dezember 2016 etwa 490 Wohneinheiten leer. Im Vergleich zu den Zensusangaben (573 leerstehende Wohnungen im Jahr 2011) ist dies ein deutlicher Rückgang. Die Karte zeigt die räumliche Verteilung des Leerstands. Jeder Stern steht für eine Immobilie, in der eine oder mehrere Wohneinheiten leer stehen. Der Leerstand ist dezentral über das Stadtgebiet verteilt. Im Stadtzentrum ist ein höherer Leerstand zu erkennen. Hier sind jedoch auch die Bebauungsdichte und der Anteil der Mietobjekte höher. In den neueren Wohngebieten, wie zum Beispiel am Bannholzgraben, ist der Wohnungsleerstand wesentlich geringer.

ABBILDUNG 41: WOHNUNGSLEERSTAND VIERNHEIM DEZEMBER 2016



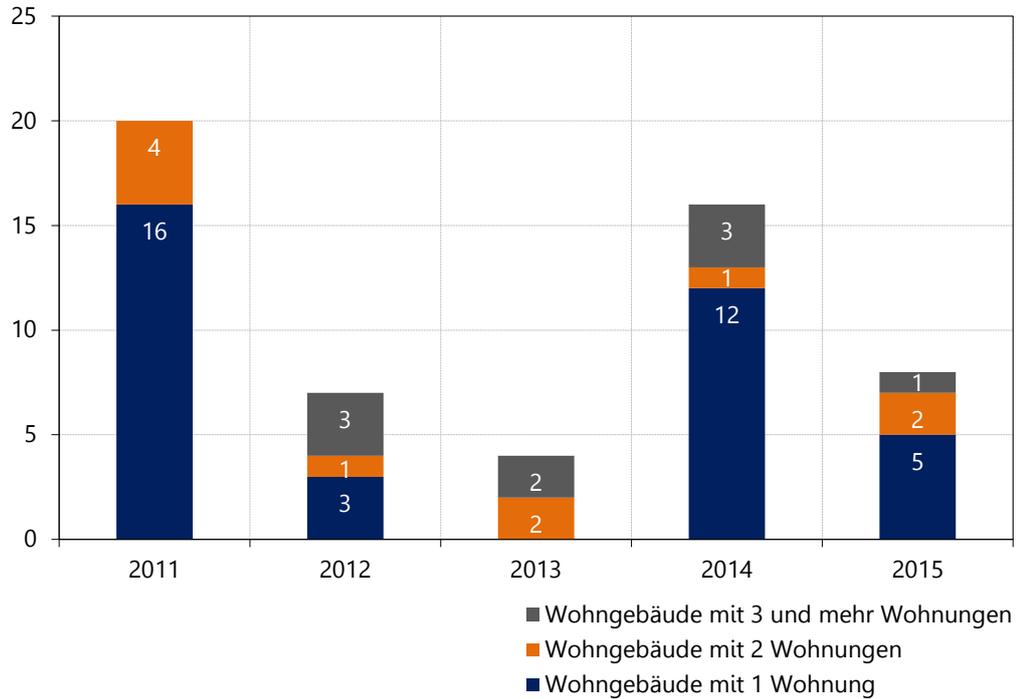
QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); STADTWERKE VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Um das Wohnungsbaugeschehen in Viernheim während der letzten Jahre zu beschreiben, werden im Folgenden die Baufertigstellungen und Baugenehmigungen betrachtet. 2015 wurden in Viernheim acht Wohngebäude fertiggestellt (vgl. Abbildung 42), davon fünf mit einer Wohnung, zwei mit zwei Wohnungen und eins mit mehr als zwei Wohnungen. Im Zeitablauf schwankt das Fertigstellungsgeschehen deutlich. Insgesamt wurden in den Jahren 2001 bis 2015 55 Wohngebäude fertiggestellt. Davon 36 mit einer Wohnung, 20 mit zwei Wohnungen und neun mit mehr als zwei Wohnungen.

Im Vergleich mit der Entwicklung zu Nachbarkommunen (vgl. Abbildung 43) wurden in Viernheim verhältnismäßig wenige Wohnungen fertiggestellt. 2015 wurden in Viernheim 19 Wohnungen in Wohngebäuden neu fertiggestellt. In Ladenburg waren es 36 Wohnungen, in Lampertheim 75 und in Weinheim 134 neue Wohnungen.

ABBILDUNG 42: BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNGEBÄUDEN IN VIERNHEIM NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2011–2015

Wohngebäude

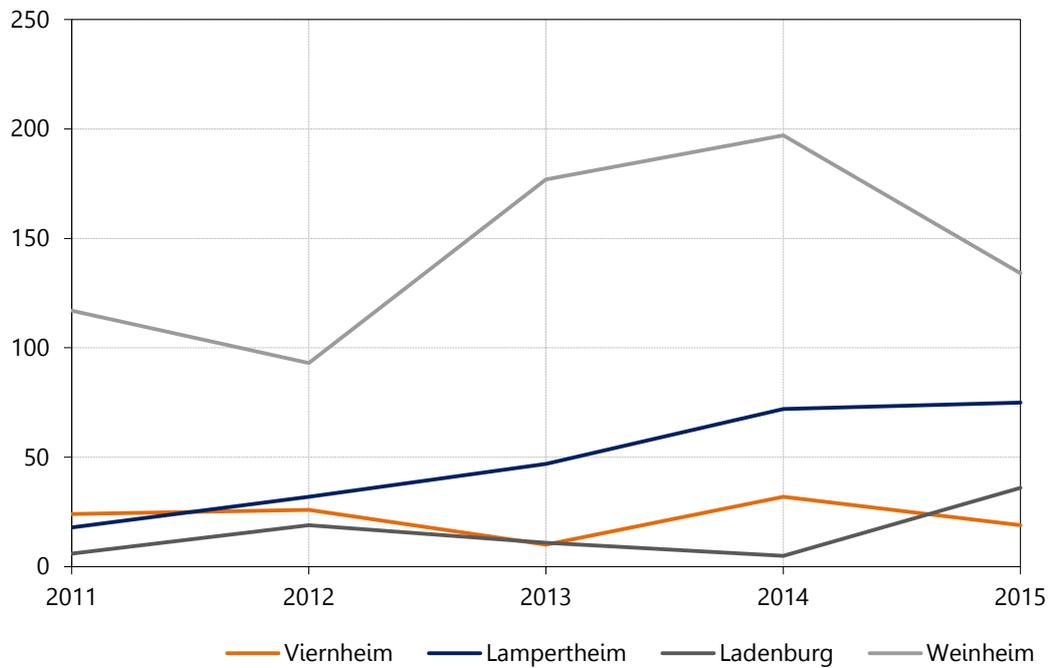


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 43: BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU) 2011–2015 IM VERGLEICH

Wohnungen

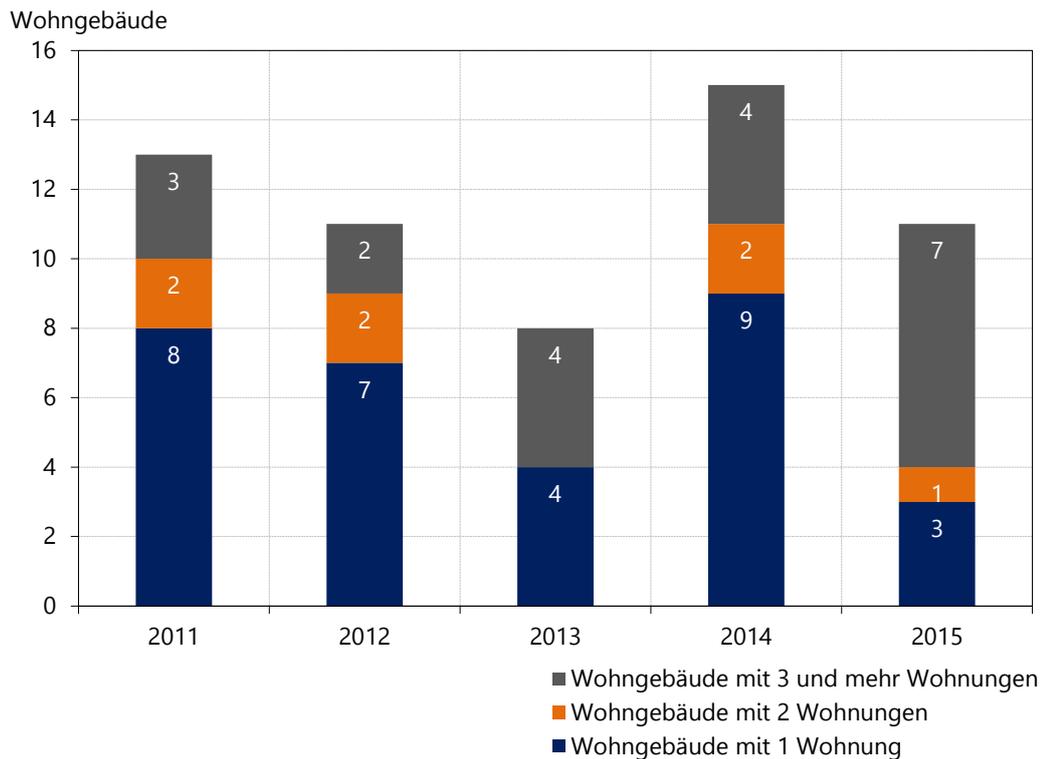


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Auch die Anzahl der Baugenehmigungen schwankt im Zeitablauf 2011 bis 2015 (vgl. Abbildung 44). Auffällig ist, dass in den vergangenen Jahren deutlich mehr Gebäude mit drei und mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt wurden. Von elf genehmigten Wohngebäuden entfielen 2015 sieben auf diesen Gebäudetyp. Insgesamt wurde von 2011 bis 2015 der Bau von 58 neuen Gebäuden genehmigt. Hiervon waren 31 Wohngebäude mit einer Wohnung, sieben Wohngebäude mit zwei Wohnungen und 20 Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

ABBILDUNG 44: BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNGBÄUDEN IN VIERNHEIM NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2011–2015



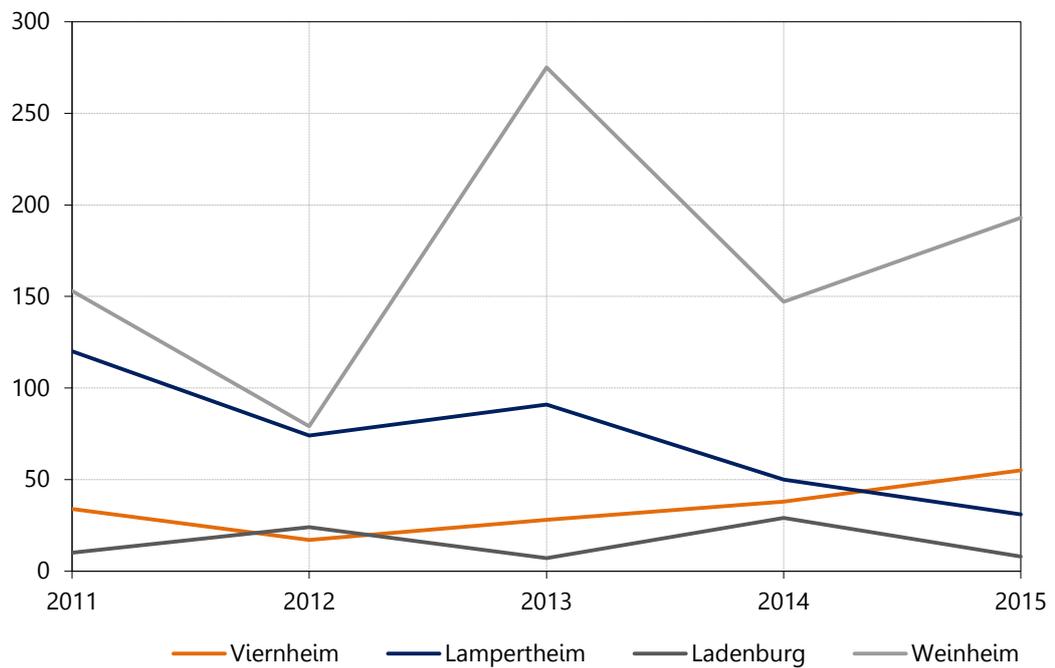
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Im Vergleich der benachbarten Städte (vgl. Abbildung 45) wurden in Viernheim in den letzten Jahren mehr Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau) genehmigt als in Ladenburg. 2015 lag die Zahl der Genehmigungen außerdem höher als in Lampertheim. Während in Lampertheim die Zahl der Baugenehmigungen seit 2011 deutlich zurückgegangen ist, ist sie in Viernheim seit 2011 deutlich angestiegen. Die höchste Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde in Weinheim genehmigt. Im Jahr 2013 wurden hier sogar 275 neue Wohnungen genehmigt.

ABBILDUNG 45: BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU) 2011–2015 IM VERGLEICH

Wohnungen



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### 3.3 WOHNUNGSNACHFRAGE

In Viernheim gab es 2014 insgesamt 14.630 Haushalte (vgl. Tabelle 4). Das sind 2,2 Prozent mehr als 2007. In diesem Zeitraum hat die Anzahl der deutschen Haushalte leicht abgenommen, während die der ausländischen Haushalte um 26,8 Prozent zugenommen hat.

Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern und die Anzahl der Singlehaushalte sind seit 2007 gestiegen, während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder zurückging. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verlief – mit leichten Schwankungen – relativ stabil und lag 2014 wie 2007 bei etwas mehr als zwei Personen pro Haushalt.

TABELLE 4: STRUKTUR DER HAUSHALTE VIERNHEIM 2007–2014

	2007	2009	2010	2012	2013	2014	2007–2014
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
SINGLEHAUSHALTE	4.857	4.837	5.136	5.128	5.224	5.115	5,3
MEHRPERSONEN- HAUSHALTE OHNE KIN- DER	4.998	5.149	4.897	4.923	4.902	4.549	-9,0
MEHRPERSONENHAUS- HALTE MIT KINDERN	4.459	4.602	4.563	4.481	4.451	4.966	11,4
DEUTSCHE HAUSHALTE	12.530	12.606	12.566	12.533	12.507	12.367	-1,3
AUSLÄNDER- HAUSHALTE	1.784	1.982	2.030	1.999	2.070	2.263	26,8
GESAMT	14.314	14.588	14.596	14.532	14.577	14.630	2,2
Ø HAUSHALTSGRÖSSE VIERNHEIM	2,27	2,23	2,23	2,26	2,27	2,27	–

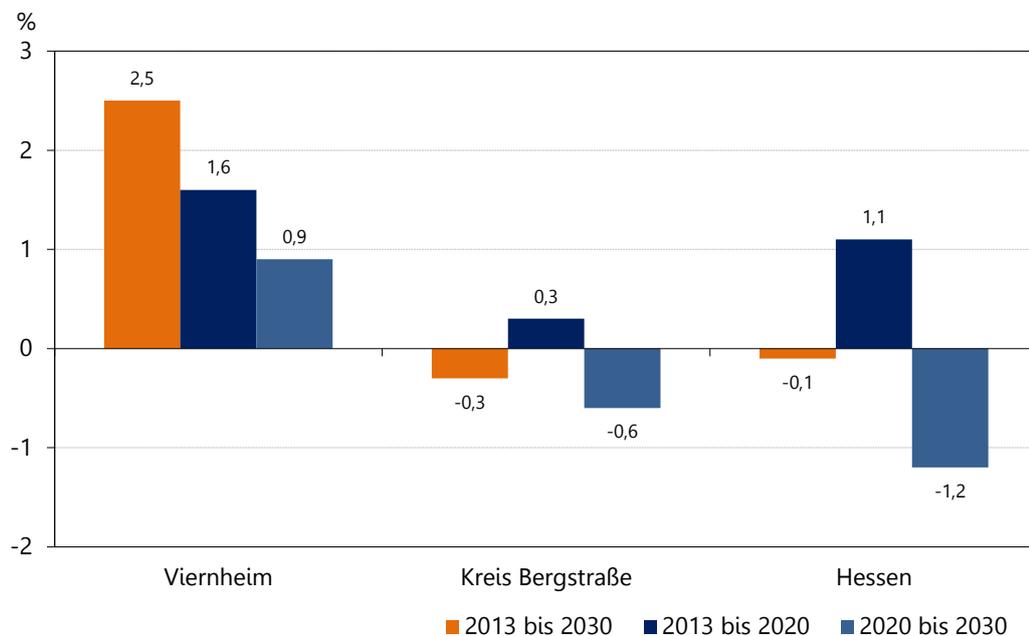
QUELLEN: STADT VIERNHEIM (2016)/GFK (2015); GEORG CONSULTING (2016).

Die Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen durch die allgemeine Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur prognostiziert eine Zunahme der Bevölkerung Viernheims um 2,5 Prozent bis zum Jahr 2030 (vgl. Abbildung 46).

Die demografische Entwicklung wird damit deutlich positiver als im Kreis Bergstraße und Hessen insgesamt verlaufen. Das Durchschnittsalter wird von 43,7 Jahren im Jahr 2013 auf 45,6 Jahre im Jahr 2030 steigen.

Der **Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur** liegt das Basisjahr 2013 zu Grunde als rund 33.100 Personen in Viernheim lebten. Im Jahr 2015 waren es bereits rund 34.100 und der für das Jahr 2030 prognostizierte Wert von 33.900 Einwohnern bereits überschritten. Die prognostizierte Wachstumsrate von 2,5 Prozent ist jedoch plausible Grundlage für die nachfolgende Prognose der Wohnungsnachfrage. In einer von der Hessen Agentur mittlerweile aktualisierten Vorausberechnung mit Basisjahr 2015 wird für das Jahr 2030 ein Bevölkerungsstand von 35.600 Einwohnern prognostiziert. Der im Folgenden dargestellte zusätzliche Wohnbaulandbedarf in Viernheim dürfte bei Zutreffen der „neuen Prognose“ somit noch deutlich übertroffen werden.

ABBILDUNG 46: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE\* 2015–2030



© Georg Consulting

\*ANMERKUNG ZUR PROGNOSE DURCH HESSEN AGENTUR: BASIS DER BEVÖLKERUNGSVORAUSCHÄTZUNGEN SIND DIE BEOBSACHTUNGEN IM ZEITRAUM 2000-2013. ES HANDELT ES SICH ALSO UM EINE STATUS-QUO-FORTSCHRIBUNG DER VERGANGENHEITSENTWICKLUNG. DIE VORAUSCHÄTZUNGSERGEBNISSE ZEIGEN, WELCHE VERÄNDERUNGEN BEI DER BEVÖLKERUNGSZAHL UND DER ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DEN HESSISCHEN REGIONEN LANGFRISTIG ZU ERWARTEN SIND, WENN DIE ENTWICKLUNGSMUSTER DES BASISZEITRAUMS AUCH IN DEN NÄCHSTEN JAHREN GÜLTIGKEIT HABEN. DIES BETRIFFT DIE ENTWICKLUNG DER GEBURTENRATE, DER LEBENSERWARTUNG UND DER WANDERUNGEN. IN EINIGEN REGIONEN, DIE IN DER VERGANGENHEIT RELATIV GROSSE BEVÖLKERUNGSVERLUSTE VERZEICHNET HABEN, FALLEN BEI EINER FORTSCHRIBUNG IN DIE ZUKUNFT DIE VORAUSGESCHÄTZTEN BEVÖLKERUNGSRÜCK-GÄNGE SEHR KRÄFTIG AUS. ZIEL VON MODELLRECHNUNGEN IST ES, EINE ORIENTIERUNG ZU GEBEN, UM SICH AKTIV MIT DEN HERAUSFORDERUNGEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS AUSEINANDER ZU SETZEN UND MASSNAHMEN AUF DEN WEG ZU BRINGEN BZW. POSITIVES ZU STÄRKEN UND RISIKEN ENTGEGEN ZU WIRKEN.

QUELLEN: HA HESSEN AGENTUR GMBH (2015); GEORG CONSULTING (2017).

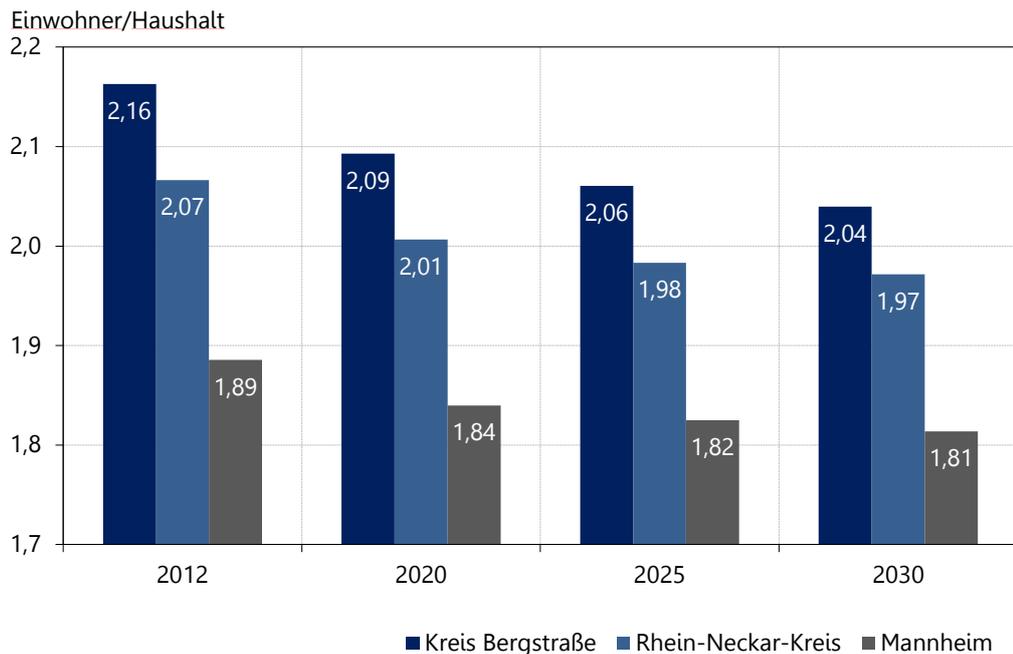
Um von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Viernheim zur voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung der Haushalte zu gelangen, ist die zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen maßgeblich.

Generell lässt sich ein Trend zu kleineren Haushalten beobachten, der auch die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Viernheim betreffen wird. Dies zeigt auch die Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und

Raumforschung (BBSR), die auch auf übergeordneter Ebene für hessische Landkreise verfügbar ist (aber nicht für die Stadt Viernheim).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Bergstraße sinkt in dieser Prognose bis 2030 von 2,2 auf 2,0 Einwohner je Haushalt (vgl. Abbildung 47). Sie wird damit aber auch 2030 noch über der Haushaltsgröße im Kreis Rhein-Neckar und in Mannheim liegen, was durch eine höhere Bedeutung von Familienhaushalten begründet werden kann.

