

Amtliche Bekanntmachung

Einladung zur Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung

Zur Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung am **Freitag**, dem **25.08.2017** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

TAGESORDNUNG:

1. Suche nach Wohnraum
2. Soziale Wohnraumförderung – Erwerb von Belegungsrechten 2017; Anmeldung von Bauvorhaben der Baugenossenschaft Viernheim für eine Förderung im Bauprogramm 2017; hier: städtische Komplementärförderung
3. Beteiligungsbericht der Stadt Viernheim gemäß § 123a HGO
4. Prüfung der Jahresrechnung 2015 durch das Revisionsamt des Kreises Bergstraße
5. Generalentwässerungsplan mit Stand April 2017
Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)
6. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe
7. Einzelhandelskonzept/ Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim
 - 1) Beschluss über den Abwägungsvorschlag
 - 2) Kenntnisnahme der weiteren Vorgehensweise
8. Städtisches Grundstück Flur 15 Nr. 230/1, Wiesenstr. 71A, 4.077 m²; Abschluss eines Kaufvertrages

Es ist vorgesehen, TOP 8 in nicht-öffentlicher Sitzung zu beraten.

Viernheim, den 16.08.2017

Der Stv.-Vorsteher

gez.: Norbert Schübeler

PROTOKOLL



Zu der auf **Freitag**, den **25.08.2017**, um 19:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung** waren erschienen:

VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:

CDU-Fraktion

Ergler, Volker
Frank, Elvira
Gutperle, Jürgen
Käser, Hannah
Kempf, Bastian
Kruhmann, Torben
Renner, Engelbert
Ringhof, Martin
Schübeler, Norbert **Stv.-Vorsteher**
Weiße, Tobias
Werle, Richard
Winkler, Christoph

SPD-Fraktion

Atris, Hussein
Forg, Klaudia
Häfele, Andreas *kam um 19.20 Uhr*
Hanf, Alicia
Hofmann, Klaus
Mayer-Kotlenga, Nina
Neuß, Peter
Rihm, Dieter
Dr. Ritterbusch, Jörn
Quarz, Klaus
Schäfer, Daniel
Wohlfart, Maximilian

UBV-Fraktion

Benz, Walter
Bleiholder, Rolf
Bleiholder, Urte
Migenda-Wunderle, Rosemarie
Nordmann, Rolf
Toth, Anton
Wunderle, Bernhard

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Klee, Wolfgang
Winkenbach, Manfred

Fraktion DIE LINKE

Altinalan, Tugce Sebnem

FDP-Fraktion

Kammer, Bernhard
Jünemann, Ralf

WGV-Fraktion

Kempf, Beate
Kempf, Ralf

Entschuldigt fehlten die Stadtverordneten Ruth Büchler, Sigrid Haas, Jörg Scheidel, Dr. Henrik Stülpner, Marcella Helbig, Helga Zöller-Helbig und Albert Weißenberger.

VOM MAGISTRAT:

Bürgermeister Matthias Baaß
Erster Stadtrat Jens Bolze
Stadträtin Hedwig Fraas
Stadtrat Dieter Gross
Stadtrat Thomas Klauder
Stadtrat Helmut Kirchner
Stadtrat Randoald Reinhardt
Ehrenstadtrat Heinz Rohrbacher
Stadtrat Hayrettin Vanli
Stadtrat Günter Wolk
Stadtrat Klaus Ziegler

Entschuldigt fehlten Stadtrat Gerd Brinkmann und Stadträtin Jenny Dieter

ALS SCHRIFTFÜHRUNG:

Ewert, Andrea Hauptamt - **Protokoll** -

VON DER VERWALTUNG:

Fleischer, Michael
Schneider, Reiner
Haas, Walter
Ewert, Frank
Hielscher, Marianne

VOM AUSLÄNDERBEIRAT:

Erdogan, Nurcan Vertreterin des Ausländerbeirats

Entschuldigt fehlte der Ehrenvorsitzende des Ausländerbeirates, Herr Dr. Ebenezer Obo Edusa-Eyison

VON DER PRESSE:

Südhessen-Morgen
Viernheimer Tageblatt

ZUHÖRER:

2

Φ Φ Φ Φ

Stv.-Vorsteher Norbert Schübeler eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Plenums fest.

Er gab bekannt, dass Herr Michael Baus von der SPD-Fraktion sein Mandat als Stadtverordneter niedergelegt habe. Schübeler sprach Herrn Michael Baus im Namen der Stadtverordnetenversammlung große Anerkennung für seine geleistete Arbeit in den vergangenen Jahren aus. Er bedankte sich für dessen Engagement in der Stadtverordnetenversammlung, im Sozial- und Kulturausschuss, in der Fraktion sowie in der SPD, deren Vorsitz er einige Zeit innehatte.

Sodann hieß er seinen Nachrücker, den Ehrenstadtverordneten Klaus Quarz, herzlich in der Stadtverordnetenversammlung willkommen. Klaus Quarz werde außerdem den Sitz im Sozial- und Kulturausschuss sowie in der BK des Stadtbetriebs übernehmen. Sein Stellvertreter in der BK werde das bisherige ordentliche Mitglied Maximilian Wohlfahrt.

Anschließend sprach der Stv.-Vorsteher dem Stadtverordneten Volker Ergler zur Geburt seines Sohnes Niklas die besten Wünsche aus und gratulierte den Stadtverordneten Claudia Forg, Dr. Jörn Ritterbusch, Marcella Helbig, Christoph Winkler, Bastian Kempf, Hussein Atris, Beate Kempf, Alicia Hanf und Jörg Scheidel nachträglich zu ihren Geburtstagen. Ganz besonders gratulierte er außerdem dem Stadtverordneten Walter Benz zu seinem heutigen Geburtstag.

Gegen das Protokoll Nr. 11/2017 der Sitzung vom 09.06.2017 gab es keine Einwände.

Zur Tagesordnung gab der Stv.-Vorsteher bekannt, dass TOP 7 „Einzelhandelskonzept/ Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim“ abgesetzt und somit der bisherige Top 8 „Städtisches Grundstück Flur 15 Nr. 230/1...“ als Top 7 in nicht-öffentlicher Sitzung beraten werde.

- - -

TAGESORDNUNG:

1. Suche nach Wohnraum
2. Soziale Wohnraumförderung - Erwerb von Belegungsrechten 2017;
Anmeldung von Bauvorhaben der Baugenossenschaft Viernheim für eine Förderung im Bauprogramm 2017; hier: städtische Komplementärförderung
3. Beteiligungsbericht der Stadt Viernheim gemäß § 123a HGO
4. Prüfung der Jahresrechnung 2015 durch das Revisionsamt des Kreises Bergstraße
5. Generalentwässerungsplan mit Stand April 2017
Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)
6. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe

Nicht-öffentlicher Sitzungsteil:

7. Städtisches Grundstück Flur 15 Nr. 230/1, Wiesenstr. 71A, 4.077 m²;
Abschluss eines Kaufvertrages

1. Suche nach Wohnraum

Bezug: Vorlage des Bürgermeisters vom 25.07.2017.

Auf o. a. Vorlage wird verwiesen.

Aus dem Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen berichtete der Ausschussvorsitzende Bastian Kempf. Die Diskussion habe sich insbesondere um die Frage gedreht, ob die Stadt als aktiver Teilnehmer auf dem Markt der Wohnungserrichtung und -vermarktung tätig werden und an welchem der vorgelegten Standorte dies geprüft

werden solle. Der Ausschuss empfehle der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich, dass die Stadt einen Externen mit der Projektentwicklung beauftrage und hierbei die Standorte Peter-Minning-Straße 23-37, die Fläche zwischen TiB und Industriestraße sowie zwischen Friedrich-Ebert-Straße und dem Rübemann-Gelände mit untersuche.

Im Anschluss gab Stv. Kempf die Stellungnahme der CDU-Fraktion ab:

Er betonte die Wichtigkeit des Themas, da Wohnraum und insbesondere bezahlbarer Wohnraum in Viernheim knapp sei. Aus diesem Grund plädiere auch seine Fraktion dafür, die Projektentwicklung erfahrenen Investoren, wie z. B. der Baugenossenschaft zu überlassen. Die städtische Komplementärförderung an sozialer Wohnraumförderung sei der richtige Weg. Wenn es einen Investor für die Projektentwicklung gebe, werde die CDU-Fraktion die Bereitstellung entsprechender Grundstücke und Belegungsrechte unterstützen.

Den Standort Friedrich-Ebert-Str. 31 halte man für ungeeignet, da eine Folgelösung für die derzeitigen Bewohner geschaffen werden müsse.

Zusammenfassend betonte er, dass die CDU-Fraktion grundsätzlich die Suche nach Wohnraum unterstütze, die Stadt jedoch nicht selbst tätig werden, sondern die Projektentwicklung einem erfahrenen Investor überlassen solle.

Stv. Dieter Rihm (SPD-Fraktion) schloss sich seinem Vorredner an, dass der Bedarf an Wohnungen und insbesondere an bezahlbarem Wohnraum unbestritten sei. Es sei erforderlich, dass man auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen eingehe, denn nicht jede Wohnung, die auf dem freien Markt angeboten werde, sei für jeden zugänglich. Leider biete auch der soziale Wohnungsbau keine Garantie, jedes Klientel in eine Wohnung zu vermitteln. Beispielsweise hätten Personen mit Schufa-Einträgen, trotz Wohnberechtigungsschein, keine Aussicht auf eine Wohnung bei der Baugenossenschaft, so Dieter Rihm. Dies zeige, dass der Bauträger Baugenossenschaft dieses Problem, das eine bestimmte Personengruppe auf dem Wohnungsmarkt habe, nicht lösen wird. Die Stadt Viernheim sei zur Daseinsfürsorge verpflichtet und müsse sich darum kümmern, dass auch diesen Menschen Wohnraum zur Verfügung gestellt werde. Die SPD-Fraktion sei hier für eine offene, pragmatische Lösung und wolle nicht von vornherein ausschließen, dass die Stadt als Bauträger auftritt. Das Ziel, allen Wohnraum zu ermöglichen, müsse im Sinne der Daseinsfürsorge an erster Stelle stehen, gleichwohl welcher Bauträger (extern oder intern) hier tätig werde. Insofern halte seine Fraktion die Formulierung aus der Beschlussvorlage „Die Stadt Viernheim soll den direkten Zugriff auf die Wohnungen haben, was nicht ausschließt, dass die Gebäude von Dritten erstellt werden“ für angemessen und lehne es ab, dass die Stadt als Bauträger ausgeschlossen werde.

Gleichwohl halte man die von der Verwaltung vorgenommene Priorisierung und Reihung der ausgewählten Standorte für nachvollziehbar und unterstütze diese.

Grundsätzlich gebe es bei der Suche nach Wohnraum keinen Königsweg, man brauche einen langen Atem. Aber die ersten Schritte würden nun unternommen. Insbesondere aufgrund der verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen müsse flexibel und differenziert vorgegangen werden, was die Verwaltung hier tue. Zudem müsse die Gesamtbevölkerung weiter in die Pflicht genommen und darauf hingewirkt werden, dass auch auf dem privaten Wohnungsmarkt Wohnraum akquiriert werden könne.

Für die UBV-Fraktion sprach Stv. Walter Benz. Seine Fraktion schließe sich der Meinung der CDU-Fraktion an, dass die Stadt Viernheim nicht der richtige Partner sei, um als Bauträger aufzutreten, zumindest nicht im sozialen Wohnungsbau. Dies sollte

durch einen erfahrenen Bauträger erfolgen. Er machte die Rechnung auf, dass aufgrund von gesetzlichen Vorgaben für Neubauten (wie z. B. der Stellplatzverordnung und der Energieeinsparverordnung) mehr Ausgaben getätigt werden müssten, als für die Zielgruppe erforderlich sei (beispielsweise müssten für den Neubau der Obdachlosenunterkunft Friedrich-Ebert-Str. Stellplätze errichtet werden, obwohl die Bewohner nicht in der Lage seien, sich ein Auto zu leisten). Dies verdeutlichte er am Beispiel der Stadt Bensheim, die über 1 Mio. € Ausgaben habe, um solche Gebäude zu bewirtschaften. Deshalb versuche Bensheim nun, diese dem Bauträger „Baugenossenschaft“ zu übertragen, um aus dieser hohen Kostenfalle herauszukommen.

Zu der Argumentation, dass die Baugenossenschaft ein bestimmtes Klientel nicht in ihren Wohnungen akzeptiere (z. B. wg. Schufa-Einträgen) schlug Benz vor, dass diese in Privatwohnungen untergebracht werden könnten, die im Rahmen des Projekts „Vermiete doch an die Stadt“ zur Verfügung stehen. Er frage sich, ob man diesen Versuch schon unternommen habe.

Die UBV-Fraktion störe sich an dem hohen finanziellen Aufwand solcher Bauvorhaben, den sich die Stadt in ihrer derzeitigen Finanzlage nicht leisten könne, deshalb plädiere man ebenfalls dafür, dass die Stadt Viernheim nicht als Bauträger auftritt.

Bürgermeister Baaß nahm zur Frage der „Bauträgerschaft“ Stellung: Wer die Wohnungen baue, sei derzeit nicht zu entscheiden. Diese Entscheidung sei zu treffen, wenn ein Wirtschaftlichkeitsvergleich verschiedener Varianten durchgeführt sei. Im Moment gehe es ausschließlich um mögliche Standorte, aber nicht um die Frage, wer die Wohnungen baut. Er lege allerdings sehr viel Wert darauf, dass die Stadt Viernheim am Ende alleine bestimmen könne, wer einzieht, nur so könne ein Teil der Zielgruppe auch tatsächlich eine Wohnung erhalten. Natürlich sei es der Stadtverordnetenversammlung unbenommen, heute ihren politischen Willen dazu zu erklären, dies entbinde aber weder die Verwaltung noch die Stadtverordnetenversammlung von einer Entscheidung anhand eines Wirtschaftlichkeitsvergleiches. Dieser werde auf jeden Fall noch vorgenommen.

Des Weiteren gab der Bürgermeister den Hinweis, dass es für den Standort TiB erste, sehr rudimentäre Überlegungen gebe, die Nutzung der Waggons nicht dauerhaft fortzuführen. Zum anderen ziehe der Verein Lernmobil einen alternativen Standort in Betracht, wenn die Nutzung der Liegenschaft am Schlangenpfad zu gegebener Zeit nicht mehr fortgeführt werden könne. Eine Unterbringung des Vereins auf dem TiB-Gelände wäre denkbar. Diese Überlegungen schlossen den Wohnungsbau an diesem Standort zwar nicht aus, die verschiedenen Belange müssten jedoch entsprechend in Betracht gezogen und koordiniert werden.

Gleichzeitig wies der Bürgermeister darauf hin, dass es nicht nur um problematisches Klientel gehe und zitierte ausdrücklich aus der Vorlage: „...aber ganz bewusst nicht ausschließlich, auch jenen Personengruppen zu einer Wohnung verholfen werden, die keinen Zugang in eine bestehende Sozialwohnung haben. Es geht dabei nicht um Obdachlosenunterkünfte, sondern um Mietwohnungsbau“.

In der perspektivischen Stadtentwicklung sei es weitgehend gelungen, soziale Brennpunkte zu vermeiden und eine gute Mischung in allen Teilen des Stadtgebiets zu erzielen. Dies sei ein wichtiger Wert, den es für die Zukunft zu erhalten gelte.

Zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt „Erwerb von Belegungsrechten“ führte Herr Baaß aus, dass es bei der in der Vorlage gewählten Formulierung um Personengruppen gehe, die bei der Baugenossenschaft keine Wohnung erhielten, sei es, weil die Menge nicht vorhanden sei oder sich die Baugenossenschaft gegen eine Aufnahme in die Wohngemeinschaft ausspreche. Insofern beinhalte der Ausdruck

„Belegungsrecht“ nicht automatisch die Garantie, jede Person unterzubringen. Die Stadt unterbreite der Baugenossenschaft Vorschläge, aus denen Mieter gem. des „Benennungsrechts“ ausgewählt würden.

Zur Anmerkung von Stv. Walter Benz erläuterte der Bürgermeister, dass die Stadt mit der Baugenossenschaft über die Variante „Anmietung und Weitervermietung durch die Stadt“ gesprochen habe. In Einzelfällen habe die Baugenossenschaft dieser Vorgehensweise zugestimmt, wolle dem aber nicht pauschal stattgeben.

Um auf Grundlage der Beratungen im Bauausschuss über den geänderten Beschlussvorschlag zu beraten, stellte der Stadtverordnetenvorsteher einen Antrag zur Geschäftsordnung auf eine kurze Sitzungsunterbrechung.

----- 5-minütige Sitzungspause -----

Beschluss:

1.

Die Stadtverordneten-Versammlung ist mit der dargelegten Vorgehensweise einverstanden. Ungenutzter Wohnraum soll mittels der Aktion „Vermiete doch an die Stadt“ dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die beabsichtigte Erhöhung der Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrecht wird begrüßt.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Beschluss:

2.

Für neue städtische Wohnungen werden die Standorte Peter-Minnig-Straße und Friedrich-Ebert-Straße (TiB) sowie Friedrich-Ebert-Straße (Gelände zwischen Straße und Rübemann-Gelände) priorisiert und die Verwaltung mit den weiteren Vorarbeiten beauftragt. Die Stadt selbst soll nicht als Bauträger tätig werden. Die Möglichkeit eines Investors soll geprüft werden.

Abstimmung: 24 Ja-Stimme(n), 14 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Bürgermeister, 1. Stadtrat, Sozialamt, ASU, BVLA

2. Soziale Wohnraumförderung – Erwerb von Belegungsrechten 2017; Anmeldung von Bauvorhaben der Baugenossenschaft Viernheim für eine Förderung im Bauprogramm 2017; hier: städtische Komplementärförderung

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 28.07.2017.

Stv. Jürgen Gutperle berichtete über die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss. Der Ausschuss habe einstimmig die Annahme des Beschlussvorschlages empfohlen. Die CDU-Fraktion begrüße die gemeinsame Vorgehensweise von Baugenossenschaft und Stadt und stimme dem Antrag zu.

Stv. Dieter Rihm schloss sich seinem Vorredner an. Auch die SPD-Fraktion begrüße den Beschlussvorschlag. Wie eingangs bereits erwähnt, sei dies ein Weg, um Wohnraum für den Personenkreis zu schaffen, der am freien Markt keine Aussicht auf eine Wohnung hätte.

Stv. Walter Benz folgte seinen Vorrednern, dass auch seine Fraktion die Vorgehensweise gut heiße, weil diese Lösung besser sei, als wenn die Stadt als Bauträger auftrete. Da die Fehlbelegungsabgabe zweckgebunden verwendet werden soll, stelle sich seiner Fraktion die Frage, ob die Einnahme aus der Fehlbelegungsabgabe ausreiche, um den Bedarf zu decken.

Bürgermeister Baa antwortete darauf, dass die Verwaltung zur Fehlbelegungsabgabe gesondert informieren werde. Zwischenzeitlich seien alle entsprechenden Wohnungsinhaber überprüft und es würden grob 92.000 € pro Jahr vereinnahmt. Während 85 % davon zweckgebunden zu verwenden seien, wären 15 % zur Deckung des Verwaltungsaufwands zu vereinnahmen. Da der tatsächliche Verwaltungsaufwand höher sei, stnden noch Gespräche mit dem Landkreis aus.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass sich die Stadt bei der Förderung zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum (Antrag der Baugenossenschaft Viernheim eG) mit einem Zuschuss in Höhe von 1,-- €/m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten beteiligt.

Die nötigen Haushaltsmittel werden in den Folgejahren veranschlagt. Die zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden hierfür verwendet.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: ASU, Kämmereiamt, Bürgermeister, Sozialamt

3. Beteiligungsbericht der Stadt Viernheim gemäß § 123a HGO

Bezug: Vorlage des Hauptamtes vom 06.06.2017.

Der Haupt- und Finanzausschuss habe einstimmig die Annahme des Beschlussvorschlags empfohlen, berichtete der Ausschussvorsitzende Jürgen Gutperle.

Beschluss:

1. Die städtischen Gremien nehmen vom Beteiligungsbericht gemäß 123 a HGO Kenntnis.
2. In den Amtlichen Verkndungsblttern soll nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf die Möglichkeit der Einsichtnahme im Hauptamt für einen Zeitraum von 4 Wochen ab Bekanntmachung hingewiesen werden.
3. Der Bericht soll auch auf der Homepage der Stadt Viernheim veröffentlicht werden.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Hauptamt, Kämmereiamt

4. Prüfung der Jahresrechnung 2015 durch das Revisionsamt des Kreises Bergstraße

Bezug: Vorlage des Kmmereiamtes vom 20.07.2017.

Nach Beantwortung einer bilanztechnischen Frage zum Thema Rathaus, habe der Haupt- und Finanzausschuss einstimmig der Entlastung des Magistrats für die Jah-

resrechnung 2015 zugestimmt und der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, ebenso zu verfahren.

Beschluss:

Die Stadtverordneten-Versammlung erteilt dem Magistrat für das Haushaltsjahr 2015 Entlastung.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Kämmereiamt

5. Generalentwässerungsplan mit Stand April 2017 **Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)**

Bezug: Vorlage der Stadtwerke/Stadtentwässerung vom 03.08.2017.

In seiner Berichterstattung aus dem Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen informierte der Ausschussvorsitzende Bastian Kempf, dass es keine nennenswerte Aussprache gegeben habe, was an der sehr ausführlichen Informationsveranstaltung liegen dürfte, in der Verwaltung und Stadtwerke einen detaillierten Situationsbericht abgaben. Der Ausschuss habe der Stadtverordnetenversammlung einstimmig die Annahme des Beschlussvorschlages empfohlen.

Die CDU spreche sich für diese Investitionen aus, um für Unwetter- und Starkregenereignisse gut gerüstet zu sein, schloss er die Stellungnahme seiner Fraktion an.

Stv. Gutperle schloss sich den Worten seines Vorredners an, der Haupt- und Finanzausschuss sei einstimmig der Beschlussempfehlung gefolgt.

Für die SPD-Fraktion sprach Stv. Claudia Forg. Ihre Fraktion werde diesem Beschlussvorschlag zustimmen. Wie die Untersuchungen gezeigt hätten, ist die Kapazität des Viernheimer Kanalnetzes nicht ausreichend, deshalb sehe die SPD dringenden Handlungsbedarf. Die Stadt stehe den Bürgern gegenüber in der Verantwortung, dass sie die Entwässerung des Stadtgebietes gem. den DIN-Normen anpasst und gewährleistet.

Beschluss:

Es wird beschlossen, dass mit den Planungen für die geplanten Kanäle der Priorität 1 (Karl-Marx-Str., Einbindung Pumpwerk Saarlandstr., Kreuzstr., Siegfriedstr., Illertstr., Friedrich-Ebert-Str. Industriestr. bis auf Höhe Einfahrt städtischer Bauhof) begonnen werden soll.

Die Listen der überflutungsgefährdeten Straßen, die sich aus den Simulationsberechnungen bei 20- und 30 jährlichen Regenereignissen ergeben, sollen in geeigneter Form veröffentlicht werden.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Stadtwerke / Stadtentwässerung

6. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 07.08.2017.

Auf o. a. Vorlage wird verwiesen.

Das Büro Georg Consulting habe in der Bauausschuss-Sitzung erneut sehr detailliert zum Thema Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe berichtet, informierte Ausschussvorsitzender Bastian Kempf. Das Büro gab hierbei auch eine Gesamtschau über die Zusammenhänge (Einnahmen Gewerbesteuer und Einkommenssteuer, Zuzug, Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten, etc.). Der Ausschuss habe einstimmig empfohlen, dem weiteren Procedere - wie vorgeschlagen - zuzustimmen.

Der Entwurf für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe, mit dem man sich nun schon seit geraumer Zeit befasse, sei ein erster wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer umfassenden Datengrundlage für weitere Maßnahmen in der Stadtentwicklung, schloss der Stv. Kempf die Stellungnahme seiner Fraktion an. Insofern werde man dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Beschluss:

Der vom Büro Georg Consulting vorgelegte Entwurf für ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf für ein Entwicklungskonzept wird für die Dauer von mindestens 4 Wochen offengelegt und online gestellt. In einer Bürgerveranstaltung soll der Entwurf unter Beteiligung der Fachplaner vorgestellt werden. Dabei sollen auch wichtige Informationen aus vorliegenden Fachgutachten aus anderen Bereichen (Einzelhandelskonzept, Landschaftsplan, Verkehrsentwicklungsplan, Innenstadtkonzept „Aktive Kernbereiche“) eingebracht werden. Zur Bürgerinformationsveranstaltung sollen alle relevanten Interessengruppen und Verbände eingeladen werden.

Nach Abschluss der Erörterung in der Bürgerschaft soll das Konzept zusammen mit den eingegangenen Stellungnahmen und Positionen erneut zur Beratung in den Ausschuss und die Stadtverordnetenversammlung gebracht werden.

Abstimmung: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: ASU

Vor den Beratungen zu TOP 7 verabschiedete Stv.-Vorsteher Norbert Schübeler die Pressevertreter/innen und Zuhörer/innen, ließ das Außenmikrofon ausschalten und stellte somit die Nichtöffentlichkeit der Sitzung her.

7. Städtisches Grundstück Flur 15 Nr. 230/1, Wiesenstr. 71A, 4.077 m²; Abschluss eines Kaufvertrages

Bezug: Vorlage des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamtes vom 09.08.2017.

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, das städtische Grundstück Flur 15 Nr. 230/1, Wiesenstr. 71A, 4077 m², zum Preis XXX € an die XXX, zu verkaufen.

Abstimmung: 29 Ja-Stimme(n), 9 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 38 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: BVLA, WiFö, Kämmereiamt

ENDE DER SITZUNG: 20:10 Uhr

DER STV.-VORSTEHER:

gez.: S c h ü b e l e r

(Norbert Schübeler)

DIE SCHRIFTFÜHRERIN:

gez.: E w e r t

(Andrea Ewert)

F.d.R.d.A.

(Amtsrätin)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Suche nach Wohnraum
2. Soziale Wohnraumförderung - Erwerb von Belegungsrechten 2017;
Anmeldung von Bauvorhaben der Baugenossenschaft Viernheim für eine Förderung im Bauprogramm 2017; hier: städtische Komplementärförderung
3. Beteiligungsbericht der Stadt Viernheim gemäß § 123a HGO
4. Prüfung der Jahresrechnung 2015 durch das Revisionsamt des Kreises Bergstraße
5. Generalentwässerungsplan mit Stand April 2017
Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)
6. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe

Nicht-öffentlicher Sitzungsteil:

7. Städtisches Grundstück Flur 15 Nr. 230/1, Wiesenstr. 71A, 4.077 m²;
Abschluss eines Kaufvertrages

TOP:

Viernheim, den 25.07.2017

Federführendes Amt

Bürgermeister / 1. Stadtrat

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	
Drucksache:	VL-87-2017/XVIII
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Bürgermeister, 1. Stadtrat, Sozialamt, ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	21.08.2017	vorberatend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.08.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	beschließend

Beschlussvorlage

Suche nach Wohnraum

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten-Versammlung ist mit der dargelegten Vorgehensweise einverstanden. Ungenutzter Wohnraum soll mittels der Aktion „Vermiete doch an die Stadt“ dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die beabsichtigte Erhöhung der Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrecht wird begrüßt.

Für neue städtische Wohnungen werden die Standorte Peter-Minnig-Straße und Friedrich-Ebert-Straße 31 priorisiert und die Verwaltung mit den weiteren Vorarbeiten beauftragt.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Bürgermeister Matthias Baaß, 1. Stadtrat Jens Bolze und mehrere Ämter der Stadtverwaltung sind weiterhin auf der Suche nach Wohnraum.

Vor einem Jahr startete die Aktion „Vermiete doch an die Stadt!“. Mit einer Mietzahlungsgarantie sollte im Stadtgebiet ungenutzter Wohnraum an den Markt gebracht werden. Nachdem die Aktion schleppend anlief sind mittlerweile 16 Mietverträge für Wohnungen abgeschlossen. So konnten gegenwärtig 60 Personen mit Wohnraum versorgt werden. Weitere Gespräche mit Eigentümern, die sich gemeldet haben, finden derzeit statt.

Der aktuelle und absehbare weitere Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor als hoch einzuschätzen.

Bei der Nachfrage sowohl von Bürgern, die in Viernheim aufgewachsen sind als auch von Bürgern, die zugewandert sind, geht es vor allem um kostengünstigen Wohnraum.

Überhaupt eine Wohnung zu haben bzw. eine, die zur Familiengröße und zum Einkommen wenigstens einigermaßen passt, ist Voraussetzung für ein Leben, in dem man die sich stellenden Herausforderungen bewältigen kann: Ort zum Lernen für Beruf oder Schule, Ort des Familienlebens, Treffpunkt auch für Spielkameraden. Ohne diesen zentralen Ort gerät vieles „ins Rutschen“.

Aktuell herausgefordert wird dieser Bereich des Wohnungsmarktes auch durch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Teilen der Europäischen Union und der Welt insgesamt:

Der Landkreis Bergstraße hat mitgeteilt, dass alle Städte und Gemeinden mit weiterem Zuzug von Flüchtlingen durch **Familienzusammenführung** rechnen müssen. Der Umfang sei zwar nur schwer einzuschätzen, es wird aber angenommen, dass dies bei jeder fünften derzeit in Viernheim untergebrachten Person der Fall sein kann. Wenn man weiterhin davon ausgeht, dass jeweils vier Personen nachziehen, dann würde dies bedeuten, dass weitere **160 Personen** unterzubringen wären. Diese Personen können nicht mehr in Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises wohnen, sondern müssen – weil sie ansonsten durch Obdachlosigkeit bedroht wären – von den betroffenen Kommunen versorgt werden.

Weitere **110 Personen** leben derzeit als anerkannte Asylbewerber in einer Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises in Viernheim, **müssten dort aber eigentlich ausziehen**, was vom Kreis jederzeit verlangt werden kann.

Anfang Juni 2017 hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass Syrer in der Regel als Flüchtlinge anzuerkennen und frühere ablehnende Bescheide zu ändern sind. Gegen das Urteil kann Beschwerde eingelegt werden. Bleibt es beim Urteil kann dies erhebliche Folgen insbesondere im Bereich des **Familiennachzuges** haben.

Mit weiteren **Zuweisungen des Landkreises** an die Stadt Viernheim ist zu rechnen. Im Mai 2017 wurde eine unterdurchschnittliche Verteilungsquote für Viernheim mitgeteilt, somit wären noch **154 Personen** aufzunehmen.

Mit Ende 2018 läuft die vorübergehende Nutzungsmöglichkeit der Gebäude der BG in der Franz-Schubert-Straße aus. Zu diesem Zeitpunkt müssen für die dortigen bisherigen **53 Bewohner** Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Um dem Bedarf Rechnung zu tragen und wirtschaftlich effizient zu handeln, wird an folgenden Sachverhalten gearbeitet:

- Fortsetzung der Aktion „Vermiete doch an die Stadt!“
- Ankauf von Belegungsrechten bei bestehendem Wohnraum
- Prüfung von stadteigenen Grundstücken, ob diese ohne durchzuführende Bodenordnungsmaßnahmen und ohne umfangreiche Bauleitplanung zur Verfügung stehen, um auf diesen zusätzliche städtische Wohnungen zu errichten. Damit soll einmal investiertes Geld dauerhaft einen Nutzen erbringen und u.a., aber ganz bewusst nicht ausschließlich, auch jenen Personengruppen zu einer Wohnung verholfen werden, die keinen Zugang in eine bestehende Sozialwohnung haben. Es geht dabei nicht um Obdachlosenunterkünfte, sondern um Mietwohnungsbau.

Die Wohnungen sollen allen Menschen zur Verfügung stehen, die in Viernheim nicht auf anderem Wege Wohnungen finden.

Die Stadt Viernheim soll den direkten Zugriff auf die Wohnungen haben, was nicht ausschließt, dass die Gebäude von Dritten erstellt werden.

Vor diesem Hintergrund hatte das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt im Auftrag der Verwaltungsspitze eine Liste von Grundstücken angefertigt, auf denen die Stadt Viernheim möglicherweise Wohnungen für bedürftige Personen errichten könnte. Dabei handelte es sich nur um Grundstücke innerhalb des bebauten Bereiches.

Diese Liste von Grundstücken wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung geprüft. Es wurden die rechtlichen Schritte zur Bebauung dargestellt und überschlägig die Zahl der maximal vorstellbaren Wohnungen ermittelt (Anlage 1).

Es wurden sechs Standorte betrachtet, bei denen die Stadt Eigentümer des Geländes ist. Ein Standort, der Bolzplatz an der August-Bebel-Straße, befindet sich im Eigentum der Kirche.

Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat bei der Prüfung keine abschließende Bewertung vorgenommen, weil die Diskussion von Pro und Contra im Einzelfall stark davon abhängig sein wird, wie sich die Wohnraumknappheit in Viernheim zuspitzen wird. Es wird auch keine Aussage darüber gemacht, in wie weit es sich bei den zu erstellenden Wohneinheiten um temporäres Wohnen in Form von Containerlösungen oder um dauerhaftes Wohnen handeln wird. Trotzdem wird für die weitere Bearbeitung eine Priorisierung und Reihung der Grundstücke vorgeschlagen:

- An den sieben Standortbetrachtungen für die Errichtung neuer städtischer Wohngebäude werden die Standorte Peter-Minnig-Straße und Friedrich-Ebert-Straße 31 zur sofortigen Weiterverfolgung empfohlen.
- Die Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübemann-Gelände sollte zurück- gestellt werden, weil aufgrund der Lärmprobleme und des Tiefgaragenbaus Mehr- kosten entstehen. Darüber hinaus handelt es sich um einen Grünzug, der aus Sicht der Stadtplanung erhebliche Bedeutung hat.
- Die Fläche südlich des neuen Friedhofs gehört zu den wertvollsten Flächen der Stadt. Als einzige schnell verfügbare Fläche mit sehr guter Qualität sollte die Fläche als potentielle Verhandlungsmasse gegenüber Dritten zurückge- stellt werden.
- Die Fläche am T.i.B. wird zugunsten der Vereine zurückgestellt, die das Ge- bäude heute nutzen.
- Der Bolzplatz August-Bebel-Straße gehört nicht der Stadt. Die Option wird daher nur weiterverfolgt, wenn der kirchliche Eigentümer Zustimmung signa- lisieren sollte.

Für den Standort Peter-Minnig-Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforder- lich, um die rückwärtigen Grundstücksteile bebauen zu können. Ein Aufstellungsbeschluss wurde der Stadtverordnetenversammlung bereits zugeleitet. Für den Standort zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübemann-Gelände (ehemalige Bahntrasse) wurde zunächst eine Lärmuntersuchung beauftragt. Das Ergebnis liegt mittlerweile vor. Danach ist der zu erwartende Gewerbelärm durch den Baustoffhandel kein Ausschlussgrund für eine Wohn- bebauung. Vielmehr stellt die Friedrich-Ebert-Straße selbst die stärkste Lärmquelle dar. Der Verkehrslärm ist jedoch im Rahmen der Abwägung leichter zu überwinden als der

Gewerbelärm. Auch an diesem Standort müsste der Weg für einen Bebauungsplan durch einen Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung freigemacht werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Stadt nur wenige eigene Grundstücke besitzt die für eine schnelle Bebauung mit Wohnungen geeignet sind. Aber auch außerhalb des städtischen Eigentums sind in Viernheim aufgrund der außergewöhnlich kompakten Siedlungsform wenige entwickelbare Grundstücke erkennbar.

- Im Einzelfall wird geprüft, ob befristet auch leerstehende Büroflächen in soziale Unterkünfte umgewandelt werden können.

Mit all diesen Maßnahmen sollen teure Aufwendungen an anderer Stelle (Anmietung von Zimmern in Pensionen und Hotels) vermieden werden.

Mit in die Überlegungen einbezogen sind auch die Potentiale, die sich in den angestrebten Neubaugebieten Bannholzgraben II und NW-Stadt II ergeben. Mit deren Realisierung ist aber erst zu einem späten Zeitpunkt 2020/23 zu rechnen, so dass dort in den Bebauungsplänen entsprechende Festlegungen getroffen werden sollten, eine Wirkung für den akuten Bedarf aber nicht besteht.

AKTENNOTIZ



10.01.2017

DZ.: ah

AZ.: 61.

Schaffung von Wohnraum

Stellungnahme zu den Vorschlägen des BVLA vom 30.11.2016

Grundstück Flur 62 Nr. 50 hinter Eissporthalle



Das Grundstück war im Rahmen der Standortsuche zur neuen Kindertagesstätte bereits überprüft worden. Es besteht Einigkeit mit dem Kreisbauamt, dass es sich um Außenbereich nach §35 BauGB handelt.

Eine Genehmigung für „Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden“ ist nach § 246 Abs. 9 BauGB befristet bis 31.12.2019 möglich.

Die Befristung setzt voraus, dass es sich um temporäre Gebäude handelt, d.h. es kann nur ein Baukastenhaus oder eine Containerlösung sein.

Der bestehende Baumbestand stellt Wald im Sinne des Forstgesetzes dar, dies wurde zumindest vom Hessischen Forstamt so mitgeteilt. Eine Rodungsgenehmigung wäre daher erforderlich. Diese wird nur erteilt werden können, wenn an anderer Stelle im Außenbereich neuer Wald geschaffen wird.



Über einen regulären Bebauungsplan könnte an dieser Stelle aufgrund der Immissionen von Autobahn und Bahn ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In einem Gewerbegebiet wären ebenfalls bis 31.12.2019 befristete Flüchtlingsunterkünfte realisierbar.

Fläche zwischen TIP und Industriestraße



Eine Bebauung nach §34 BauGB ist nach Auskunft der Bauaufsicht möglich.

Die Höhe nach §34 BauGB wird sich jedoch bei Wohnbebauung an die Höhe in der Friedrich-Ebert-Straße anlehnen müssen, d.h. 2 Vollgeschosse mit Staffel. Schon alleine wegen eines 3. oder 4. Vollgeschosses wird ein Bebauungsplan aus wirtschaftlichen Gründen Sinn ergeben. Bei einer Grundstücksgröße von 5.800qm könnte bei einem Abstand von mind. 10 Metern zum Gewerbegebiet 4.400 qm als Bauland gelten. Bei einer Maximalverdichtung von GRZ = 0,4 und vier Vollgeschossen könnten bis zu 7.000 qm Geschossfläche entstehen. Damit wären bis zu 4.900 qm Wohnungsfläche möglich. Dies entspricht bei einem durchschnittlichen Wohnungsmix und daraus hergeleitet einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm der Anzahl von rund 60 Wohnungen.



Der Landschaftsplan der Stadt sieht diesen Bereich Grünzug vor,



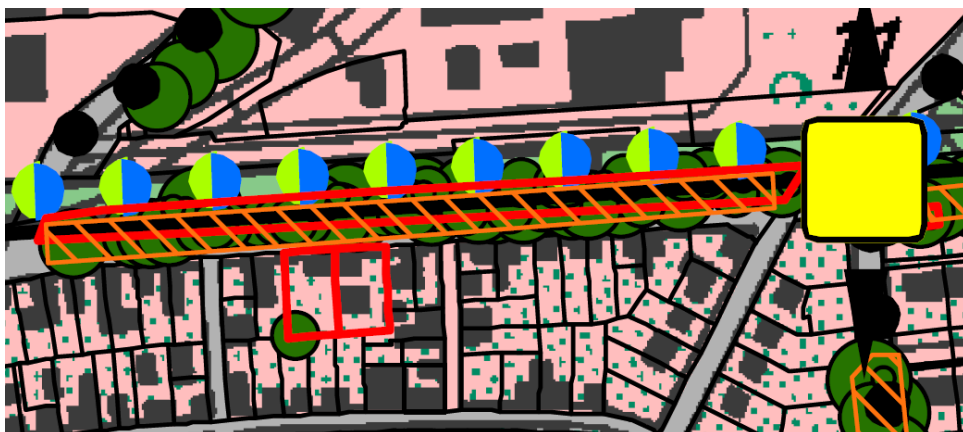
- Sicherung der siedlungsklimatisch wirksamen Grünflächen [4.3.2 + 4.5.2]
- Retentionssystem innerhalb des Grünzugs [4.2 + 4.3.2]

Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübemangelände

Diese Fläche ist nur mit Bebauungsplan bebaubar. Der Grundstückszuschnitt ist nicht optimal, weil an der schmalsten Stelle nur ca. 14 Meter breit. Eine Zeilenbebauung mit nord-süd-orientierten Wohnungen ist jedoch möglich. Es ist mit erhöhtem passiven Lärmschutz sowohl nach der Straße als auch zum nördlichen Gewerbe zu rechnen. Während mittels eines Bebauungsplans für das Rübemangelände ein neues Mischgebiet vorstellbar ist, ist die bestehende Genehmigung für den Baustoffmarkt hinderlich für ein dichtes Heranrücken der Wohnbebauung. Es wird daher in der Praxis nur ein Grundstücksteil von ca. 5.000qm Größe zur Bebauung übrig bleiben. Bei einer Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 wären 6.000qm Geschossfläche oder 4.200 qm Wohnfläche möglich. Dies ergäbe rund 52 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm.



Auch hier sieht der Landschaftsplan der Stadt bisher eine Stärkung des Grünzugs mit seinen Funktionen vor.



Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 31



Eine Neubebauung des Grundstücks ist nach §34 BauGB möglich. Allerdings ist das 4-geschossige Bestandsgebäude als „Ausreißer“ zu bewerten, d.h. ohne neuen Bebauungsplan wären 2 Vollgeschosse anzusetzen. Ein Bebauungsplan wäre daher für eine maximale Verdichtung ratsam. Damit könnte neben dem vorderen Baufeld mit zwei Vollgeschossen ein hinteres Baufeld mit 4 Vollgeschossen entstehen.

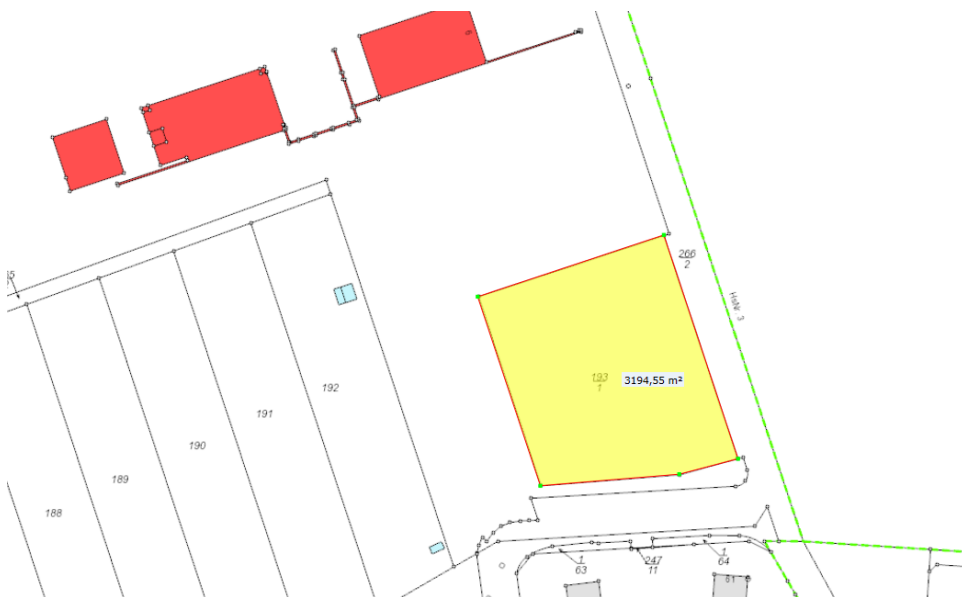
Es ist eine Geschossfläche von 825 qm (300qm x 2,75) an der Straße und 1.200 qm (300qm x 4) im rückwärtigen Bereich zu erzielen. Auf dieser Geschossfläche von zusammen rund 2.000qm können 1.400 qm Wohnfläche oder 17 Wohnungen errichtet werden.

Es ist damit aber eine Tiefgarage für die Stellplätze nach Stellplatzsatzung unumgänglich.





Fläche südlich des Friedhofs



Der Bebauungsplan „Friedhof in der Oberlück“ sieht für diese Fläche Sondergebiet Friedhofsgewerbe vor. Eine Befreiung von den Festsetzungen könnte für befristete Nutzungsänderung nach §246 Abs. 12 oder Abs. 14 bis Ende 2019 erteilt werden.

Eine Bebauungsplanänderung könnte als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Eine maximale Bebauung auf dem Grundstück würden bei ca. 3.000qm Grundstücksfläche und einer 3-geschossigen Bebauung rund 3.600 qm Geschossfläche oder 2.520 qm Wohnfläche ergeben. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm etwa 32 Wohnungen.



Peter-Minning-Straße 23 – 37



Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Der Block hat noch keine Wohnbebauung im Blockinnenbereich. Damit ist eine rückwärtige Bebauung nach §34 ausgeschlossen. Eine gesetzliche Erleichterung besteht nur für die Nutzungsänderung bestehender Gebäude.



Für eine Bebauung des Blockinnenbereichs ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Ein Bebauungsplan könnte nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



Es sind drei Gebäude mit den Abmessungen 10m x 19m vorstellbar. Bei drei Vollgeschossen ergäbe dies eine Geschossfläche von 1.710 qm und eine Wohnfläche von rund 1.200 qm. Damit wären bei einer Größe von durchschnittlich 80 qm etwa 15 Wohnungen möglich.

Die erforderlichen Stellplätze könnten im Vorgarten aufgereiht werden. Eine Tiefgarage ist dort nicht wirtschaftlich herzustellen (keine ausreichende Breite). Vor dem Hintergrund der Baumasse der vorhandenen Zeilen ist ein Abriss und Neubebauung des gesamten Areals zu erwägen.



Bolzplatz August-Bebel-Straße




Im Bebauungsplan ist diese Fläche als WA – Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche und soziale Zwecke gekennzeichnet. Eine befristete Genehmigung mit einer parallelen Änderung des Bebauungsplans wäre direkt möglich. Ob eine Befreiung möglich ist – (ist die kirchliche Nutzung ein Grundzug der Planung?) – wäre mit dem Kreisbauamt zu klären.



Auf der Fläche ist mit der maximalen Ausnutzung von GFZ 1,2 eine Geschossfläche von 7.600 möglich. Dies ergäbe ca. 5.400 qm Wohnfläche oder 67 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm.



 Sicherung der siedlungsklimatisch wirksamen Grünflächen

[4.3.2 + 4.5.2]

11.01.2017 R. Ahrnt

TOP:

Viernheim, den 28.07.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.9.4
Diktatzeichen:	Ew/Bz
Drucksache:	VL-79-2017/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	Förderrichtlinie des Landes zum Erwerb von Belegungsrechten
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	816.000,-- €
Protokollauszüge an:	ASU, Kämmereiamt, Bürgermeister, Sozialamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	17.07.2017	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	24.08.2017	
Stadtverordnetenversammlung	25.08.2017	

Beschlussvorlage

**Soziale Wohnraumförderung – Erwerb von Belegungsrechten 2017;
Anmeldung von Bauvorhaben der Baugenossenschaft Viernheim für eine Förderung
im Bauprogramm 2017; hier: städtische Komplementärförderung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass sich die Stadt bei der Förderung zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum (Antrag der Baugenossenschaft Viernheim eG) mit einem Zuschuss in Höhe von 1,-- €/m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten beteiligt.