ABBILDUNG 47: DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE (BASISJAHR 2012), 2012–2030\*



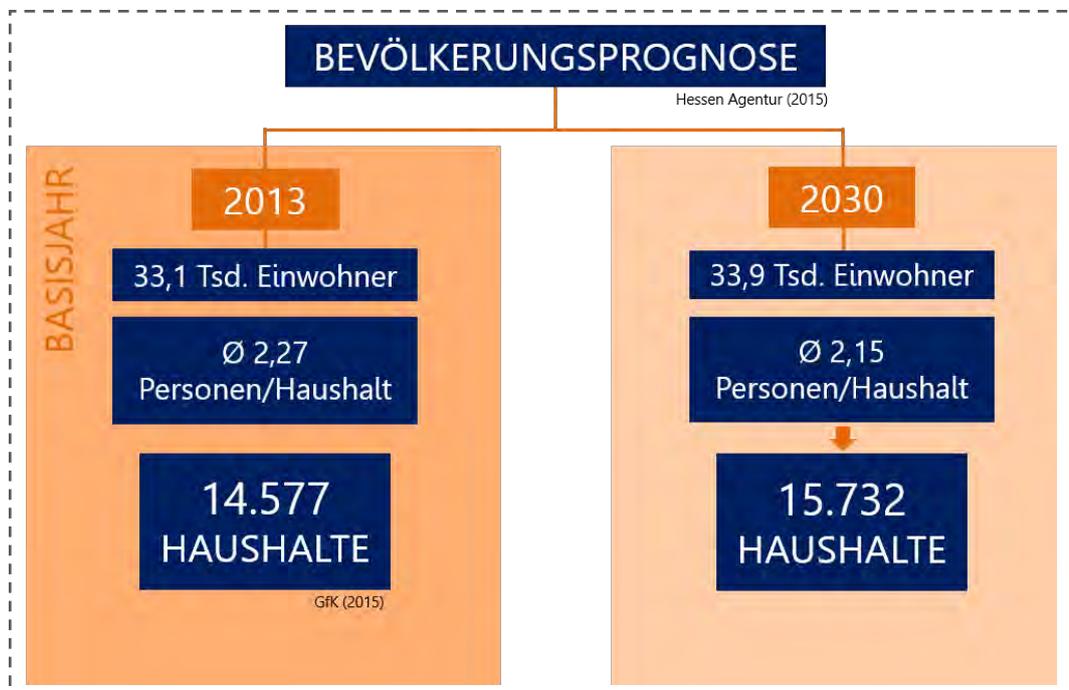
© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG – RAUMORDNUNGSPROGNOSE (2015); GEORG CONSULTING (2017).

### 3.4 ORIENTIERUNGSRAHMEN WOHNEN 2030

Für die Quantifizierung des zukünftigen Wohnraum- und Baulandbedarfs in Viernheim wurde auf Basis der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur für Viernheim eine Abschätzung für die zu erwartende Entwicklung der Haushaltszahlen erstellt. Diese basiert auf der Annahme, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Viernheim, von 2,27 Personen je Haushalt ausgehend, bis zum Jahr 2030 um dieselbe Rate wie im Kreis Bergstraße reduzieren wird. Unter dieser Annahme und unter Berufung auf die Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur (2015), nach der die Bevölkerung in Viernheim von 2013 bis 2030 um 2,5 Prozent steigt, wird es im Jahr 2030 voraussichtlich 15.732 Haushalte in Viernheim geben. Laut dieser Abschätzung werden im Jahr 2030 durchschnittlich 2,15 Personen in einem Haushalt leben (vgl. Abbildung 48).

ABBILDUNG 48: PROGNOSE DER HAUSHALTSENTWICKLUNG STADT VIERNHEIM



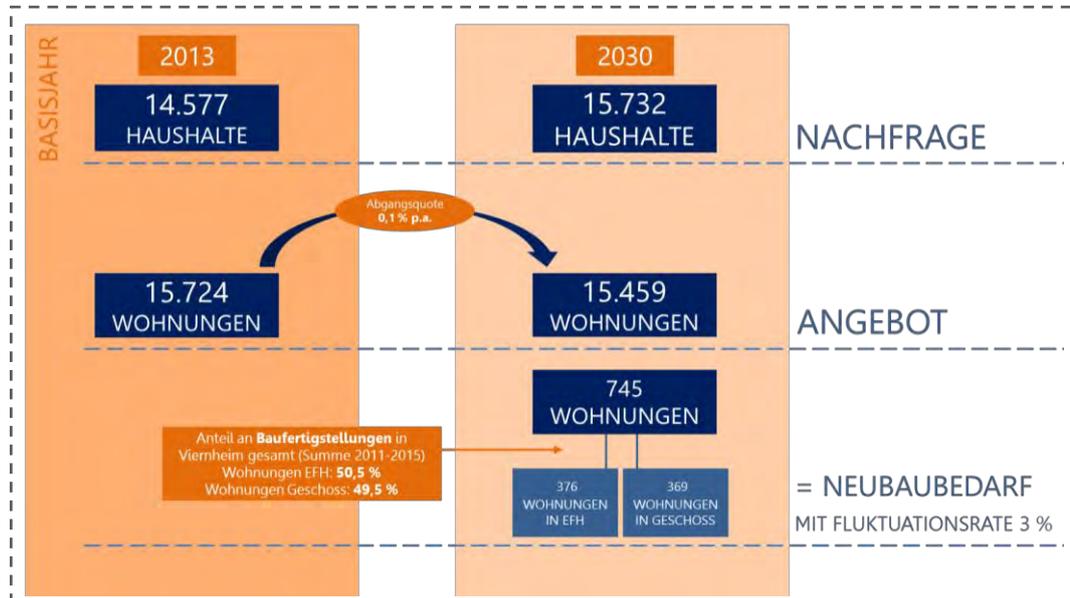
QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Wohnungsbestand in Viernheim reduziert sich jährlich im Durchschnitt um etwa 0,1 Prozent. Dies ergibt ausgehend vom Wohnungsbestand 2013 (Stützjahr der Bevölkerungsprognose) einen Wohnungsbestand von 15.459 Wohnungen in Viernheim im Jahr 2030. Bei einer Fluktuationsreserve von 3,0 Prozent ergibt sich nach dem Abgleich mit der prognostizierten Nachfrage ein Neubaubedarf von 745 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Geht man davon aus, dass sich dieser Neubau ähnlich wie in der Vergangenheit (Durchschnitt der Baufertigstellungen 2011 bis 2015) auf Einfamilienhäuser<sup>2</sup> und Geschosswohnungsbau aufteilen wird, ergibt sich bis

<sup>2</sup> Der Begriff „Einfamilienhäuser“ umfasst im Folgenden Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

2030 ein Neubaubedarf von 376 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 369 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (vgl. Abbildung 49). Der Neubaubedarf liegt im entsprechenden Zeitraum bei durchschnittlich 44 Wohnungen pro Jahr.

ABBILDUNG 49: ABGLEICH PROGNOSE DER NACHFRAGE MIT DEM WOHNUNGSANGEBOT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

Unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten (vgl. Abbildung 50), u. a. zur Netto- und Bruttowohnbaufläche für Einfamilienhäuser und für den Geschosswohnungsbau lässt sich somit der Wohnbaulandbedarf ermitteln (vgl. Abbildung 50).

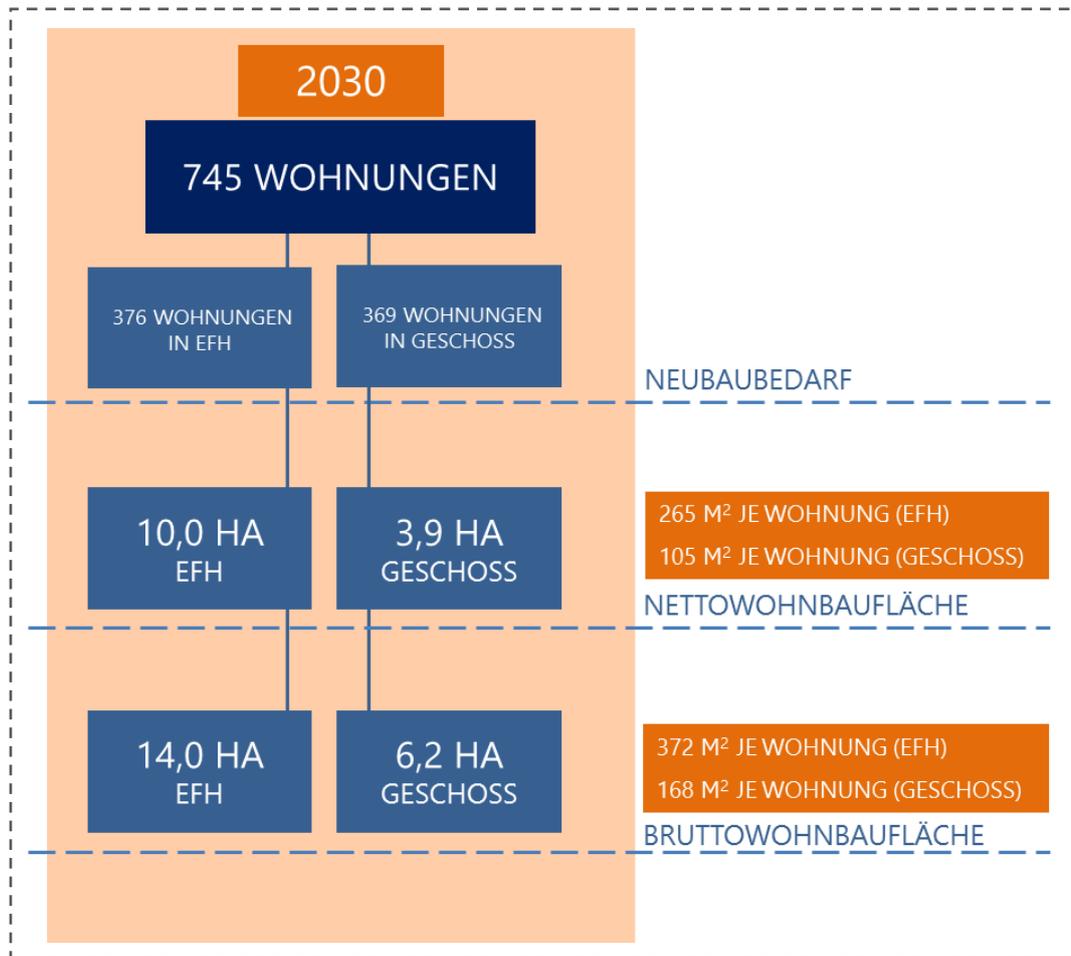
ABBILDUNG 50: BERECHNUNG BAULAND



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Wohnbaulandbedarf für Viernheim mit Zielhorizont 2030 (Basisjahr 2013) liegt demnach bei insgesamt 20,2 Hektar (brutto), davon 14,0 Hektar für Einfamilienhäuser und 6,2 Hektar für den Geschosswohnungsbau (vgl. Abbildung 51).

ABBILDUNG 51: PROGNOSE BAULANDBEDARF



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

### 3.5 REGIONALER WOHNUNGSMARKT IM BLICK

Der Wohnungsmarkt in Viernheim zeigt sich, wie skizziert, expansiv und profitiert vor allem durch Zuwanderung von außen. Diese wird mit beeinflusst von dem Wohnungsangebot, den Preisen und der Baulandentwicklung. In Kapitel 3.2 wurde bereits deutlich, dass der Wohnungsmarkt in einigen Gemeinden der Region in der Vergangenheit dynamischer war als in Viernheim. Diese Entwicklung spiegelt sich z. B. auch bei der Betrachtung der Kauffälle nach Wohnbaugrundstücken wieder (vgl. Tabelle 5). Weinheim und Lampertheim haben im Zeitraum von 2006 bis 2015 wesentlich mehr Wohnbaugrundstücke verkauft als Viernheim.

TABELLE 5: ZAHL DER KAUFFÄLLE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN

KOMMUNE/STADTTTEIL	KAUFFÄLLE INSGESAMT 2006 BIS 2015
VIERNHEIM	117
LADENBURG	k. A.
LAMPERTHEIM	323
WEINHEIM	518
MANNHEIM	797
<i>DAVON MANNHEIM-KÄFERTAL</i>	<i>22</i>
<i>DAVON MANNHEIM-FEUDENHEIM</i>	<i>6</i>
<i>DAVON MANNHEIM-SECKENHEIM</i>	<i>28</i>
<i>DAVON MANNHEIM-VOGELSTANG</i>	<i>1</i>

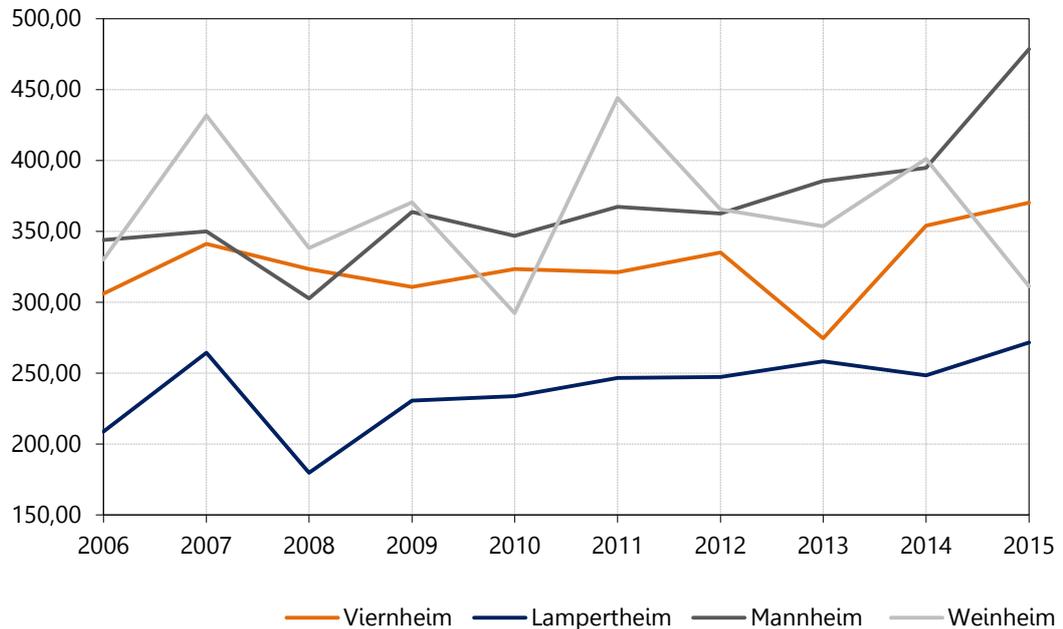
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die regionale Nachfrage und die regionalen Wanderungsbewegungen werden, neben der Verfügbarkeit von Wohnraum und Wohnbaugrundstücken, auch von den Kauf- und Mietpreisen mit beeinflusst.

Im Jahr 2015 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbaugrundstücke in Viernheim bei 370 Euro pro Quadratmeter (vgl. Abbildung 52). Damit war Viernheim um rund 100 Euro teurer als Lampertheim, wo es fast dreimal so viele Verkäufe im Zeitraum 2006 bis 2015 gegeben hat als in Viernheim. Auch der durchschnittliche Preis in Weinheim lag mit 311 Euro deutlich unter dem von Viernheim. In Mannheim ist das Wohnbauland (479 Euro) wesentlich teurer als in Viernheim, wobei es starke Unterschiede hinsichtlich einzelner Stadtteile gibt. In Mannheim-Käfertal lag der durchschnittliche Kaufpreis im vergangenen Jahr bei rund 427 Euro, im Stadtteil Seckenheim bei 454 Euro und in Mannheim-Feudenheim sogar bei rund 908 Euro.

ABBILDUNG 52: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE FÜR WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

EUR/m<sup>2</sup>



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Während die Preise für Wohnbaugrundstücke in Weinheim lange Jahre über dem Niveau von Viernheim und teilweise sogar über dem von Mannheim lagen, sind sie im Zeitraum von 2006 bis 2015 um knapp sechs Prozent gesunken. Angesichts der anhaltenden Zuwanderung und begrenzter Baulandangebote stieg der durchschnittliche Kaufpreis in Viernheim im genannten Zeitraum um rund 21 Prozent an. In Lampertheim lag der Zuwachs bei 30 Prozent und in Mannheim bei rund 39 Prozent.

Eine tendenziell ähnliche Situation und Entwicklung zeigt sich bei den Angebotsmieten. Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in Viernheim bei 8,56 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 6). Im intraregionalen Vergleich waren nur noch Lampertheim (6,84 Euro) und Mannheim-Vogelstang (7,49 Euro) günstiger.

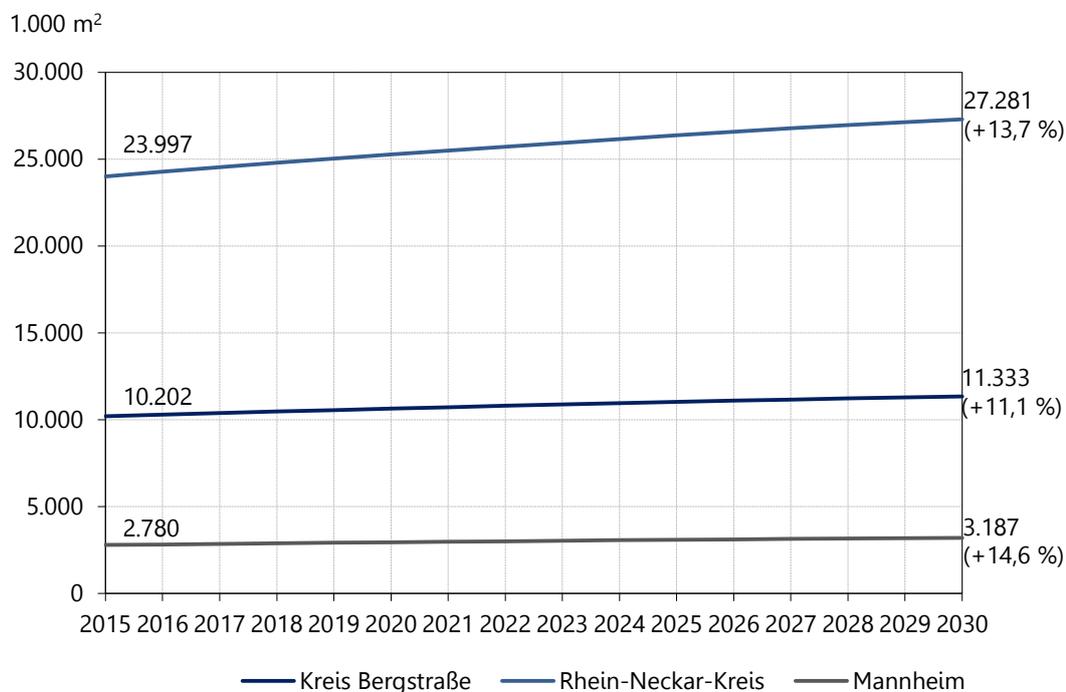
Die Spitzenwerte halten Ladenburg mit 11,59 Euro und Mannheim mit 10,40 Euro, gefolgt von Weinheim mit 9,86 Euro (vgl. Tabelle 6). Am stärksten sind die Angebotsmieten in Ladenburg (+44,5 %) und in Mannheim (+24,0 %) angestiegen. Auch in Viernheim haben sich die Mieten deutlich erhöht und zwar um 22,6 % seit dem Jahr 2013.

**TABELLE 6: ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN**

	DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSMIETE 2016 IN EUR/M <sup>2</sup>	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2013 BIS 2016, IN %
VIERNHEIM	8,56	+22,6
LADENBURG	11,59	+44,5
LAMPERTHEIM	6,84	+10,1
WEINHEIM	9,86	+29,1
MANNHEIM	10,40	+24,0
<i>DAVON MANNHEIM-KÄFERTAL</i>	<i>9,18</i>	<i>+15,0</i>
<i>DAVON MANNHEIM-FEUDENHEIM</i>	<i>9,76</i>	<i>+16,5</i>
<i>DAVON MANNHEIM-SECKENHEIM</i>	<i>9,46</i>	<i>+23,0</i>
<i>DAVON MANNHEIM-VOGELSTANG</i>	<i>7,49</i>	<i>-14,1</i>

QUELLEN: IMMOWELT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Marktabsorption neuer Wohnbaugrundstücke in Viernheim hängt auch mit der Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt zusammen. Nach Angaben des BBSR gibt es eine anhaltend hohe Wohnflächennachfrage in der Region (vgl. Abbildung 53).

**ABBILDUNG 53: WOHNFLÄCHENNACHFRAGE IN DER REGION**


© Georg Consulting

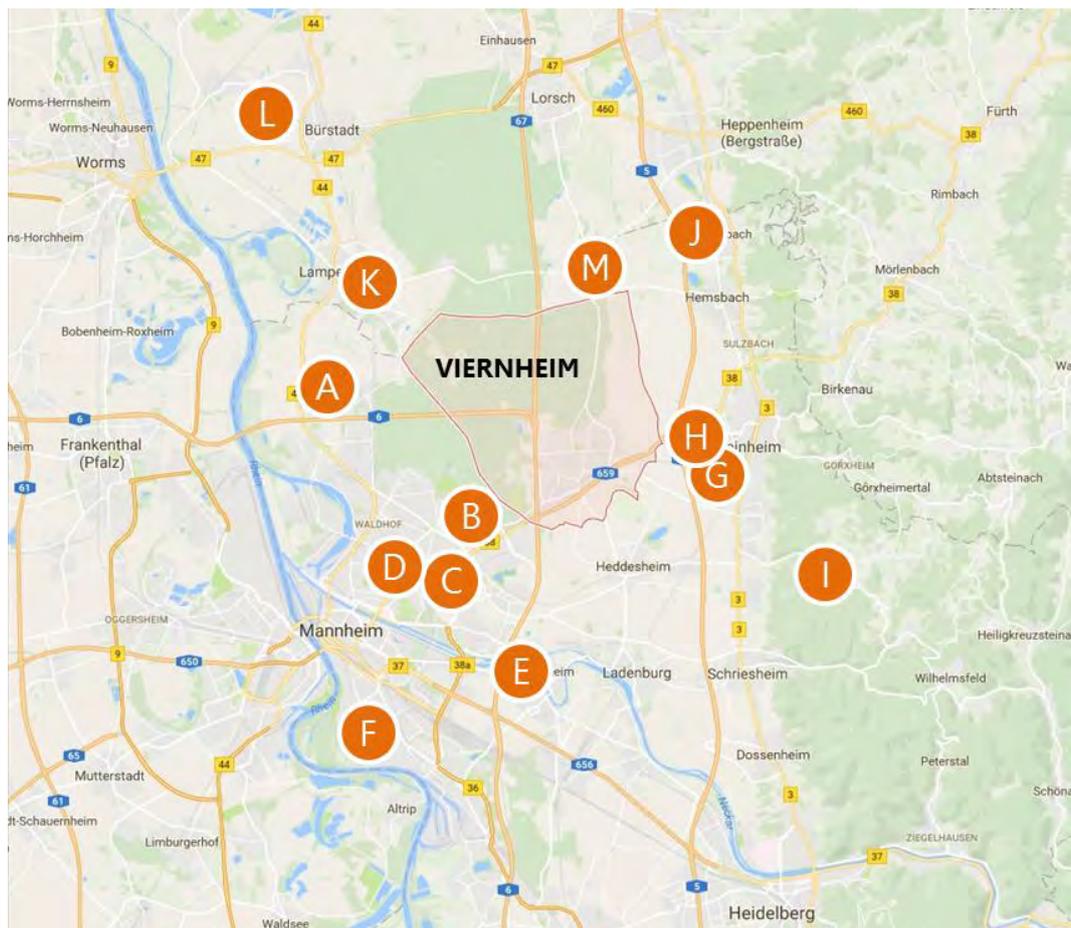
QUELLEN: BBSR-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030 – WOHNUNGSMARKTPROGNOSE (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Die Stadt Mannheim benötigt laut BBSR-Prognose im Zeitraum von 2015 bis 2030 rund 13.620 Wohnungen. Das entspricht einem Neubaubedarf von 850 Wohnungen pro Jahr. Die Fertigstellungen in den letzten Jahren lagen jedoch lediglich bei 505 Wohnungen jährlich (Durchschnitt 2011 bis 2015).