Die nötigen Haushaltsmittel werden in den Folgejahren veranschlagt. Die zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden hierfür verwendet.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Das Sachgebiet Wohnungsbauförderung des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße hat darauf aufmerksam gemacht, dass die Landesregierung - angesichts der zusehenden Verknappung bezahlbaren Wohnraums - beschlossen hat, erneut den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum zu fördern.

Ziel des Förderprogrammes ist die Versorgung Wohnungssuchender, die sich nicht aus eigenen Mitteln mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Dies erfolgt in der Form, dass an bisher ungebundenen freierwerbenden Bestandswohnungen 10-jährige Belegungsrechte erworben werden zur ausschließlichen Belegung von Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines. Die Miethöhe wird durch die Landesförderung in Form eines einmaligen Zuschusses von 1,50 €/m² Wohnfläche x 120 Monate um 1,50 € unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festgeschrieben.

Bei einer Vergleichsmiete von 7,50 € würde sich die tatsächliche Mietbelastung auf 6,-- €/m² reduzieren. Im Fall einer städtischen Förderungsbeteiligung mit 1,-- €/m² Wfl. reduziert sich die Miete um weitere 1,-- € auf 5,-- €/m².

Die Baugenossenschaft Viernheim (BG) hat mit Schreiben vom 24.7.2017 eine Landesförderung von bis zu 100 Belegungsrechten beantragt.

Förderanträge, in denen eine kommunale Förderungsbeteiligung vorgesehen ist, werden vorrangig in das Förderprogramm aufgenommen.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 17.7.2017 mit der Angelegenheit befasst und die Empfehlung der Beschlussfassung einer städtischen Förderung an die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Wohnungsbauförderungsstelle des Kreises wurde eine städtische Förderungsbeteiligung im Rahmen der Stellungnahme der Stadt zum Förderantrag unter dem **Vorbehalt** der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung avisiert. Der Antrag der BG war vor Weiterleitung an die Wohnraumförderungsstelle des Kreises von der Stadt inhaltlich zu bestätigen (Bedarf, Miethöhe, Eignung des Wohnraumes, Mitwirkung bei der Belegung) und bis 28.7.2017 dem Kreis - Wohnungsbauförderungsstelle - vorzulegen. Inhalt des Antrages ist u.a. auch, dass entweder eine verbindliche Förderzusage der Stadt über 1,-- €/m² vorliegt bzw. dass keine städtische Förderung vorgesehen ist.

Da zu einer verbindlichen Förderzusage der Stadt ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich ist, wurde mit der zuständigen Sachbearbeiterin vereinbart, dass die Förderzusage unter dem Vorbehalt der erforderlichen Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung steht. Die BG hat 100 Belegungsrechte mit einer geschätzten Größe von durchschnittlich 68 m² zur Förderung angemeldet. Hieraus ergäbe sich eine Fördersumme des Landes von bis zu 1.224.000,- €. Die städtische Förderungsbeteiligung belief sich auf 816.000,- €.

Beispielrechnung:

Bei einer Förderung durch die Stadt mit 1,-- €/m² für 10 Jahre und einer Wohnungsgröße von 75m² mit einer vorgesehenen Belegung durch einen Dreipersonenhaushalt (max. Größe lt. Richtlinie) ergibt sich eine Förderung in Form eines einmaligen Vorabzuschusses in Höhe von 9.000,- € (und 13.500,- € vom Land).

Die Auszahlung erfolgt seitens des Landes – eine Förderzusage vorausgesetzt - mit dem Nachweis der erstmaligen Belegung der Wohnung mit einem Haushalt, der im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines ist. Wohnungsberechtigt sind Personen, die die Voraussetzungen nach 5.1 der Richtlinie des Landes erfüllen, d. h., dass das Haushaltseinkommen bestimmte Einkommengrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreitet, z.B. bei einem Zweipersonenhaushalt 23.626,- € bereinigtes Einkommen. Dazu ist die angemessene Größe der Wohnung als Soll-Vorschrift zu beachten. (Im Einzelfall, gerade bei nichtgebundenem Bestandswohnraum, können diese Wohnungsgrößen unerheblich überschritten werden.)

Nachgewiesen werden die vorgenannten Voraussetzungen anhand eines Wohnberechtigungsscheines des Sozialamtes der Stadt, aus dem sich der Anspruch grundsätzlich nach dem Einkommen als auch nach der angemessenen Wohnungsgröße ergibt.

Der Stadt steht mit und ohne städt. Förderbeteiligung ein Belegungsrecht in Form eines sog. Benennungsrechtes zu, das nach den Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes i. V. m. dem Wohnungsbindungsgesetz auf ein Vorschlagsrecht von mindestens 3 geeigneten Bewerbern beschränkt ist. Dies entspricht der seitherigen Praxis in Viernheim bei der Belegung von gebundenem Wohnraum.

Zugesagte Förderkontingente werden bis Ende der Laufzeit der Richtlinie 31.12.2021 reserviert und nur im konkreten Fall in einer Summe/Belegungsrecht ab Wiederbelegung vorab ausgezahlt.

Eine Aufnahme der BG in das Förderprogramm vorausgesetzt ist davon auszugehen, dass einige Belegungen nach dem Förderprogramm bereits in 2017 erfolgen werden. Die Belegungen werden voraussichtlich überwiegend 2018 bis Ende 2021 abgewickelt werden, mit einem entsprechenden Abruf der Fördermittel in den jeweiligen Haushaltsjahren.

Die BG wird in jedem Fall einen Antrag auf Förderung beim Land stellen, unabhängig von der Bereitschaft der Stadt Viernheim, sich mit Komplementärfördermitteln an der Förderung zu beteiligen. Wie eingangs bereits erwähnt, erhöht sich die Chance auf Aufnahme in das Förderprogramm bei einer städtischen Förderungsbeteiligung allerdings deutlich.

Zur Finanzierung der städtischen Förderzuschüsse dürfen die zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe verwendet werden, welche ansonsten ohne den Nachweis deren Einsatzes zur Wohnraumversorgung an das Land abgeführt werden müssten.

Hinweis:

Die maßgeblichen Wohnungen werden

- während der Programmlaufzeit im Rahmen der üblichen Mieterfluktuation zur Verfügung stehen und
- über das Stadtgebiet und unterschiedliche Liegenschaften verteilt sein, damit die soziale Durchmischung gewährleistet wird.

**HESSISCHES MINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG**

352

Neubau der Ortsumfahrung Calden im Zuge der Bundesstraße 7, Neubau der Landesstraße 3214 und Neubau der Kreisstraße 47

Planfeststellungsbeschluss vom 1. Dezember 2012, Planänderung;

Öffentliche Bekanntmachung nach § 3a UVPG

Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Kassel, beabsichtigt, den mit Planfeststellungsbeschluss vom 1. Dezember 2012 festgestellten Neubau der Ortsumfahrung Calden im Zuge der Bundesstraße 7, Neubau der Landesstraße 3214 und Neubau der Kreisstraße 47 zu ändern.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Kassel, hat am 23. Januar 2017 beantragt, für diese Änderung von einem Planfeststellungsverfahren abzusehen.

Gegenstand des Antrages ist die Herstellung einer Behelfsbrücke über den Jungfernbach während der Errichtung des Talbauwerkes über den Jungfernbach – BW 4. Aufgrund der Lage des Talbauwerkes über den Jungfernbach innerhalb eines Naturschutzgebietes ergeben sich enge Baufeldgrenzen, die eine Wendemöglichkeit von Großfahrzeugen zur Materialanlieferung nicht zulassen. Zur Er-

schließung der Baufelder auf der Nord- und Südseite des Jungfernbaches soll eine Behelfsbrücke hergestellt werden, um so die Durchgängigkeit der Baustraße zu gewährleisten.

Für diese Änderung zur Herstellung einer Behelfsbrücke über den Jungfernbach war nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), zu prüfen, ob das geplante Vorhaben mit der Planänderung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Die Prüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass durch das oben genannte Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass keine Verpflichtung besteht, für dieses Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen. Diese Feststellung ist nach § 3a UVPG nicht selbständig anfechtbar.

Wiesbaden, den 11. April 2017

**Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung**
VI 1a-1 – 061 k 06 # 2.113b

StAnz. 17/2017 S. 466

**HESSISCHES MINISTERIUM
FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ**

353

Soziale Wohnraumförderung;

Erwerb von Belegungsrechten

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Gegenstand der Förderung**
 - 1.1 Förderziel**
 - 1.2 Förderfähige Maßnahme**
 - 1.3 Fördervorrang**
 - 1.4 Förderausschluss**
 - 1.5 Rechtsgrundlage**
- 2 Förderung**
 - 2.1 Art und Höhe der Förderung**
 - 2.2 Vermeidung von Fehlförderung**
- 3 Kommunale Finanzierungsbeteiligung**
- 4 Förderberechtigte**
- 5 Bindungen**
 - 5.1 Belegungsbindung**
 - 5.2 Mietpreisbindung**
- 6 Verfahren**
 - 6.1 Antragsverfahren**
 - 6.2 Förderzusage**
 - 6.3 Bearbeitungsentsgelt**
 - 6.4 Auszahlung der Zuwendung**
 - 6.5 Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides, Erstattung der Zuwendung**
- 7 Schlussbestimmungen**
 - 7.1 Kein Rechtsanspruch**
 - 7.2 Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse**

- 7.3 Prüfungsrecht**
- 7.4 Subventionserhebliche Angaben**
- 7.5 Kumulierungsverbot**
- 7.6 Ausnahmen**
- 7.7 Beihilfe**
- 7.8 Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

1 Gegenstand der Förderung

1.1 Förderziel

Die soziale Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Zur Unterstützung solcher Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum können vom Land Hessen Zuwendungen im Rahmen einer Projektförderung gewährt werden.

1.2 Förderfähige Maßnahme

- 1.2.1** Die Zuwendungen werden ausschließlich für den Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen zugunsten der Zielgruppe des sozialen Mietwohnungsbaus (§ 2 Abs. 2 HWoFG) bereitgestellt. Ein Antrag soll mindestens vier Wohnungen betreffen.

Die Wohnungen müssen zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet sein und mindestens über eine Zentral-/Etagenheizung, Toilette, Bad/Dusche und Küche (unmöbliert) verfügen.

Die Wohnungen sollen folgende Wohnflächen nicht überschreiten:

- bei Wohnungen für eine Person bis 50 m²,
- bei Wohnungen für zwei Personen bis 60 m²
- bei Wohnungen für drei Personen bis 75 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Förderfähig sind ausschließlich Mietwohnungen im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, in Gebieten mit

erhöhtem Wohnungsbedarf nach § 5a des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HWOBindG) in der Fassung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142) sowie in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern (Sonderstatusstädte) Hessens (siehe Anlage).

1.2.2 Die Förderung wird unterschieden in

a) den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind und

b) den Erwerb von Belegungsrechten nach Auslaufen bestehender Bindungen.

Das Bindungsende muss – bezogen auf das Jahr der Antragstellung nach dieser Richtlinie – zwischen dem 31. Dezember des vorangegangenen Jahres und dem 31. Dezember des folgenden Jahres liegen.

1.3 Fördervorrang

Der Erwerb von Belegungsrechten nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) wird vorrangig gefördert.

1.4 Förderausschluss

Ausgeschlossen von einer Förderung sind Wohnungen, die bereits anderweitigen Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen unterliegen, soweit diese Richtlinie nichts anderes bestimmt.

1.5 Rechtsgrundlage

Die Förderung wird auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314), in der jeweils geltenden Fassung sowie nach Maßgabe dieser Richtlinie gewährt.

Für die Bewilligung, die Auszahlung der Zuwendung, den Nachweis der Verwendung, die Prüfung des Verwendungsnachweises, ggf. die Rücknahme oder den Widerruf des Zuwendungsbescheides, die Erstattung der gewährten Zuwendung und die Verzinsung gelten die §§ 48 bis 49a HVwVfG, der § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und die hierzu erlassenen Vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV) in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht in diesen Richtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

Abweichend von den VV zu § 44 LHO finden die VV Nr. 1.3, 5.1 und 7.2 zu § 44 LHO keine Anwendung.

2 Förderung

2.1 Art und Höhe der Förderung

2.1.1 Die Förderung erfolgt in Form einer Zuwendung. Die Zuwendung wird im Wege der Projektförderung mit einem einmaligen, festen Betrag (Zuschuss) nach VV Nr. 2.2.3 zu § 44 LHO (Festbetragsfinanzierung) gewährt.

2.1.2 Der Zuschuss beträgt bei einer Förderung nach

– Nr. 1.2.2 Buchst. a) 1,50 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten und nach

– Nr. 1.2.2 Buchst. b) 0,80 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten.

2.2 Vermeidung von Fehlförderung

Eine Fehlförderung wird insbesondere durch die Einbindung der örtlich zuständigen Gemeinde nach Nr. 6.1, die Prüfung, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen, die pauschalierten Förderbeträge, die Verbilligung der örtlichen Vergleichsmiete nach Nr. 5.2 sowie durch die Begrenzung der Bindungsdauer auf zehn Jahre vermieden.

3 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Gemeinden, die sich, zusätzlich zur Förderung nach Nr. 2.1, mit den nachfolgenden Beträgen beteiligen, können bevorzugt berücksichtigt werden

– bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) mit einem Zuschuss von mindestens 1,00 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten;

– bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) mit einem Zuschuss von mindestens 0,50 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten.

4 Förderberechtigte

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die Eigentümer/Erbbauberechtigter von Mietwohnungen in Gebieten nach Abs. 4 Nr. 1.2.1. sind.

5 Bindungen

Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt zehn Jahre.

Die Bindungen beginnen bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) ab erstmaliger Belegung der Wohnung nach dieser Richtlinie. Bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) beginnen die Bindungen mit Erteilen der Förderzusage, frühestens jedoch mit Ablauf der vorausgegangenen Bindungen.

Die Belegung durch die Gemeinde ist nach den Regelungen der §§ 17 und 18 HWOFG sicherzustellen.

5.1 Belegungsbindung

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 HWOFG nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

für einen Einpersonenhaushalt	15 572 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	23 626 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5 370 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG), erhöht sich die Einkommensgrenze nach Abs. 1 für jedes Kind um weitere 650 Euro.

Die Einkommensgrenze wird regelmäßig überprüft und angepasst.

Für die Einkommensermittlung sind die §§ 6 und 7 HWOFG anzuwenden.

Die wohnungssuchende Person weist ihre Wohnberechtigung gegenüber dem Vermieter durch einen Wohnberechtigungsschein (§ 17 HWOFG) nach, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche ergibt.

In durch Verordnung festgelegten Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach § 5a HWOBindG darf die Wohnung nur einer von der Gemeinde benannten wohnungssuchenden Person zum Gebrauch überlassen werden. Die Wohnberechtigung der wohnungssuchenden Person wird vor der Benennung geprüft und gilt mit der Benennung als erfüllt.

5.2 Mietpreisbindung

5.2.1 Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) darf die monatliche Miete je m² Wohnfläche die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich der gewährten Zuwendung (einschließlich der gewährten Förderung durch die Kommune) je m² Wohnfläche während der Dauer der Bindungen nicht überschreiten.

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) knüpft die Miete an die letzte gebundene Miete (Sozialmiete) an.

5.2.2 Mieterhöhungen sind nur unter Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland zulässig. Es muss jedoch ein Mindestabstand in Höhe der gewährten Förderung je m² Wohnfläche zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingehalten werden.

5.2.3 Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miete vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente nach Nr. 5.2.2 ergibt.

5.2.4 Eine durch eine Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf höchstens 2 Euro je m² Wohnfläche und Monat begrenzt. Dabei ist ein Mindestabstand in Höhe der Förderung zur ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin einzuhalten.

5.2.5 Der Eigentümer/Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Mieterin oder den Mieter auf die Zuwendung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen. In dem Zuwendungsbescheid ist zu berücksichtigen, dass sich die Mieterin oder der Mieter wegen der einzuhaltenden Miethöhe gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter auf die Mietpreisbindung berufen kann.

5.2.6 Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der Mieterin oder des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten der Mieterin oder des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) der Mieterin oder des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet vorgeschriebene Geschäftsanteile zu erwerben.

6 Verfahren

6.1 Antragsverfahren

Der beabsichtigte Erwerb von Belegungsrechten ist über die zuständige Wohnraumförderungsstelle bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium mit dem dafür vorgesehenen Antragsformular zu beantragen. Zuständig ist in Städten mit mehr als 50 000 Einwohnern der Magistrat, im Übrigen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Gebiet die Mietwohnung liegt.

Dem Antrag ist eine Bestätigung der Gemeinde beizufügen über

- den örtlichen Wohnungsbedarf an preisgebundenem Wohnraum,
- die Ausstattung und Eignung der Wohnungen nach Nr. 1.2.1,
- bei Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b), den Zeitpunkt, wann die bestehenden Bindungen enden,
- die Höhe der Finanzierungsbeitragung durch die Gemeinde nach Nr. 3,
- die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- bei Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b), die Höhe der zuletzt geforderten Sozialmiete und
- die Höhe der zukünftig geforderten Sozialmiete nach Nr. 5.2.1.

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium entscheidet unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel über die Aufnahme in das Programm. Im Falle einer Aufnahme in das Programm leitet das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium den Antrag an die

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank)

Strahlenbergerstraße 11

63067 Offenbach am Main

www.wibank.de

als bewilligende Stelle weiter.

Antragsteller, die aus Mangel an Fördermitteln nicht in das Zuschussprogramm aufgenommen werden können, sind hierüber vom Magistrat/dem Kreisausschuss oder dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium schriftlich zu informieren.

6.2 Förderzusage

Die WIBank erteilt die Förderzusage (Bewilligung) durch einen schriftlichen Zuwendungsbescheid.

Der Zuwendungsbescheid enthält u.a. die genaue Bezeichnung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers, die genaue Bezeichnung des Zweckes, die Art und Höhe der Förderung, die Einhaltung der Bindungen, die Hinweise zur Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides und Erstattung der Zuwendung im Fall der Nichteinhaltung der zur vertragsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer sowie die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels. Im Übrigen wird auf Nr. 6.4 verwiesen.

Ansprüche aus dem Zuwendungsbescheid dürfen weder abgetreten noch verpfändet werden.

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) schließt die WIBank mit der Antragstellerin oder dem Antragsteller zunächst eine auf die Gültigkeitsdauer dieser Richtlinie befristete Rahmenvereinbarung über die Bereitstellung von geeigneten Wohnungen ab. Hiermit erfolgt eine befristete Mittelreservierung unter dem Vorbehalt des Nachweises konkreter Einzelwohnungen.

6.3 Bearbeitungsentgelt

Die WIBank ist berechtigt, für die Erteilung der Förderzusage ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von zwei Prozent des Förderbetrages zu erheben.

6.4 Auszahlung der Zuwendung

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) erfolgt die Auszahlung nach erteilter Förderzusage und dem Nachweis der erstmaligen Belegung der Wohnung mit einem Haushalt nach Nr. 5.1. Die Auszahlung erfolgt, bezogen auf eine Wohnung, in einem Betrag.

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) erfolgt die Auszahlung nach erteilter Förderzusage in einem Betrag.

6.5 Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides, Erstattung der Zuwendung

Die Rücknahme oder der Widerruf des Zuwendungsbescheides ist der Gemeinde mitzuteilen. Im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Förderzusage (Zuwendungsbescheid)

des) ist die Zuwendung unverzüglich von der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu erstatten.

Die Rücknahme und der Widerruf (auch teilweise) von Zuwendungsbescheiden sind nach § 4 Abs. 4 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) kostenpflichtig, sofern diese auf Gründen beruhen, die die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu vertreten hat.

Der Erstattungsanspruch ist mit seiner Entstehung fällig und von diesem Zeitpunkt an mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich zu verzinsen.

7 Schlussbestimmungen

7.1 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.

7.2 Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse

Die Förderung nach dieser Richtlinie ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bei der Wohnraumversorgung gering verdienender Haushalte und keine staatliche Beihilfe im Sinne des EU-Beihilferechtes. Die Förderung nach diesen Richtlinien erfüllt die vier sogenannten „Altmarktkriterien“ des Europäischen Gerichtshofs (EuGH):

1. Das begünstigte Unternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Die Verpflichtungen nach diesen Richtlinien werden durch die Förderzusage konkret definiert und die tatsächliche Erfüllung wird durch die WIBank und die Städte und Gemeinden überwacht. Bei Nichterfüllung sind Sanktionen vorgesehen.
2. Die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Die Höhe der Förderung und die Konditionen sind objektiv und in diesen Richtlinien transparent festgelegt. Sie gelten für alle Empfänger gleichermaßen.
3. Der Ausgleich darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Diese Anforderungen sind bei den genannten Förderbeträgen geprüft und erfüllt. Die Zuwendung schafft einen angemessenen Ausgleich für die Höhe der Mietverbilligung gegenüber der Marktmiete und die Begrenzung der Vermietung an benachteiligte wohnungssuchende Haushalte.
4. Die Wahl eines Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, erfolgt im konkreten Fall im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge, das die Auswahl derjenigen Bewerberin oder desjenigen Bewerbers ermöglicht, die oder der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Nach dem HWOFG und dieser Richtlinie ist ein Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge festgelegt, das die Dienstleistungen nach dieser Richtlinie zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Die jährlichen Bauprogramme nach dieser Richtlinie werden jeweils öffentlich bekannt gemacht. Pressemitteilungen und Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen ergänzen die Bekanntmachungen. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach dieser Richtlinie zu bewerben.

7.3 Prüfungsrecht

Die WIBank und der Hessische Rechnungshof oder deren Beauftragte sind berechtigt, Auskünfte über die Förderung und die damit erlangten Belegungsrechte und Bindungen zu verlangen und die Vergabe der Mittel zu prüfen. Dies schließt eine Prüfung bei den Zuwendungsempfängerinnen oder Zuwendungsempfängern durch örtliche Erhebungen und Einsichtnahme in die Bücher, Belege und Unterlagen ein.

7.4 Subventionserhebliche Angaben

Das Hessische Subventionsgesetz vom 18. Mai 1977 (GVBl. I S. 199) in Verbindung mit dem Subventionsgesetz vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2014, 2037) ist zu beachten. Die für die Festsetzung und Belassung der Zuwendung maßgeblichen Angaben im Antrag sowie Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Zuwendung abhängig sind, sind subventionser-

heblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches. Subventionserhebliche Tatsachen, die sich im Laufe der Abwicklung des Vorhabens ändern, sind der WIBank mitzuteilen.

7.5 Kumulierungsverbot

Für geförderte Maßnahmen dürfen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder Förderungsmittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden.

Davon ausgenommen sind Mittel der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme, des Dorferneuerungsprogramms und des Landesprogramms „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ und „Soziale Wohnraumförderung – Modernisierung von Mietwohnungen“ Ebenfalls zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

7.6 Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

7.7 Beihilfe

Bei den Zuwendungsbestimmungen handelt es sich nicht um eine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

7.8 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft. Sie ergeht im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen und dem Hessischen Rechnungshof.

Diese Richtlinie tritt am 31. Dezember 2021 außer Kraft.

Wiesbaden, den 4. April 2017

**Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz**
IV 7.a-056c-02.06
– Gült.-Verz. 36222 –

StAnz. 17/2017 S. 466

Fördergebiet für den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum

GKZ	Stadt/Gemeinde	Landkreis/Kreisfreie Stadt
411000	Darmstadt	Stadt Darmstadt
412000	Frankfurt am Main	Stadt Frankfurt
413000	Offenbach am Main	Stadt Offenbach
414000	Wiesbaden	Stadt Wiesbaden
431002	Bensheim	Landkreis Bergstraße
431011	Heppenheim (Bergstraße)	Landkreis Bergstraße
431013	Lampertheim	Landkreis Bergstraße
431016	Lorsch	Landkreis Bergstraße
431020	Viernheim	Landkreis Bergstraße
431022	Zwingenberg	Landkreis Bergstraße
432002	Babenhausen	Landkreis Darmstadt-Dieburg
432003	Bickenbach	Landkreis Darmstadt-Dieburg
432010	Groß-Umstadt	Landkreis Darmstadt-Dieburg
432014	Mühlthal	Landkreis Darmstadt-Dieburg
432018	Pfungstadt	Landkreis Darmstadt-Dieburg
432019	Reinheim	Landkreis Darmstadt-Dieburg
432022	Seeheim-Jugenheim	Landkreis Darmstadt-Dieburg
432023	Weiterstadt	Landkreis Darmstadt-Dieburg
433001	Biebesheim	LK Groß-Gerau
433002	Bischofsheim	LK Groß-Gerau
433004	Gernsheim	LK Groß-Gerau
433005	Ginsheim-Gustavsburg	LK Groß-Gerau
433006	Groß-Gerau	LK Groß-Gerau
433007	Kelsterbach	LK Groß-Gerau
433008	Mörfelden-Walldorf	LK Groß-Gerau
433009	Nauheim	LK Groß-Gerau
433010	Raunheim	LK Groß-Gerau
433011	Riedstadt	LK Groß-Gerau
433012	Rüsselsheim	LK Groß-Gerau
434001	Bad Homburg v.d. Höhe	Hochtaunuskreis
434002	Friedrichsdorf	Hochtaunuskreis
434003	Glashütten	Hochtaunuskreis

GKZ	Stadt/Gemeinde	Landkreis/Kreisfreie Stadt
434004	Grävenwiesbach	Hochtaunuskreis
434005	Königstein im Taunus	Hochtaunuskreis
434006	Kronberg im Taunus	Hochtaunuskreis
434007	Neu-Anspach	Hochtaunuskreis
434008	Oberursel (Taunus)	Hochtaunuskreis
434009	Schmitten im Taunus	Hochtaunuskreis
434010	Steinbach (Taunus)	Hochtaunuskreis
434011	Usingen	Hochtaunuskreis
434012	Wehrheim	Hochtaunuskreis
434013	Weilrod	Hochtaunuskreis
435006	Bruchköbel	Main-Kinzig-Kreis
435007	Erlensee	Main-Kinzig-Kreis
435011	Großkrotzenburg	Main-Kinzig-Kreis
435013	Hammersbach	Main-Kinzig-Kreis
435014	Hanau	Main-Kinzig-Kreis
435017	Langenselbold	Main-Kinzig-Kreis
435019	Maintal	Main-Kinzig-Kreis
435020	Neuberg	Main-Kinzig-Kreis
435021	Nidderau	Main-Kinzig-Kreis
435022	Niederdorfelden	Main-Kinzig-Kreis
435023	Rodenbach	Main-Kinzig-Kreis
435024	Ronneburg	Main-Kinzig-Kreis
435026	Schöneck	Main-Kinzig-Kreis
436001	Bad Soden am Taunus	Main-Taunus-Kreis
436002	Eppstein	Main-Taunus-Kreis
436003	Eschborn	Main-Taunus-Kreis
436004	Flörsheim am Main	Main-Taunus-Kreis
436005	Hattersheim am Main	Main-Taunus-Kreis
436006	Hochheim am Main	Main-Taunus-Kreis
436007	Hofheim am Taunus	Main-Taunus-Kreis
436008	Kelkheim (Taunus)	Main-Taunus-Kreis
436009	Kriftel	Main-Taunus-Kreis
436010	Liederbach am Taunus	Main-Taunus-Kreis
436011	Schwalbach am Taunus	Main-Taunus-Kreis
436012	Sulzbach (Taunus)	Main-Taunus-Kreis
438001	Dietzenbach	LK Offenbach
438002	Dreieich	LK Offenbach

GKZ	Stadt/Gemeinde	Landkreis/Kreisfreie Stadt
438003	Egelsbach	LK Offenbach
438004	Hainburg	LK Offenbach
438005	Heusenstamm	LK Offenbach
438006	Langen (Hessen)	LK Offenbach
438007	Mainhausen	LK Offenbach
438008	Mühlheim am Main	LK Offenbach
438009	Neu-Isenburg	LK Offenbach
438010	Obertshausen	LK Offenbach
438011	Rodgau	LK Offenbach
438012	Rödermark	LK Offenbach
438013	Seligenstadt	LK Offenbach
439002	Bad Schwalbach	Rheingau-Taunus-Kreis
439008	Idstein	Rheingau-Taunus-Kreis
439011	Niedernhausen	Rheingau-Taunus-Kreis
440002	Bad Nauheim	Wetteraukreis
440003	Bad Vilbel	Wetteraukreis
440004	Büdingen	Wetteraukreis
440005	Butzbach	Wetteraukreis

GKZ	Stadt/Gemeinde	Landkreis/Kreisfreie Stadt
440007	Florstadt	Wetteraukreis
440008	Friedberg (Hessen)	Wetteraukreis
440012	Karben	Wetteraukreis
440015	Münzenberg	Wetteraukreis
440017	Niddatal	Wetteraukreis
440018	Ober-Mörlen	Wetteraukreis
440021	Reichelsheim/Wetterau	Wetteraukreis
440022	Rockenberg	Wetteraukreis
440023	Rosbach v.d.Höhe	Wetteraukreis
440024	Wölfersheim	Wetteraukreis
440025	Wöllstadt	Wetteraukreis
531005	Gießen	LK Gießen
532003	Braunfels	Lahn-Dill-Kreis
532023	Wetzlar	Lahn-Dill-Kreis
534014	Marburg	LK Marburg-Biedenkopf
611000	Kassel	Stadt Kassel
631009	Fulda	LK Fulda
636006	Hessisch-Lichtenau	Werra-Meißner-Kreis

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR SOZIALES UND INTEGRATION

354

Laufende Leistungen zum Unterhalt (§ 39 SGB VIII) für Kinder und Jugendliche in Vollzeitpflege (§ 33 SGB VIII) (Pflege-gelderlass)

Bezug: Erlass vom 19. Juni 2015 (StAnz. S. 689, 872)

In Abstimmung mit den Kommunalen Spitzenverbänden wird das Pflegegeld für Kinder und Jugendliche in der Familienpflege (Grundbetrag und Erziehungsbeitrag) mit Wirkung zum 1. Juli 2017 neu festgesetzt. Das Pflegegeld orientiert sich an den Empfehlungen des Deutschen Vereins vom 27. September 2016, wonach als Bemessungsgrundlage für die Anpassung der Beträge die Steigerung der Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte herangezogen wird.

Zudem wird durch den vorliegenden Erlass der Berichtigungserlass vom 5. August 2015 (StAnz. S. 872) aufgehoben. Die Festsetzung des Beitrags zur Übernahme von Beiträgen zur Altersvorsorge wird in dem vorliegenden Erlass festgeschrieben.

Darüber hinaus erfolgt eine redaktionelle Änderung.

I. Der Erlass vom 19. Juni 2015 (StAnz. S. 689) wird wie folgt geändert:

1. Ziffer 1.1 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Höhe des monatlichen Grundbetrages beläuft sich für die Zeit ab dem 1. Juli 2017 auf:

Alter des Pflegekindes von... bis einschließlich ... Jahre	Euro
0 bis 5	515
6 bis 11	589
12 und älter	676

2. Ziffer 1.2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Höhe des monatlichen Erziehungsbeitrages beläuft sich für die Zeit ab dem 1. Juli 2017 auf 237 Euro.“

3. Ziffer 3.1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 39 Abs. 4 S. 2 SGB VIII zur hälftigen Übernahme von Beiträgen zu einer angemessenen Alterssicherung beläuft sich der Betrag bei Leistungen nach § 33 SGB VIII als Orientierungswert auf 42,08 Euro pro Monat und Pflegekind (ein Pflegeelternanteil); dabei wird der Mindestbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung als Orientierungsgröße zugrunde gelegt.“

4. Ziff. 3.2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 39 Abs. 4 Satz 2 SGB VIII zur Übernahme von Beiträgen zu einer Unfallversicherung werden ab dem 1. Januar 2015 nachgewiesene Aufwendungen von bis zu 320,46 Euro jährlich je Pflegefamilie sowie bis zu 160,23 Euro jährlich bei nur einer Pflegeperson erstattet.“

5. Ziffer 3.2 Satz 4 wird gestrichen.

6. Ziffer 4 wird wie folgt gefasst:

„Wird das Pflegekind im Rahmen des Familienleistungsausgleichs nach § 31 EStG bei der Pflegeperson berücksichtigt, so wird das Kindergeld entsprechend § 39 Abs. 6 SGB VIII auf die laufenden Leistungen angerechnet.“

II. Weitergeltung

Der Grunderlass des Hessischen Ministeriums für Soziales und Integration vom 19. Juni 2015 (StAnz. S. 689) hat weiterhin Gültigkeit, soweit nicht ausdrücklich geändert.

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

Wiesbaden, den 7. April 2017

**Hessisches Ministerium
für Soziales und Integration**
II 6 - 52 i 0200-0005/2012/011

TOP:

Viernheim, den 06.06.2017

Federführendes Amt

10 Hauptamt

Aktenzeichen:	930-30
Diktatzeichen:	ph
Drucksache:	VL-54-2017/XVIII
Anlagen:	Beteiligungsbericht 2016
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Hauptamt, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	12.06.2017	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	24.08.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	beschließend

Beschlussvorlage

Beteiligungsbericht der Stadt Viernheim gemäß § 123a HGO

Beschlussvorschlag:

1. Die städtischen Gremien nehmen vom Beteiligungsbericht gemäß 123 a HGO Kenntnis.
2. In den Amtlichen Verkündungsblättern soll nach Beschluss der Stadtverordneten-Versammlung auf die Möglichkeit der Einsichtnahme im Hauptamt für einen Zeitraum von 4 Wochen ab Bekanntmachung hingewiesen werden.
3. Der Bericht soll auch auf der Homepage der Stadt Viernheim veröffentlicht werden.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Im Rahmen der Novellierung der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) im Jahre 2005 wurde auch der § 123a „Beteiligungsbericht und Offenlegung“ neu aufgenommen.

Dieser verpflichtet die Kommunen, zur Information der Stadtverordneten-Versammlung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über die Beteiligungen der Stadt an privatrechtlichen Unternehmen zu erstellen, wobei alle Unternehmen aufzunehmen sind, an denen die Stadt mit mindestens 20 % beteiligt ist.

Der Bericht ist von der Stadtverordneten-Versammlung in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Ferner sind die Einwohner in geeigneter Weise über das Vorliegen des Berichtes zu informieren, den sie auch einsehen dürfen.

Für die Jahre 2006 sowie 2011 wurde der Beteiligungsbericht umfassend abgefasst, da es in Folge der Kommunalwahlen umfangreichere Änderungen bei den Besetzungen der Organe der Beteiligungsunternehmen gab.

Die Fortschreibungen des Beteiligungsberichts in den letzten Jahren beschränkten sich dagegen auf die beiden Eigenbetriebe sowie die Stadtwerke Viernheim GmbH, da es keine bedeutsamen Änderungen an den sonstigen Beteiligungen gab.

In diesem Jahr handelt es sich wieder um einen umfassenden Bericht, da es nach der Kommunalwahl umfassende Veränderungen in den Besetzungen der Organisationen und Institutionen gab.

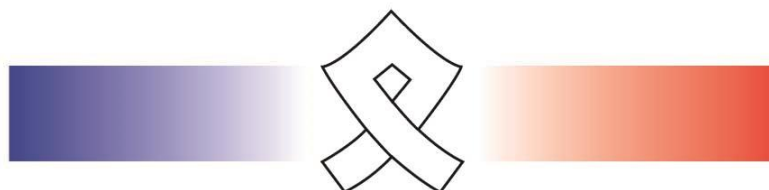
Bei den beiden Eigenbetrieben sowie der Stadtwerke Viernheim GmbH wird die jeweilige Besetzung der Betriebskommissionen bzw. des Aufsichtsrats im Berichtsjahr aufgeführt (beschlossene Jahresabschlüsse zum 31.12.2015). Nachrichtlich sind am Ende des Beteiligungsberichts die aktuellen Zusammensetzungen (Juni 2017) nach der Kommunalwahl 2016 aufgeführt.

Bei den übrigen Beteiligungen sind die Besetzungen nach den Kommunalwahlen 2016 aufgeführt.

Fortschreibung des BETEILIGUNGS- BERICHT

2016

STADT
VIERNHEIM



Vorwort des Bürgermeisters

§ 123 a der Hessischen Gemeindeordnung verpflichtet die Kommunen jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts abzugeben, wenn ihnen mindestens der zwanzigste Teil eines Unternehmens gehört. Dieser Verpflichtung kam die Stadt Viernheim erstmals im Jahre 2005 nach. Im Interesse einer möglichst umfassenden Information der Kommunalpolitiker aber auch der Bürgerinnen und Bürger erstreckte sich dieser erste Bericht nicht nur auf verpflichtend aufzunehmende Angaben zu der Stadtwerke Viernheim GmbH, sondern enthielt auch Daten zu den beiden Eigenbetrieben und wesentlichen Mitgliedschaften



der Stadt in Verbänden u.ä. Es wurde damit über den verpflichtenden Teil hinaus das Ausmaß der wirtschaftlichen Betätigung der Stadt insgesamt transparent gemacht und aufgezeigt, dass die vielfältigen Aufgaben, die eine Stadt wie Viernheim wahrzunehmen hat, nicht allein durch die Ämter der Stadtverwaltung, sondern u.a. auch in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen in Zweckverbänden, wie z.B. dem Abwasserverband Bergstraße, und natürlich in den beiden Eigenbetrieben wahrgenommen werden.

Für die Jahre 2006 sowie 2011 wurde der Beteiligungsbericht umfassend abgefasst, da es in Folge der Kommunalwahlen umfangreichere Änderungen bei den Besetzungen der Organe der Beteiligungsunternehmen gab.

Die Fortschreibungen des Beteiligungsberichts in den letzten Jahren beschränkten sich dagegen auf die beiden Eigenbetriebe sowie die Stadtwerke Viernheim GmbH, da es keine bedeutsamen Änderungen an den sonstigen Beteiligungen gab.

In diesem Jahr handelt es sich wieder um einen umfassenden Bericht, da es nach der Kommunalwahl umfassende Veränderungen in den Besetzungen der Organisationen und Institutionen gab.

Bei den beiden Eigenbetrieben sowie der Stadtwerke Viernheim GmbH wird die jeweilige Besetzung der Betriebskommissionen bzw. des Aufsichtsrats im Berichtsjahr aufgeführt (beschlossene Jahresabschlüsse zum 31.12.2015).

Nachrichtlich sind am Ende des Beteiligungsberichts die aktuellen Zusammensetzungen (Juni 2017) nach der Kommunalwahl 2016 aufgeführt.

Bei den übrigen Beteiligungen sind die Besetzungen nach den Kommunalwahlen 2016 aufgeführt.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matthias Baaß'. The signature is stylized and cursive.

Matthias Baaß
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. <u>Einführung</u>	1
1.1. Der Beteiligungsbericht nach § 123 a HGO	1
1.2. Auslegung des Beteiligungsbegriffs für Beteiligungsberichte der Stadt Viernheim	1
1.3. Datenstand des Berichtes	2
1.4. Erläuterung der Rechts- und Organisationsformen	2
1.4.1. Eigenbetriebe	2
1.4.2. Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	2
1.4.3. Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)	2
1.4.4. Zweckverbände	3
1.4.5. Wasser- und Bodenverbände	3
1.4.6. Genossenschaften	3
1.4.7. Eingetragene Vereine	3
1.4.8. Verbände	4
2. <u>Beteiligungen</u>	5
2.1. Wirtschaftliche Daten der Eigenbetriebe/Gesellschaften mit mehr als 20%-iger Beteiligung	5
2.2. Beteiligungen im Einzelnen	6
2.2.1. <u>Eigenbetriebe</u>	7
2.2.1.1. Stadtbetrieb Viernheim Dienstleistungen	8
2.2.1.2. Forum der Senioren	16
2.2.2. <u>Kapitalgesellschaften</u>	29
2.2.2.1. Stadtwerke Viernheim GmbH	30
2.2.3. Wasserverbände	37
2.2.3.1. Abwasserverband Bergstraße	38
2.2.3.2. Gewässerverband Bergstraße	40
2.2.4. (Zweck-)Verbände	41
2.2.4.1. Sparkassenzweckverband	42
2.2.4.2. Hessischer Verwaltungsschulverband	43
2.2.4.3. Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement	45
2.2.4.4. ekom21 – KGRZ Hessen	46
2.2.5. Sonstige	48
2.2.5.1. Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.	49

2.2.5.2. Kommunalen Arbeitgeberverband Hessen e.V.	51
2.2.6. Aktuelle Besetzungen (nach der Kommunalwahl 2016)	53
3. <u>Rechtliche Grundlagen</u>	56

1. Einführung

1.1. Der Beteiligungsbericht nach § 123 a HGO

Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung haben nach § 1 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) die Aufgabe, das Wohl der Einwohner zu fördern. Dies erfolgt u.a. durch die Aufstellung des Haushaltsplanes, mit dem die Verwaltungstätigkeiten für das jeweilige Haushaltsjahr festgelegt werden. Die Kommunen erfüllen die öffentlichen Aufgaben aber auch zunehmend außerhalb der eigentlichen Stadtverwaltung mittels kommunaler Unternehmen und lassen öffentliche Leistungen durch Eigen- oder Beteiligungsgesellschaften erbringen. Damit verringern sich die Möglichkeiten zur Einflussnahme der kommunalen Gremien und zur parlamentarischen Kontrolle. Die im Haushaltsrecht gebotene Transparenz ist nicht mehr in bisheriger Form gegeben, da nicht mehr alle Aufgaben und die damit verbundenen Ausgaben und Einnahmen detailliert aus dem Haushaltsplan ersichtlich sind

Zur ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer Aufgabe benötigen die Gemeindeorgane daher einen Überblick über alle Betätigungen der Kommune, auch über diejenigen, die sich nicht oder nur eingeschränkt im Haushaltsplan wiederfinden.

Der im Rahmen der Novellierung in die HGO neu aufgenommene **§ 123a**

„**Beteiligungsbericht und Offenlage**“ will dies sicherstellen und regelt im 1. Absatz: *(1) Die Gemeinde hat zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen. In dem Bericht sind alle Unternehmen aufzuführen, bei denen die Gemeinde mindestens über den fünften Teil der Anteile verfügt.*

Während Absatz 2 näher auf den erforderlichen Inhalt des Berichts eingeht, enthält Absatz 3 die Regelung, dass der Beteiligungsbericht in der Stv.-Versammlung in öffentlicher Sitzung zu erörtern ist und dass die Einwohner über das Vorliegen des Berichtes in geeigneter Form zu unterrichten sind. Sie sind berechtigt, ihn einzusehen. So ist gewährleistet, dass sich nicht nur die Mandatsträger ein Bild über die Lage der Kommune machen können, sondern dass sich auch jeder Einwohner über die Beteiligungen der Stadt informieren kann.

1.2. Auslegung des Beteiligungsbegriffs für Beteiligungsberichte der Stadt Viernheim

Nach §123a HGO ist ein Beteiligungsbericht für Beteiligungen an privatrechtlichen Unternehmen (z.B. AG, GmbH) zu erstellen, sofern die Kommune mindestens 20 % der Anteile hält.

In den Beteiligungsbericht der Stadt Viernheim sind demnach Angaben zu der 100%igen Beteiligung an der Stadtwerke Viernheim GmbH aufzunehmen.

Da es aber Intention der Regelung des § 123 a HGO ist, mehr Transparenz zu schaffen und einen Gesamtüberblick über die Betätigung der Gemeinde zu geben, ist es angebracht, darüber hinaus auch auf weitere Beteiligungen / Mitgliedschaften der Stadt Viernheim, z.B. in Zweckverbänden und Vereinen einzugehen.

1.3. Datenstand des Berichts

Die Daten beziehen sich jeweils auf das genannte Haushalts- bzw. Wirtschaftsjahr. Bei den Angaben zur Besetzung der Gremien/Organe sind die u.a. in Folge der Kommunalwahl 2016 geänderten, aktuell gültigen Zusammensetzungen genannt.

1.4. Erläuterung der Rechts- und Organisationsformen

Im Folgenden wird eine kurze Definition der Rechts- und Organisationsformen gegeben, auf die im Rahmen dieses Berichtes eingegangen wird.

1.4.1. Eigenbetriebe

Eigenbetriebe sind wirtschaftliche Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit auf der Grundlage des Eigenbetriebsgesetzes. Hinsichtlich der Organisation und Wirtschaftsführung sind diese Unternehmen verselbständigt, d.h. von der übrigen Stadtverwaltung getrennt. Finanzwirtschaftlich sind sie aus dem Gesamtvermögen der Stadt herausgenommen.

Die Stadtverordneten-Versammlung entscheidet über die Grundsätze nach denen der Eigenbetrieb gestaltet und wirtschaftlich geleitet werden soll. Ihr obliegt vor allem die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan und die Feststellung des Jahresabschlusses (§ 5 Eigenbetriebsgesetz).

Organe des Eigenbetriebs sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission.

1.4.2. Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eine juristische Person des Privatrechts und verfügt über eine eigene Rechtspersönlichkeit.

Die bzw. der Gesellschafter sind/ist mit Einlagen (= Stammkapitalanteilen) auf das Stammkapital, das mindestens 25.000 € betragen muss, beteiligt, ohne persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften.

Zwingende Organe der GmbH sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

Die Bildung eines Aufsichtsrates ist nach dem GmbH-Gesetz nicht vorgeschrieben, für Unternehmen mit kommunaler Beteiligung ergibt sich das Erfordernis dieses Gremiums aber aus § 122 Absatz 1 Nr. 3 HGO, um die Einflussnahmemöglichkeit der Kommune sicherstellen zu können.

Als Grundlage der GmbH wird von den Gesellschaftern bzw. dem Gesellschafter ein Gesellschaftsvertrag abgeschlossen.

1.4.3. Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co KG)

Die GmbH & Co. KG ist eine Sonderform der Kommanditgesellschaft (KG) und somit eine Personengesellschaft. Anders als bei einer typischen Kommanditgesellschaft ist der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) keine natürliche Person, sondern eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Ziel dieser gesellschaftsrechtlichen Konstruktion ist es, Haftungsrisiken für die hinter der Gesellschaft stehenden Personen auszuschließen oder zu begrenzen.

Die GmbH & Co. KG wird durch die GmbH (Komplementär) vertreten, die typischerweise auch die alleinige Geschäftsführungsbefugnis besitzt. Der Kommanditist ist im Regelfall von der Geschäftsführung ausgeschlossen; er kann lediglich bei außergewöhnlichen Geschäften sein Widerspruchsrecht ausüben. Somit ist, sofern nichts anderes im Gesellschaftsvertrag vereinbart ist, der Geschäftsführer der GmbH mittelbar auch Geschäftsführer der KG.

Die GmbH als Komplementär haftet zwar unbeschränkt mit ihrem Vermögen, die

Gesellschafter der GmbH allerdings nur mit ihren Stammeinlagen. Durch diese Konstellation hat man die unbeschränkte Haftung ausgeschaltet.