Im Rhein-Neckar-Kreis werden laut BBSR bis zum Jahr 2030 rund 32.680 Wohnungen benötigt. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von über 2.000 Wohnungen. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (2011 bis 2015) wurden 1.325 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Auch im Kreis Bergstraße wird bis zum Jahr 2030 mit einem steigenden Wohnungsbedarf gerechnet. Das BBSR geht hier von einem jährlichen Wohnungsbedarf von rund 814 Wohnungen aus (insgesamt 13.020 Wohnungen bis 2030). Die Fertigstellungen lagen hier in den letzten Jahren bei 395 Wohnungen jährlich (Durchschnitt 2011 bis 2015).

Um den Bedarf im Hinblick auf die Angebotsentwicklung grob einschätzen zu können, wurden im Rahmen einer fokussierten Aufnahme 13 Wohnbaugebiete in der Region beziehungsweise in der Nähe zu Viernheim hinsichtlich der Wohnungsbau-potenziale erfasst (vgl. Abbildung 54).

ABBILDUNG 54: ERFASSTE WOHNBAUGEBIETE IN DER REGION\*



\*A: COLEMAN BARRACKS, MANNHEIM; B: BENJAMIN-FRANKLIN-VILLAGE, MANNHEIM; C: SPINELLI BARRACKS, MANNHEIM; D: TURLEY BARRACKS, MANNHEIM; E: HAMMONDS BARRACKS, MANNHEIM; F: SPORTPLATZ RHEINGOLDSTRASSE, MANNHEIM; G: LÜTZELSACHSEN EBENE, WEINHEIM; H: ALLMENDÄCKER, WEINHEIM; I: STEINGRUND-SÜD, WEINHEIM; J: KISSELFLEISS, LAUDENBACH; K: ROSENSTOCK III, LAMPERTHEIM; L: RHEINLÜSSEN III+IV, LAMPERTHEIM; M: AM LANDGRABEN-HÜTTENFELD, LAMPERTHEIM. **HINWEIS:** DIE STANDORTE SIND IN EINER GESONDERTEN DOKUMENTATION/ANLAGE ERFASST.

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In Mannheim kommen vor allem durch die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen neue Wohnbaustandorte auf den Markt. Allein in den betrachteten Mannheimer Standorten können rund 5.900 neue Wohneinheiten errichtet werden, wobei sich die Standorte noch überwiegend in Planungsverfahren befinden. Im Abgleich mit der prognostizierten Wohnungsnachfrage in Mannheim reicht auch dieses Potenzial für die Zukunft nicht aus. Das Wanderungsverhalten zwischen Viernheim und Mannheim dürfte von der Entwicklung dieser Gebiete tendenziell nicht verändert werden.

In den untersuchten Weinheimer Wohnungsbaugebieten werden rund 655 Wohneinheiten realisiert. Rund 200 Wohneinheiten wurden bereits realisiert bzw. deren Realisierung steht kurz bevor. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden in Weinheim jährlich 52 Kauffälle nach Wohnbaugrundstücken realisiert. Sollte diese Dynamik anhalten, wären die Baulandpotenziale in Viernheim spätestens in zehn Jahren aufgebraucht.

In Lampertheim wurden Baulandpotenziale in der Größenordnung von rund 480 Wohneinheiten identifiziert. Davon dürften schätzungsweise 250 bereits realisiert sein, sodass das Angebot an Wohnbauland mittelfristig knapp ist.

### 3.6 FLÄCHENSZENARIEN WOHNEN

Der Orientierungsrahmen für Wohnbauland im Zeitraum von 2013 bis 2030 zeigt einen Bruttobaulandbedarf von 20,2 Hektar (schwerpunktmäßig für das Eigentumssegment). Der Orientierungsrahmen bezieht sich auf das Ausgangsjahr 2013. Mit der Wohnbauprojektentwicklung „Am Schmittsberg II“ wurde ein Teil der abgeleiteten Baulandnachfrage in Viernheim bereits gebunden. Das Wohnbaugebiet „Am Schmittsberg II“ umfasst ca. 3,8 Hektar Netto- und 5,2 Hektar Bruttowohnbauland. Insofern reduziert sich der zukünftige Wohnbaulandbedarf auf 15 Hektar (brutto).

Nachfolgend werden sieben potenzielle Standortbereiche für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung steckbriefartig aufgezeigt und bewertet (vgl. Abbildung 55).

Die folgende Abbildung zeigt bereits eine Priorisierung der Standortbereiche auf.

ABBILDUNG 55: MÖGLICHE WOHNBAUENTWICKLUNGSFLÄCHEN IN VIERNHEIM



QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

## STANDORTBEREICH BANNHOLZGRABEN II (1. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 56: WOHNBAULANDPOTENZIAL BANNHOLZGRABEN II



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 7: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BANNHOLZGRABEN II

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)00	5,4 ha
Umfeld	Das potenzielle Wohnbaugebiet stellt eine logische Erweiterung der Wohnstandorte am Bannholzgraben dar. So ist das westliche Umfeld geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung. Im Osten des Standortes verläuft der Bannholzgraben und weitergehend finden sich landwirtschaftliche Betriebe. Der Reitverein Viernheim hat unweit des Gebietes seinen Standort.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich ist für Wohnen gut geeignet. Die neueren Wohnstandorte am Bannholzgraben grenzen direkt an den Standortbereich an. Dieser ist über die bestehenden Wohngebiete gut zu erschließen und an den bestehenden Siedlungsraum anzubinden. Bei der inneren Erschließung des Standortbereichs sollten die verkehrlichen Anknüpfungspunkte für die Entwicklung des Standortbereichs Bannholzgraben IV mitgedacht werden. Die A 659 ist vom Standort aus gut erreichbar. Das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum (u. a. REWE) an der „Janusz-Korczak-Allee“ liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 4,0 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, eventuell Eigentumswohnungen); wichtig ist eine gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 120 bis 130 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten.)
Vermarktungsbeginn	Die Flächen wurden bereits von der Stadt aufgekauft und dienen der Erweiterung der Wohnstandorte am Bannholzgraben. Der Vermarktungshorizont nach Vermarktungsbeginn liegt bei ca. drei bis vier Jahren.
Einwohner	Ca. 550 bis 600 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 275.000 bis 300.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Mit der Entwicklung der potenziellen Wohnbauflächen sollte zeitnah begonnen werden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland in Viernheim befriedigen zu können. Daher hat die Entwicklung dieses Standortes die erste Priorität.

## STANDORTBEREICH BEIM FRIEDHOF (1./2. Priorität)

ABBILDUNG 57: WOHNBAULANDPOTENZIAL BEIM FRIEDHOF



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 8: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BEIM FRIEDHOF

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	1,7 ha
Umfeld	Das potenzielle Wohnbaugebiet befindet sich südlich des neuen Friedhofs von Viernheim. Im Süden grenzt der Standortbereich an den Siedlungsraum der Nordweststadt. Über den Siedlungsraum ist der Standortbereich erschließbar (z. B. über die Straßen „Am Stockfeld“ und „Heinrich-von-Brentano-Allee“). Der südlich angrenzende Siedlungsraum der Nordweststadt ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich ist vergleichsweise gut und wahrscheinlich günstig zu erschließen. Städtebaulich stellt die Entwicklung dieses Bereichs eine Komplettierung der Entwicklungsflächen zur Arrondierung der Nordweststadt dar. Von Lärmemissionen durch die A 6 ist der Standortbereich aufgrund seiner Mikrolage nicht betroffen. Als Vermarktungsvorteil kann die Nähe und fußläufige Erreichbarkeit der Waldgebiete (Erholungsflächen) gelten.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	ca. 1,3 ha
Zielgruppen	Familien (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften)
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 50 bis 60
Vermarktungsbeginn	Die Entwicklung und Vermarktung des Standortbereichs könnte zeitnah bis mittelfristig (drei bis fünf Jahre) erfolgen, da er vergleichsweise gut zu erschließen ist.
Einwohner	Ca. 180 bis 200 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	90.000 bis 100.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standortbereich ist klein und könnte daher auch nachfrageseitig parallel zu den Standortbereichen Bannholzgraben II oder zur Arrondierung Nordweststadt entwickelt werden.

## STANDORTBEREICH ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT (2. Priorität)

ABBILDUNG 58: WOHNBAULANDPOTENZIAL ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 9: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	13,8 ha
Umfeld	Das potenzielle Wohnbaugebiet erstreckt sich nordwestlich des Siedlungsraums von Viernheim. Im Osten grenzt der Standortbereich an die A 6 an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Siedlungsraum ist hier schwerpunktmäßig durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich stellt ein vergleichsweise großes Flächenpotenzial für Wohnen dar. Durch die Nähe zur A 6 muss ein Abstand zur Autobahn eingehalten werden (Lärmemissionen). Der Standortbereich (Nordweststadt) ist insgesamt als Wohnstandort akzeptiert bzw. etabliert. Erschließbar wäre der Standortbereich z. B. über den Kreisel an der „Wormser Straße“ im Süden.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	ca. 10,0 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); wichtig gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 300 bis 320 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten)
Vermarktungsbeginn	Nach der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke am Bannholzgraben II
Einwohner	Ca. 1.200 bis 1.300 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	600.000 bis 650.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standort ist mit einem vermarktungsfähigen Flächenpotenzial von rund zehn Hektar vergleichsweise groß. Die Entwicklung dieses Bereichs für Wohnzwecke würde die Nordweststadt hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung abrunden. Die potenziellen Wohnbauflächen sollten sukzessive, entsprechend der Nachfrage im Zeitverlauf, entwickelt werden. Die Entwicklung könnte im Hinblick auf Erschließungsaspekte zunächst im südlichen Teil beginnen und sich im Zeitverlauf in Richtung Norden fortsetzen. Die Entwicklung dieses Standortbereichs könnte nach der Vermarktung der Baugrundstücke im Entwicklungsgebiet Bannholzgraben II erfolgen (II. Priorität). Alternativ zur Entwicklung dieses Standortbereichs könnte auch über eine Entwicklung des Standortbereichs Bannholzgraben III nachgedacht werden. Ebenfalls mit erster oder zweiter Priorität könnten Wohnbaufläche im Standortbereich „Beim“ Friedhof aktiviert werden.

## STANDORTBEREICH BANNHOLZGRABEN III (3. Priorität)

ABBILDUNG 59: WOHNBAULANDPOTENZIAL BANNHOLZGRABEN III



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 10: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BANNHOLZGRABEN III

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	10,5 ha
Umfeld	Das westliche Umfeld des Standortbereichs ist geprägt durch die bestehende Wohnbebauung. Im Osten des Standortes verlaufen der Bannholzgraben und die Straße „Am alten Weinheimer Weg“. Im weiteren Umfeld grenzt der Standort an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird der Standortbereich von einer eingleisigen Bahntrasse begrenzt.
Potenziale und Restriktionen	Das potenzielle Wohnbaugebiet stellt ebenfalls eine Erweiterung der Wohnstandorte am Bannholzgraben dar. Erschlossen werden kann der Standort über die bestehenden Wohngebiete am Bannholzgraben sowie über den „Alten Weinheimer Weg“. Die A 659 ist vom Standort aus gut erreichbar. Das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum (u. a. REWE) an der „Janusz-Korczak-Allee“ liegt nur wenige Geh- und Fahrminuten entfernt.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	ca. 7,8 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); wichtig ist eine gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 230 bis 240 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten)
Vermarktungsbeginn	Der Vermarktungsbeginn wäre langfristig zu sehen, da zunächst andere potenzielle Wohnbaureiche eine höhere Priorität haben.
Einwohner	1.000 bis 1.100 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 500.000 bis 550.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standortbereich ist vergleichsweise groß und seine Entwicklung sollte nach der oder als Alternative zur Arrondierung der Nordweststadt erfolgen.

## STANDORTBEREICH BANNHOLZGRABEN IV (4. Priorität)

ABBILDUNG 60: WOHNBAULANDPOTENZIAL BANNHOLZGRABEN IV



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 11: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BANNHOLZGRABEN IV

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	5,7 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt an die bestehenden Wohngebiete am Bannholzgraben an. Im weiteren Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und vereinzelt auch landwirtschaftliche Betriebe an den Standort. Zum Teil wird der Standort durch den Bannholzgraben begrenzt.
Potenziale und Restriktionen	Die Flächenentwicklung des Standortbereichs würde den „Stadtteil Bannholzgraben“ komplettieren. Der Standortbereich lässt sich über die bestehenden Wohngebiete gut erschließen (z. B. „Jakob-Beikert-Straße“). Eine weitere Erschließung ergibt sich über den nordwestlich des Standortbereichs verlaufenden „Wiesenberg“, der aber zugleich als Erschließung der Gewerbegebiete 1 und 2 fungiert. Da der Standortbereich in seiner Priorität nach der Entwicklung des Bereichs Bannholzgraben II erfolgen sollte, könnte er auch über diesen zusätzlich verkehrlich erschlossen werden. Die A 659 ist vom Standort aus gut erreichbar.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 4,2 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); wichtig ist eine gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 120 bis 130 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten.)
Vermarktungsbeginn	Der Standortbereich sollte im Bedarfsfall erst nach der Vermarktung des Bereichs Bannholzgraben III entwickelt werden.
Einwohner	Ca. 590 bis 620 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	295.000 bis 310.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung dieses Standortbereichs würde den „neuen Stadtteil“ „Bannholzgraben“ abrunden. Mit der Entwicklung dieses Bereichs dürfte die Siedlungsentwicklung im Osten Viernheims abgeschlossen werden.

## STANDORTBEREICH ZIEGELHÜTTE (5. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 61: WOHNBAULANDPOTENZIAL ZIEGELHÜTTE



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 12: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH ZIEGELHÜTTE

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	14,2 ha
Umfeld	Der Standortbereich befindet sich südlich der A 659 und außerhalb des Siedlungsbereichs von Viernheim. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden an der Straße „Neuzenlache“ und im Osten an der Straße „in der Ziegelhütte“ gibt es Streusiedlungen.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich umfasst ein großes Flächenpotenzial. Er liegt nahe der Anschlussstelle der A 659. Über die L 3111 und die Straße „In der Ziegelhütte“ ist der Standortbereich gut zu erschließen. Die Autobahn ist weit genug vom Standortbereich entfernt, sodass es keine Probleme mit Lärmemissionen geben dürfte. Die nicht integrierte Standortlage erfordert eventuell den Aufbau einer wohnortnahen Nahversorgung und sozialer Infrastruktur. Dies gilt insbesondere, wenn die Entwicklung des Standortbereichs Neuzenlache mitgedacht wird.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.
Vermarktungsfähige Flächen	10,2 ha
Zielgruppen	Familien (schwerpunktmäßig Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); tendenziell eher geringer Anteil von Mietgeschosswohnungsbau.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 430 bis 450
Vermarktungsbeginn	Der Standort sollte, wenn überhaupt, perspektivisch nach 2030+ in Betracht genommen werden.
Einwohner	Ca. 1.500 bis 1.600 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 750.000 bis 800.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Zur Entwicklung dieses Standortbereiches, ebenso wie des Bereichs Neuzenlache, sollten zum gegebenen Zeitpunkt der Bedarf und die Zielgruppen erneut überprüft werden.

## STANDORTBEREICH NEUZENLACHE (6. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 62: WOHNBAULANDPOTENZIAL NEUZENLACHE



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 13: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH NEUZENLACHE

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	5,7 ha
Umfeld	Der Standortbereich befindet sich ebenfalls südlich der A 659 außerhalb des Siedlungsbereichs von Viernheim. Er erstreckt sich westlich der Straße „Neuzenlache“, die auf ihrer östlichen Seite Wohnbebauung aufweist. Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.
Potenziale und Restriktionen	Die Erschließung des Standortbereichs erfolgt über die Straße „Neuzenlache“, die nördlich weiterführend über die Straße „In der Ziegelhütte“ die Verbindung zur L 3111 darstellt. Die Entwicklung dieses Standortbereichs würde eine beiderseitige Wohnbebauung der Straße „Neuzenlache“ eröffnen.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.
Vermarktungsfähige Flächen	5,2 ha (geringe Erschließungsflächen, da straßenseitige Bebauung entlang der Straße „Neuzenlache“)
Zielgruppen	Familien (schwerpunktmäßig Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 170 bis 180
Vermarktungsbeginn	Der Standort sollten, wenn überhaupt, perspektivisch nach 2030+ in Betracht genommen werden.
Einwohner	Ca. 700 bis 720 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 350.000 bis 360.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung dieses Standortbereiches sollte nach der Entwicklung des Standortbereichs „in der Ziegelhütte“ erfolgen. Im zeitlichen Verlauf sind der Bedarf und die Zielgruppen für diesen Standortbereich erneut zu überprüfen.

### 3.7 ZWISCHENFAZIT

Der Wohnungsmarkt Viernheim wird von vielfältigen Entwicklungen und Trends beeinflusst. Der Wohnungsbestand hat sich seit dem Jahr 2011 (Mikrozensus) leicht erhöht. In anderen Städten und Gemeinden der Region verlief die Entwicklung dynamischer. Fast drei Viertel des Wohnungsbestands in Viernheim sind Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen. Rund zwei Fünftel der Wohnungen werden in Viernheim von Eigentümern bewohnt. Der Leerstand in Viernheim und auch in den umliegenden Städten ist relativ gering. Die Anzahl der Baufertigstellungen der letzten Jahre war in Viernheim im interregionalen Vergleich niedriger. Beispielsweise wurden in Weinheim und Lampertheim wesentlich mehr Wohnungen gebaut als in Viernheim.

Träger der Wohnungsnachfrage sind Haushalte. Deren Zahl hat in Viernheim, wie in anderen Städten der Region auch, in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte und die der Singlehaushalte sind in Viernheim besonders stark angestiegen. Ein deutlicher Anstieg konnte bei der Anzahl der ausländischen Haushalte beobachtet werden. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt in Viernheim bei etwas mehr als zwei Personen pro Haushalt.

Vorliegende Prognosen der Hessen Agentur gehen von einem deutlichen Bevölkerungsanstieg in Viernheim bis zum Jahr 2030 aus. Zusammen mit dem Trend zu kleineren Haushalten wird dies zu einer anhaltend dynamischen Wohnungsnachfrage beitragen. Der aus der Bevölkerungsprognose abgeleitete Orientierungsrahmen für den Bedarf an Wohnbauland in Viernheim beträgt 20,2 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2030. Ein Teil des Bedarfs wurde in jüngster Vergangenheit bereits im Wohnbaugebiet „Am Schmittsberg“ realisiert, sodass von einem Bedarf in der Größenordnung von 15 Hektar (brutto) auszugehen ist. Der Bedarf bezieht sich schwerpunktmäßig auf Einfamilienhäuser, wobei zukünftig der Mietwohnungsmarkt und der Markt für Eigentumswohnungen tendenziell an Bedeutung gewinnen könnten.

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs wurden verschiedene Standortbereiche untersucht. Allein mit den drei ersten priorisierten Flächen „Bannholzgraben II“, „Arrondierung Nordweststadt“ und „Beim Friedhof“ (zusammen rund 21 Hektar) kann die Wohnbaulandnachfrage Viernheims bis zum Jahr 2030 mehr als gedeckt werden. Nach 2030+ stehen vor allem weitere potenzielle Entwicklungsflächen am Bannholzgraben (Bannholzgraben III und IV) im Fokus. Ihre Entwicklung würde den „neuen Stadtteil“ Bannholzgraben komplettieren. Langfristig (2040+) müsste über neue Wohnbaugebiete auch außerhalb des heutigen Siedlungsraums, zum Beispiel südlich der A 659, nachgedacht werden – sofern die positive Nachfragentwicklung in dem Umfang wie bisher anhält.

## 4 GEWERBE

### 4.1 ALLGEMEINE TRENDS

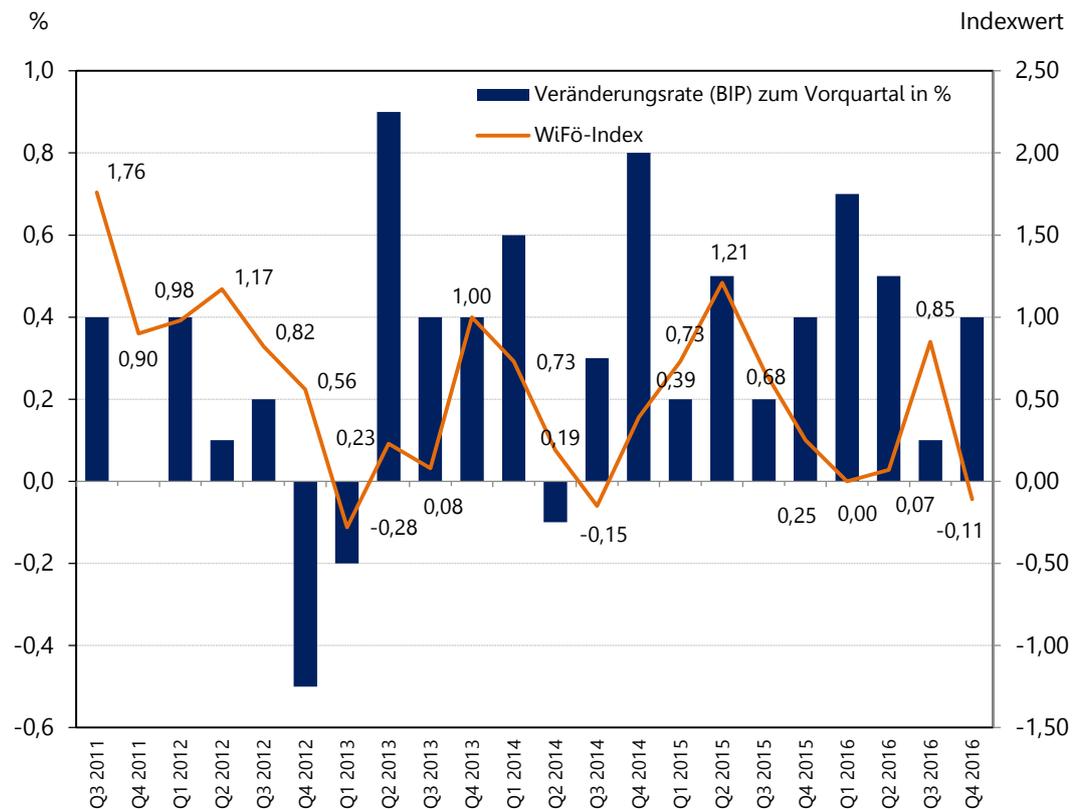
Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort Viernheim betroffen. Zu den relevanten übergeordneten Trends zählen die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte. Dies führt unter anderem zur Verschärfung des Standortwettbewerbs. Der Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien geht einher mit der Technisierung und Digitalisierung (Industrie 4.0). Sie ist Treiber des Strukturwandels zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie. In diesem Zusammenhang stellt ein Anschluss an das Breitbandnetz (schnelles Internet) einen zentralen Standortfaktor dar. Auch innerhalb der Sektoren und Branchen vollziehen sich bedeutende Veränderungen. Beispielhaft hierfür kann die vergleichsweise starke Zunahme der Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors genannt werden. Weiterhin gibt es im sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe) ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.