1.4.4. Zweckverbände

Zweckverbände sind Zusammenschlüsse von Gemeinden und Gemeindeverbänden zur gemeinsamen Erfüllung bestimmter Aufgaben, zu deren Durchführung sie berechtigt oder verpflichtet sind.

Sie sind Körperschaften des öffentlichen Rechts und verwalten ihre Angelegenheiten in eigener Verantwortung auf der Basis des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit.

Organe sind der Vorstand und die Versammlung.

1.4.5. Wasser- und Bodenverbände

Wasser- und Bodenverbände sind den Zweckverbänden ähnliche Körperschaften des öffentlichen Rechts auf spezialgesetzlicher Grundlage. Während allerdings bei den Zweckverbänden nur Gebietskörperschaften Mitglied sein können, können den Boden- und Wasserverbänden auch natürliche Personen oder juristische Personen des Privatrechts angehören.

Ein weiterer Unterschied zu den Zweckverbänden besteht darin, dass sie auf einer spezialgesetzlichen Grundlage gebildet werden und nur für bestimmte Aufgaben im Bereich der Wasser- und Bodenbewirtschaftung gegründet werden können.

Organe sind der Vorstand und die Versammlung bzw. der Ausschuss.

1.4.6. Genossenschaften

Die eingetragenen Genossenschaften (eG) sind Gesellschaften mit variabler Mitgliederzahl, die über kein in der Satzung bestimmtes festes Grund- oder Stammkapital verfügen. Vielmehr schwankt die Zahl der Geschäftsanteile. Sie ist eine juristische Person des Privatrechts. Für ihre Verbindlichkeiten haftet den Gläubigern auch dann nur das Vermögen der Genossenschaft, wenn ihre Satzung eine Nachschusspflicht der Genossen vorsieht. Genossenschaftszweck ist die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs.

Charakteristisch für sie ist, dass sie keinen eigenen wirtschaftlichen Zweck verfolgen, insbesondere keinen Gewinn anstreben, sondern den sonstigen Wirtschaftsbetrieb ihrer Mitglieder unmittelbar fördern wollen.

Für die Gründung einer Genossenschaft sind mindestens sieben Genossen erforderlich.

Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung (bei mehr als 1.500 Mitgliedern „Vertreterversammlung“), der Vorstand und der Aufsichtsrat.

1.4.7. Eingetragene Vereine (e.V.)

Vereine sind auf gewisse Dauer bestehende freiwillige Zusammenschlüsse von mindestens sieben Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks, wobei der Bestand des Vereins und des Vereinszwecks vom Wechsel seiner Mitglieder unabhängig ist.

Sofern der Verein sich beim zuständigen Amtsgericht in das Vereinsregister

eintragen lässt, wird er als eingetragener Verein (e.V.) bezeichnet und besitzt Rechtsfähigkeit.

Organe sind der Vorstand und die Mitgliederversammlung.

1.4.8. Verbände

Verbände sind Gruppen von Einzelpersonen (natürliche Person) oder Körperschaften (juristischen Person) aller Art, die sich in der Rechtsform eines Vereins freiwillig zur Verfolgung gemeinsamer Zwecke zusammengeschlossen haben und meist über eine feste interne Organisationsstruktur verfügen.

Verbände bündeln die Interessen der einzelnen Mitglieder zur Erreichung gemeinsamer Ziel- oder Wertvorstellungen. Sie existieren und agieren in allen Gesellschaftsbereichen. Sozial- und Politikwissenschaft unterscheiden viele Erscheinungsweisen der Verbände (Wirtschafts-, Berufs- und Wissenschaftsverbände, Kultur- und Sportverbände, Sozial- und Wohlfahrtsverbände – auch politische Parteien und Gewerkschaften, Kammern und Schutzverbände zählen dazu).

Das Merkmal der Freiwilligkeit unterscheidet Vereine und Verbände von den Kammern für Gewerbe und Freie Berufe, bei denen eine gesetzliche Pflichtmitgliedschaft besteht.

2. Die Beteiligungen

2.1. Wirtschaftliche Daten der Eigenbetriebe/Gesellschaften mit mehr als 20%-iger Beteiligung

EIGENBETRIEBE	Kapitalanteil	Bilanzdaten 2015			Gewinn- und Verlustrechnung 2015		
		Anlagevermögen €	Eigenkapital €	Aktiva gesamt €	Umsatzerlöse €	Personal- aufwand €	Jahres- ergebnis €
Stadtbetrieb Viernheim Dienstleistungen	100%	13.180.943,80	1.021.132,39	15.135.620,81	2.754.960,88	1.859.395,65	-73.032,23
Forum der Senioren	100%	18.393.076,12	3.126.667,56	18.988.954,06	5.909.214,18	3.161.715,43	110.763,76

KAPITAL- GESELL- SCHAFTEN	Kapitalanteil	Konzernbilanzdaten 2015			Gewinn- und Verlustrechnung 2015		
		Anlage- vermögen €	Eigenkapital €	Aktiva gesamt €	Umsatzerlöse €	Personal- aufwand €	Jahresergebnis €
Stadtwerke Viernheim Konzern	100%	62.417.958,44	22.354.935,41	78.508.052,52	64.088.726,86	7.809.241,41	1.755.075,82

2.2. Die Beteiligungen im Einzelnen

2.2.1. Eigenbetriebe



2.2.1.1. Stadtbetrieb Viernheim Dienstleistungen



Industriestraße 16
68519 Viernheim
Telefon: 06204 607 56-11
Telefax: 06204 607 56-99

Unternehmenszweck:

Der Stadtbetrieb Viernheim Dienstleistungen (SVD) erfüllt mit seinen Betriebszweigen Betriebshof und Friedhöfe den Zweck, Dienstleistungen für den Verwaltungsbereich der Stadt Viernheim wahrzunehmen, durchzuführen und sicherzustellen.

Organe des Unternehmens:

Betriebs-
kommission:
(BK)

Bolze, Jens	1. Stadtrat (Vorsitzender)
Rohrbacher, Heinz	Ehrenstadtrat
Seitz, Bernhard	Ehrenstadtrat
Göhner, Michael	Stadtverordneter
Gross, Dieter	Stadtverordneter
Haas, Herbert	Stadtverordneter
Haas, Sigrid	Ehrenstadtverordnete
Niebler, Klaus	Ehrenstadtverordneter
Quarz, Klaus	Ehrenstadtverordneter
Winkenbach, Horst	Stadtverordneter
Eschelbach, Klaus	Personalratsmitglied
Schottenhofer, Klaus	Personalratsmitglied
Pajung, Armin	wirtschaftl./techn. bes. erf. Person
Bauer, Hermann	wirtschaftl./techn. bes. erf. Person

Betriebsleitung: Rainer Kempf
(BL)

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

<i>Sitz:</i>	Viernheim
<i>Rechtsform:</i>	Eigenbetrieb
<i>Gründung:</i>	01.01.1997
<i>Stammkapital:</i>	1.022.583,76 €

Beteiligungen: Alleiniger Eigentümer ist die Stadt Viernheim

Jahresabschluss: 2015
geprüft durch Dipl.-Kfm. Thomas Aumüller, Wirtschaftsprüfer,
Feststellung durch die Stadtverordneten-Versammlung am
08.12.2016

*Belastungen für den
städtischen Haushalt:* Erstattung der nichtumlagefähigen Kosten der Friedhöfe in
Höhe von 487.500 €.
Der Jahresfehlbetrag 2015 in Höhe von 73.032,23 € wird mit
Haushaltsmitteln der Stadt ausgeglichen.

Bilanz des Unternehmens

AKTIVA			PASSIVA		
	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €		Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €
A. Anlagevermögen	13.182.099,80	13.412.456,80	A. Eigenkapital	1.021.132,39	947.437,42
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.156,00	0,00	I. Stammkapital	1.022.583,76	1.022.583,76
II. Sachanlagen	13.180.943,80	13.412.456,80	II. Rücklagen	71.580,86	71.580,86
B. Umlaufvermögen	1.953.502,38	2.123.181,96	III. Verlust	-73.032,23	-146.727,20
I. Vorräte	14.267,33	13.381,41	B. Rückstellungen	230.203,00	212.629,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.755.072,93	1.829.880,28	C. Verbindlichkeiten	9.902.738,49	10.650.266,57
III. Guthaben bei Kreditinstituten	184.162,12	279.920,27	D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.981.546,93	3.726.412,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten	18,63	1.106,32			
SUMME AKTIVA	15.135.620,81	15.536.745,08	SUMME PASSIVA	15.135.620,81	15.536.745,08

Gewinn- und Verlustrechnung

Position	GuV 2015
+ Umsatzerlöse/Erträge Friedhöfe	2.754.960,88
+ aktivierte Eigenleistungen	15.670,30
+ sonstige betriebliche Erträge	25.588,16
- Materialaufwand	27.828,24
- Personalaufwand	1.859.395,65
- Abschreibungen	316.793,41
- sonstiger betriebliche Aufwendungen	822.490,08
+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	508,31
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	323.613,32
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-553.393,05
- Sonstige Steuern	7.139,18
Zwischenergebnis	-560.532,23
- Abschläge Verlustabdeckung Friedhof	487.500,00
Jahresfehlbetrag	-73.032,23

Auszug aus dem geprüften und bestätigten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015:

Geschäftsverlauf und Lage des SVD

Der Geschäftsverlauf des Betriebsbereiches Betriebshof war im Wirtschaftsjahr 2015 positiv. Der Betriebszweig weist wie im Vorjahr einen Betriebsüberschuss (im Vergleich zum Vorjahresergebnis: + 60,4 %) aus und kann auch den Fehlbetrag der Friedhöfe entsprechend vermindern.

Der Fehlbetrag der Friedhöfe konnte aufgrund von Kosteneinsparungen (vor allem bei den Zinsaufwendungen und der Umlage für Verwaltung und Betrieb) um 2,56 % im Vergleich zum Vorjahr vermindert werden.

Im Jahr 2015 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von € 73.032,23 zu verzeichnen (2014: - € 146.727,20 / 2013: - € 237.523,53). Das um rd. € 74.000,00 bessere Ergebnis im Vorjahresvergleich erklärt sich im Wesentlichen aus den niedrigeren Personalkosten (-rd. € 21.500,00), aus den niedrigeren Abschreibungen (- rd. € 20.700,00), aus der niedrigeren Zinsbelastung (- rd. € 58.500,00) und gegenläufig aus den gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+ rd. € 53.800,00) sowie aus der gestiegenen Verlustabdeckung Friedhöfe (NUK) durch die Stadt (+ € 27.500,00).

Bei den Erträgen aus der Vergabe von Grabnutzungsrechten wurden in 2015 € 416.746,00 (Vorjahr: € 355.445,00) abgegrenzt und der passiven Rechnungsabgrenzung zugeführt. Die ergebniswirksamen Erträge 2015 betragen hier € 11.018,00 (Vorjahr: € 9.209,00). Die Erträge aus der Auflösung der PRA für 2015 belaufen sich auf € 161.611,16 (Vorjahr: € 151.768,48).

Für die Erhebung der Friedhofsgebühren war in 2015 die Friedhofsgebührenordnungen vom 16.10.2014 maßgebend.

Nach der dieser Gebührenordnung zugrunde liegenden Kalkulation verbleibt ein großer Anteil der Kosten (rd. 487.500 €/a) als nicht umlagefähige Kosten (NUK/ Aufwendungen für ausgebaute Vorhalte-Grabfelder, nicht ausgebaute Reserveflächen, öffentliches Grün und Kriegsgräber) beim SVD und verschlechtert so das Betriebsergebnis bzw. lässt ein ausgeglichenes Ergebnis für die Betriebsstelle Friedhöfe (Friedhof Lorscher Straße und Waldfriedhof) nicht zu.

Die von der Betriebsleitung vorgelegte Kostenträgerzeitrechnung 2013/Nachkalkulation vom April 2015 wurde am 13.05.2015 in der Betriebskommission behandelt. Das Ergebnis dieser Nachkalkulation ergab, dass eine Anpassung der Friedhofsgebühren wegen noch fehlender Ergebnisse 2014 und 2015 nicht sinnvoll ist. Daher hat die Betriebskommission am 13.05.2015 beschlossen, die ausgewiesenen Unter- und Überdeckungen 2013 vorzutragen und im Rahmen der Neukalkulation 2016 zusammen mit den Ergebnissen der Kostenträgerzeitrechnungen 2014 und 2015 dann entsprechend zum Ansatz zu bringen.

Die Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) für den Betriebsbereich Betriebshof einschließlich der Kostenträgerrechnung war zum 01.01.2004 insgesamt im Stadtbetrieb eingeführt worden.

Auch im Jahr 2015 wurden für den Betriebshof einheitliche Stundensätze, gestaffelt nach den Kategorien Service-Team-Leiter, Facharbeiter und Mitarbeiter, sowie separate Stundensätze für die eingesetzten Fahrzeuge abgerechnet. Die angefallenen Materialkosten wurden nach tatsächlichem Anfall berechnet. Hierbei ist eine Überprüfung der bisherigen Kostensätze für den Personaleinsatz und die Fahrzeuge erfolgt.

Die Fahrzeugkostensätze wurden zum 01.01.2015 angepasst; auf eine Anpassung der Kostensätze für den Personaleinsatz konnte verzichtet werden.

Der Betriebszweig Betriebshof weist einen Gewinn von + € 75.927,98 (Vorjahr: +€ 47.338,98) aus. Die Ergebnisverbesserung im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus einem Rückgang der Aufwendungen für den Betriebszweig um rd. 1,8 %.

Der Betriebsbereich Betriebshof erbrachte in 2015 aktivierte Eigenleistungen in Höhe von € 15.670,30. Die ausgeführten Arbeiten auf dem Waldfriedhof umfassten Aushub- und Verfüllarbeiten im Rahmen der Neuinstallation von Beregnungsanlagen für Rasengrabfelder und die Anlegung eines Gehweges in einem Urnengrabfeld.

Die interne Verrechnung für den Betriebsbereich Friedhöfe umfasst € 22.443,10 (Vorjahr: € 27.095,70). Dieser Betrag setzt sich aus € 4.830,90 (Vorjahr: € 5.803,20) für den Fahrzeug- und € 17.612,20 (Vorjahr: € 21.292,50) für den Mitarbeiterereinsatz zusammen. Vorwiegend bei der Grünpflege des Friedhofes Lorsche Straße, bei der Abfall- und Abraumbeseitigung sowie der Reparatur von Betriebs- und Geschäftsausstattungen (Gebäude und Außenanlagen) sind diese Leistungszurechnungen erbracht worden.

Der Betriebsfehlbetrag der Betriebsstelle Friedhöfe beträgt unter Einrechnung der von der Stadt geleisteten Erstattung der NUK in 2015 € 150.302,14 (im Vorjahr 2014 € 194.555,43).

Damit ist der Betriebsfehlbetrag im Vergleich zum Vorjahr wiederum erheblich gesunken (- 22,75 %). Die Anzahl der Bestattungsfälle im Vergleich zum Vorjahr ist leicht gestiegen (+ 0,58 %/ Vorjahr: - 2,01 %). Demnach lässt sich die Ergebnisverbesserung im Wesentlichen auf Kosteneinsparungen (- 2,12 % bei den Aufwendungen insgesamt/ rd. € 26.000,00 weniger) und die Erhöhung der NUK (Verlustausgleich durch die Stadt) um € 27.500,00 zurückführen. Maßgeblich bei den Kosteneinsparungen waren der Rückgang bei den Zinsaufwendungen durch die Umschuldungen 2013/2014 (- 17,91 %) sowie die Verringerung der Umlage für Verwaltung und Betrieb (ZSV) um 1,75 %.

Der Eigenbetrieb erwirtschaftete in 2015 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 73.032,23 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag € 146.727,20). Bei einer Bilanzsumme von T€ 15.136 (Vorjahr: T€ 15.537) weist der Eigenbetrieb ein Eigenkapital in Höhe von T€ 1.021 (Vorjahr: T€ 947) aus. Wesentlicher Posten auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen mit T€ 13.182, auf der Passivseite stehen dem Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 8.871, Eigenkapital von T€ 1.021 sowie Verpflichtungen gegenüber der Stadt aus der Übertragung von Anlagegütern von T€ 275 gegenüber.

Der Jahresfehlbetrag 2014 von € 146.727,20 wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus Haushaltsmitteln der Stadt Viernheim übernommen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Das Ergebnis des Stadtbetriebs Viernheim – Dienstleistungen – (SVD) ist im Wesentlichen positiv durch den weiteren Rückgang der Umlage ZSV sowie die Verringerung des Personalaufwandes aufgrund von Personaleinsparungen in der Verwaltung und den weiteren Rückgang der Zinsbelastung durch die Umschuldung von Darlehen gekennzeichnet. Die Erlösentwicklung bei den Umsatzerlösen Betriebshof und bei den Friedhofsgebühren ist stabil und insgesamt leicht niedriger als im Vorjahr.

Chancen & Risiken der zukünftigen Entwicklung

In 2006 waren die Betriebszusammenlegung der Betriebsteile Bauhof, Gärtnerei und Verwaltung auf das neue Betriebsgelände Industriestraße 16, eine neue Gesamtorganisation des SVD (seit 01.04.2006 in Kraft und umgesetzt) sowie eine

verstärkte betriebswirtschaftliche Ausrichtung des SVD (Besetzung Stelle Betriebswirt zum 01.10.2005) vollzogen worden.

Die Finanzierung der Betriebszusammenlegung ist über ein 2005 neu aufgenommenes Darlehen in Höhe von € 1.260.000,00 erfolgt, das zunächst auf 3 Jahre tilgungsfrei befristet war. In 2008 wurde dieses Darlehen teilweise getilgt (€ 160.000,00 aus der Verwertung des ehemaligen Stadtgärtnereigeländes) und das Restdarlehen in Höhe von € 1.100.000,00 um 1 Jahr prolongiert. In 2009 wurde das Darlehen wiederum (entsprechend der Verwertung des Stadtgärtnereigeländes) teilweise getilgt (€ 700.000,00) und das Restdarlehen in Höhe von € 400.000,00 um ein weiteres Jahr prolongiert. Dieses Restdarlehen wurde in 2010 mit Erlösen aus der Verwertung der Stadtgärtnerei und liquiden Mitteln insgesamt getilgt.

Die dadurch insgesamt eingetretene positive Entwicklung der Vorjahre konnte in 2015 weiter fortgesetzt werden. Es hat sich gezeigt, dass sich mit dem ab 01.03.2012 zur Verstärkung der Kontrolldichte eingeführten monatlichen Abgleich der abgerechneten Produktivstunden mit den Planvorgaben und mit dem Einsatz von Ersatzpersonal für Langzeitkranke erfolgreich die Produktivstunden und damit die Umsatzerlöse des Betriebshofes beeinflussen lassen.

Die Betriebsleitung geht davon aus, dass mit der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen sich die Betriebsergebnisse des Betriebsbereichs Betriebshof weiter positiv darstellen werden, so dass mit deren positiven Jahresergebnissen das negative Ergebnis der Friedhöfe vermindert werden kann. Im Betriebsbereich Friedhöfe ist eine Verbesserung des Betriebsergebnisses neben einer Gebührenanpassung über Kostenoptimierung anzustreben.

Es ist stetig darauf hin zu arbeiten,

- ab 01.04.2006 gültige Organisationsform und die Geschäftsabläufe weiter zu verbessern,*
- den Einsatz von Personal und Material weiter zu optimieren,*
- das am 09.04.01 beschlossene Auftrags- und Tätigkeits-Contracting konsequent umzusetzen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen, insbesondere in Kooperation mit den Organisationseinheiten und den Querschnittsämtern der Stadt, damit die Sicherstellung der Liquidität gewährleistet ist,*
- die Entgelte für den Betriebsbereich Betriebshof, basierend auf der Kostenträgerrechnung, mindestens jährlich zu überprüfen und ggf. anzupassen sowie die Leistungsabrechnung zu optimieren (eine Überprüfung aller Kostensätze und eine Anpassung der Kostensätze für die Fahrzeuge und für den Personaleinsatz ist im Wirtschaftsplan 2016 insgesamt erfolgt),*
- die Nachkalkulation der Friedhofsgebühren mindestens jährlich vorzunehmen, um Informationen über die Notwendigkeit einer Gebührenanpassung zu erhalten (Ziel hierbei sollte es sein, die Gebühren für den Bürger in einem gewissen Rahmen stabil zu halten).*

Unser Risikobericht bezieht sich auf die Lage des Eigenbetriebs im Zeitpunkt der Aufstellung.

Risiko-Früherkennungssystem

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, welche die Entwicklung und/oder den Bestand des SVD wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar (weder aus dem politischen Raum noch aus der Lage des SVD), auch nicht durch die beiden Friedhofsanlagen „Lorscher Strasse“ und „Waldfriedhof“ (soweit regelmäßige Verlustausgleiche des Friedhofsbetriebes durch die Stadt Viernheim erfolgen).

Im Rahmen des Risikomanagements und zur Verbesserung der Ertragssituation der

Betriebsstelle Friedhöfe sind folgende Maßnahmen eingeleitet /ergriffen worden:

- *Eine Kalkulation der Friedhofsgebühren (Kalkulationszeitraum 2011 bis 2013) ist in 2014 erfolgt; die entsprechende Anpassung der Friedhofsgebühren ist umgesetzt worden.*
- *Künftige Neuinvestitionen im Friedhofsbereich werden auch auf Alternativen überprüft, um nach entsprechenden Notwendigkeiten und durch mögliche Änderung von Arbeitsabläufen zu wirtschaftlich günstigeren Lösungen zu kommen.*
- *Eine Nachkalkulation der Friedhofsgebühren mittels Kostenträgerzeitrechnung für 2013 ist erfolgt und wurde am 13.05.2015 in der Betriebskommission behandelt. Demnach sind weitere Kostenträgerzeitrechnungen für 2014 und 2015 vorgesehen, um dann im Rahmen der Kalkulation 2016 alle Ergebnisse der Nachkalkulationen dort berücksichtigen zu können.*

Um bei den Personalkosten nachhaltige positive Effekte erzielen zu können, sind Maßnahmen zur Kostenreduzierung vor allem im Verwaltungsbereich anzustreben. So sind im Bereich ZSV in 2013 nachfolgende Stelleneinsparungen vollzogen worden:

- *Wegfall der Stelle Controller zum 01.07.2013 (der freigesetzte Mitarbeiter ist zum Kämmereiamt versetzt worden); hier werden Aufgaben, die nicht intern aufgefangen werden können, künftig vom Kämmereiamt der Stadt im Wege einer Beauftragung im Rahmen des bestehenden Contractings wahrgenommen.*
- *Wegfall der Stelle Kernbereichsmanagement in Absprache mit der Stadt zum 01.08.2013 (Aufhebung Arbeitsvertrag wegen Kündigung)*
- *Nicht-Wiederbesetzung einer Stelle in der Buchhaltung (die bisherige Stelleninhaberin ist nach ihrer Altersteilzeit inzwischen ausgeschieden); hier sind Aufgaben, die nicht intern aufgefangen werden konnten, extern vergeben worden.*

Die letzte Maßnahme hatte sich nicht bewährt; so dass wegen aufgetretener, massiver Schwierigkeiten in der Buchhaltung hier in 2016 eine Korrektur mit Schaffung einer Teilzeitstelle erfolgt ist. Eine Stellenbesetzung ist zum 01.07.2016 vorgesehen. Weitere Personaleinsparungen in der Verwaltung sind aufgrund der vielfältigen und umfangreichen Aufgaben, die zu erledigen sind, aus derzeitiger Sicht nicht möglich.

Als Risiken sonstiger Art sind zu nennen:

- *nicht ausreichender Versicherungsschutz (ein Defizit ist für den SVD derzeit hier nicht erkennbar),*
- *teilweiser oder nicht rechtzeitiger Ausgleich des jeweiligen Jahresverlustes durch die Stadt (in Zusammenhang mit dem Contracting zu sehen),*
- *Zahlungsverzug der Organisationseinheiten der Stadt Viernheim für Leistungen des Betriebshofes (Liquidität),*
- *Änderung der Bestattungskultur,*
- *Nichtanpassung oder zu späte Anpassung umlagefähiger Friedhofsgebühren und der Entgelte für den Betriebsbereich Betriebshof (Fortführung einer regelmäßigen Anpassung ist zu berücksichtigen).*

Zum frühzeitigen Erkennen von Risiken sind beim SVD folgende Maßnahmen eingerichtet:

- *Wöchentliche Lagebesprechungen der Betriebsleitung mit den Betriebsstellenleitern der beiden Betriebsbereiche Betriebshof und Friedhöfe.*
- *Wöchentliche Lagebesprechung der Betriebsleitung mit den Leitungen der Fachbereiche*

- *Verwaltung und zentrale Dienste (VzD),*
- *Finanz- und Rechnungswesen (FRW) und*
- *Beschaffungen*
- *Wöchentliche Besprechungen (Jour fixe) mit dem zuständigen Dezernenten der Stadt (Erster Stadtrat, Herr Jens Bolze).*
- *Vorlage von Berichten zur regelmäßigen Informationsvermittlung, ggf. eigenständige Unterrichtung der Organe des SVD*
 - *entsprechend dem Sitzungsplan oder*
 - *zu besonderen Sitzungen.*
- *Rechtzeitige Mitteilung benötigter Haushaltsmittel und des planerisch errechneten Jahresgewinns/-verlustes an die Stadt im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplan- und Haushaltsplanaufstellung.*
- *Kontinuierliche Überprüfung und Anpassung der Gebührensätze für die Betriebsstelle Friedhöfe und der Entgelte für den Betriebsbereich Betriebshof.*
- *Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Viernheim die nicht umlagefähigen Kosten im Bereich Friedhöfe sowie den zu erwartenden Jahresverlust, der im Wesentlichen aus dem Bereich Friedhöfe resultiert, weiterhin ausgleichen wird.*
- *Monatliche Überprüfung der abgerechneten Produktivstunden des Betriebsbereiches Betriebshof und ggf. Ergreifung von Gegenmaßnahmen zur Stabilisierung der Erlössituation.*

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse von besonderer Bedeutung für den Eigenbetrieb nach dem Bilanzstichtag 31.12.2015 sind nicht zu verzeichnen.

Auszug aus dem Prüfungsbericht der Südwest Consulting AG zum Lagebericht 2015

◆ Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung:

[...]

Nach meiner Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Stadtbetriebs Viernheim – Dienstleistungen, Viernheim. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung dar.

[...]

2.2.1.2. Forum der Senioren



Spitalplatz 3-5
 68519 Viernheim
 Tel: 06204/968-30
 Fax: 06204/988-33
www.forum-der-senioren.de

Unternehmenszweck:

Das Forum der Senioren ist ein Seniorenheim, in dem alte und hilfsbedürftige Menschen betreut und gepflegt werden. Neben der vollstationären Dauer- und Kurzzeitpflege besteht auch ein Angebot für „Betreutes Wohnen“.

Organe des Unternehmens:

Betriebs-

kommission: *(BK)*

Matthias Baaß	Bürgermeister	(Vorsitzender)
Hedwig Fraas	Stadträtin	
Helmut Kirchner	Stadtrat	
Klaudia Forg	Stadtverordnete	
Elvira Frank	Stadtverordnete	
Michael Göhner	Stadtverordneter	
Jürgen Gutperle	Ehrenstadtverordneter	
Dieter Rihm	Stadtverordneter	
Jutta Schmiddy	Stadtverordnete	
Richard Werle	Stadtverordneter	
Jürgen Miedniak	Mitglied caritativer Organisation	
Volker Gassenferth	Mitglied caritativer Organisation	
Udo Reinhardt	Mitglied caritativer Organisation	
Dr. Dagmar Hinrichs	Mitglied caritativer Organisation	
Ayfer Güven	Personalratsmitglied	
Thomas Mandel	Personalratsmitglied	
Wolfgang Kempf	im Gesundheitswesen erfahrene Person	

Betriebsleitung: Jürgen Hoock

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

<i>Sitz:</i>	Viernheim
<i>Rechtsform:</i>	Eigenbetrieb
<i>Gründung:</i>	01.01.1993
<i>Stammkapital:</i>	3.100.000,00 €
<i>Beteiligungen:</i>	Alleiniger Eigentümer ist die Stadt Viernheim
<i>Jahresabschluss:</i>	2015 geprüft durch die RSM Verhülsdonk Feststellung durch die Stadtverordneten-Versammlung am 08.12.2016.

Bilanz des Unternehmens

AKTIVA			PASSIVA		
	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €		Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €
A. Anlagevermögen	18.393.076,12	18.323.544,84	A. Eigenkapital	3.126.667,56	3.015.903,80
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	206,04	406,04	I. Stammkapital	3.100.000,00	3.100.000,00
II. Sachanlagen	18.389.708,71	18.318.699,86	II. Rücklagen	87.811,86	87.811,86
III. Finanzanlagen	3.161,37	4.438,94	III. Verlustvortrag	171.908,06	312.200,25
B. Umlaufvermögen	553.629,19	618.879,03	IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	110.763,76	140.292,19
I. Vorräte	1.853,15	2.328,69	B. Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens (aus öffentl. Fördermitteln für Investitionen)	3.913.577,61	4.033.600,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	198.989,65	151.628,70	C. Rückstellungen	383.579,75	314.845,65
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	352.786,39	464.921,64	D. Verbindlichkeiten	11.564.679,14	11.639.836,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten	42.248,75	62.212,83	E. Rechnungsabgrenzungsposten	450,00	450,00
SUMME AKTIVA	18.988.954,06	19.004.636,70	SUMME PASSIVA	18.988.954,06	19.004.636,70

Gewinn- und Verlustrechnung

Position	GuV 2015 €
+ Umsatzerlöse	5.909.214,18
- Materialaufwand	1.313.464,05
- Personalaufwand	3.161.715,43
- Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	28.000,00
- Steuern, Abgaben, Versicherungen	42.858,51
- Mieten, Pachten, Leasing	66.023,07
+ Erträge aus Auflösung von Sonderposten	120.022,72
- Abschreibungen	545.548,10
- Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	365.659,67
- sonstige betriebliche Aufwendungen	42.365,15
Zwischenergebnis	463.602,92
+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39,30
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	349.648,46
Finanzergebnis	-349.609,16
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	113.993,76
+ Außerordentliche Erträge	0,00
- Außerordentliche Aufwendungen	3.230,00
Außerordentliches Ergebnis	-3.230,00
Jahresüberschuss	110.763,76

Auszug aus dem geprüften und bestätigten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015:

Grundlage des Eigenbetriebs

Das Viernheimer Forum der Senioren ist ein Eigenbetrieb der Stadt Viernheim, der seit 1993 als städtisches Dienstleistungsunternehmen, das entsprechend den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Verordnung über die Rechnungs- und Buchführungspflichten der Pflegeeinrichtung (Pflege-Buchführungsverordnung – PBV) geführt wird.

Zielsetzung des Betriebes ist es, die Versorgung der Stadt Viernheim an stationären und teilstationären Leistungen in der Altenpflege sicherzustellen. Dieses Ziel wurde im Geschäftsjahr 2015 wieder voll erreicht.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingung

Die Sicherstellung dieser Grundversorgung der Stadt Viernheim setzt dabei voraus, dass der Bedarf kontinuierlich analysiert und angepasst wird.

Die eingetretenen und perspektivisch zu erwartenden demographischen Veränderungen in der Altersstruktur der Viernheimer Bevölkerung haben in der Vergangenheit zu Erhöhungen des Angebotes an Pflegeplätzen geführt:

Nach dem weitgehenden Abschluss der Umbau- /bzw. Neubauarbeiten konnte nach mehrjährigen Bauaktivitäten im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 1999 das neue Hauptgebäude „Am Spitalplatz“ bezogen werden.

Im Geschäftsjahr 2003 wurden vorhandene Gemeinschaftsflächen zu 5 neuen stationären Pflegeplätzen umgewandelt. Ab 01.03.2013 standen insgesamt 118 Dauerpflegeplätze und 11 Kurzzeitpflegeplätze zur Verfügung. Die Tagespflege mit 16 Pflegeplätzen wurde zum 31.12.2012 geschlossen.

Bereits im Wirtschaftsjahr 2013 wurde im Zuge von größeren Um- und Neubaumaßnahmen begonnen, weitere 25 stationäre Pflegeplätze in Einzelzimmern zu errichten. Die Baufertigstellung erfolgte zum Jahresende 2014, der Anbau wurde ab dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen.

Das Angebot an Pflegeplätzen hat sich zu diesem Zeitpunkt somit auf insgesamt 154 Pflegeplätze, darunter weiterhin 11 Kurzzeitpflegeplätze, erhöht.

Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Lage des FDS ist durch einen Verlustvortrag von 171.908,06 € gekennzeichnet. Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von 110.763,76 € ab. Somit liegt das Geschäftsergebnis 2015 um rd. 64 T€ über dem Planansatz von 47 T€, der Geschäftsverlauf war zufriedenstellend.

Die Pflegeplätze waren im Wirtschaftsjahr in 2015 zu 95,20 ausgelastet.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind mit 5.514 T€ gegenüber dem Vorjahr (4.754 T€) gestiegen (+760 T€).

Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr von 2.791 T€ auf 3.162 T€ gestiegen und macht mit 53,5 % der Gesamtleistung den größten Kostenblock aus. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Neueinstellungen und Tarifsteigerungen.



Der Materialaufwand ist im Berichtsjahr von 1.148 T€ auf 1.313 T€ gestiegen. Ursachen hierfür war insbesondere der höhere Bedarf an Zeitarbeitskräften im Pflegedienst.

Die nicht geförderten Abschreibungen (426 T€ nach 342 T€) sind auf Grund der Um- und Neubaumaßnahmen gestiegen.

Somit ergibt sich für 2015 ein, mit 464 um 37 T€ unter dem Vorjahreswert liegendes Betriebsergebnis.

Das Finanzergebnis ist mit -350 T€ nach -358 T€ geprägt von den Zinsaufwendungen für die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Rückgang resultiert aus der planmäßigen Tilgung der Darlehen sowie Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitinsen.

Somit ergibt sich für 2015 ein Jahresüberschuss von 111 T€, was einem Rückgang von 29 T€ im Vergleich zum Vorjahr (Jahresüberschuss 140 T€) entspricht.

Liquiditätslage

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Liquiditätsgrad I in %	14,5	21,7	69,5
Liquiditätsgrad II in %	22,6	28,9	85,7

Das kurzfristige realisierbare Schuldendeckungspotential deckt demnach nicht in vollem Umfang das kurzfristige Fremdkapital.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Viernheimer Forums beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf 18.989 T€ (Vorjahr 19.005 T€). Das Anlagevermögen macht davon 96,86 %, das kurzfristige gebundene Vermögen 3,14 % der Bilanzsumme aus.

Das wirtschaftliche Eigenkapital unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beläuft sich auf 37,08 % der Bilanzsumme, während das langfristige Fremdkapital 50,08 % bzw. das kurzfristige Fremdkapital 12,84 % der Bilanzsumme ausmachen.

Das Anlagevermögen ist im Berichtsjahr von 18.324 T€ auf 18.393 T€ hochgegangen. Wesentliche Zugänge betreffen die Brandmeldeanlage in Höhe von rd. 77 T€ und Dachanschlüsse Spitalplatz in Höhe von rd. 53 T€. Des Weiteren erfolgten noch für den Um- und Neubau Zugänge in Höhe von rd. 413 T€.

Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 112 T€ vermindert.

Die Veränderung des wirtschaftlichen Eigenkapitals (7.041 T€ nach 7.050 T€) setzt sich zusammen aus der planmäßigen Auflösung des Sonderpostens (-120 T€), der entsprechend den Abschreibungen der bezuschussten Anlagegüter aufgelöst wird, und dem Jahresüberschuss in Höhe von 111 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 140 T€). Für das Forum der Senioren ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 37,08 % per 31. Dezember 2015.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden planmäßig getilgt, so dass sich die langfristigen Darlehen um 375 T€ auf 9.024 T€ vermindert haben.

Gemäß § 26 des Hess. Eigenbetriebsgesetzes wird über die nachstehenden Sachverhalte gesondert berichtet:

Entwicklung des Eigenkapitals:

Das Eigenkapital setzt sich - neben dem Jahresergebnis 2015 – beim Zweiundzwanzigsten kaufmännischen Abschluss wie folgt zusammen:

	€	€
Festgesetztes Kapital lt. Satzung		3.100.000,00
Kapitalrücklage		87.811,86
Jahresergebnisse		
<i>(nach Verlustübernahme durch den Träger 1996)</i>		
- 1997	-257.888,92	
- 1998	-212.201,58	
- 1999	-466.125,58	
- 2000	-823.970,83	
- 2001	-537.449,78	
- 2002	-541.547,24	
- 2003	1.952.869,44	
- 2004	175.025,02	
- 2005	- 8.179,18	
- 2006	41.551,60	
- 2007	272.926,04	
- 2008	-140.023,00	
- 2009	122.080,05	
- 2010	-132.365,16	
- 2011	191.846,38	
- 2012	131.690,01	
- 2013	- 80.437,52	
- 2014	<u>140.292,19</u>	
		<u>-171.908,06</u>
		<u>3.015.903,80</u>

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

Für alle erkennbaren Risiken wurden Rückstellungen gebildet. Dies waren Rückstellungen für Urlaubs- und Überstundenverpflichtungen, für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Pensionsrückstellungen.

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

Stand 01.01.2015	314.845,65 €
Inanspruchnahme	91.117,42 €
Auflösung	12,23 €
Aufzinsung	11.709,00 €
Zuführung	<u>148.154,75 €</u>
Stand am 31.12.2015	<u>383.579,75 €</u>



Im Geschäftsjahr wurden u.a. folgende Investitionen getätigt:

Im Geschäftsjahr 2015 sind noch Investitionen für Anlagen im Bau (Neubau Spitalplatz) eine Summe von 413 T€ getätigt worden.

Die Erträge aus den allgemeinen Pflegeleistungen betreffen im Geschäftsjahr 2015

Ab dem 01.06.2014 galten die nachstehenden Pflegesätze:

Pflegestufe	Pflegekosten	Unterkunft/ Verpflegung	Invest.kosten	Gesamt € pro Tag
0	34,71	20,00	21,28	75,99
1	48,61	20,00	21,28	89,89
2	67,15	20,00	21,28	108,43
3	85,67	20,00	21,28	126,95
3+	97,77	20,00	21,28	139,05

Ab dem 01.10.2015 galten die nachstehenden Pflegesätze:

Pflegestufe	Pflegekosten	Unterkunft/ Verpflegung	Invest.kosten	Gesamt € pro Tag
0	34,80	20,49	21,28	76,57
1	49,04	20,49	21,28	90,81
2	68,04	20,49	21,28	109,81
3	87,01	20,49	21,28	128,78
3+	99,60	20,49	21,28	141,37

Mit den Entgelten wurden die folgenden Erträge erwirtschaftet:

Erträge	Wirtschaftspla n 15 €	Ergebnis 15 €	Abweichun g €	Abweichun g Prozent
Pflegeerlöse	5.291.849,00	5.513.871,86	222.022,86	4,03
sonst. betr. Erträge + BK-Zuschüsse	426.048,00	395.342,32	-30.705,68	-7,77
sonstige Zinsen u. ähnl. Erträge	120.773,00	120.062,02	-710,98	-0,59
Summe	5.838.670,00	6.029.276,20	190.606,20	3,16

Wie aus der Aufstellung hervorgeht, betragen die Pflegeerlöse 91,45 % der vorstehend genannten Summe der Erträge (4,03 % über den Pflegeerlösen lt. Wirtschaftsplan 2015).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 53.528Pflegetage erreicht. Dies sind genau 7.164 Tage mehr als im Vorjahr. Im Jahre 2015 sind 57 Bewohner verstorben.

Die Anzahl der Pflegetage in der Pflegestufe 3 mit minus 1.182 Tagen ist durch die Zunahme in die Pflegestufe 0+ ausgeglichen.

Die Verteilung der Pflagetage zeigt die nachstehende Abbildung:

Bezeichnung	2015	2014	Abweichung
Pflegestufe 0+	2.632	956	1.676
Pflegestufe 1	22.746	18.346	4.400
Pflegestufe 2	21.191	19.355	1.836
Pflegestufe 3	6.403	7.585	-1.182
Pflegestufe 3+	556	122	434
Summe	53.528	46.364	7.164

Der Personalaufwand setzte sich wie folgt zusammen:

Den überwiegenden Teil der im FDS entstehenden Kosten stellen die Personalkosten dar:

Die Mitarbeiter werden nach Gehalts-, Vergütungs- und Lohntarifen des Bundesbesoldungsgesetzes, des BAT und des HLT vergütet, ab Oktober 2005 gilt der TvÖD.

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Bemerkungen	2015 €	2014 €	Veränderung €	Veränderung Prozent
Löhne und Gehälter	2.425.817,76	2.145.754,05	280.063,71	13,05
Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen	735.897,67	645.416,01	90.481,66	14,02
Summe	3.161.715,43	2.791.170,06	370.545,37	13,28

Die Erhöhung des Personalaufwandes um 13,28 %, ist durch Neueinstellungen und Steigerung der Löhne und Gehälter durch Tariferhöhung zurückzuführen.

Nachstehende Ist-Zahlen nach Fachbereichen standen im Wirtschaftsjahr 2015 zur Verfügung:

Bereich	2014	2015
Betriebsleitung	1	1
Verwaltung	3,47	3,40
Technik	1,5	2
Leitung Pflegedienst	1	1
Pflegedienst	39,61	43,66
Betreuungsassistent	2	2,98
Leitung soziale Betreuung	1	1
Soziale Betreuung	2,02	2,32
Hauswirtschaft	1	1
Küche	2,28	3,48
Gesamtergebnis	54,88	61,84



Überblick folgender Rechtsstreitigkeiten:

Im Jahr 2015 sind keine Rechtsstreitigkeiten anhängig.

Nachtragsbericht:

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung für das angelaufene Geschäftsjahr ergeben.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung:

Auch in Zukunft wird es, insbesondere durch restriktive Maßnahmen der Kostenträger nur sehr schwer sein, eine kontinuierliche, kostendeckende Bewirtschaftung des Viernheimer Forums der Senioren zu erzielen.

Auf der einen Seite sind die Kostenträger bemüht, einem Anstieg der Heimentgelte entgegen zu wirken. Hierdurch wird ein wesentlicher Faktor der Einnahmeseite der Einrichtung weitgehend vorbestimmt. Auf der anderen Seite stehen gegenläufige Entwicklungen bei den Kostenstrukturen in den Pflegeeinrichtungen entgegen. Neben den Erhöhungen im Bereich der Sachkosten, sind hierbei insbesondere die regelmäßigen tariflichen Lohnsteigerungen anzuführen.

Diese sogenannte „Scheren-Problematik“ birgt perspektivisch weiterhin ein Risiko für die Entstehung von wirtschaftlichen Fehlbeträgen. Im Jahr 2015 selbst konnte man solchen Entwicklungen erfolgreich entgegenwirken:

Durch die Neuverhandlungen der Investitionskosten mit dem Regierungspräsidium im Jahre 2014, ist es gelungen, den Entgeltbestandteil „Investitionskosten“ weitgehend kostendeckend zu gestalten, was zu einer deutlichen Verbesserung der Einnahmenstruktur der Einrichtung geführt hat. Die vereinbarten Entgelte bleiben bis zum 31.12.2015 stabil. Vor dem Hintergrund einiger Urteile des Bundessozialgerichts wurde jedoch die entsprechende Landesverordnung zur Berechnung der Investitionskosten geändert. Einige Kostengruppen können in Zukunft nicht mehr in der bisherigen Kalkulation in Ansatz gebracht werden. Die Betriebsleitung geht daher perspektivisch von stark sinkenden Entgelten im Bereich der Investitionskosten aus. Die erwartete Kürzung, eine Senkung des Tagesatzes von derzeit 21,28 € auf 15,44 €, wurde im Wirtschaftsplan 2016 bereits berücksichtigt.

Bereits im September 2015 wurde dem Regierungspräsidium Gießen ein Antrag zur Genehmigung der Investitionskosten für das Jahr 2016 fristgerecht vorgelegt. Der Antrag wurde bislang noch nicht abschließend bearbeitet.

Auch im Bereich der Entgeltbestandteile „Allgemeine Pflegeleistungen“ und „Unterkunft und Verpflegung“ konnte in den letzten Jahren, durch eine weitere Reduktion der betrieblichen Aufwendungen, eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation erzielt werden. Hier stößt der Betrieb jedoch mittlerweile an seine Grenzen.

Weiterhin wurden die Entgelte in diesen Preissegmenten durch die Nutzung der von den Kostenträgern jährlich angebotenen Pauschalen moderat erhöht.

Weitere Betriebsrisiken gehen für das Viernheimer Forum der Senioren von dem weiteren Wachstum des Pflegemarktes aus. Immer mehr Anbieter von stationären Pflegeleistungen drängen auf den Markt. Insbesondere durch einen weiteren, lokalen Anbieter könnte die bislang sehr gute Auslastung des Viernheimer Forum der Senioren gefährdet werden. Im Rhein-Neckar-Raum bestehen längst Angebotsüberhänge.

Das Wachstum des Pflegemarktes in der Region macht sich indes auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Eine weiter zunehmende Anzahl an stationären Anbietern und auch eine wachsende Anzahl an ambulanten Diensten konkurrieren mehr und mehr um die wenigen, am Markt noch verfügbaren Fachkräfte.



Auch für das Viernheimer Forum der Senioren, wird es immer schwieriger, Fachkräfte zu rekrutieren und zu binden. Der Einsatz von Zeitarbeitsfirmen im Pflegebereich ist aus Sicht der Betriebsleitung grundsätzlich kritisch zu sehen und stellt keine betriebliche Strategie dar. Zur Abdeckung von Lücken, die durch nicht besetzte Stellen, vor allem im Helferbereich, und durch Krankheitsausfälle bestehen, wird deshalb auch 2016 weiter auf Zeitarbeit zugegriffen werden müssen.

In der Vergangenheit war es stets problematisch, den gesetzlich vorgegebenen Anteil des Fachpersonals am Gesamtpersonal in Höhe von 50% vorzuhalten. Diese Situation hat sich durch die verstärkte betriebliche Ausbildung in der Vergangenheit derzeit etwas entspannt. Die Fachquote in der Einrichtung liegt zurzeit knapp über 60%. Wie bereits dargelegt, fehlt es derzeit an geeigneten Pflegehilfskräften, die durch Zeitarbeit ersetzt werden müssen.

Trotzdem sollen auch weiterhin kontinuierliche betriebliche Anstrengungen unternommen, um eigene Fachkräfte auszubilden. Die Anzahl der Ausbildungsplätze wurde hierzu bereits im Wirtschaftsjahr 2010 von 10 auf 12 erhöht und soll so zunächst beibehalten werden.

Parallel werden bestehende Fördermöglichkeiten der Arbeitsverwaltung genutzt, um bereits beschäftigte Pflegehilfskräfte zu examinierten Fachkräften weiterzubilden.