Die Flächennachfrage wird zudem von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) aufweisen. Unternehmen reagieren leicht zeitversetzt auf die konjunkturelle Entwicklung, was sich am Stimmungsbarometer der Gewerbeflächennachfrage ablesen lässt (vgl. Abbildung 63). Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe weiterhin die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die wichtigsten Erkenntnisse der laufenden bundesweiten Marktbeobachtung sind:

- Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist in weiten Teilen eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen (mit Ausnahme bei Logistik und großflächigem Einzelhandel). Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.
- Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.

- Insgesamt kommen 80 bis 90 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung beziehungsweise einem Umkreis von nur ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch Logistik, großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen getragen.
- Technologieorientierte Unternehmen gelten zwar als relativ standorttreu, suchen jedoch vielfach auch die Nähe zu Wissensstandorten.
- Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort beziehungsweise die Standortgemeinde.

ABBILDUNG 63: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND



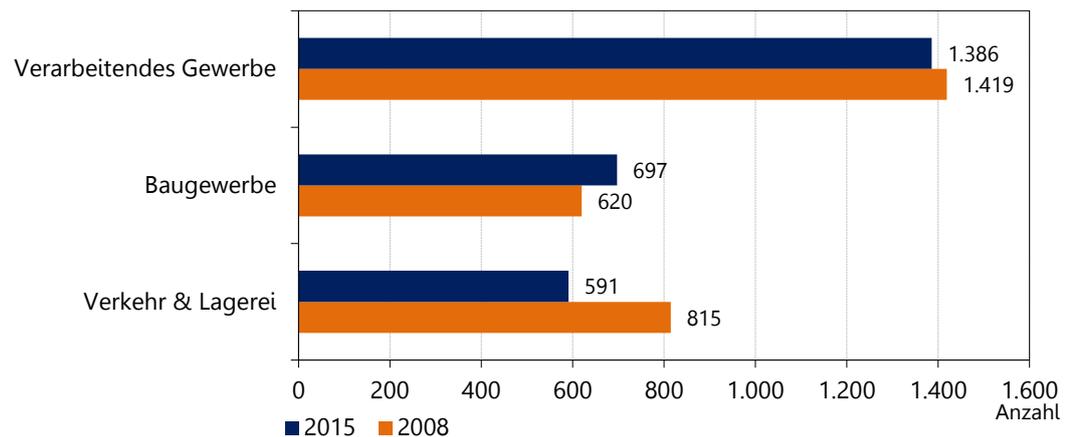
© Georg Consulting

QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Erkennbar für Viernheim ist eine deutliche Abnahme der Beschäftigung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen um -6,3 Prozent (2008 bis 2015). Die direkt gewerbeflächenrelevanten Bereiche umfassen die Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei sowie das Baugewerbe. Der Beschäftigtenverlust beruht auf einem deutlichen Rückgang bei den Logistikbeschäftigten und einem leichtem Rückgang bei den Industriebeschäftigten. Die Bauwirtschaft hat einen Beschäftigtenzuwachs aufzuweisen (vgl. Abbildung 64). Der leichte Beschäftigtenverlust im Verarbeitenden Gewerbe geht einher mit einer deutlichen Reduzierung der Betriebsstätten von 118 (2008) auf 103 (2015), während die Zahl der Betriebsstätten im Baugewerbe deutlich auf 128 und im Bereich Verkehr und Lagerei leicht auf 49 Betriebsstätten angestiegen ist.

Im Jahr 2015 war etwa jeder vierte Arbeitsplatz in Viernheim gewerbeflächenrelevant. Im Jahr 2008 war es noch jeder dritte. Der Rückgang der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung kann verschiedene Ursachen haben. So können Produktivitätsanpassungen, Unternehmensabwanderungen zum Beispiel aufgrund eines mangelnden Gewerbeflächenangebots sowie spezifische Unternehmensentwicklungen zu einem Rückgang der Beschäftigung führen.

ABBILDUNG 64: BESCHÄFTIGUNG IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN BEREICHEN IN VIERNHEIM

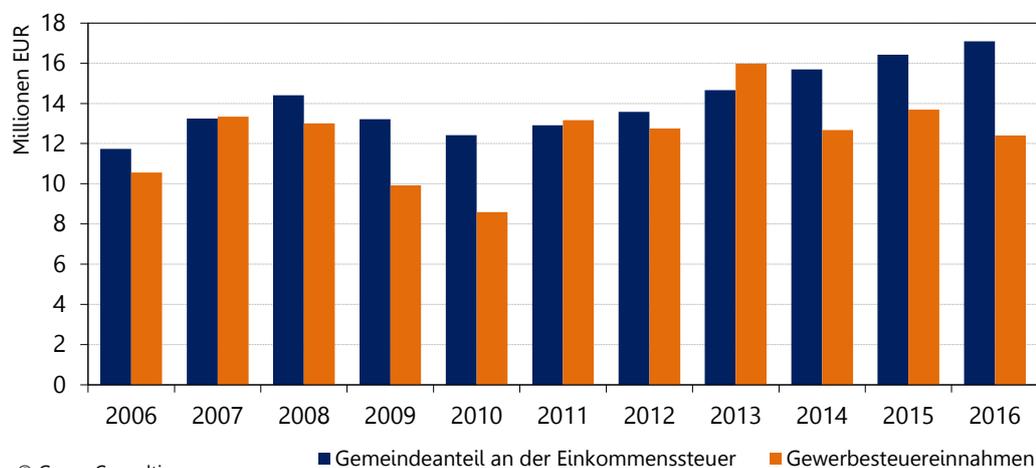


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Einnahmen aus der Einkommenssteuer sind in Viernheim seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2016 lag der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer bei mehr als 17 Millionen Euro. Die Gewerbesteureinnahmen fluktuieren stärker als die Einnahmen aus der Einkommenssteuer und hatten einen Höhepunkt im Jahr 2013. 2016 lagen die Einnahmen aus diesem Bereich bei 12,4 Millionen Euro (vgl. Abbildung 65). Es wird deutlich, dass die Gewerbesteuer einen erheblichen Beitrag zum kommunalen Haushalt leistet. Deshalb stellt eine ausreichende quantitative und qualitative Versorgung mit Gewerbeflächen eine wichtige Grundlage für die Stadtentwicklung dar.

ABBILDUNG 65: ENTWICKLUNG DER STEUEREINNAHMEN DER STADT VIERNHEIM



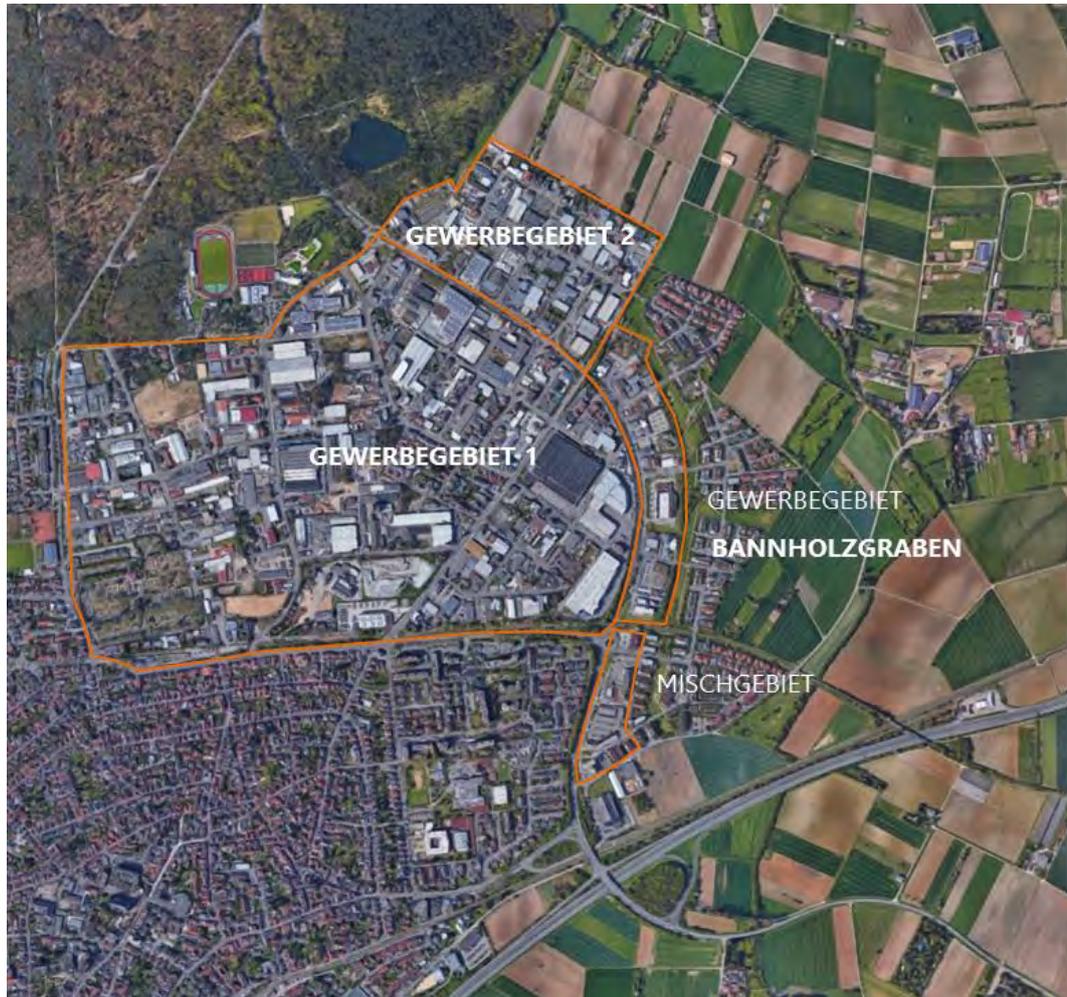
© Georg Consulting

QUELLEN: STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

## 4.2 GEWERBEFLÄCHENBESTAND

Die Stadt Viernheim verfügt über eine Reihe von Industrie- und Gewerbestandorten, die unterschiedlich strukturiert sind. Es gibt ältere Industriestandorte mit Handlungsbedarf hinsichtlich ihrer Gestaltung sowie neuere Gebiete mit einem hohen Dienstleistungsanteil.

ABBILDUNG 66: ÜBERSICHT GEWERBESTANDORTE IM NORDOSTEN VIERNHEIMS



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Das Gewerbegebiet 1 ist ein gewachsener Standort aus den 1960er Jahren. Die Gewerbeflächen sind vollständig erschlossen und bebaut. Es gibt eine heterogene Nutzungsmischung aus Gewerbe, Industrie, Logistik, Handwerk sowie vereinzelt historisch bedingt Wohnbebauung. Flächenpotenziale ergeben sich aus teilweise mindergenutzten Grundstücken oder aufgrund von Leerstand (Brachflächen). Im Jahr 2009 wurde ein Entwicklungs- und Optimierungskonzept für den Standort erarbeitet.

Das Gewerbegebiet 2 stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets 1 dar. Der Standort wurde im Zeitraum von 1970 (südwestlicher Bereich) bis in die 1980er Jahre entwickelt (nordöstlicher Bereich). Die Gewerbeflächen sind vollständig erschlossen und bebaut. Es gibt eine ähnliche heterogene Nutzungsmischung wie im Gewerbegebiet 1 sowie vereinzelt Wohnbebauung.

Das Gewerbegebiet 3 umfasst im Wesentlichen den Bereich des Rhein-Neckar-Zentrums und das Gewerbegebiet 4 den Gewerbebereich entlang der Heidelberger Straße.

Im Gewerbestandort am Bannholzgraben haben sich emissionsarme Gewerbebetriebe niedergelassen. Der Standort übernimmt als Gewerberiegel eine Pufferfunktion zwischen der Landesstraße 3111 und dem Wohngebiet am Bannholzgraben ein. Der Nutzungsfokus liegt auf Dienstleistungen sowie Kfz-bezogenen Nutzungen. Im südlichen Bereich unterhalb der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein Mischgebiet. Dort sind ein Nahversorgungszentrum (REWE, Rossmann, KiK, Sparkasse, Apotheke) sowie Büroimmobilien angesiedelt. Die gewerblich genutzten Flächen am Bannholzgraben umfassen insgesamt rund 6,3 Hektar, auf das Mischgebiet entfallen weitere 2,7 Hektar. Die Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet sind komplett vermarktet.

ABBILDUNG 67: BLICK ÜBER DIE GEWERBEGEBIETE 1 UND 2 SOWIE BANNHOLZGRABEN



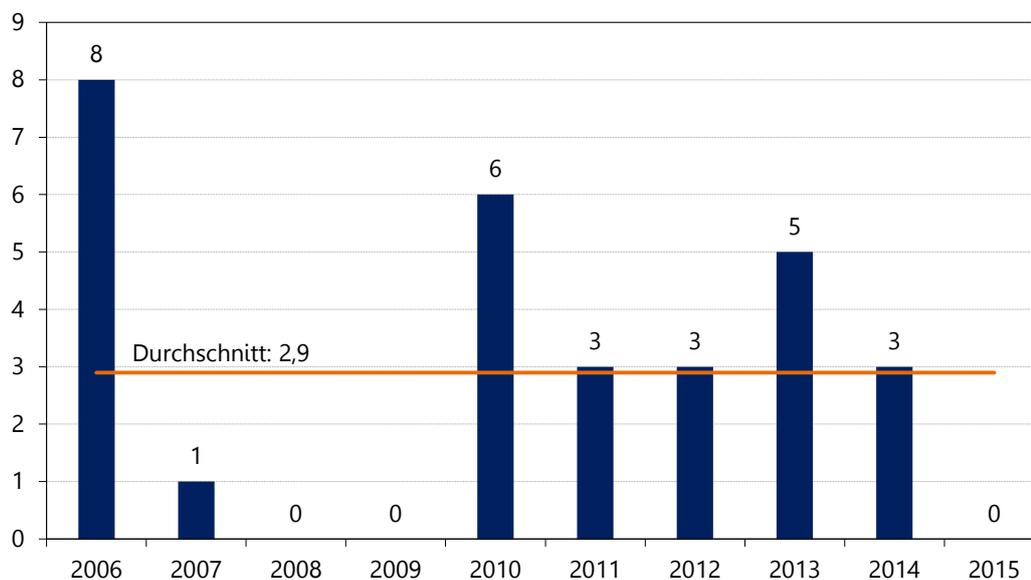
QUELLE: STADT VIERNHEIM (2017).

### 4.3 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Zahl der Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke schwankt in Viernheim stark. Im Zeitraum von 2006 bis 2015 konnten in Viernheim insgesamt 29 Kauffälle registriert werden (vgl. Abbildung 68). Das entspricht knapp drei Kauffällen pro Jahr und ist im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden in der Region gering (vgl. Tabelle 14). So wurden zum Beispiel in Weinheim und Bensheim im Vergleichszeitraum mehr als doppelt so viele Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke getätigt als in Viernheim.

ABBILDUNG 68: ZAHL DER KAUFFÄLLE FÜR GEWERBAUGRUNDSTÜCKE IN VIERNHEIM

Kauffälle



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS BERGSTRASSE (2016); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 14: ZAHL DER KAUFFÄLLE FÜR GEWERBAUGRUNDSTÜCKE

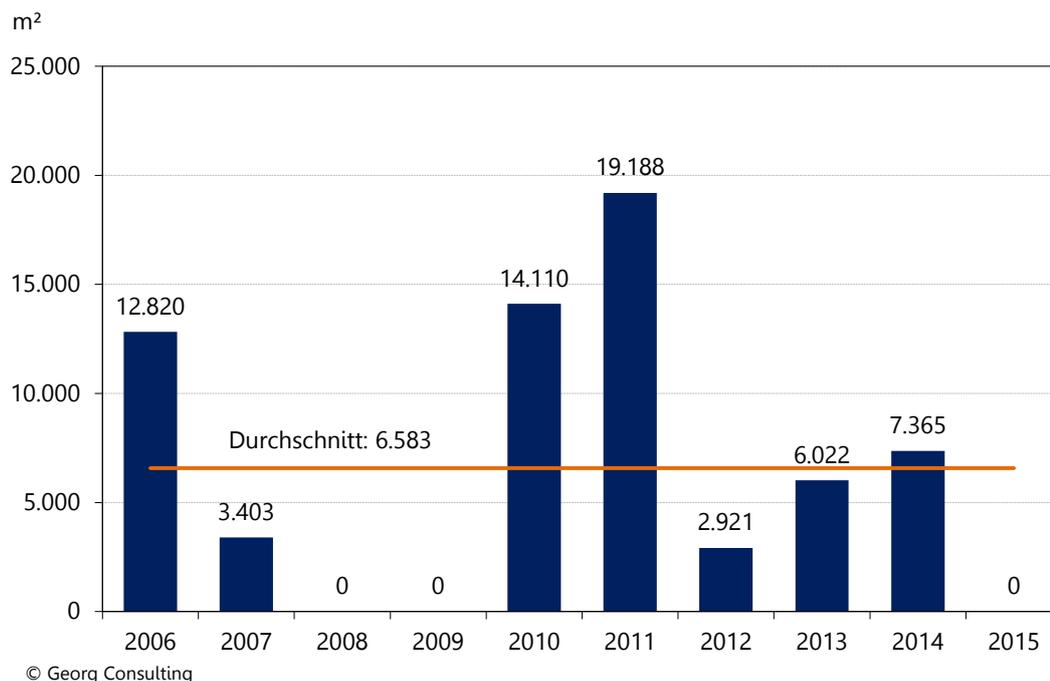
STÄDTE/GEMEINDEN	ANZAHL KAUFFÄLLE
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	65
HEPPENHEIM	22
WEINHEIM	64
LORSCH	51
MANNHEIM	223
HIRSCHBERG	18
VIERNHEIM	29

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Auch die Höhe des Flächenumsatzes mit gewerblichen Baugrundstücken schwankt in Viernheim im Zeitverlauf deutlich. Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden 6,6 Hektar Gewerbeflächen vermarktet. Das entspricht einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 0,7 Hektar pro Jahr (vgl. Abbildung 69). Auch hier zeigt der

interregionale Vergleich, dass andere Standorte in der Region einen wesentlich höheren Flächenumsatz hatten (vgl. Tabelle 15). So lag der Gewerbeflächenumsatz zum Beispiel im benachbarten Weinheim doppelt so hoch wie in Viernheim. Da Viernheim über eine ähnlich gute Makrolage verfügt wie konkurrierende Standorte (z. B. Bensheim, Heppenheim, Weinheim, Lorsch, Hirschberg), ist der geringe Flächenumsatz nicht auf eine geringere Nachfrage in Viernheim zurückzuführen, sondern auf ein mangelndes Flächenangebot.

ABBILDUNG 69: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBAUGRUNDSTÜCKEN IN VIERNHEIM



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS BERGSTRASSE (2016); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 15: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBAUGRUNDSTÜCKEN

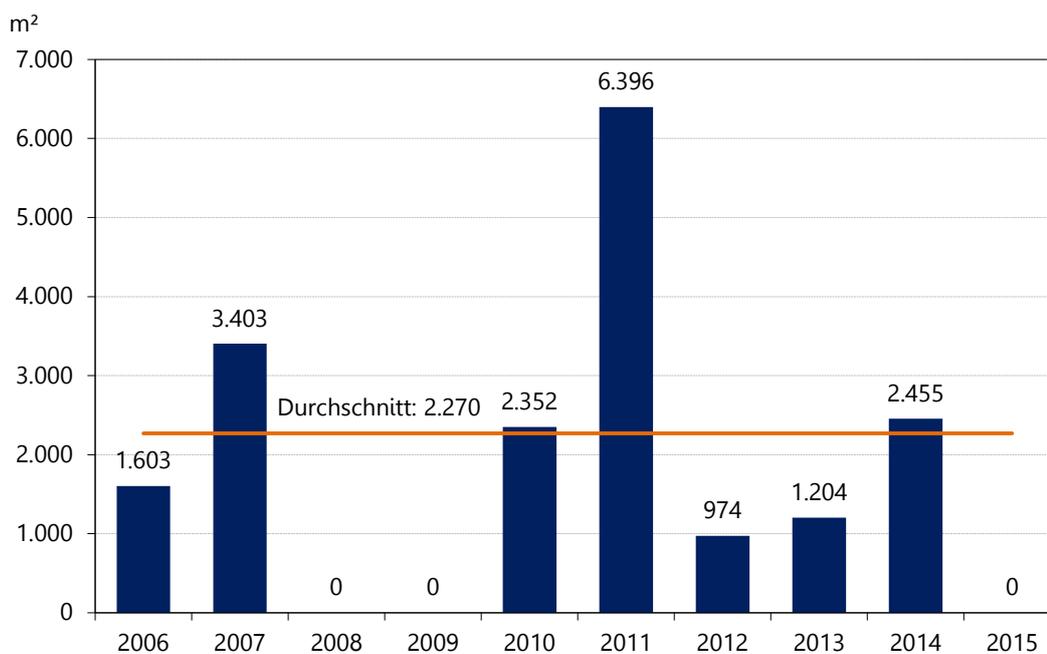
STÄDTE/GEMEINDEN	FLÄCHENUMSATZ IN M <sup>2</sup>
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	312.768
HEPPENHEIM	113.500
WEINHEIM	133.500
LORSCH	284.978
MANNHEIM	767.288
HIRSCHBERG	45.421
VIERNHEIM	65.829

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße schwankte ebenfalls und lag in Viernheim im Betrachtungszeitraum bei 2.270 Quadratmetern, was schwerpunktmäßig auf Betriebserweiterungen und/oder Handwerk und Kleingewerbe

schließen lässt. An den Vergleichsstandorten in der Region war die durchschnittliche Grundstücksgröße deutlich größer, was ein Erklärungsfaktor für den höheren Flächenumsatz an diesen Standorten ist (vgl. Tabelle 16). Hier haben sich verstärkt produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen sowie Logistikunternehmen niedergelassen.