Auch im laufenden Jahr war die Übernahme des im Betrieb ausgebildeten Pflegenachwuchses, die einzige Möglichkeit der Einrichtung, den im Zuge der baulichen Entwicklung entstandenen, deutlichen Bedarf an Fachkräften sicherstellen zu können.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen hat das Viernheimer Forum der Senioren seine wirtschaftliche Situation in den letzten Jahren kontinuierlich verbessern und stabilisieren können.

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2016 geht wiederum von einem positiven Jahresergebnis aus.

Nachstehende Aktivitäten sollen im Wirtschaftsjahr 2016 weiterverfolgt werden und zu einer weiteren Verbesserung der wirtschaftlichen Gesamtsituation der Einrichtung beitragen:

Änderungen bei den Heimkosten durch das Pflegestärkungsgesetz II:

Die grundlegenden Änderungen durch das Pflegestärkungsgesetz II haben auch Auswirkungen auf die Finanzierung von Einrichtungen und stellen die bisherige Kalkulation und Finanzierungsmodelle in Pflegeheimen in Frage – mit mutmaßlich massiven Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur im Viernheimer Forum der Senioren.

Bisher war es so, dass Einrichtungen höhere Kosten abrechnen dürfen, je höher die Pflegestufe war. Dies vor dem Hintergrund, dass mit dem Anstieg des Pflegebedarfs eines Bewohners auch der Personaleinsatz der Einrichtung steigt, um die hilfebedürftige Person zu versorgen. Erfolgt eine Höherstufung durch den Medizinischen Dienst, steigen damit sowohl der Betrag von der Kasse als auch der Eigenanteil des Betroffenen oder seines Angehörigen. Dies ging mit dem größeren Aufwand einher, um einen in stärkerem Maße auf Unterstützung und Pflege Angewiesenen fachgerecht zu versorgen. Allerdings wurde damit auch ein Anreiz für die Pflegeeinrichtungen gesetzt, möglichst viele Bewohner höherer Pflegestufen zu versorgen. Häufig gab es Konflikte, wenn in einem Grenzfall eine Einrichtung auf Höherstufung drängte. Den Betroffenen und Angehörigen war aber umgekehrt daran gelegen war, in



der niedrigeren Pflegestufe zu bleiben, weil mit einer höheren Stufe auch ein höherer Eigenanteil verbunden war.

Mit dem Pflegestärkungsgesetz II ändert sich Pflegesatzkalkulation wesentlich. Zum einen müssen die Pflegesätze vom alten System mit den drei Pflegestufen in das neue mit den fünf Pflegegraden überführt werden. Bis zum 30. September 2016 haben die Einrichtungen Zeit, neue Pflegesatzvereinbarungen abzuschließen.

Geschieht dies nicht, werden die Pflegesätze nach bestimmten Formeln umgerechnet, die in § 92e SGB XI geregelt sind. Es ist dann so, dass in den niedrigen Pflegegraden verglichen mit der entsprechenden Pflegestufe weniger und in den höheren mehr Geld gezahlt wird. Zum anderen ist der Eigenanteil der Betroffenen bzw. ihrer Angehörigen in Zukunft in jedem der Pflegegrade gleich hoch, das heißt man bezahlt für Pflegegrad 1 genauso viel dazu wie für Pflegegrad 5. Der sogenannte einrichtungseinheitliche Eigenanteil unterscheidet sich nur noch von Einrichtung zu Einrichtung. Eine Höherstufung hat damit keine unmittelbaren Auswirkungen mehr auf den betroffenen Bewohner und seinen Eigenanteil.

Auch wenn so das Konfliktpotential zwischen zuzahlendem Betroffenen und auf möglichst hohe Pflegesätze angewiesenem Betreiber entschärft ist, wurde der Anreiz, viele Bewohner mit hohen Graden an Pflegebedürftigkeit zu versorgen, noch einmal erhöht. Die Beträge für niedrige und hohe Grade liegen weiter auseinander als nach dem alten System.

In einer Beispielrechnung für die Zeitschrift CAREkonkret von Diplom-Kaufmann Tillmann Rosenbaum-Nagy liegen die Tagessätze für eine Tagespflegeeinrichtung nach altem System zwischen 51,29 € (Pflegestufe 0) und 59,39 € (Pflegestufe 3) und nach neuem zwischen 38,43 € (Pflegegrad 2) und 73,41 € (Pflegegrad 5). (Der Pflegegrad 1 (29,98 €) ist neu und hat keine Entsprechung in den Pflegestufen und wird daher nicht mitberücksichtigt). Um als Pflegeeinrichtung wirtschaftlich zu arbeiten, wird es zukünftig wohl noch mehr auf den „richtigen Bewohnermix“ ankommen.

Der einheitliche Eigenanteil zielt von der Betroffenenenseite aus in dieselbe Richtung: Im Verhältnis zur erbrachten Leistung ist der einheitliche Eigenanteil in den niedrigen Pflegegraden höher als vorher, wohingegen man in einem höheren Pflegegrad von der Neuregelung profitiert. Es ist daher davon auszugehen, dass Pflegebedürftige zukünftig erst später in eine Einrichtung einziehen.

Seit Jahren werden Bewohner von Pflegeheimen älter und zunehmend pflegebedürftiger. Dem Prinzip „ambulant vor stationär“ folgend ist dies politisch auch so gewünscht und entspricht dem Wunsch der meisten Menschen, ihr Lebensende zu Hause zu verbringen. Allerdings sterben die meisten nach wie vor in Pflegeheim oder Krankenhaus. Es geht aber nicht nur um die Frage von Wunsch und Wirklichkeit, sondern um die individuell bedarfsgerechte Versorgung. Es gibt bei manchen persönlichen Lebensverhältnissen und gesundheitlichen Umständen keine Alternative zur Rundumversorgung eines Pflegeheims. In einem Pflegeheim professionell gepflegt zu werden, kann auch dazu dienen, mehr Eigenständigkeit zu bewahren. Das klassische Pflegeheim übernimmt in diesen Fällen eine wichtige Aufgabe und ist der Lebensmittelpunkt des Bewohners. Jedoch sind Pflegeheimplätze teuer.

Auch ökonomische Gründe legen es zumindest nahe, die Ambulantisierung voran zu treiben, gerade, wenn man den Anteil mit einbezieht, den in dem Fall pflegende Angehörige und eben nicht teure Fachkräfte leisten.

Es bleibt zu hoffen, dass auch mit der neuen Pflegesatzberechnung, die Anreize für Einrichtung und für Betroffene bietet, erst möglichst spät in eine Pflegeeinrichtung zu gehen, nicht vorwiegend ökonomische Gründe, sondern zu allererst die Bedürfnisse



der Betroffenen ausschlaggebend sein wird. Es ist aber anzunehmen, dass sich der Trend verstärkt fortsetzen wird, dass zunehmend ältere und stärker pflegebedürftige Menschen in einem Pflegeheim leben werden. Auf das Leben in einer Pflegeeinrichtung hätte dies große Auswirkungen, steht und fällt Zusammenleben und gemeinsame Aktivitäten im neuen Lebensmittelpunkt doch mit der Pflegebedürftigkeit der Bewohner.

Das Viernheimer Forum der Senioren bereitet den Übergang in das neue Vergütungssystem in der PSG II derzeit, unter Einbeziehung der Fachanwaltskanzlei Iffland und Partner, vor.

Zielsetzung ist, die grundlegenden Veränderungen in der Struktur des Vergütungssystems für das Forum der Senioren wirtschaftlich positiv zu gestalten.

Um die Markt- und Konkurrenzfähigkeit des Betriebsgebäudes zu erhalten und weiter zu verbessern, wurden in den beiden letzten Jahren begonnen, Gemeinschaftsflächen zu erneuern und neu zu gestalten. Im laufenden Geschäftsjahr soll ein weiterer Wohnbereich neue Bodenbeläge und einen Neuanstrich erhalten. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Maßnahmen ist nicht unmittelbar monetär messbar. Die Erhaltung der Marktfähigkeit des Betriebsgebäudes ist für eine stabile Auslastung und damit für eine stabile Einnahmestruktur kausal.

Auch in den Folgejahren besteht für das FDS die Notwendigkeit,

- einerseits die bedarfsgerechte, gleichmäßige sowie fachlich qualifizierte, dem allgemein anerkannten Stand der medizinisch-pflegerischen Erkenntnisse entsprechende Pflege zu leisten,
- andererseits dem aus dem Rahmenbedingen der Pflegeversicherung resultierenden Kostendruck Rechnung zu tragen, ohne dass die essentiellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner beeinträchtigt werden.

Zur Erreichung dieses Zieles werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Viernheimer Forums der Senioren auch in Zukunft ihren Beitrag leisten.

Auszug aus dem Prüfungsbericht der Curacon Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Lagebericht 2015

◆ Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung:

[...]

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Viernheimer Forum der Senioren und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

[...]

2.2.2. Kapitalgesellschaften

**Stadtwerke
Viernheim**
Die Energie in Ihrer Nähe.

2.2.2.1. Stadtwerke Viernheim GmbH

**Stadtwerke
Viernheim**

Die Energie in Ihrer Nähe.

Industriestraße 2

68519 Viernheim

Tel: 06204/989-0, Fax: 06204/989-250

E-Mail: info@stadtwerke-viernheim.de

www.stadtwerke-viernheim.de

Unternehmenszweck:

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme sowie die Errichtung und der Betrieb von öffentlichem Personennahverkehr und öffentlichen Badeeinrichtungen. Ferner erbringt die Gesellschaft Betriebsführungsleistungen für städtische Einrichtungen.

Organe des Unternehmens:

*Gesellschafter-
versammlung:*

Magistrat der Stadt Viernheim

Aufsichtsrat:

Matthias Baaß	Bürgermeister	(Vorsitzender)
Martin Beickler		
Volker Ergler	Stadtverordneter	
Andreas Häfele	Ehrenstadtrat	
Reinhard Hölscher		
Raimund Käser	Ehrenstadtverordneter	
Wolfgang Klee		
Daniel Lohbeck	Betriebsratsmitglied	
Klaus Quarz	Ehrenstadtverordneter	
Klaus Roth		
Bernhard Seitz	Ehrenstadtrat	(stellv. Vorsitzender)
René Steffen Thoma	Stadtverordneter	
Horst Winkenbach	Stadtverordneter	
Hildegard Wunder	Betriebsratsmitglied	

Geschäftsführung: Dr. Ralph Franke

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz: Viernheim

Rechtsform: GmbH

Gründung: 12.08.1999

Stammkapital: 3,3 Mio €

*Aufwandsentschä-
digungen Aufsichtsrat:* 7.200,00 €

Gesellschafter: Alleingesellschafter ist die Stadt Viernheim

Beteiligungen: Alleingesellschafter ist die Stadt Viernheim

Jahresabschluss: 2015
geprüft durch die HRB Treuhand GmbH,
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Feststellung durch die Gesellschafterversammlung am 22.09.2016

Bilanz des Konzerns

AKTIVA			PASSIVA		
	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €		Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €
A. Anlagevermögen	62.417.958,44	54.422.809,88	A. Eigenkapital	22.354.935,41	21.193.860,22
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	625.091,73	417.816,34	I. Gezeichnetes Kapital	3.300.000,00	3.300.000,00
II. Sachanlagen	61.481.785,97	53.759.487,23	II. Kapitalrücklagen	7.613.820,00	7.613.820,00
III. Finanzanlagen	311.080,74	245.506,31	III. Gewinnrücklagen	9.686.039,58	10.653.537,65
B. Umlaufvermögen	15.481.388,80	17.080.279,78	IV. Jahresüberschuss	1.755.075,83	-373.497,43
I. Vorräte	946.379,56	706.407,58	B. Empfangene Ertragszuschüsse	1.066.209,81	1.409.828,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.162.849,83	9.727.854,16	C. Rückstellungen	4.802.785,16	4.100.908,68
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.372.159,41	6.646.018,04	D. Verbindlichkeiten	50.284.122,14	45.148.442,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten	175.851,48	55.547,98			
D. Aktive Latente Steuern	432.853,80	294.402,54			
SUMME AKTIVA	78.508.052,52	71.853.040,18	SUMME PASSIVA	78.508.052,52	71.853.040,18

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Position	GuV 2015 €
+ Umsatzerlöse	64.088.726,86
+ Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	374.246,48
+ andere aktivierte Eigenleistungen	1.599.110,36
+ sonstige betriebliche Erträge	1.667.622,12
- Materialaufwand	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	40.922.862,45
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.954.444,69
- Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	6.105.085,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	1.704.155,74
- Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.882.650,95
- Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	195.543,46
- sonstige betriebliche Aufwendungen	4.506.289,32
+ Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.858,30
+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.097,00
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.452.493,39
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.107.135,46
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	956.977,21
- Sonstige Steuern	395.082,43
Konzernjahresüberschuss	1.755.075,82

Auszug aus dem geprüfter und bestätigter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 des Stadtwerke Viernheim Konzerns:

Grundlage des Unternehmens

Das Geschäftsfeld der Stadtwerke Viernheim GmbH ist die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme sowie die Errichtung und der Betrieb von öffentlichem Personennahverkehr und öffentlichen Badeeinrichtungen. Darüber hinaus werden Betriebsführungsleistungen für städtische Einrichtungen erbracht.

Gleichzeitig ist die Gesellschaft Eigentümer und Betreiber des Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmenetzes in Viernheim, des Strom- und Gasnetzes in Heddesheim sowie des Stromnetzes in Hirschberg a. d. B. (an der Bergstraße).

Darüber hinaus betreibt die Gesellschaft in Kooperation mit der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Windparks in Rheinland-Pfalz und Hessen.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Lage auf den Energiemärkten bleibt entscheidend für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Die im Jahr 2011 eingeleitete Energiewende in Deutschland mit Abschaltung der ersten Kernkraftwerke und der Anstieg der bundesweiten EEG Stromeinspeisungen führen verstärkt zu Verschiebungen der Geschäftsmodelle von Stadtwerken.

Konventionelle Stromerzeugung aus fossilen Energien wird immer unattraktiver, die Wettbewerbssituation auf den Endkundenmärkten drückt auf die erzielbaren Deckungsbeiträge, die Entwicklung von Projekten der regenerativen Stromerzeugung stößt an die Grenzen verfügbarer Standorte und Bürgerakzeptanz. Erdgaseinsatz zur Raumwärmeerzeugung wird zunehmend durch Stromanwendungen ersetzt bei gleichzeitig sinkendem Wärmebedarf aufgrund des Klimawandels.

Der politische Konsens zur Ablösung der fossilen Energien schwindet aufgrund zunehmender Anwohnerproteste gegen geplante Windkraftanlagen und Stromleitungen, der immer noch unzureichenden Stromtransportwege von Nord- nach Süddeutschland und der gefühlten Kostensteigerungen aufgrund des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) zusehends.

[...]

Nachhaltige Planbarkeit ist vor allem im Netzbetrieb und der Wasserversorgung gegeben.

Geschäftsverlauf

Netzbetrieb

Der Stromnetzbetrieb 2015 war insbesondere durch den Anschluss der Stromnetze der Netzgebiete Heddesheim und Hirschberg an der Bergstraße geprägt. Dies steigerte den Stromdurchsatz in Viernheim um 57 % gegenüber dem Vorjahr. Ein Drittel der aufgenommenen Strommengen konnten an die beiden neuen Netze weitergegeben werden.

Im Bereich Erdgas steigerte sich die Abgabe um 14,3 %, dies entspricht dem Anstieg der Gradtagszahlen. Der Wasserabsatz erhöhte sich um knapp 4 %. Zugleich konnte auch die Absatzmenge für den Energieträger Fernwärme um 18 % gesteigert werden.

Die Sparten Wasser und Fernwärme, für die eine kostenorientierte Netzentgeltabrechnung direkt im Geschäftsjahr erfolgt, tragen nicht zum Jahresergebnis bei.

[...]

Der Wasserverbrauch steigerte sich im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 3,9 %. Die Versorgung erfolgte ohne größere Probleme. Dank der umfassenden Sanierungsanstrengungen in der Vergangenheit weist das Viernheimer Netz weiterhin vergleichsweise niedrige Wasserverluste auf.

Analog der Zunahme des Gasverbrauchs in Viernheim war 2015 auch der Fernwärmeverbrauch gestiegen. Die abgegebene Wärmemenge stieg um 17,7 %. Im Berichtsjahr erfolgten keine größeren Erschließungen oder Neubauten mit Fernwärmeversorgung. Zielsetzung der nächsten Jahre ist weiterhin nicht der Ausbau der Erzeugung, sondern die Nutzung frei werdender Erzeugungskapazitäten für andere Verbrauchsstellen.

Vertrieb und Handel

Der Wettbewerb bei Strom und Gas ist, wie bereits in den Vorjahren, sehr intensiv. Die an Endkunden abgesetzten Mengen sind beim Strom um über 3 % gestiegen, die Steigerung erfolgte über alle Kundengruppen, vor allem aber auch im Vertrieb außerhalb des Konzessionsgebietes der Stadt Viernheim.

Beim Erdgas stieg die Abgabe gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß aufgrund der Temperaturentwicklung um 10,1 %. Auch hier entwickelte sich die Absatzmenge außerhalb Viernheims positiver als im Kerngebiet. Die Effekte aus Kundenverlusten an Wettbewerber sind vergleichsweise gering. Da ein zunehmender Anteil der Gasmengen im kurzfristigen Terminmarkt eingekauft wurde, konnten die witterungsbedingt eingetretenen gesunkenen Marktpreise genutzt werden.

[...]

Der Wasserabsatz stieg im Jahr 2015 erstmals wieder mit 3,9 % nennenswert.

Der Fernwärmeabsatz stieg witterungsbedingt um 17,7 %.

Energieerzeugung aus Windkraftanlagen

Das Geschäftsjahr 2015 war maßgeblich von dem Bau und der Inbetriebnahme dreier Windkraftanlagen des Typs N117 der Firma Nordex für den Windpark in Kirrweiler geprägt. Erste Erträge aus der Einspeisung von erzeugtem Strom aus diesen Windkraftanlagen konnten bereits ab Herbst 2015 erzielt werden.

[...]

Nahverkehr

Der operative Busverkehr in Viernheim lief im Geschäftsjahr 2015 weitgehend reibungslos. Das Linienkonzept hat sich bewährt und bietet in Verbindung mit den Verstärkerfahrten im Schülerverkehr eine für die Größe der Stadt gute Versorgung. Diese Sparte ist jedoch nachhaltig defizitär. In den Folgejahren muss zudem mit einem Anstieg des Defizits gerechnet werden, da seit Ende 2015 bezüglich der Erbringung der Fuhrleistungen ein höheres Kostenniveau gegeben ist.

Bäderwesen

Das Bäderwesen als Bestandteil der Viernheimer Daseinsfürsorge ist wie in der Vergangenheit weiterhin stark defizitär und muss aus den Erträgen der anderen Sparten, mitfinanziert werden. Die Besucherzahlen haben sich mittlerweile stabilisiert, wobei jedoch gerade im Freibad eine starke Witterungsabhängigkeit gegeben ist. Die Erlöse im Bäderwesen stiegen gegenüber dem Vorjahr um ca. 10%. Insbesondere für den Schul- und Vereinssport sind die verfügbaren Nutzungszeiten sehr gut ausgebucht.

Dienstleistungen

Der Stadtwerke Viernheim Konzern erbringt umfangreiche Dienstleistungen für Endkunden, die Stadt Viernheim und Nachbarkommunen. Das Spektrum umfasst die Erstellung von Hausanschlüssen, die Wartung an kundeneigenen Stationen sowie ein kompletter Wärme-Service zur Bereitstellung von Nutzwärme, Unterhaltstätigkeiten an Wassernetzen, die Betriebsführung für Straßenbeleuchtung und Abwasserentsorgung, die Übernahme von Erschließungen, Vermessungsarbeiten und vieles mehr.

[...]

Prognosebericht

Der Stadtwerke Viernheim Konzern bedient im Kerngeschäft einen regional begrenzten Markt, in dem eine Erhöhung des Marktanteils nur wenig realistisch ist. Nachhaltige Chancen zur weiteren Entwicklung des Konzerns bieten der Ausbau der Netzbetreiberaktivitäten in der Region und die Investition in regenerative Energieerzeugungsanlagen sowie im Ausbau von Dienstleistungen. Mit der Übernahme der Stromnetze in den Gemeinden Heddesheim und Hirschberg a. d. B. und der Projektierung und Umsetzung von Windparks hat der Konzern erhebliche Mittel für diese Weiterentwicklung bereitgestellt und eingesetzt. Nach den plangemäßen Anlaufverlusten werden diese Aktivitäten in Zukunft wesentliche Arbeitsgebiete des Konzerns sein, die zum Cash-Flow und Unternehmensergebnis beitragen und so den nachhaltigen Bestand sowie die nachhaltige Investitionsfähigkeit des Konzerns sichern.

[...]

Auszug aus dem Prüfungsbericht der WIKOM zum Lagebericht 2015

◆ Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung:

[...]

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Konzernlagebericht steht insgesamt im Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

[...]

2.2.3. Wasserverbände



2.2.3.1. Abwasserverband Bergstraße



Altau 10
69469 Weinheim
Tel: 06201/4978-0, Fax: 06201/4978-127
E-Mail: info@avb-weinheim.de
www.avb-weinheim.de

Verbandszweck:

Der Zweckverband Abwasserverband Bergstraße hat die Aufgabe, grundsätzlich die im Verbandsgebiet anfallenden häuslichen, gewerblichen und industriellen Abfälle sowie die Niederschlagswässer von den Mitgliedern zu übernehmen und vor ihrer Einleitung in den Vorfluter zu reinigen. Die anfallenden Schlamm- und Abfallstoffe sind abzuführen und unschädlich unterzubringen.

Er erstellt, betreibt und unterhält die hierfür notwendigen Anlagen und Einrichtungen.

Mitglieder:	Abwasserverband Grundelbachtal	Laudenbach
	Birkenau	Ober-Laudenbach
	Hemsbach	Weinheim
	Hirschberg	Viernheim

Organe des Unternehmens:

*Verbands-
versammlung:* bestehend aus den (Ober)Bürgermeistern der Städte Weinheim, Viernheim und Hemsbach sowie der Gemeinden Laudenbach, Hirschberg und Birkenau und dem Verbandsvorsteher des Abwasserverbandes Grundelbachtal sowie je 4 weiteren Vertretern für die Städte Viernheim und Weinheim, 2 weiteren Vertretern für die Stadt Hemsbach sowie 1 weiteren Vertreter für die Gemeinden Laudenbach, Birkenau, Hirschberg und den Abwasserverband Grundelbachtal.

Die Stadt Viernheim wird in der XVIII. Leg. Periode vertreten von:

Matthias Baaß	Bürgermeister
Dieter Gross	Stadtrat
Dr. Jörn Ritterbusch	Stadtverordneter
Rolf Nordmann	Stadtverordneter
Gerd Brinkmann	Stadtrat

<i>Verbands- vorsitzender:</i>	Heiner Bernhard	Oberbürgermeister Weinheim (Vorsitzender)
	Matthias Baaß	Bürgermeister Viernheim (Stellv. Vorsitzender)
	Jürgen Kirchner	Bürgermeister Hemsbach (Stellv. Vorsitzender)

<i>Geschäftsführung:</i>	Dipl.-Ing. Hubert Ensinger	Geschäftsführer
	Heidrun Parzigas	kaufm. Leiterin

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz: Weinheim
Rechtsform: Zweckverband i. S. des Gesetzes über Kommunale
Zusammenarbeit
Gründung: 1976
*Belastung für den
städt. Haushalt:* 2016 Zuweisung an den Verband: 2.110.250,00 €

2.2.3.2. Gewässerverband Bergstraße



GEWÄSSERVERBAND
 Bergstraße
 Geschäftsstelle
 An der Weschnitz 1
 64653 Lorsch
 Tel: 06251/52485, Fax: 06251/587244
 www.gewaesserverband-bergstrasse.de

Verbandszweck:

Der Gewässerverband Bergstraße hat die Aufgabe, die Gewässer im Verbandsgebiet zu unterhalten bzw. im Rahmen der Unterhaltung auszubauen. Er hat Renaturierungsmaßnahmen an den Verbandsgewässern zu planen und durchzuführen. Weitere Aufgabe ist die Planung und Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Verbandsgebiet inkl. der Erstellung und Betreuung von Hochwasserrückhaltebecken.