ABBILDUNG 70: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE PRO KAUFFALL GEWERBAULAND IN VIERNHEIM



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS BERGSTRASSE (2016); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 16: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE PRO KAUFFALL GEWERBAULAND

STÄDTE/GEMEINDEN	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²
MITTEL IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	
BENSHEIM	4.812
HEPPENHEIM	5.159
WEINHEIM	2.086
LORSCH	5.588
MANNHEIM	3.440
HIRSCHBERG	2.523
VIERNHEIM	2.270

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In Viernheim sind Gewerbeflächen vergleichsweise teuer. Der im Jahr 2014 realisierte Kaufpreis je Quadratmeter erreichte mehr als 174 Euro. Im Jahr 2015 wurde ein Durchschnittspreis von knapp 250 Euro je Quadratmeter erzielt. Das Preisniveau in Viernheim liegt damit über dem von Mannheim und anderer Städte bzw. Ge-

meinden in der Region (vgl. Tabelle 17). Die relativ günstigen Standorte (z. B. Bensheim, Heppenheim und Lorsch) haben höhere Gewerbeflächenumsätze als Viernheim erzielt. Die Bereitschaft hohe Grundstückspreise zu zahlen, haben vor allem Dienstleistungs- und Technologieunternehmen sowie großflächiger Einzelhandel. Auf mittelständische produzierende Unternehmen, Handwerk und Kleingewerbe sowie auf Logistikbetriebe wirken sich hohe Preise eher restriktiv auf das Ansiedlungsgeschehen aus.

TABELLE 17: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSPREISE FÜR GEWERBEBAULAND

STÄDTE/KOMMUNEN	Ø GRUNDSTÜCKSPREIS IN EURO JE M²	
	IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	2014
BENSHEIM	81,33	93,00
HEPPENHEIM	93,24	80,00
WEINHEIM	139,45	143,50
LORSCH	82,72	89,35
MANNHEIM	138,36	145,60
HIRSCHBERG	k. A.	118,40
VIERNHEIM	187,14	174,60

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

#### 4.4 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Im Dezember 2016 wurden mit Unterstützung der IHK Darmstadt und der Wirtschaftsförderung Viernheim 393 Unternehmen in Viernheim befragt. Von den angeschriebenen Unternehmen haben 42 geantwortet. Die Rücklaufquote von 11 Prozent bewegt sich in der üblichen Spanne der Rücklaufquote von acht bis zwölf Prozent. Befragt wurden die Unternehmen zur Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort, zu Expansionsplänen sowie zur Bedeutung und Bewertung von Standortaspekten. An der Befragung haben sich Dienstleistungsunternehmen (33 %), produzierende Unternehmen (24 %), Großhandelsunternehmen (21 %) und Logistikunternehmen (12 %) beteiligt.

Auffällig ist die hohe Zufriedenheit der befragten Unternehmen mit dem Standort Viernheim. Rund 98 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, mit dem Betriebsstandort zufrieden bis sehr zufrieden zu sein.

In der Autobahnnähe und guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit Viernheims sieht die überwiegende Mehrheit der antwortenden Unternehmen (60 %) die zentrale Standortstärke von Viernheim. Nur zwei Prozent der befragten Unternehmen betrachten jedoch den lokalen Arbeitsmarkt als Standortstärke. Knapp 20 Prozent der Unternehmen konstatieren sogar einen Fachkräftemangel. Als Problem am Standort Viernheim werden zudem die Verkehrsverhältnisse (Stausituationen, ÖPNV-Anbindung/-Taktung) betrachtet.

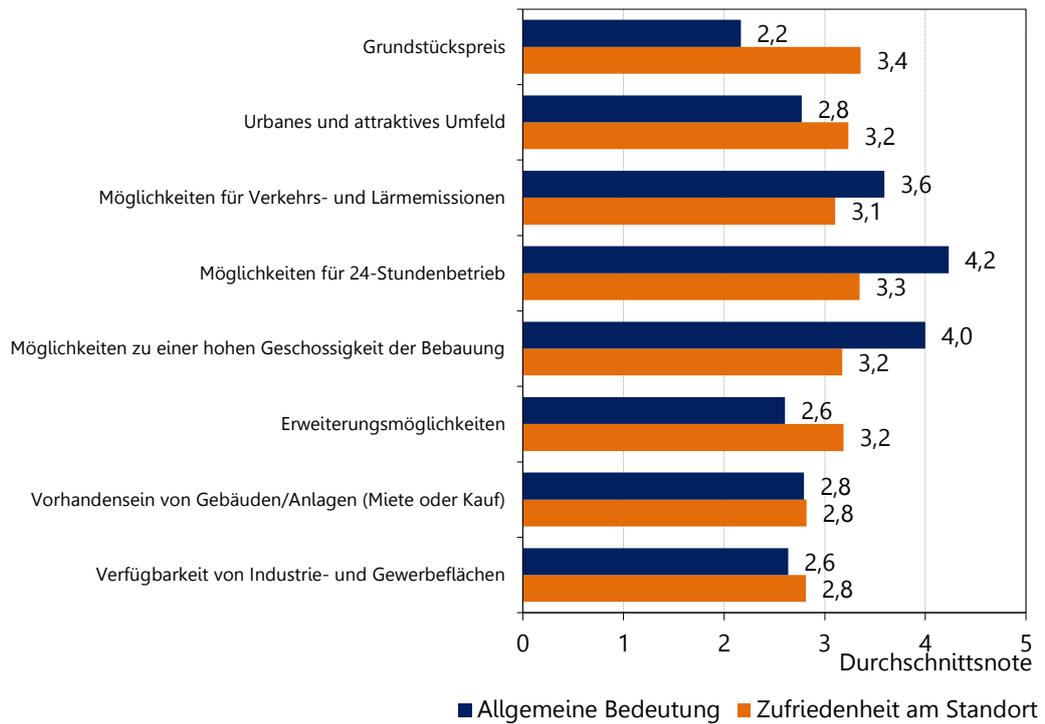
Jedes zehnte der antwortenden Unternehmen bemängelt, dass es nicht genügend städtische Flächen für Gewerbebau gibt. Auch weisen die Unternehmen darauf hin, dass in Viernheim zu wenig Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Jedes dritte der befragten Unternehmen hat Expansionspläne. An Gewerbebaugrundstücken wurde von den antwortenden Unternehmen ein aktueller Bedarf in der Größenordnung von insgesamt 1,5 Hektar genannt, was den durchschnittlichen Flächenumsatz von 0,7 Hektar deutlich überschreitet. An Mietflächen wurde ein Bedarf in der Größenordnung von 11.250 Quadratmetern geäußert. Nur bei rund elf Prozent der Unternehmen mit Expansionsbedarf kann dieser am Betriebsstandort gedeckt werden. Die Gefahr, dass expandierende Unternehmen den Standort Viernheim verlassen, ist bei einem anhaltenden Gewerbeflächenmangel groß.

Wichtige Standortaspekte für die Unternehmen sind vor allem der Grundstückspreis und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Verbindung mit Erweiterungsmöglichkeiten (vgl. Abbildung 71). Bei den genannten wichtigen Standortaspekten fällt die Zufriedenheit am Standort Viernheim jedoch lediglich befriedigend bis ausreichend aus.

Die für Industrieunternehmen wichtigen Aspekte, wie „Möglichkeiten für einen 24-Stundenbetrieb“ und „Möglichkeiten für eine hohe Geschossigkeit der Bebauung“, wird von den Viernheimer Unternehmen als weniger bedeutsam erachtet, was mit dem Unternehmensbesitz zusammenhängen könnte. In Städten mit einem geringen Gewerbeflächenangebot hat der sogenannte Bestands- und Mietmarkt eine hohe Bedeutung. Dieser Markt wird auch von den Viernheimer Unternehmen als bedeutender Standortfaktor eingeschätzt und vergleichsweise gut benotet.

ABBILDUNG 71: BEWERTUNG STANDORTASPEKT FLÄCHE



© Georg Consulting

1 = SEHR HOHE BEDEUTUNG BIS 6 = SEHR GERINGE BEDEUTUNG / 1 = SEHR ZUFRIEDEN BIS 6 = SEHR UNZUFRIEDEN

**HINWEIS:** DIE ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG SIND IN EINER GESONDERTEN ANLAGE DOKUMENTIERT.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

#### 4.5 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBE 2030

Wie die Ausführungen zur Gewerbeflächendynamik in Viernheim und in der Region gezeigt haben (vgl. Kapitel 4.3), treffen vor allem die Standorte entlang der Autobahnachsen auf eine hohe und nachhaltige Nachfrage. Da Viernheim in den letzten Jahren nur ein geringes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung hatte, hat die Stadt kaum an dieser Nachfrage partizipiert. Bei anhaltenden Flächenengpässen besteht die Gefahr, dass wachsende Unternehmen aus Viernheim abwandern.

Wird der durchschnittliche Verbrauchswert des Flächenumsatzes von jährlich 0,7 Hektar bis zum Jahr 2030, ausgehend vom Jahr 2016, fortgeschrieben, ergibt sich ein Orientierungswert von ca. 10,5 Hektar (netto) (vgl. Tabelle 18).

Wird der Flächenverbrauch in Relation zur konjunkturellen Entwicklung gesetzt, ergibt sich ein Referenzwert von 0,5 Hektar je einem Prozent Wirtschaftswachstum. In einem optimistischen Ansatz (durchschnittliches Wirtschaftswachstum von jährlich 1,5 %) würde Viernheim bis zum Jahr 2030 rund 11,3 Hektar (netto) an Gewerbeflächen benötigen. Läge das Wirtschaftswachstum im Durchschnitt bei lediglich einem Prozent pro Jahr, sänke der Orientierungsrahmen auf rund acht Hektar bis zum Jahr 2030.

Hätte Viernheim mehr Flächen für die Vermarktung zur Verfügung stellen können, wäre der Flächenumsatz aufgrund der dynamischen regionalen und überregionalen Nachfrage wahrscheinlich höher ausgefallen. So haben die Wettbewerbsstandorte Weinheim und Heppenheim, die über eine ähnliche Lagequalität wie Viernheim verfügen, im Jahresdurchschnitt 1,2 Hektar und damit fast doppelt so viele Gewerbeflächen wie Viernheim vermarkten können. Bei einem entsprechenden Flächenangebot könnte Viernheim aufgrund seiner Standortattraktivität diesen Referenzwert ebenfalls erreichen. Bei diesem vergleichenden Ansatz ergibt sich ein Flächenbedarf für Viernheim von rund 18 Hektar (netto) bis zum Jahr 2030 (vgl. Tabelle 18).

Bei dem Ziel, zukünftig stärker an der regionalen und überregionalen Nachfrage partizipieren zu können, läge der Orientierungsrahmen für Viernheim bis zum Jahr 2030, schwerpunktmäßig ohne Logistik, somit bei ca. 15 Hektar (netto). Dieser Wert stellt das Mittel aus rund 11 Hektar in der Trendfortschreibung und 18 Hektar des Vergleichswerts dar (vgl. Tabelle 18).

Daraus lässt sich ein Bruttoflächenbedarf für Industrie und Gewerbe in der Größenordnung von schätzungsweise rund 20,0 Hektar für Viernheim mit Zielhorizont 2030 ableiten.

TABELLE 18: ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE VIERNHEIM 2030

REFERENZBASIS	IN HA	SZENARIO VERBRAUCH 2016 BIS 2030	SZENARIO VERBRAUCH NACH BIP WACHSTUM (2016 BIS 2030)		
			Ø 1,0 % IN HA	Ø 1,3 % IN HA	Ø 1,5 % IN HA
Ø Flächenumsatz/Jahr im Referenzzeitraum 2006 bis 2015	0,7	10,5			
Ø Flächenumsatz je 1 %- BIP-Wachstum im Referenzzeitraum 2006 bis 2015	0,5		7,5	9,8	11,3
Flächenumsatz/Jahr im Ø der Konkurrenz- standorte Weinheim und Heppenheim im Referenzzeitraum 2006 bis 2015	1,2	18,0			
Orientierungsrahmen Gewerbeflächenbedarf Viernheim 2030		ca. 15 ha (Netto) ca. 20 ha (Brutto)			

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

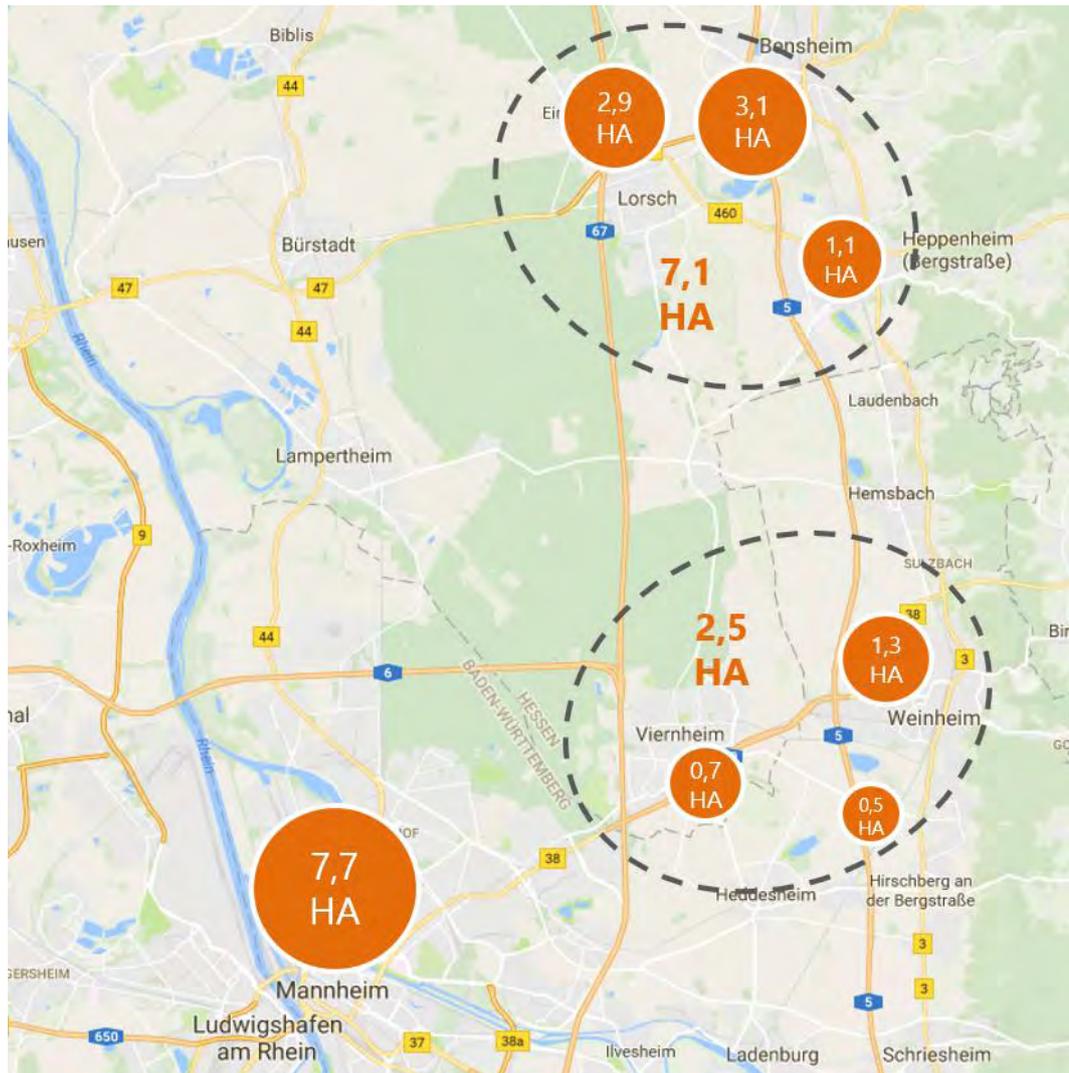
#### 4.6 REGIONALER GEWERBEFLÄCHENMARKT IM BLICK

Die Region zwischen Mannheim und Frankfurt am Main gilt als wirtschaftsstarke. Dies zeigt sich unter anderem in einer hohen Gewerbeflächendynamik im Betrachtungsraum. Im Kontext des STEK Viernheim Wohnen und Gewerbe 2030 wurden ausgewählte Gewerbestandorte entlang der Autobahnachsen im Abschnitt von Mannheim bis Bensheim untersucht und vor Ort besichtigt.

Im Betrachtungsraum werden jährlich rund 10 Hektar Gewerbeflächen vermarktet (ohne Mannheim), wovon Viernheim einen Anteil von 0,7 Hektar und beispielsweise Bensheim einen Anteil von 3,1 Hektar hat. Der nördliche Teil des Betrachtungsraumes (Bensheim, Lorsch, Heppenheim) zeigt sich dabei mit einem Flächenumsatz von 7,1 Hektar pro Jahr wesentlich ansiedlungsintensiver als der südliche Teil (Viernheim, Hirschberg, Weinheim) mit jährlich rund 2,5 Hektar (vgl. Abbildung 72).

In Mannheim lag der durchschnittliche Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken bei jährlich rund 7,7 Hektar. Die Kommunen im nördlichen Betrachtungsraum sind preislich deutlich günstiger.

ABBILDUNG 72: DURCHSCHNITTLICHER GEWERBEFLÄCHENUMSATZ PRO JAHR (ZEITRAUM 2006 BIS 2015)\*



\*ANM: IN HEDDESHEIM UND HEMSBACH ENTWEDER KEINE ANGABEN BZW. KEIN FLÄCHENUMSATZ.

**HINWEIS:** DIE ERGEBNISSE DER REGIONALEN STANDORT- UND MARKTBETRACHTUNG SIND IN EINER GESONDERTEN ANLAGE DOKUMENTIERT.

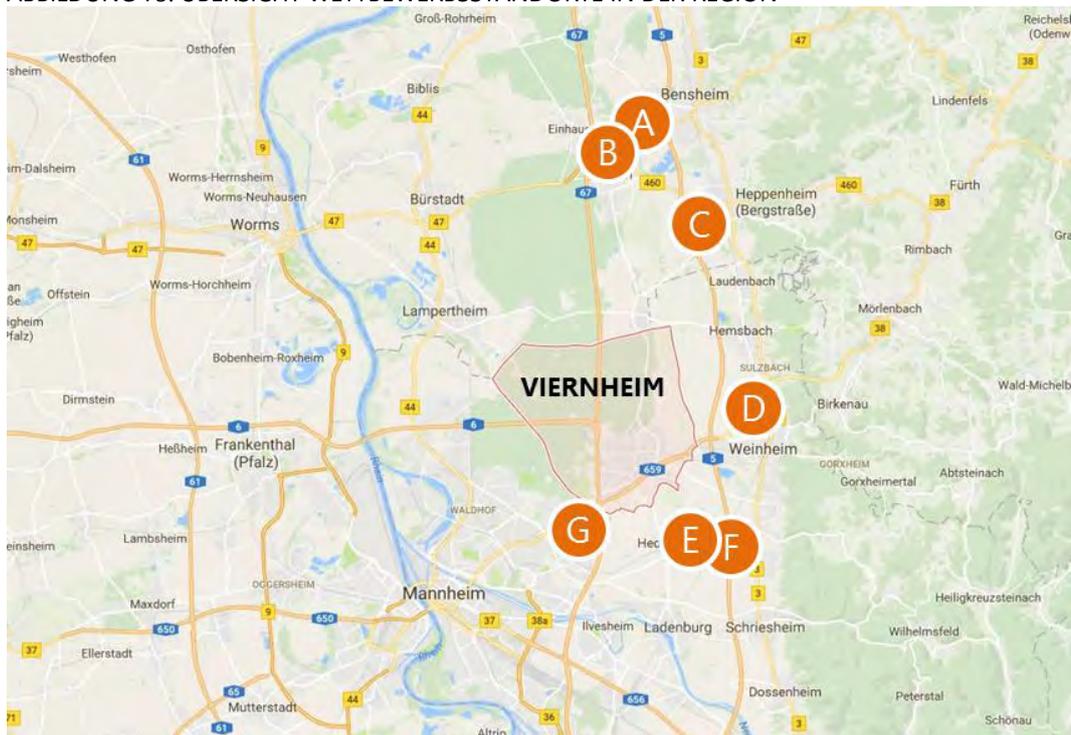
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Ausgewählte Wettbewerbsstandorte wurden vor Ort besichtigt (vgl. Abbildung 73).

Zu diesen Standorten gehören:

- Gewerbegebiet Stubenwald, Bensheim (A)
- Gewerbegebiet Im Daubhart, Lorsch (B)
- Gewerbegebiet Tiergartenstraße/Süd, Heppenheim (C)
- Technologiepark Weinheim (D)
- Gewerbegebiet Nord & Süd, Heddesheim (E)
- Gewerbepark Hirschberg (F)
- Gewerbegebiet Taylor Barracks, Mannheim-Vogelstang (G)

ABBILDUNG 73: ÜBERSICHT WETTBEWERBSSTANDORTE IN DER REGION



**HINWEIS:** DIE ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG SIND IN EINER GESONDERTEN ANLAGE DOKUMENTIERT.

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Die Vor-Ort-Besichtigungen gaben Aufschluss über das Ansiedlungsspektrum im Betrachtungsraum (vgl. Tabelle 19). Hierbei war auffällig, dass sich in den Standorten entlang der Autobahnachsen, neben produzierende Unternehmen, Handwerksbetrieben, Autohäusern und Logistikunternehmen, auch zahlreiche Technologieunternehmen und größere Dienstleistungsunternehmen angesiedelt haben. Zum Teil gibt es ausgewiesene und profilierte Standorte für wissensintensives Gewerbe und wissensintensive Dienstleistungen (z. B. das Gebiet Stubbenwald in Bensheim und der Technologiepark in Weinheim). Von diesem Ansiedlungsspektrum hat Viernheim aufgrund von fehlender Flächen in Autobahnnähe bisher nicht profitieren können.

ABBILDUNG 74: IMPRESSIONEN AUS DEM GEBIET STUBBENWALD IN BENSHEIM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 75: IMPRESSIONEN AUS DEM TECHNOLOGIEPARK WEINHEIM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

In den besichtigten Standorten (A–C) stehen im nördlichen Teil (Bensheim, Lorsch, Heppenheim) noch knapp 19 Hektar für die Flächenvermarktung zur Verfügung. Es gibt Standorte mit Erweiterungsflächen (Heppenheim, ca. 22 ha). Trotz der Betrachtung nur eines Teils der Gewerbegebiete kann davon ausgegangen werden, dass die statistische Reichweite des aktuell zur Verfügung stehenden Flächenangebotes in Relation zur Nachfrage gering ist. Dies trifft sowohl auf den nördlichen als auch auf den südlichen Teil des Betrachtungsraums zu.

Die Ansiedlungsdynamik entlang der Autobahnachsen im Betrachtungsraum zeigt, dass sich neue Gewerbeflächen in Viernheim in Autobahnnähe gut vermarkten lassen würden und zur besseren Versorgung der gesamten Region mit attraktiven und nachfragegerechten Gewerbeflächen beitragen würden.

Neben den besichtigten Gewerbegebieten gibt es weitere Wettbewerbsstandorte in der Region. Hierbei handelt es sich aber zum größten Teil um traditionelle Bestandsgebiete mit einem überschaubaren Flächenpotenzial für die zukünftige Vermarktung:

- Industriepark Weinheim
- Weiherhausstraße/Kalterer Straße, Heppenheim
- Gewerbegebiet Süd, Bensheim
- Gewerbegebiet West, Bensheim
- In der Wolfshecke/Im Rödchesberg, Lorsch
- In der Dieterswiese, Lorsch
- Viehweide, Lorsch
- Im Lagerfeld, Lorsch
- Industriestraße, Lorsch
- An der Tuchbleiche, Lampertheim

TABELLE 19: INFORMATIONEN ZU AUSGEWÄHLTEN WETTBEWERBSSTANDORTEN

STANDORT	GRÖSSE (INSGESAMT)	VERFÜGBARE FLÄCHEN	BRANCHEN-SCHWERPUNKTE	ANMERKUNGEN
Stubbenwald (Bensheim)	45 ha (brutto)	7,5 ha	IT/Elektronik Automotive Pharma und Medizintechnik	Der Standort ist hochwertig entwickelt mit einem hohen Büroflächenanteil und ergänzenden Freizeitnutzungen. Hier haben sich internationale Unternehmen wie TE Connectivity, SUZUKI und Jungheinrich angesiedelt.
Im Daubhart (Lorsch)	30 ha (brutto)	1,6 ha*	Maschinenbau Produktion (sonstige) Logistik & Transport	keine
Tiergartenstraße/Süd (Heppenheim)	unbekannt	9,8 ha	Pharma und Medizintechnik Nahrungsmittelindustrie Elektronik Logistik & Transport Autohäuser	Das Gewerbegebiet ist ein traditionell gewachsener Standort und weist eine hohe Nutzungsmischung auf. Auch Dienstleister haben hier ihren Standort (Büropark). Das Gebiet wird derzeit um 22 Hektar erweitert.
Technologiepark Weinheim	7,1 (netto)	3,2 ha	Technologieorientierte Unternehmen und Dienstleister	Bei dem Standort handelt es sich um nicht mehr betriebsnotwendige Flächen des angrenzenden Industrieparks Freudenberg. Der Standort ist hochwertig entwickelt und die Flächen werden zum Teil an Unternehmen der Unternehmensgruppe Freudenberg vermarktet (Vileda).
Gewerbegebiet Nord & Süd (Heddesheim)	80,0 (brutto)	unbekannt	Logistik Dienstleistungen Handwerk & Kleingewerbe Autohäuser	Der Standort soll kurzfristig an das S-Bahnnetz angeschlossen werden.
Gewerbepark Hirschberg	20 ha (brutto)	keine	Produktion Logistik Autohäuser	Es bestehen Erweiterungspotenziale südlich des Standortes. Auch dieser Standort soll kurzfristig an das S-Bahnnetz angeschlossen werden.
Taylor Barracks (Mannheim)	45 ha (brutto)	unbekannt	Logistik & Transport Einkaufszentrum (Kurfalz Center) & Möbelfachmärkte	Bei dem Standort handelt es sich um einen Konversionsstandort direkt am Viernheimer Kreuz (A 6/A 659) mit hohem Handelsbesatz.

\* VERKAUFVERHANDLUNGEN ZU DEN RESTLICHEN FLÄCHEN LAUFEN. QUELLEN: HOMEPAGES DER EINZELNEN GEMEINDEN; STANDORTBESICHTIGUNGEN GEORG CONSULTING (2016).

#### 4.7 FLÄCHENSZENARIEN GEWERBE

Der abgeleitete Orientierungsrahmen 2030 für gewerbliches Bauland beträgt rund 20 Hektar (brutto). Da keine nennenswerten Flächenreserven mehr vorhanden sind, müssten zur Bedarfsdeckung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage neue Standorte entwickelt werden. Im gültigen Regionalplan sind jedoch keine gesicherten Gewerbeflächen mehr für Viernheim enthalten.

Neben der eventuellen Entwicklung des Standortbereichs „Walter-Gropius-Allee“ und der nördlichen Erweiterung des traditionellen Industrie- und Gewerbestandortes 2 müsste in Viernheim über den sogenannten „Sprung über die Autobahnen“ nachgedacht werden.

Nachfolgend werden vier potenzielle Standortbereiche für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung steckbriefartig aufgezeigt und bewertet (vgl. Abbildung 76). Die folgende Abbildung zeigt bereits eine Priorisierung der Standortmöglichkeiten auf.

ABBILDUNG 76: MÖGLICHE GEWERBLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN IN VIERNHEIM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

## STANDORTBEREICH „WALTER-GROPIUS-ALLEE“ (1. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 77: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL „WALTER-GROPIUS-ALLEE“



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 20: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL „WALTER-GROPUS-ALLEE“

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	5,1 ha
Umfeld	Westlich grenzt die (ehemalige) Eissporthalle, die abgerissen und durch einen Hotelneubau ersetzt wird, an die gewerbliche Potenzialfläche. Im Süden wird der Standort durch die Bahngleise und die A 659 begrenzt. Im Norden schließt sich ein Mischgebiet und weitergehend Wohnbebauung an. Im Osten grenzt der Standort an den Bannholzgraben und landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Potenziale und Restriktionen	Positiv ist die Lage direkt an der Anschlussstelle Viernheim-Ost der A 659. Die Erschließung wäre über die „Walter-Gropius-Allee“ möglich (nahezu ortsdurchfahrtsfrei). Die nahe Wohnbebauung im Norden schränkt die Art der Nutzungen bzw. des Gewerbes ein (keine Lärmemissionen).
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen ist der Standortbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus übernimmt die Fläche eine Funktion für den Grundwasserschutz.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 3,6 ha
Zielgruppen	Nichtstörendes Handwerk, Kleingewerbe und Großhandel, evtl. auch Dienstleister (kleinteilige Vermarktung, Ø Grundstücksgröße 2.000 bis 3.000 m <sup>2</sup> ).
Anzahl Unternehmen	Ca. 12 bis 18 Unternehmen
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Kurz- bis mittelfristig (drei bis fünf Jahre)
Arbeitsplatzdichte	Ca. 220 bis 250 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 14,5 Mio. bis 16,9 Mio. Euro (ohne indirekte und induzierte Effekte) p.a.
Gewerbesteuer (bei 1.000 Euro/AP)	216.000 bis 252.000 Euro p. a.

\*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ ist von allen Standort am „einfachsten“ und am kurzfristigsten zu entwickeln. Seine Entwicklung sollte zeitnah erfolgen, um die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen decken zu können. Seine Entwicklung nimmt somit eine hohe Priorität ein.

## STANDORTBEREICH SÜDLICH DER A 659 (OST) (2. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 78: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (OST)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

**TABELLE 21: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (OST)**

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	9,8 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt südlich die A 659. Die Anbindung an die A 659 erfolgt über die Anschlussstelle Viernheim-Ost. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im weiteren Umfeld im Osten gibt es an der Straße „In der Ziegelhütte“ Wohnbebauung ebenso im Süden im Bereich der Straße „Neuzenlache“.
Potenziale und Restriktionen	Positiv ist die Lage direkt an der Anschlussstelle der A 659 Viernheim-Ost. Die Erschließung kann über die L 3111 optimal erfolgen (ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit). Die nächste Wohnbebauung befindet sich relativ weit vom Standort entfernt, sodass hierdurch keine Einschränkungen auf die Gewerbeansiedlungen bestehen dürften.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 7 ha
Zielgruppen	Kleine und mittlere Unternehmen (produzierende und technologieorientierte Unternehmen), Handwerk sowie ergänzend auch transportintensives Gewerbe, Ø Grundstücksgröße 3.000 bis 5.000 m <sup>2</sup> .
Anzahl Unternehmen	Ca. 14 bis 23 Unternehmen
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Mittel- bis langfristig (ca. fünf bis zehn Jahre)
Arbeitsplatzdichte	Ca. 350 bis 420 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 23 Mio. bis 28 Mio. Euro p. a. (ohne indirekte und induzierte Effekte) p.a.
Gewerbesteuer (bei 1.000 Euro/AP)	Ca. 350.000 bis 420.000 Euro p.a.

\*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standort südlich der A 659 (Ost) sollte mittelfristig und leicht zeitversetzt zum Standort „Walter-Gropius-Allee“ für gewerbliche Ansiedlungen entwickelt werden. Zusammen mit diesem Standort könnte Viernheim die Gewerbeflächennachfrage der nächsten zehn Jahre abdecken und aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen für die Standorte auch ein breites Spektrum der Nachfrage bedienen. Der Standort nimmt somit die zweite Priorität für Viernheim ein.

## STANDORTBEREICH SÜDLICH DER A 659 (MITTE) (3. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 79: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (MITTE)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 22: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (MITTE)

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	35,4 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt südlich an die A 659. Die Anbindung an die A 659 erfolgt über die Anschlussstelle Viernheim. Die Flächen befinden sich beiderseits der Anschlussstelle bzw. des „Heddesheimer Wegs“. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich angrenzend, befinden sich im westlichen Teil gewerbliche Nutzungen an der Straße „Am Straßenheimer Weg“ (Recycling und Autoverwertung sowie ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb). Im weiteren östlichen Umfeld befindet sich Wohnbebauung entlang der Straße „Neuzenlache“.
Potenziale und Restriktionen	Die Lage direkt an der Anschlussstelle Viernheim der A 659 ist als positiv zu bewerten und ein wichtiger Standortfaktor für die Vermarktung des Standortes. Die Erschließung kann über die L 631 (Heddesheimer Weg) erfolgen (ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit). Die nächste Wohnbebauung befindet sich relativ weit vom Standort entfernt, sodass hierdurch keine Einschränkungen auf die Gewerbeansiedlungen bestehen dürften.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Der Bereich südlich der Anschlussstelle gilt als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 27 ha
Zielgruppen	Produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen (KMU), Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel sowie transportintensives Gewerbe als Lärmschutz zur Autobahn, Ø Grundstücksgröße 0,3 bis 1,0 ha.
Anzahl Unternehmen	Ca. 30 bis 90 Unternehmen (je nachdem wie viel Handwerksunternehmen, Kleingewerbe oder KMU und Transportunternehmen)
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Langfristig (über zehn Jahre) – Perspektive 2025+
Arbeitsplatzdichte	Ca. 1.350 bis 1.620 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 91 bis 100 Mio. Euro p. a. (ohne indirekte und induzierte Effekte)
Gewerbsteuer (bei 1.000 Euro/AP)	Ca. 900.000 bis 1.000.000. Euro p. a.

\*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim sind perspektivisch zu entwickeln, wenn die anderen Flächen knapp werden (2025+). Aufgrund der Größe des Flächenpotenzials könnten sich hier auch größere Unternehmen ansiedeln. Mit der

Entwicklung eines solchen großen Standortes würde Viernheim in die Lage versetzen, noch stärker von der regionalen und überregionalen Nachfrage profitieren zu können.

## **ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET 2 (4. PRIORITÄT)**

ABBILDUNG 80: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET 2



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 23: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL ERWEITERUNG  
GEWERBEGBEBIET 2

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	10,3 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt im Süden an das Gewerbegebiet 2. Im nördlichen Bereich stellt der Bannholzgraben die natürliche Grenze dar. Nördlich des Bannholzgrabens und östlich des Standortbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich schließt sich ein ausgedehntes Waldareal an den Standortbereich an. Innerhalb des Standortbereichs befinden sich „Sprengel“ von mindergenutzten Grundstücken sowie Gartennutzungen.
Potenziale und Restriktionen	Die Lage direkt am Gewerbegebiet 2 ist als positiv zu bewerten. Die Anbindung des Standortbereichs an das bestehende Gewerbegebiet 2 müsste wahrscheinlich über den Wiesenweg erfolgen, was sich unter Umständen verkehrlich schwierig darstellt. Verkehrsintensive Ansiedlungen in diesem Bereich könnten zu einem deutlichen Anstieg des innerstädtischen Verkehrs in Richtung der Autobahnanschlussstelle Viernheim-Ost führen.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Teile des Areals sind Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Der nordwestliche Bereich gilt als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 7,7 ha
Zielgruppen	Produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen (KMU), Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel, Ø Grundstücksgröße (0,5 bis 1,0 ha).
Anzahl Unternehmen	Ca. 8 bis 15 Unternehmen (je nachdem wie viel Handwerksunternehmen, Kleingewerbe oder mittelständische Unternehmen Ansiedlungsinteresse haben).
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Langfristig (über zehn Jahre) – Perspektive 2025+
Arbeitsplatzdichte	Ca. 380 bis 460 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 25,5 bis 30,9 Mio. Euro p. a. (ohne indirekte und induzierte Effekte)
Gewerbesteuer (bei 1.000 Euro/AP)	Ca. 380.000 bis 460.000 Mio. Euro p. a.

\*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Aufgrund der nicht ortsdurchfahrtsfreien Erreichbarkeit der Autobahn vom Standortbereich und der eher schwierigen Erschließung wird die Erweiterung des Gewerbegebietes 2 im Vergleich mit den anderen betrachteten Standorten als nachrangig erachtet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes 2 ist im Zeitverlauf zu prüfen und

rückt erst dann in den Fokus, wenn die Standorte in direkter Autobahnnähe nicht entsprechend unserer Empfehlungen und Vorschläge entwickelt werden können.

#### 4.8 ZWISCHENFAZIT

Der wirtschaftliche Strukturwandel verändert auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Handwerk, produzierender und technologieorientierter Mittelstand sind die Hauptnachfragegruppen. Die überregionale Nachfrage ist vor allem durch Logistiksiedlungen geprägt, wobei der Übergang von Produktion und Logistik in einigen Fällen fließend ist. Wertschöpfungsrelevante Logistik übernimmt zunehmend auch einfache produzierende Tätigkeiten. Jeder vierte Arbeitsplatz in Viernheim ist direkt gewerbeflächenrelevant (Beschäftigte in den Wirtschaftszweigen Verkehr und Lagerei, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe). Zählt man die großflächigen Einzelhandelsstandorte in Gewerbestandortlage hinzu, dürfte jeder dritte Arbeitsplatz „gewerbeflächenrelevant“ sein. Auffällig ist, dass sich die gewerbeflächenrelevante Beschäftigung in Viernheim insgesamt negativ entwickelt. Dies dürfte mit spezifischen Unternehmenskonjunkturen und konkret mit der Abwanderung von Unternehmen aus Viernheim zusammenhängen. Auch durch Produktivitätsfortschritte (z. B. Anschaffung neuer Maschinen, Automatisierung) können Arbeitskräfte in der Industrie freigesetzt werden.

Die Gewerbeflächendynamik in Viernheim war in den letzten Jahren insbesondere im Vergleich mit anderen Städten in der Region gering. Dies ist primär auf einen Mangel an geeigneten Flächen in Autobahnnähe in Verbindung mit dem hohen Kaufpreisniveau in Viernheim zurückzuführen. Die durchgeführte Unternehmensbefragung hat gezeigt, dass die Flächenverfügbarkeit einen wichtigen Standortfaktor für Viernheimer Unternehmen darstellt, die Zufriedenheit mit der Flächensituation vor Ort fällt aber eher gering aus. Diese Einschätzung ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass jedes dritte der befragten Unternehmen Expansionspläne hat. Insgesamt sind die befragten Unternehmen mit dem Standort Viernheim sehr zufrieden. Besonders die gute verkehrliche Erreichbarkeit wird als positiver Standortfaktor geschätzt.

Will Viernheim seine positive Standortlage zukünftig besser nutzen und stärker von der regionalen und überregionalen Flächennachfrage profitieren, zum Beispiel durch die Ansiedlung wertschöpfungsrelevanter technologieorientierter Unternehmen, müssen in ausreichendem quantitativen und qualitativen Maß Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Unter Berücksichtigung dieses Ziels liegt der Orientierungsrahmen für Gewerbeflächen in Viernheim bis zum Jahr 2030 bei ca. 15 Hektar (netto) bzw. 20,0 Hektar (brutto), schwerpunktmäßig ohne Logistik und großflächigem Einzelhandel. Derzeit verfügt Viernheim über keine vermarktungsfähigen Flächen. Im Regionalplan sind zudem keine entsprechenden Flächenpotenziale ausgewiesen. Mit dem Flächenpotenzial an der „Walter-Gropius-Allee“ und südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost könnte der Bedarf für die nächsten ca. zehn Jahre gedeckt werden. Mit beiden Standorten könnten unterschiedliche Nachfragegruppen angesprochen werden. Daher wäre es sinnvoll, beide Standorte zu entwickeln. Die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim-Mitte sind perspektivisch zu betrachten, wenn die anderen Flächen knapp werden (2025+). Auch ist perspektivisch eine Erweiterung des Gewerbegebietes 2 in Richtung Norden im Zeitverlauf zu prüfen.

## 5 EXKURS: INNEN- UND NACHVERDICHTUNG

Gerade im Hinblick auf das übergeordnete Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren müssen auf regionaler und lokaler Ebene auch die Innenentwicklungspotenziale im Blick behalten werden. Im Rahmen des Projektes "Städte der Zukunft" hat die Stadt Viernheim beschlossen, der Innenentwicklung Vorrang zu geben und sie der Außenentwicklung nachzuordnen.

Der Zielhorizont für die Abschätzung von Flächenpotenzialen innerhalb des Siedlungsbereichs beträgt entsprechend der Laufzeit eines Flächennutzungsplans zehn bis 15 Jahre. Berücksichtigt werden dabei insbesondere brachliegende Flächen, Flächen mit Nachverdichtungspotenzial sowie Baulücken. Von der weiteren Abschätzung der Innenentwicklungspotenziale wurden Flächen ausgeschlossen, die aufgrund von sonstigen Ordnungs- und Entwicklungskriterien nicht als Wohnbaulandpotenzial in Betracht kommen. Im Einzelnen sind dies:

- **Grünanlagen/Grünelemente:** Die Park- und Grünanlagen in der Stadt, welche als wertvolle Grünstrukturen auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Flächen, welche gemäß des Landschaftsplans als siedlungsklimatisch wirksame Grünflächen gesichert werden sollen, werden aufgenommen, jedoch separat gekennzeichnet.
- **Flächen mit städtebaulichen Großstrukturen:** Weiterhin wurden von Betrachtungen die Flächen ausgeschlossen, die sich zwar laut Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbau- oder gemischten Bauflächen befinden und damit für eine Wohnnutzung grundsätzlich in Frage kommen, die jedoch aufgrund der bestehenden Strukturen großflächig nicht in Betracht kommen. Hier sind z. B. Kirchen, Verwaltungen, Schulen, sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen zu nennen.

Mögliche städtische Entwicklungspotenziale für eine Wohn- oder Gewerbenutzung ergeben sich insbesondere in den folgenden Themenschwerpunkten:

- **Brachflächen:** Brachflächen lassen sich als ehemals baulich genutzte, jetzt aber verlassene Gewerbe-, Industrie- oder Verkehrsflächen von denen sich Investoren, Nutzer oder Eigentümer vorübergehend oder endgültig zurückgezogen haben, definieren. Eine adäquate Folgenutzung ist derzeit nicht absehbar. Städtebaulich sind Brachflächen Standorte mit Handlungsbedarf. Diese Flächen können für eine Neubebauung komplett als Flächenpotenzial gelten.

In der kompakten Siedlungsstruktur der Stadt Viernheim können lediglich die aufgegebenen Verkehrsflächen einer Bahnlinie entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Brachflächen angesprochen werden. Hier ist allerdings anzumerken, dass diese im Landschaftsplan als klimatisch wertvolle Grünstrukturen bewertet werden. Die Fläche wird daher nur mit 75 Prozent einbezogen. Dies würde voraussetzen, dass die Funktion als innerstädtischer Grünzug im Landschaftsplan aufgegeben würde.

- **Nachverdichtung:** Weiterhin ergeben sich mögliche Potenziale dort, wo Wohnquartiere bzw. Blockbereiche untergenutzt und wenig dicht bebaut sind. Unter Nachverdichtung wird hier die Erhöhung der baulichen Dichte in bereits bebauten Gebieten durch Baumaßnahmen, wie zum Beispiel Aus- und Umbauten, Ersatzbauten oder zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe, verstanden. Dabei können einzelne oder mehrere zusammenhängende Flächen durch eine Neuordnung als Wohnbauland entwickelt werden. In diesem Zusammenhang spielt eine spätere Flächenmobilisierung durch aktive Bodenpolitik (Bodenordnung) eine wichtige Rolle (Teilung überlanger Grundstücke, Neuordnung gering genutzter Flächen, Bebauung zusammenhängender Gartenbereiche).

Viernheim verfügt über eine kompakte Stadtstruktur. Um die Bereiche hoher baulicher Dichte im Stadtkern vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen, wurde 2008/09 eine Untersuchung für den Innenstadtbereich Viernheims durchgeführt. In diesem Zuge wurde ein Beurteilungsraster für eine verträgliche Innenentwicklung erstellt. Unter Berücksichtigung der Kriterien ergibt sich für insgesamt 56 Blöcke ein Potenzial zur Nachverdichtung. Die Zielvorstellung der Stadt, die Wohnqualität in diesen Bereichen zu sichern, schränkt die Nachverdichtung jedoch auf die Realisierung in maximal zweiter Reihe ein. Die restlichen Flächen besitzen aufgrund der bereits stattfindenden intensiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen kein weiteres Flächenpotenzial.

Die Verwertbarkeit ist hier durch die rückwärtige Lage und die Klärung der Erschließung eingeschränkt. Ferner wird eine Realisierung dieser Flächen als Wohnbauland als besonders schwierig angesehen, da dies eine Neuparzellierung des Bestandes und damit eine übergeordnete Organisation erfordern würde. Die Mobilisierung wird daher nur vereinzelt erfolgen können. Das entsprechende Flächenpotenzial wird daher nur mit 15 Prozent in die Betrachtung einbezogen (vgl. Tabelle 24).

- **Baulücken:** Auch Lücken in der vorhandenen Bebauung stellen Wohnbaupotenziale dar. Eine Baulücke liegt dann vor, wenn es sich um eine einzelne nicht bebaute Parzelle ausreichender Größe handelt, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Umgebung befindet. Diese Baulücken sind bereits hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung parzelliert und durch eine bereits gesicherte Erschließung relativ zügig im Rahmen einer Fortführung der Umgebungsbebauung kurzfristig mobilisierbar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfahrungen zur Mobilisierung von Baulücken in den vergangenen zehn Jahren werden diese zu 50 Prozent in die Potenzialfläche einbezogen (vgl. Tabelle 24).

Lücken bzw. ungenutzte Baugrundstücke befinden sich auch in den neueren Baugebieten. Aufgrund des Alters der Baugebiete und der geringen Aktivierung dieser Grundstücke muss von einer stark verfestigten Eigentümerstruktur ausgegangen werden. Diese Fläche wird daher nur mit 25 Prozent in die Betrachtung einbezogen (vgl. Tabelle 24).

- **Aufstockung und Erweiterung:** In manchen Quartieren ist eine Verdichtung vorstellbar, indem ein Dachgeschoss ausgebaut wird, aufgestockt wird oder eine vorhandene Bebauung durch eine größere Neubebauung ersetzt wird.

Diese Erweiterung wird jedoch zahlenmäßig nicht bewertet. In nur wenigen Fällen entstehen zusätzliche Wohnungen, weil die Stellplatzsatzung der Stadt für zusätzliche Wohnungen auch zusätzliche Stellplätze fordert.

Insgesamt ergeben sich Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauzwecke in der Größenordnung von 5,7 Hektar (vgl. Tabelle 24). Anzumerken ist jedoch, dass dieses Potenzial, ausgenommen der Brachflächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße, außerhalb der Verfügbarkeit und Steuerung der Stadt Viernheim liegt.

TABELLE 24: ABSCHÄTZUNG DES WOHNBAULANDPOTENZIALS (INNENENTWICKLUNG)

ART DES POTENZIALS	FLÄCHENGRÖSSE	FAKTOR	ANRECHENBARE FLÄCHE
	M <sup>2</sup>	%	HA
BRACHFLÄCHE	16.000	75	1,2
NACHVERDICHTUNG	128.800	15	1,9
BAULÜCKEN	36.100	50	1,8
	33.100	25	0,8
<b>SUMME</b>			<b>5,7</b>

QUELLE: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017).

Gewerbliche Flächenpotenziale bestehen lediglich im Bereich „Auf dem Rod“ und im „Gewerbegebiet Nord“. Hierbei ist eine Unterscheidung zwischen Brachflächen und Baulücken kaum möglich. Insgesamt umfasst das Potenzial rund 6,5 Hektar (vgl. Tabelle 25 ).

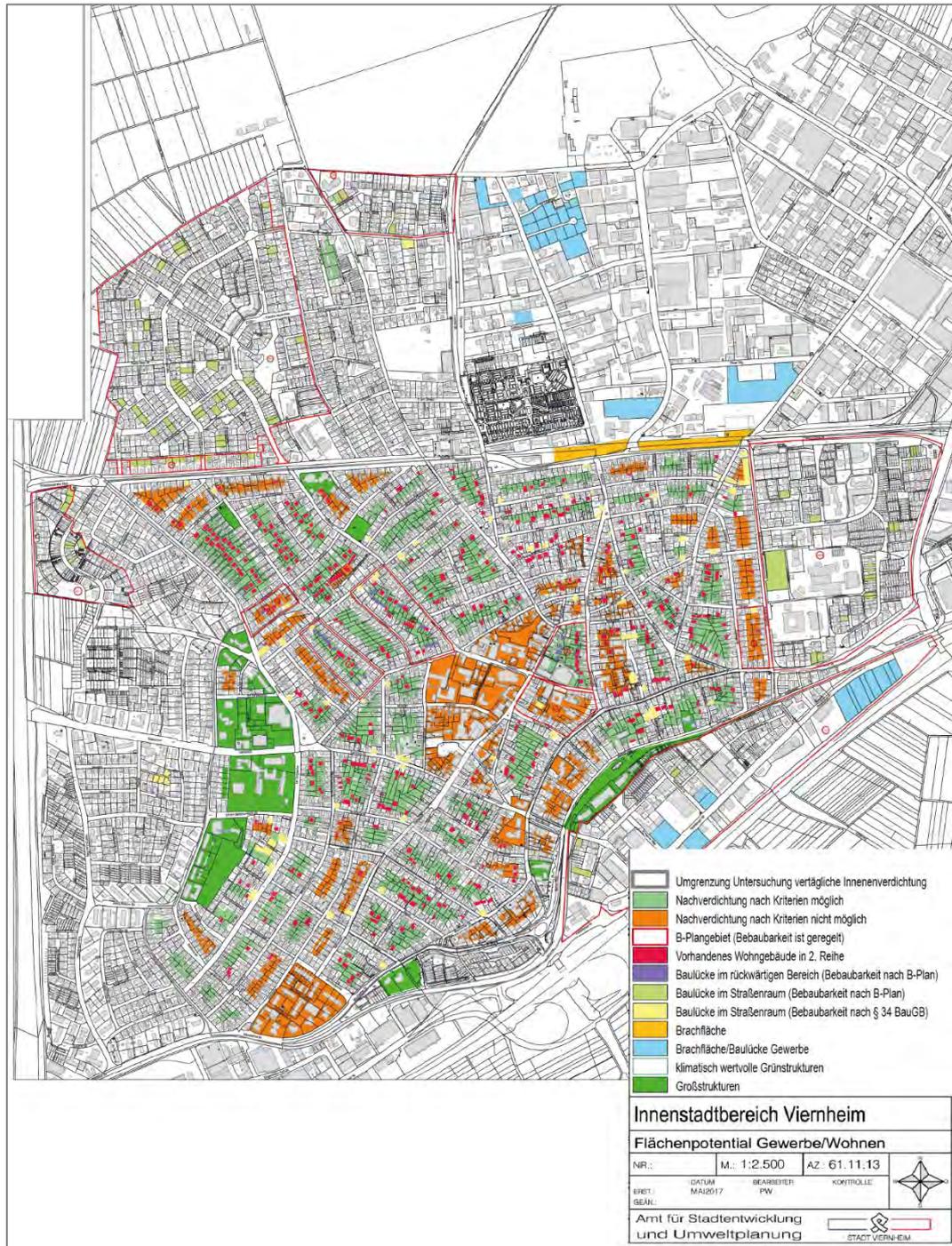
Die aufgeführten Gewerbe- und Industrieflächenverdichtungspotenziale befinden sich in der Vermarktung durch Investoren, Nutzer bzw. Eigentümer. Eine gezielte Ansiedlung und Steuerung durch die Stadt ist nicht möglich.

TABELLE 25: ABSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS (INNENENTWICKLUNG)

ART DES POTENZIALS	GEBIET	ERSCHLOSSEN	FAKTOR	FLÄCHE
			%	M <sup>2</sup>
BRACHFLÄCHE/ BAULÜCKE	„AUF DEM ROD“	NEIN	50	7.697
	„AUF DEM ROD“	JA	100	9.233
	GEWERBEGEBIET NORD	JA	100	48.370
<b>SUMME</b>				<b>6,5 HA</b>

QUELLE: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017).

ABBILDUNG 81: INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE VIERNHEIM



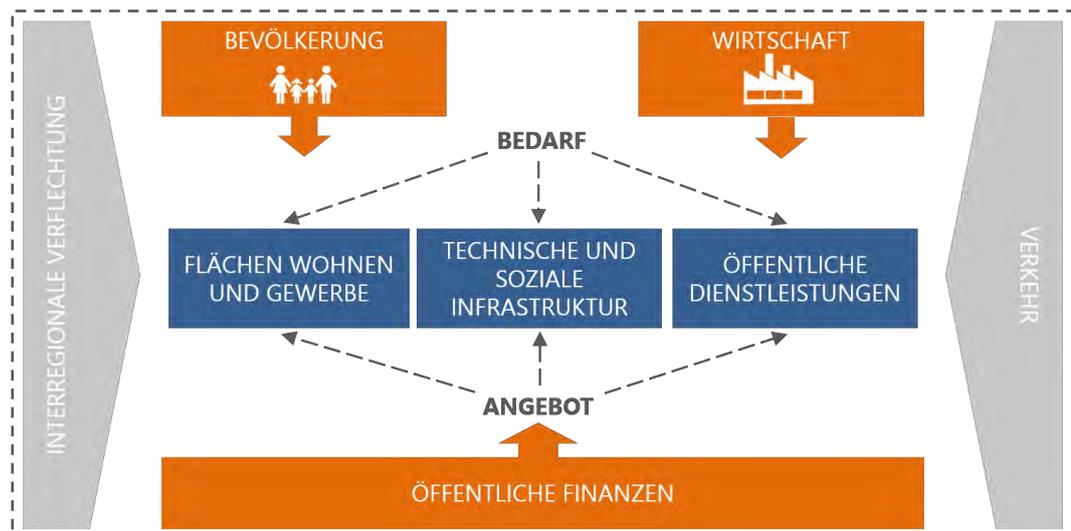
QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

## 6 SZENARIEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

### 6.1 SZENARIEN IM ÜBERBLICK

Das Angebot an Wohnbau- und Gewerbeflächen und die diesbezüglichen städtischen Strategien nehmen Einfluss auf zahlreiche Aspekte der Stadtentwicklung. Die Bevölkerungszahl und die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen die Steuereinnahmen, aber auch das Niveau der öffentlichen Ausgaben. Unterschiedliche demografische und wirtschaftliche Entwicklungen gehen mit differenzierten Investitionserfordernissen einher, beispielsweise für die Daseinsvorsorge und Infrastruktur (technisch, sozial, kulturell etc.). Das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsverflechtungen mit angrenzenden Kommunen werden ihrerseits von der Entwicklung Viernheims als Gewerbe- und Wohnstandort beeinflusst. Die weitere Stadtentwicklung Viernheims ist immer im gesamträumlichen Kontext zu sehen. Es gibt zahlreiche räumliche Entwicklungszusammenhänge. Funktionale Verflechtungen mit anderen Kommunen sind unter anderem durch Wertschöpfungsketten, Pendlerverflechtungen und andere Mobilitätsformen gegeben (vgl. Abbildung 82).

ABBILDUNG 82: WIRKUNGSZUSAMMENHÄNGE STADTENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

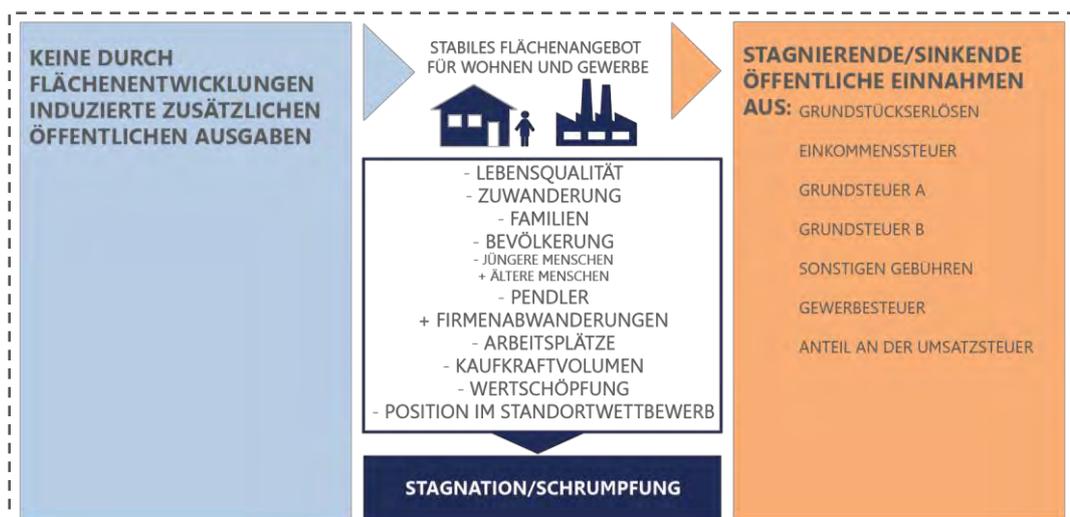
Im Folgenden werden vier Szenarien für die Stadtentwicklung beschrieben und ihre Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Stadt Viernheim qualitativ skizziert. Hierbei wird angenommen, dass die Stadt Viernheim (1) ihre Angebote im Bereich Wohnbauland und Gewerbeflächen nicht weiterentwickelt, sich (2) auf die Wohnbaulandentwicklung, (3) die Gewerbeflächenentwicklung konzentriert oder (4) eine Strategie der parallelen Entwicklung beider Flächenarten verfolgt.

## 6.2 KONSTANTER WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTAND

Eine Stabilisierung des Flächenangebotes für Wohnen und Gewerbe in Viernheim auf dem derzeitigen Niveau impliziert, dass die Stadtentwicklung nicht durch über die bereits initiierten Projekte hinausgehende, neue Projekte im Bereich der Gewerbeflächen- und Wohnbaulandentwicklung vorangetrieben wird. Werden keine neuen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen ausgewiesen, wird die Entwicklung Viernheims im kurzfristigen Betrachtungszeitraum im besten Fall stagnieren. Mittel- bis langfristig sind auch Schrumpfungsprozesse möglich. Die Bevölkerung Viernheims wird aufgrund der restriktiven Baulandentwicklung sowie eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos abnehmen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt im Vergleich zu einer durch Zuwanderung wachsenden Stadt stärker an und die Anzahl von Kindern und Jugendlichen geht im höheren Maße zurück. Die Zahl der älteren Menschen, auch der Hochbetagten, nimmt zu. Das Erwerbspersonenpotenzial ist rückläufig. Durch einen vergleichsweise hohen Anteil von älteren Einwohnern stagniert oder sinkt das Kaufkraftvolumen in Viernheim, was sich restriktiv auf den örtlichen Einzelhandel auswirken würde.

Das sinkende Arbeitskräfteangebot am Wohnort Viernheim wirkt sich, wenn dieses nicht durch Produktivitätsfortschritte oder Einpendler kompensiert wird, negativ auf die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale aus. Fachkräftemangel führt möglicherweise zur Aufgabe von Unternehmensstandorten und schränkt die Wachstumspotenziale am Standort ein. Werden keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen, dann könnten Unternehmen mit Expansionswünschen abwandern. Damit verbunden sind Arbeitsplatzverluste und sinkende Steuereinnahmen, beispielsweise aus der Gewerbesteuer. Die abnehmende und alternde Bevölkerung beeinflusst die Einnahmen aus der Einkommenssteuer und die kommunalen Abgaben ebenfalls negativ.

ABBILDUNG 83: KONSTANTER WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTAND



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Eine Stagnation des Angebots an Siedlungsflächen kann von der Stadt Viernheim nur dann finanziell verkraftet werden, wenn die Einnahmesituation aus anderen Quellen stabil gehalten wird und/oder wenn öffentliche Ausgaben reduziert werden können. Eine Verbesserung der Einnahmesituation wäre beispielsweise durch die Steigerung von anderen Steuereinnahmen oder Mehreinnahmen durch den hessischen Finanzausgleich möglich. Einsparpotenziale im Infrastrukturbereich sind gegenwärtig aber nicht gegeben. Im Straßenbereich ist ein Investitionsstau festzustellen, der nicht alleine durch die Finanzierung durch die Anwohner zu bewältigen ist. Es ist auch nicht erkennbar, wie in anderen Bereichen der technischen und sozialen Infrastruktur, wie bei Bibliotheken, Hallenbädern, Freibädern oder dem Stadtbus, Einsparungen ohne eine starke Reduzierung des Angebotes realisiert werden können. Aufgrund der engen interkommunalen Verflechtungen in der Metropolregion Rhein-Neckar würde eine Stagnation in Viernheim in den Bereichen Wohnen und Gewerbe für zusätzliche Nachfrage in den umliegenden Städten und Gemeinden führen. Weil sich die umliegenden Kommunen auf Flächenwachstum eingestellt haben, wird der Bedarf dort voraussichtlich erfüllt werden können. Aus gesamtwirtschaftlicher Betrachtung reduzieren sich die negativen Effekte des Stagnationsszenarios, wenn nicht eine höhere Zahl von Kommunen der Metropolregion gleichzeitig die Strategie „Stagnation“ verfolgt.

## **ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN EINES KONSTANTEN WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTANDES**

### **Demografie**

- Stagnation des Wohnungsangebotes wirkt Bevölkerungswachstum entgegen
- Zuwanderung reicht nicht aus, um negativen natürlichen Bevölkerungssaldo dauerhaft zu kompensieren
- Bevölkerungsrückgang
- Relativ starke Alterung, Zahl der älteren Menschen, auch der Hochbetagten, nimmt zu
- Relativ starker Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Abnehmende Haushaltszahlen
- Deutlich rückläufiges Erwerbspersonenpotenzial

### **Infrastruktur und Daseinsvorsorge**

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.) nimmt relativ stark ab
- Möglicherweise kann in bestimmten Stadtquartieren das Infrastrukturangebot in der angestammten Breite nicht aufrechterhalten werden
- Rückbau von Infrastruktur hat negativen Einfluss auf die Lebensqualität und die Attraktivität Viernheims als Wohnstandort (für Familien)
- Möglicher Rückgang der Qualität und Quantität der Nahversorgung bei rückläufigen Bevölkerungszahlen

### **Wohnen**

- Keine weitere Entwicklung Viernheims als Wohnstandort
- Nur im geringen Umfang neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt (Umwandlung und Umnutzung)
- Die Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort entwickelt sich nur wenig weiter

### **Wirtschaft**

- Stagnierendes bis sinkendes Kaufkraftvolumen
- Sinkendes Arbeitskräfteangebot am Wohnort Viernheim wirkt sich, wenn nicht durch Produktivitätsfortschritte oder Einpendler kompensiert, negativ auf die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale aus
- Fachkräftemangel kann potenziell zur Aufgabe von Unternehmensstandorten führen
- Ohne neue Gewerbeflächen wandern expandierende Unternehmen potenziell ab

### **Verkehr**

- Kaum zunehmende Wirtschaftsverkehre
- Kaum Veränderungen des Ein- und Auspendleraufkommen und dem hiermit verbundenen Verkehr
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

### **Öffentliche Finanzen**

- Potenziell rückläufige Einnahmen für die Stadt Viernheim bei sinkender Einwohnerzahl
- Potenzielle Abwanderung von Unternehmen und Verlust von Arbeitsplätzen reduziert die Gewerbesteuer und Einkommenssteuer

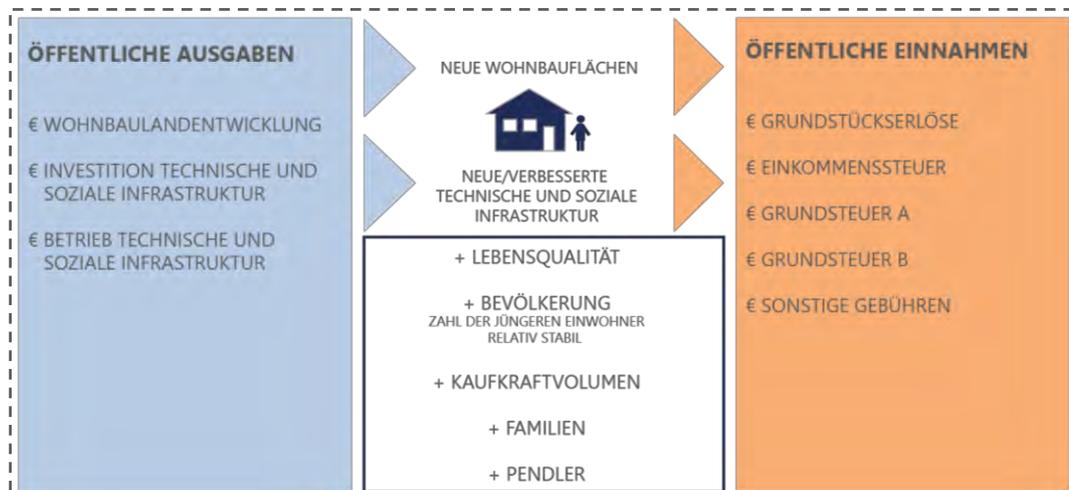
### 6.3 FOKUS WOHNBAULANDENTWICKLUNG

Die Stadt Viernheim fördert die Entwicklung von Wohnbauland im prognostizierten Umfang bis zum Jahr 2030 und schafft damit die Grundlage für weiteres Bevölkerungswachstum um rund 745 Haushalte. Das steigende Angebot an Wohnungen und neue Qualitäten des Wohnungsangebotes schaffen Anreize und Raum für anhaltenden Zuzug nach Viernheim. Wegen der Zuwanderung von Familien steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung langsamer und die Zahl der Kinder und Jugendlichen geht nur leicht zurück. Die Zahl der älteren Menschen, auch der Hochbetagten, nimmt gleichzeitig deutlich zu. Das lokale Erwerbspersonenpotenzial steigt aufgrund der Zuwanderung von relativ jungen Menschen.

Mehr Erwerbstätige, die in Viernheim wohnen, arbeiten außerhalb der Stadt und erzeugen zusätzliche Pendelverkehre. Der innerstädtische Verkehr nimmt damit und aufgrund der steigenden Einwohnerzahl zu. Dies erfordert den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr. Die steigende Zahl älterer Personen und Familien verändert die strukturellen Infrastrukturbedarfe. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen, Betreuungsangeboten, Betreutem Wohnen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten für ältere Personen ist gestiegen. Gleichzeitig gibt es einen veränderten Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen, etc.). Die Attraktivität Viernheims als Wohnstandort für Familien bleibt durch deren Ausbau erhalten.

Das weitere Bevölkerungswachstum Viernheims erhöht insgesamt das Kaufkraftvolumen und beeinflusst die Einnahmen und Ausgabenentwicklung des öffentlichen Haushaltes der Stadt. Zusätzliche Einnahmen resultieren insbesondere aus der Einkommenssteuer, die an die Einwohner gekoppelt ist, und haushaltsbezogene Kommunalgebühren. Der zusätzliche Erwerb von Wohneigentum in der Stadt erhöht die öffentlichen Einnahmen aus Grundsteuern und Grunderwerb. Für die Wohnbaulandentwicklung ebenso wie für Investitionen in technische und soziale Infrastruktur und deren Betrieb sind zusätzliche kommunale Ausgaben erforderlich.

ABBILDUNG 84: FOKUS WOHNBAULANDENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Mit diesem Szenario würde die Stadt ihr Profil in der Region schärfen und sich für eine Entwicklung zur Wohnstadt entscheiden. Schon heute hat Viernheim eine größere Bedeutung als Wohnstadt denn als Gewerbestandort. Es fehlen Viernheim jedoch die Vorzüge anderer Städte mit sehr guten Wohnlagen. Hier haben andere Gemeinde des Landkreises Bergstraße landschaftlich und kulturell bessere Voraussetzungen. Viernheim hat zwar ausreichende potenzielle Wohnflächen im Regionalplan, aber auch diese Flächen sind entweder durch die Nähe zur Autobahn belastet oder Arrondierungsflächen wie im Bannholzgraben. Auch im Wohnbereich ist eine künftige Stadtentwicklung südlich der Autobahn prinzipiell denkbar. Eine Vergrößerung der Siedlung Neuzenlache wäre aber mit großen Nachteilen verbunden: Die Trennung von der Kernstadt würde zu einem Siedlungsschwerpunkt ohne Infrastruktur führen. Die gewerbliche Entwicklung würde in diesem Szenario nur auf vorhandenen Gewerbeflächen stattfinden. Dort kommt es zu einem Prozess, in dem die Nutzungen immer kleiner werden. Damit ist zwar eine höhere Vielfalt verbunden, in der Regel jedoch auch geringere Gewerbesteuererinnahmen. Zur Finanzierung der Infrastruktur müsste daher in höheren Maße als bisher Einnahmen aus der Einkommensteuer herangezogen werden. Bei dem Szenario wäre es daher von großer Bedeutung, dass das zusätzliche Wohnbauland in hohem Maße für hochwertiges Wohnen genutzt wird. Dies geht potenziell mit höhere Einkommenssteueranteile für die Gemeinde einher.

## **ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER WOHNBAULANDENTWICKLUNG**

### **Demografie**

- Ausweitung des Wohnungsangebots ermöglicht weitere Zuwanderung
- Kontinuierlicher Zuzug, insbesondere auch von Familien
- Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2030 um 2,5 Prozent
- Geringerer Anstieg des Durchschnittsalters als bei abnehmender Bevölkerung
- Leichter Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Deutlicher Anstieg der Zahl älterer Menschen
- Steigende Haushaltszahl
- Zunehmendes Erwerbspersonenpotenzial

### **Infrastruktur und Daseinsvorsorge**

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Leicht rückläufiger Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.).
- Attraktivität als Wohnstandort für Familien ist gestärkt
- Rückbau von Infrastruktur ist nicht erforderlich

### **Wohnen**

- Neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt bei stärkerer Differenzierung der Qualitäten
- Steigende Nachfrage nach Wohnraum
- Gestärkte Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort

### **Wirtschaft**

- Steigendes Kaufkraftvolumen
- Keine Stärkung der Attraktivität Viernheims als Wirtschaftsstandort
- Abnehmendes Erwerbspersonenpotenzial erhöht den Fachkräftemangel vor Ort
- Keine weitere Expansionsmöglichkeiten für die Bestandsunternehmen
- Kein zusätzlicher Raum für Unternehmensansiedlungen

### **Verkehr**

- Wirtschaftsverkehre verändern sich in der Tendenz nicht
- Potenziell Erhöhung des Auspendelns
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

### **Öffentliche Finanzen**

- Ausgaben für Wohnbauflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Steigende Steuereinnahmen aufgrund der zunehmenden Bevölkerungszahl

## 6.4 FOKUS GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Dieses Szenario berücksichtigt, dass Viernheim zwar aktuell keine Gewerbeflächen im Regionalplan Südhessen aufweisen kann, jedoch südlich der Autobahn A 659 Flächen vorhanden sind, die von ihrer Lage an der Autobahn sehr gut erschlossen sind und vorhandene Wohngebiete nicht beeinträchtigen würden. Durch die vorausschauende quantitative und qualitative Entwicklung von Gewerbeflächen bis zum Jahre 2030 stärkt die Stadt Viernheim ihre Position als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Im Zeitraum bis 2030 werden neue Gewerbeflächen in der Größenordnung des abgeleiteten Orientierungsrahmens entwickelt.

Die Attraktivität Viernheims als Gewerbestandort steigt im Zuge dieser Entwicklung ebenso wie die Position Viernheims im interregionalen Standortwettbewerb mit den Nachbargemeinden. Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Unternehmen nehmen das Arbeitsplatzangebot und die Bruttowertschöpfung in Viernheim zu. Die Stadt Viernheim kann sich im Bereich der Industrie 4.0 und dem wissensbasierten Strukturwandel weiterentwickeln, wenn es gelingt, mit attraktiven Arbeitsplätzen vermehrt auch (hoch) qualifizierte Arbeitskräfte in die Stadt zu ziehen. Die wachsende Wirtschaftskraft Viernheims führt zu verstärkten Wirtschaftsverkehren und höherem Transportbedarf für Arbeitskräfte, sowohl innerstädtisch als auch von Pendlern über die Kommunalgrenzen. Der Zuwachs an Beschäftigung am Arbeitsort lässt in gewissem Umfang Kaufkraftzuflüsse erwarten.

Die Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen beeinflusst die Haushaltssituation der Stadt auf der Einnahmen- und Ausgabenseite. Bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und steigenden Umsätzen der Unternehmen steigen unter anderem die Gewerbesteuereinnahmen um rund 1.000 Euro pro Arbeitsplatz, es können Erlöse für den Verkauf von Grundstücken realisiert werden, die Grundsteuereinnahmen steigen, die Anteile an der Grundsteuer sowie der Umsatzsteuer nehmen zu und die Gebühreneinnahmen sind höher. Demgegenüber steht insbesondere die Belastung des öffentlichen Haushaltes durch die Entwicklung der Gewerbeflächen sowie den Ausbau, den Betrieb und den Erhalt der technischen Infrastruktur.

ABBILDUNG 85: FOKUS GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Mit einem Verzicht auf die Neuerschließung von Wohnbaugebieten könnte die Stadt zunächst mit Wohnbaulandentwicklungen verbundene Folgeinvestitionen in Kitas oder Grundschulen vermeiden. Insgesamt würde die Bevölkerung aufgrund des wachsenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf jedoch leicht schrumpfen. Die Ansiedlung neuen Gewerbes würde zu wachsenden Gewerbesteuereinnahmen führen, mit welcher die vorhandene Infrastruktur finanziert werden kann. Sollte die Stadt aktive Bodenpolitik betreiben (Ziel: Verkauf von Gewerbefläche durch die Stadt), würde sich dies besonders vorteilhaft auf die finanzielle Lage auswirken.

## **ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG**

### **Demografie**

- Stagnation des Wohnungsangebotes wirkt Bevölkerungswachstum entgegen
- Zuwanderung ist nicht ausreichend, um negativen natürlichen Bevölkerungssaldo dauerhaft zu kompensieren
- Bevölkerungsrückgang
- Relativ starke Alterung, auch Zahl der Hochbetagten nimmt zu
- Relativ starker Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Abnehmende Haushaltszahlen
- Deutlich rückläufiges Erwerbspersonenpotenzial

### **Infrastruktur und Daseinsvorsorge**

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.) nimmt relativ stark ab
- Möglicherweise kann in bestimmten Stadtquartieren das Infrastrukturangebot in der angestammten Breite nicht aufrechterhalten werden
- Rückbau von Infrastruktur hat negativen Einfluss auf die Lebensqualität und Attraktivität Viernheims als Wohnstandort (für Familien)
- Möglicher Rückgang der Qualität und Quantität der Nahversorgung bei rückläufigen Bevölkerungszahlen
- Weiterer Ausbau der unternehmensbezogenen Infrastruktur

### **Wohnen**

- Keine weitere Entwicklung Viernheims als Wohnstandort
- Nur im geringen Umfang neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt (Umwandlung und Umnutzung)
- Die Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort entwickelt sich nur wenig weiter

### **Wirtschaft**

- Kaufkraftzuflüsse
- Zunehmende Attraktivität Viernheims als Wirtschafts- und Arbeitsstandort
- Höhere Erwerbstätigkeit und Wertschöpfung
- Steigende Nachfrage nach Arbeitskräften erfordert mehr Einpendler
- Expansionsmöglichkeiten für die Bestandsunternehmen
- Raum für Unternehmensansiedlungen

### **Verkehr**

- Wachsende Wirtschaftskraft Viernheims führt zu mehr Wirtschaftsverkehren
- Steigende Anziehungskraft auf Einpendler
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

### **Öffentliche Finanzen**

- Ausgaben für die Gewerbeflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Positive Effekte des Wirtschaftswachstums auf die Einnahmen, unter anderem aus der Gewerbesteuer

## 6.5 WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Die Stadt Viernheim entwickelt gleichzeitig ihre Qualitäten als Wohn- und Gewerbestandort weiter. Wohnbauland und Gewerbeflächen werden in ausreichendem quantitativem und qualitativem Maß bereitgestellt. In diesem Szenario entwickeln sich sowohl die Bevölkerung als auch die Wirtschaft positiv. Das Arbeitskräfteangebot in Viernheim steigt an und die Gefahr des Fachkräftemangels wird reduziert. Aufgrund der wachsenden Wirtschaftskraft nehmen die Wirtschaftsverkehre zu. Bei einer steigenden Anzahl von Arbeitsplätzen steigt unter anderem die Anziehungskraft auf Einpendler mit entsprechenden Effekten auf das Verkehrsaufkommen. Die Auslastung des Verkehrsnetzes wird durch die steigende Bevölkerungszahl verstärkt. Die Investitionserfordernisse im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur sind höher als bei einer entweder auf „Wohnen“ oder „Gewerbe“ fokussierenden Entwicklungsstrategie. Der Zuwachs an Einwohnern und Beschäftigten erhöht das Kaufkraftvolumen in Viernheim deutlich.

Die Steuer- und Gebühreneinnahmen der Stadt Viernheim profitieren von der höheren Produktion der Unternehmen und der höheren Anzahl von Einwohnern. Gleichzeitig sind aber auch höhere Investitionen zu tätigen. Sowohl Gewerbeflächen als auch Wohnbauland sind zu entwickeln. Die technische und soziale Infrastruktur ist für gewerbliche Zwecke und für die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner weiterzuentwickeln.

ABBILDUNG 86: WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

## **ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN EINER WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG**

### **Demografie**

- Ausweitung des Wohnungsangebots ermöglicht weitere Zuwanderung
- Kontinuierlicher Zuzug, insbesondere auch von Familien
- Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2030 um 2,5 Prozent
- Geringerer Anstieg des Durchschnittsalters als bei abnehmender Bevölkerung
- Leichter Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Deutlicher Anstieg der Zahl älterer Menschen
- Steigende Haushaltszahl
- Zunehmendes Erwerbspersonenpotenzial

### **Infrastruktur und Daseinsvorsorge**

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Ausbau der unternehmensbezogenen Infrastruktur
- Leicht rückläufiger Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.).
- Attraktivität als Wohnstandort für Familien ist gestärkt
- Rückbau von Infrastruktur ist nicht erforderlich
- Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen der örtlichen Infrastruktur

### **Wohnen**

- Neue Wohnungsangebote mit positiven Effekten auf die demografische Alterung und das Image Viernheims
- Neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt bei stärkerer Differenzierung der Qualitäten
- Steigende Nachfrage nach Wohnraum
- Gestärkte Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort

### **Wirtschaft**

- Deutlicher Anstieg des Kaufkraftvolumens
- Zunehmende Attraktivität Viernheims als Wirtschafts- und Arbeitsstandort
- Steigendes Arbeitskräfteangebot reduziert den Fachkräftemangel
- Höhere Erwerbstätigkeit und Wertschöpfung
- Expansionsmöglichkeiten für die Bestandsunternehmen
- Raum für Unternehmensansiedlungen

### **Verkehr**

- Wachsende Wirtschaftskraft Viernheims führt zu mehr Wirtschaftsverkehren
- Steigende Anziehungskraft auf Einpendler
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

### **Öffentliche Finanzen**

- Ausgaben für die Gewerbeflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Ausgaben für Wohnbauflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Steigende Steuereinnahmen aufgrund der zunehmenden Bevölkerungszahl
- Positive Effekte des Wirtschaftswachstums auf die Einnahmen, unter anderem aus der Gewerbesteuer

Insgesamt kann in der Gesamtschau der Szenarien nicht genau beziffert werden, ob ein Wachstum im Bereich Gewerbe oder im Bereich Wohnen positivere finanzielle Effekte hat. Eine exakte Bezifferung der fiskalischen Effekte neuer Wohneinheiten oder neuer Gewerbeflächen ist aufgrund der komplexen Interdependenzen der sozioökonomischen Stadtentwicklung nicht möglich. Die Einnahmen aus dem Bereich Wohnen unterliegen generell weniger starken Schwankungen als die Gewerbesteureinnahmen. Bei einer älter werdenden und schrumpfenden Bevölkerung ist jedoch bei gleicher Siedlungsfläche tendenziell mit weniger Einkommensteuer zu rechnen. Das Gleiche gilt für die Gewerbesteureinnahme der Gemeinde, wenn expandierende Betriebe nicht gehalten werden können und keine neuen Betriebe angesiedelt werden können. Die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen kann jedoch erhebliche positive Impulse auf die Gemeindefinanzen haben, wenn die angesiedelten Unternehmen hohe Gewinne realisieren und dadurch auch auf die Ansiedlung weiterer Unternehmen Einfluss haben.

## 7 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Viernheim verfügt über einen stabilen Wohnungsmarkt mit einem relativ geringen Leerstand. Die Stadt Viernheim und die Region sollen laut Bevölkerungsprognosen weiter wachsen. Die Wachstumsprognose kann jedoch nur dann erfüllt werden, wenn in ausreichendem Maß Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Zuwachs beruht vor allem auf der Zuwanderung von außen bei gleichzeitig hohem Austausch der Wohnbevölkerung. Der abgeleitete Orientierungsrahmen geht von einem Bedarf an Wohnungen im Zeitraum 2013 bis 2030 von 745 Wohnungen aus (davon 376 in Einfamilienhäusern und 369 im Geschosswohnungsbau). Das entspricht 44 Wohnungen pro Jahr. Daraus ergibt sich ein Bruttowohnbaulandbedarf von rund 20 Hektar, unter Berücksichtigung (Abzug) des Wohnbaugebiets „Am Schmittsberg“ von ca. 15 Hektar. Der Bedarf ist schwerpunktmäßig auf das Eigentumssegment ausgerichtet, wenngleich der Mietwohnungssektor und das Marktsegment der Eigentumswohnungen im Zeitverlauf an Bedeutung gewinnen könnten.

Die neuen potenziellen Wohnbauflächen konzentrieren sich auf den westlichen und östlichen Stadtrand von Viernheim (vgl. Abbildung 87). Perspektivisch könnten auch Wohnbauflächen südlich der A 659 entwickelt werden. Im Abgleich mit den Flächenpotenzialen kann der Wohnbaulandbedarf mit Zeithorizont 2030 und darüber hinaus abgedeckt werden. Weitere Flächen liegen außerhalb der im Regionalplan gesicherten Wohnflächen. Einige befinden sich auch außerhalb des Siedlungsgebietes (Flächen südlich der A 659). Die Wohnbauflächen südlich der A 659 sind nachrangig zu betrachten, da sie nicht an den Siedlungsraum anknüpfen.

Viernheim verfügt über eine kompakte Stadtstruktur. Um die Bereiche hoher baulicher Dichte im Stadtkern vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen, wurde eine Untersuchung für den Innenstadtbereich Viernheims durchgeführt. In diesem Rahmen wurde ein Beurteilungsraster für eine verträgliche Innenentwicklung erstellt. Unter Berücksichtigung der Kriterien ergibt sich für insgesamt 56 Blöcke ein Potenzial zur Nachverdichtung. Auch Baulücken in der vorhandenen Bebauung stellen Wohnbaupotenziale dar. Meist sind Baulücken bereits hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung parzelliert und durch eine bereits gesicherte Erschließung relativ zeitnah mobilisierbar. Über die Aktivierung von Brachflächen, Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken könnten nach Angaben der Stadtplanung rund 5,7 Hektar für Wohnungsbau genutzt werden.

Die zukünftigen Wohnbauflächen müssen ein Wohnungsangebot umfassen, welches alle Einkommensschichten anspricht. Insbesondere für die unteren Einkommensschichten ist bezahlbarer, das heißt „günstiger Wohnraum“, eine wesentliche Grundlage der Daseinsvorsorge. In Viernheim gab es im Jahr 2010 noch ca. 870 einkommensgebundene Wohnungen, aktuell sind es circa 700 Wohnungen. Bis zum Jahr 2020 wird der Bestand auf ca. 370 Wohnungen gesunken sein.

Viernheim sollte bestrebt sein, für das gesamte Spektrum der auf dem Wohnungsmarkt auftretenden Nachfragegruppen adäquaten Wohnraum bereitzustellen. In diesem Zusammenhang könnte der soziale Wohnungsbau wieder deutlich an Ge-

wicht gewinnen. Es gibt derzeit einen außerordentlichen Bedarf an Sozialwohnungen, der mittelfristig andauern wird. Dabei werden besonders Wohnungen gebraucht, für welche die Stadt Belegungsrechte hat. Neben dem Ankauf von Belegungsrechten wird die Stadt vermutlich verstärkt auf den Neubau eigener Wohnungen setzen müssen. Es sei an dieser Stelle auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch hingewiesen. Dieses Instrument setzt die Stadt in die Wertschöpfungskette bis zum baureifen Grundstück und ermöglicht den vorzeitigen Zugriff auf die Flächen.

Ein weiteres Phänomen, welches im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung im Blick behalten werden muss, ist der anstehende Generationswechsel in den umfangreichen Ein- und Zweifamiliengebieten. In diesem Segment sollte keine zu große Konkurrenz für Bauplätze auf der grünen Wiese geschaffen werden, um die Marktpreise stabil zu halten und Investitionen in den Bestand zu sichern. Dies entspricht auch den Vorgaben des Regionalplans, welcher für Viernheim eine Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten pro Hektar vorsieht.

Im Bereich der Gewerbeflächen gibt es fünf Bestandsgebiete mit unterschiedlicher Nutzungsprägung. Hier gibt es nur noch Restgrundstücke und mindergenutzte Grundstücke. Die neueren Gewerbeflächen im Bereich Bannholzgraben sind vermarktet. Der Orientierungsrahmen 2030 für gewerbliches Bauland beträgt rund 20 Hektar (brutto). Da keine nennenswerten Flächenreserven mehr vorhanden sind, müssten neue Gewerbestandorte entwickelt werden. Mit neuen Industrie- und Gewerbestandorten könnte Viernheim auch von der regionalen und überregionalen Nachfrage (z. B. wissensintensives Gewerbe) profitieren.

Im Regionalplan sind keine gesicherten Gewerbeflächen für Viernheim enthalten. Neben der eventuellen nördlichen Erweiterung des traditionellen Industrie- und Gewerbestandortes 2 müsste daher auch über den „Sprung über die Autobahn“ nachgedacht werden.

Mit den Flächen an der „Walter-Gropius-Allee“ und südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost könnte die Nachfrage für die nächsten ca. zehn Jahre gedeckt werden. Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ müsste zeitnah entwickelt werden. Leicht zeitversetzt sollten auch die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost entwickelt werden. Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ ist kleinteiliger und sollte höherwertig entwickelt werden, da er direkt an den urbanen Raum anknüpft. Mit zwei unterschiedlichen Standorten können Nachfragegruppen gesteuert und Standortqualitäten gesichert werden. Die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim sind perspektivisch zu entwickeln, wenn die anderen Flächen knapp werden (2025+). Auch ist perspektivisch eine Erweiterung des Gewerbegebietes 2 in Richtung Norden im Zeitverlauf zu prüfen. Die gewerblichen Innenentwicklungspotenziale belaufen sich auf rund 6,5 Hektar.

Im Bereich der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung kommt es darauf an, dass die entsprechenden Flächen frühzeitig gesichert werden. Hierzu sollte die Stadt Instrumente zur Gewerbeflächensicherung nutzen. Nur damit können gezielte Ansiedlungen und Preise gesteuert werden."

ABBILDUNG 87: GESAMTSCHAU FLÄCHENPOTENZIALE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Bevölkerungszahl und die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen die Steuereinnahmen und damit den Gestaltungsspielraum der Stadt. Will Viernheim sich den Gestaltungsspielraum erhalten, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und auch von Gewerbebauland notwendig. Nur eine Fokussierung auf neue Wohnbauflächen und damit auf die Fortentwicklung als Wohnstadt kann und sollte aus gutachterlicher Sicht nicht zielführend sein. Damit würden Pendlerverkehre weiter zunehmen und Viernheim sich noch weiter zu einer „Schlafstadt“ im suburbanen Raum von Mannheim entwickeln. Die Stadt sollte ihre positive Makrolage auch verstärkt für die Ansiedlung von wissensintensiven Unternehmen und damit für einen Zuwachs an Wertschöpfung nutzen. Aktuell zeigen sich aufgrund fehlender Gewerbeflächen negative Entwicklungstendenzen (Arbeitsplatzverluste, Unternehmensabwanderungen) im Verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei. Die Ausweisung von neuen attraktiven Gewerbeflächen trägt zu einer ausgewogenen Stadtentwicklung sowie dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze und der Schaffung neuer Arbeitsplätze bei. Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, den in Viernheim lebenden Menschen vor Ort auch Beschäftigungsmöglichkeiten zu bieten. Die weitere Stadtentwicklung Viernheims ist immer im gesamträumlichen Kontext zu sehen.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung der Stadt Viernheim (2016): Auskunft Flächenpotenziale Wohnen und Gewerbe.

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung der Stadt Viernheim (2017): Auskunft zur Abschätzung des Baulandpotenzials.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – Raumordnungsprognose (2015): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – Wohnungsmarktprognose (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

GfK Geomarketing (2016): RegioGraph Software 2016.

Google Maps (2017): Kartengrundlage, <https://www.google.de/maps>.

Gutachterausschuss Kreis Bergstraße (2016): Sonderauswertungen zu Wohn- und Gewerbeflächen.

Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden (2016): Sonderauswertungen zu Wohn- und Gewerbeflächen.

HA Hessen Agentur GmbH (2015): Datenbank zum demografischen Wandel in den hessischen Gemeinden. Datenblatt für Viernheim, St. (Stand: März 2015).

IMMOWELT (2017): durchschnittliche Angebotsmieten, <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/viernheim/mietspiegel>.

NIW/ISI/ZEW (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, Studien zum deutschen Innovationssystem 19-2010, Berlin.

Stadt Viernheim (2016): Sonderauskunft zur Entwicklung der Einkommens- und Gewerbesteuer 2006 bis 2016.

Stadt Viernheim (2016)/GfK (2015): GfK Bevölkerungsstrukturdaten 2015, in: Statistischer Bericht. Fortschreibung 2016.

Stadtwerke Viernheim (2016): Sonderauskunft zu inaktiven Strom- und Wasserzählern (Wohnungsleerstand).

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016): Sonderauswertungen zu sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Betrieben.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Regionaldatenbank Deutschland, <https://www.regionalstatistik.de>.

Statistisches Bundesamt (2017): Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung nach Quartalen, [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17\\_062\\_811.html?jsessionid=2B493F28ABDE-BAC0DAA68ABD026C1454.cae1](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17_062_811.html?jsessionid=2B493F28ABDE-BAC0DAA68ABD026C1454.cae1)

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Kreisergebnisse, Berechnungsstand August 2015.

Statistisches Landesamt Hessen (2016): Sonderauswertungen zur Herkunft/zum Zielort der Zu- und Fortgezogenen der Stadt Viernheim 2009 bis 2015.

Statistisches Landesamt Hessen (2017): Hessische Gemeindestatistik 2016. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2015, 2. korrigierte Auflage.