Mitglieder:	Kreis Bergstraße	Heppenheim
	Alsbach-Hähnlein	Lampertheim
	Bensheim	Lautertal
	Biblis	Lindenfels
	Birkenau	Lorsch
	Bürstadt	Mörlenbach
	Einhausen	Rimbach
	Fürth	Viernheim
	Gernsheim	Zwingenberg
	Groß-Rohrheim	

Organe des Unternehmens:

Verbands- versammlung:	bestehend aus je einem Vertreter der o.a. Mitgliedskommunen.	
	Vertreter Viernheims in der XVIII. Leg Periode ist 1. Stadtrat Jens Bolze	
Verbands- vorstand:	Christian Engelhardt	Landrat (Verbandsvorsteher)
	Helmut Sachwitz	Erster Stadtrat (Bensheim) (stellv. V-Vorsteher)
	Christian Schönung	Bürgermeister (Lorsch)
	Jürgen Kaltwasser	Bürgermeister (Lautertal)

Geschäftsführung: Ulrich Androsch

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz:	Heppenheim
Rechtsform:	Wasser – und Bodenverband i.S. des Wasserverbandsgesetzes
Gründung:	01.01.2001 als Zusammenschluss aus dem Weschnitz-Verband (Gründung 1958) und dem Lauter-Winkelbach-Verband (Gründung 1966)
Belastung für den städt. Haushalt:	2016 Beitrag: 85.093,50 €

2.2.4. (Zweck-)Verbände



2.2.4.1. Sparkassenzweckverband



An der Sparkasse
64646 Heppenheim
Tel: 06252/12-0, Fax: 06252/12-1999

Verbandszweck:

Aufgabe des Sparkassenzweckverbandes ist die Übernahme der Gewährträgerschaft für die Sparkasse Starkenburg.

Mitglieder: Abtsteinach
Birkenau
Fürth
Gorxheimertal
Grasellenach
Heppenheim
Hirschhorn
Lindenfels
Mörtenbach
Neckarsteinach
Rimbach
Viernheim
Wald-Michelbach

Organe des Unternehmens:

Verbandsversammlung: bestehend aus je einem Vertreter für jedes Verbandsmitglied.
Vertreter Viernheims ist Stadtverordneten-Vorsteher Norbert Schübeler.

<i>Verbandsvorstand:</i>	Rainer Burelbach	Bürgermeister (Heppenheim)	Vorsitzender
	Rolf Reinhard	Bürgermeister (Abtsteinach)	stellv. Vorsitzender
	Helmut Morr	Bürgermeister (Birkenau)	
	Jens Helmstädter	Bürgermeister (Mörtenbach)	
	Markus Röth	Bürgermeister (Grasellenach)	
	Uwe Spitzer	Bürgermeister (Gorxheimertal)	
	Michael Helbig	Bürgermeister (Lindenfels)	

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz: Heppenheim

Rechtsform: Zweckverband im Sinne des Gesetzes über Kommunale Gemeinschaftsarbeit

Gründung: 01.01.1955

Belastung für den städt. Haushalt: keine laufenden Zahlungen

2.2.4.2. Hessischer Verwaltungsschulverband



Birkenweg 14
64283 Darmstadt
Tel: 06151/4982-0, Fax: 06151/4981-60
E-Mail: info@hvsv.de

Verbandszweck:

Nach dem Gesetz über die Bildung eines Verwaltungsschulverbandes (Verwaltungsschulverbandsgesetz – VwSchG) ist der Hessische Verwaltungsschulverband (HVSV) für die schulmäßige Förderung der beruflichen Vorbildung, Ausbildung und Fortbildung der Beschäftigten der Verbandsmitglieder im Sinne einer demokratischen Staatsauffassung zuständig.

Mitglieder: Pflichtmitglieder nach dem Verwaltungsschulgesetz sind:
das Land Hessen
der Landeswohlfahrtsverband Hessen
die kreisfreien Städte
die Landkreise
die kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

Organe des Unternehmens:

<i>Verbands-</i>	<u>Hessischer Verwaltungsschulverband</u>	
<i>versammlung:</i>	Detlef Ruffert	Kreistagsvorsitzender (Marburg-Biedenkopf)
	Dr. Horst Knechtel	Bürgermeister a.D. (Schulleiter HVSV)
	<u>Land Hessen</u>	
	Werner Koch	Staatssekretär (HMdI) (stellv. Verbandsvorsteher)
	Alfred Schmaus	Ministerialrat (HMdI)
	Sandra Perlick-Hessler	Regierungsdirektorin (HMdI)
	<u>LWV</u>	
	Helmut Siebert	Ltd. Verwaltungsdirektor (Kassel)
	Volker Kossin	Verwaltungsdirektor (Kassel)
	<u>Hessischer Städtetag</u>	
	Jochen Partsch	Oberbürgermeister (Darmstadt) (Verbandsvorsteher)
	Frieder Gebhard	Bürgermeister Langen
	Roland Kern	Bürgermeister Rödermark
	<u>Hessischer Landkreistag</u>	
	Stefan Reuß	Landrat Werra-Meißner-Kreis
	Dr. Jan Hilligardt	Geschäftsführender Direktor HLT
	Dr. Michael Reuter	Kreisbeigeordneter Odenwaldkreis
	<u>Hessischer Städte- und Gemeindebund</u>	
	Werner Schuchmann	Bürgermeister Ober-Ramstadt
	Andreas Larem	Bürgermeister Messel
	Dr. Werner Thomas	Bürgermeister Dieburg
	<u>weitere Mitglieder</u>	
	Gerhard Grandke	Geschäftsführender Präsident des Sparkassen-

u. Giroverbandes Hessen-Thüringen

Verbands-	<u>Verbandsvorsteher des HVSV:</u>	
ausschuss	Detlef Ruffert	Kreistagsvorsitzender (Marburg-Biedenkopf)
	<u>Schulleiter der HVSV</u>	
	Horst Knechtel	Bürgermeister a.D.
	<u>Land Hessen</u>	
:	Werner Koch	Staatssekretär HMdl (stellv. V.-Vorsteher)
	<u>LWV</u>	
	Helmut Siebert	Ltd. Verwaltungsdirektor (Kassel)
	<u>Hessischer Städtetag</u>	
	Stephan Gieseler	Geschäftsf. Direktor (Hessischer Städtetag)
	<u>Hessischer Landkreistag</u>	
	Stefan Reuß	Landrat (Werra-Meißner-Kreis)
	<u>Hessischer Städte- und Gemeindebund</u>	
	Werner Schuchmann	Bürgermeister (Ober-Ramstadt)
	<u>weitere Mitglieder</u>	
	Gerhard Grandke	Geschäftsführender Präsident des Sparkassen- u. Giroverbandes Hessen-Thüringen
Schulleiter:	Horst Knechtel	Bürgermeister a.D.
Geschäfts-		
führer:	Horst Knechtel	Bürgermeister a.D.
Bezirksleitung	<u>Land Hessen</u>	
Frankfurt a. M.:	Werner Eck	Dipl. Ing. RP DA (Vorsitzender)
	<u>Hessischer Städtetag</u>	
	Stephan Gieseler	Geschäftsf. Direktor (Hessischer Städtetag)
	(stellv. Vors.)	
	<u>Hessischer Landkreistag</u>	
	Carsten Müller	Kreisbeigeordneter (Kreis Offenbach)
	<u>Hessischer Städte- und Gemeindebund</u>	
	Bernhard Bessel	Bürgermeister (Hainburg)

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz:	Darmstadt
Rechtsform:	Zweckverband
Gründung:	1946
Belastung für den	
städt. Haushalt:	2016 Verbandsumlage: 3.382,07 €

2.2.4.3. Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement



Gereonstr. 18-32
50670 Köln
Tel: 02 21/ 3 76 89-0, Fax: 02 21/ 3 76 89-59
E-Mail: kgst@kgst.de
www.kgst.de

Verbandszweck:

Gemeinsam mit ihren und für ihre Mitglieder befasst sich die KGSt mit Führung, Steuerung und Organisation der Kommunalverwaltung. Sie entwickelt auf der Grundlage der kommunalen Praxis gutachterliche Empfehlungen.

Mitglieder: Über 1.950 Kommunen und Institutionen sind bereits Mitglied der KGSt. Jede Kommune kann ordentliches Mitglied werden. Behörden und Institutionen können korrespondieren (nicht stimmberechtigte) Mitglieder sein.

Organe des Unternehmens:

*Mitglieder-
versammlung:* bestehend aus je einem Vertreter für jede Mitgliedskommune. Vertreter Viernheims ist Bürgermeister Matthias Baaß.

*Verwaltungs-
rat:* bestehend aus mindestens 36 in der kommunalen Praxis erfahrenen Persönlichkeiten, die sich für die Arbeit der KGSt besonders aufgeschlossen gezeigt haben. Sie werden von der Mitgliederversammlung für den Zeitraum bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung gewählt. Der Vorstand ist kraft Amtes stimmberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrates. In der Wahlperiode 2014-2017 ist der Verwaltungsrat derzeit mit 44 Mitgliedern und 12 Gastmitgliedern besetzt.

Vorstand: Rainer Christian Beutel (Vorstand)
Norbert Ottersbach (stellv. Vorstand)

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz: Köln

Rechtsform: Verband

Gründung: 1949

*Belastung für den
städt. Haushalt:* Mitgliedsbeitrag 2016: 1.740,96 €

2.2.4.4. ekom21 – KGRZ Hessen



Carlo-Mierendorff-Str. 11
35398 Gießen
Tel: 0641/9830-0, Fax: 0641/ 9830-2020
E-Mail: ekom21@ekom21.de
www.ekom21.de

Verbandszweck:

„ekom21“ steht für das größte BSI-zertifizierte kommunale IT-Dienstleistungsunternehmen in Hessen, für das drittgrößte in Deutschland und für stetige Weiterentwicklung seit 1970. Hervorgegangen aus den Kommunalen Gebietsrechenzentren, bietet die ekom21 für ihre Kunden ein umfangreiches Produkt-, Lösungs- und Dienstleistungsportfolio an.

Dazu gehört:

- Beschaffung und Bereitstellung von informationstechnischen Anlagen und Lösungen
- Entwicklung, Wartung und Vertrieb von ganzheitlichen, innovativen Lösungen
- BSI-zertifizierter Service-Provider
- Professionelles Dienstleistungsangebot.

Die ekom21 betreut über 700 Kunden mit über 30.000 Anwendern. Sie hat sich auf Komplettlösungen für kommunale Kunden spezialisiert. Zu den kommunalen Kunden gehören Landkreise, Städte, Gemeinden, kommunale Eigenbetriebe, Zweckverbände, Anstalten, Krankenhäuser, Heime und andere öffentliche Einrichtungen. Zu den staatlichen Kunden zählen Landesverbände, Ministerien und Regierungspräsidien.

Im Jahr 2001 wurde die ekom21 GmbH durch das Kommunale Gebietsrechenzentrum Kassel und die Kommunale Informationsverarbeitung in Hessen gegründet.

Beide Körperschaften haben sich zum 1. Januar 2008 zusammengeschlossen. Dies wurde von den Versammlungen des KGRZ Kassel am 11.12.2007 und der KIV in Hessen am 13.12.2007 beschlossen. Unter dem Namen „ekom21 – KGRZ Hessen“ wurde somit das größte hessische kommunale Dienstleistungsunternehmen geschaffen. Die neue Körperschaft ist Rechtsnachfolger von KGRZ Kassel und KIV in Hessen; somit haben sich auch die Gremien beider Häuser zusammengeschlossen. Während die ekom21 GmbH für Vertrieb, Marketing und Consulting verantwortlich ist, werden bei der Körperschaft alle anderen Kunden- und Produktdienstleistungen abgewickelt.

Mitglieder: 494

Organe des Unternehmens:

Verbandsversammlung: bestehend aus je einem Vertreter für jedes Mitglied
 Vertreter Viernheims ist Bürgermeister Matthias Baaß
Vorsitzender: Harald Plünnecke Bürgermeister a.D.
Stellv. Vorsitzende:
 Jan Schneider Stadtrat Frankfurt
 Werner Schuchmann Bürgermeister Ober-Ramstadt

Verbands-Vorstand: bestehend aus 15 Mitgliedern
Vorsitzender: Gerhard Schultheiß Bürgermeister Nidderau
Stellv. Vorsitzender: Hartmut Linnekugel Bürgermeister
 Volkmarsen

Aufsichtsrat: bestehend aus 13 Mitgliedern aus der Verbandsversammlung und dem
 Verbandsvorstand
Vorsitzender: Oswin Veith MdB
Stellv. Vorsitzender: Hartmut Linnekugel Bürgermeister
 Volkmarsen

Geschäftsführer: Bertram Huke und Ulrich Künkel

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz: Gießen

Rechtsform: Körperschaft des öffentlichen Rechts

Gründung: Die KGRZ Kassel und die KIV in Hessen haben sich zum 1. Januar 2008 zusammengeschlossen.

Belastung für den städt. Haushalt: keine generellen Beiträge – nur Kosten für in Anspruch genommene Leistungen
 2016: 322.564,32 €

2.2.5. Sonstige



2.2.5.1. Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.



Henri-Dunant-Str. 13
63165 Mühlheim am Main
Tel: 06108/6001-0, Fax: 06108/6001-57
E-Mail: hsgb@hsgb.de
www.hsgb.de

Vereinszweck:

Der Hessische Städte- und Gemeindebund e.V. (HSGB) ist der mitgliederstärkste kommunale Spitzenverband der kreisangehörigen Kommunen in Hessen. Er bündelt gemeinsame Anliegen und Belange seiner Mitgliedsstädte und -gemeinden und vertritt sie gegenüber dem Hessischen Landtag, der Hessischen Landesregierung sowie gegenüber anderen Körperschaften und Organisationen. Darüber hinaus leistet der HSGB Rechtsberatung und Prozessvertretung für seine Mitglieder.

Der HSGB leistet Rechtsberatung und Prozessvertretung für seine Mitglieder. Die rechtliche und fachliche Beratung umfasst die Möglichkeit zur Einholung telefonischer Auskünfte, schriftlicher Stellungnahmen und Gutachten bis hin zur Erörterung umfassender Sachverhalte vor Ort.

Mitglieder: Der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) ist der Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden des Landes Hessen. Von 421 Städten und Gemeinden gehören dem HSGB 404 als Mitglieder an. Davon nahezu alle Kommunen unter 40.000 Einwohner.

Organe des Unternehmens:

Mitglieder- bestehend aus je einem Vertreter für jede Mitgliedskommunen.
versammlung: Vertreter Viernheims ist Bürgermeister Matthias Baaß

<i>Haupt-</i> <i>ausschuss:</i>	Dr. Ulrich Künz	Bürgermeister (Kirtorf)	Vorsitzender
	Matthias Baaß	Bürgermeister (Viernheim)	1. Stellv. Vorsitzender
	Klaus Temmen	Bürgermeister (Kronberg)	2. Stellv. Vorsitzender
	Manfred Apell	Bürgermeister (Lahntal)	
	Hans Benner	Bürgermeister (Herborn)	
	Björn Brede	Bürgermeister (Frankenau)	
	Friedel Lenze	Bürgermeister (Berkatal)	
	Uwe Olt	Bürgermeister (Lützelbach)	
	Manfred Schaub	Bürgermeister (Baunatal)	
	Thorsten Stolz	Bürgermeister (Gelnhausen)	
	Herbert Erich Unger	Bürgermeister (Florstadt)	
	Dieter Zimmer	Bürgermeister (Dreieich)	
	Peter Funk	Bürgermeister (Münchhausen)	
	Wolfgang Gottlieb	Bürgermeister (Birstein)	
	Stephan Kelbert	Bürgermeister (Michelstadt)	
	Hans Heinz Keursten	Bürgermeister (Rothenberg)	
	Konrad Götz	Bürgermeister (Eschenberg)	
	Hartmut Linnekugel	Bürgermeister (Volkmarsen)	
	Edwin Schneider	Bürgermeister (Ulrichstein)	
	Danny Sutor	Bürgermeister (Grebenstein)	
Ursula Gimmler	Bürgermeisterin (Schauenburg)		
Carsten Helfmann	Bürgermeister (Eppertshausen)		
Jörg Lautenschläger	Bürgermeister (Modautal)		
Günter Martini	Bürgermeister (Bickenbach)		
Volker Mosler	Bürgermeister (Rüdesheim am Rhein)		
Thomas Scholz	Bürgermeister (Mengerskirchen)		
Karl-Josef Schwiddessen	Bürgermeister (Petersberg)		
Rainer-Hans Vollmöller	Bürgermeister (Lauterbach)		
Roland Kern	Bürgermeister (Rödermark)		
Heinrich Vesper	Bürgermeister (Willingshausen)		
<i>Präsidium:</i>	Harald Semler	Bürgermeister (Wetzlar)	Präsident
	Dr. Thomas Stöhr	Bürgermeister (Bad Vilbel)	1. Vize-Präsident
	karl-Heinz Schäfer	Bürgermeister (Pohlheim)	2. Vize-Präsident
	Heinz-Peter Becker	Bürgermeister (Mörfelden-Walldorf)	
	Iris Schröder	Bürgermeisterin (Neuberg)	
	Michael Steisel	Bürgermeister (Söhrewald)	
	Uwe Steuber	Bürgermeister (Lichtenfels)	
	Bernhard Ziegler	Bürgermeister (Herbstein)	
	Michael Aufenanger	Bürgermeister (Ahnatal)	
	Dr. Astrid Mannes	Bürgermeisterin (Mühlthal)	

Geschäftsführung: Karl-Christian Schelzke

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

Sitz: Mühlheim am Main

Rechtsform: eingetragener Verein

Gründung: 1946

Belastung für den

städt. Haushalt: Verbandsumlage 2016: 21.577,40 €

2.2.5.2. Kommunalen Arbeitgeberverband Hessen e.V.



Geschäftsstelle:
Allerheiligentor 2-4
60311 Frankfurt am Main
Tel: 069/92 00 47-0, Fax: 069/28 99 32
E-Mail: info@kav-hessen.de
www.kav-hessen.de

Vereinszweck:

Der Verein ist Tarifvertragspartei im Sinne des Tarifvertragsgesetzes. Er vertritt die gemeinsamen Angelegenheiten der Mitglieder auf tarif-, sozial- und arbeitsrechtlichem Gebiet gegenüber Gewerkschaften, staatlichen Stellen und anderen Organisationen.

Mitglieder: Dem Kommunalen Arbeitgeberverband Hessen gehören über 750 Mitglieder an. Hierbei handelt es sich um kommunale Verwaltungen, den Landeswohlfahrtsverband Hessen, Versorgungsbetriebe (Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser), Entsorgungsbetriebe, Nahverkehrsbetriebe und Flughäfen, Sparkassen, Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen sowie sonstige juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts. Daneben gibt es auch Gastmitglieder ohne Tarifbindung.

Organe des Unternehmens:

Mitglieder-
versammlung: bestehend aus je einem Vertreter für jede Mitgliedskommune. Vertreter Viernheims ist Bürgermeister Matthias Baaß.

Haupt-
ausschuss: bestehend aus

- a) zwölf Vertretern der kreisfreien Städte
- b) sechs Vertretern der kreisangehörigen Städte
- c) zwei Vertretern der Gemeinden:
- d) sieben Vertretern der Landkreise,
- e) drei Vertretern des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen,
- f) vier Vertretern der Versorgungsbetriebe,
- g) vier Vertretern der Verkehrsbetriebe,
- h) vier Vertretern der Sparkassen,
- i) vier Vertretern der Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen mit Ausnahme der Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen,
- k) vier Vertretern der Fachgruppe Allgemeine Verwaltung,
- l) drei Vertretern der sonstigen von den Buchstaben a-k nicht erfassten Mitglieder

<i>Präsidium:</i>	Burkhard Albers	Landrat Rheingau-Taunus-Kreis (Präsident)
	Detlev Bendel	Stadtrat Wiesbaden (Vize-Präsident)
	Lothar Herbst	Vorstandsmitglied Mainova AG, Frankfurt am Main (weiterer Vertreter des Präsidenten)
	Richard Kreutzer	Geschäftsführer Lahn-Dill-Kliniken GmbH, Wetzlar (weiterer Vertreter des Präsidenten)
	Horst Baier	Bürgermeister Pfungstadt
	Uwe Brückmann	Landesdirektor LWV Hessen, Kassel
	Dr. Jan Hilligardt	Direktor Hessischer Landkreistag, Wiesbaden
	Claus Kaminsky	Oberbürgermeister Hanau
	Götz Konrad	Bürgermeister Eschenburg
	Michael Müller	Arbeitsdirektor Fraport AG, Frankfurt am Main
Robert Restani	Sparkassendirektor Sparkasse Hanau	
Thomas Wissgott	Geschäftsführer Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH	
Karl-Christian Schelzke	Geschäftsführender Direktor Hessischer Städte und Gemeindebund, Mühlheim am Main	
Dr. Thomas Stöhr	Bürgermeister Bad Vilbel	
<i>Geschäftsführender Vorstand:</i>	Burkhard Albers	Landrat Rheingau-Taunus-Kreis (Präsident)
	Detlev Bendel	Stadtrat Wiesbaden (Vize-Präsident)
	Manfred Hoffmann	Verbandsgeschäftsführer
	Dr. Markus Sprenger	stellv. Geschäftsführer

Rechtliche und wirtschaftliche Daten:

<i>Sitz:</i>	Frankfurt am Main
<i>Rechtsform:</i>	eingetragener Verein
<i>Gründung:</i>	14.09.1949
<i>Belastung für den städt. Haushalt:</i>	Beitrag 2016: 1.464,36 €

2.2.6. Aktuelle Besetzungen (nach der Kommunalwahl 2016)

BETRIEBSKOMMISSION DES VIERNHEIMER FORUM DER SENIOREN

<u>Ordentliche Mitglieder:</u>	<u>Vertreter/innen:</u>
<u>CDU:</u> Frank, Elvira Gutperle, Jürgen Werle, Richard	Weiße, Tobias Winkler, Christoph Käser, Hannah
<u>SPD:</u> Forg, Klaudia Rihm, Dieter	Wohlfart, Maximilian Schäfer, Daniel
<u>UBV:</u> Bleiholder, Urte	Toth, Anton
<u>GRÜNE:</u> Zöller-Helbig, Helga	Winkenbach, Manfred
<u>Magistratsmitglieder:</u> Bgm Matthias Baaß (<i>Vorsitzender</i>) Hedwig Fraas Helmut Kirchner	Randoald Reinhardt Jenny Dieter
<u>Personalratsmitglieder:</u> Demant, Eve Mandel, Thomas	Gronow, Beate Güven, Ayfer
<u>Eine im Gesundheitswesen erfahrene Person:</u> Kempf, Wolfgang	N.N.
<u>Mitglieder caritativer Organisationen:</u> Miedniak, Jürgen (MHD) Gassenferth, Volker (Caritas) Hörnle, Björn (Johanniter) Dr. Hinrichs, Dagmar (Hospizverein)	Miedniak Karin (MHD) Schmiddem, Jutta (AWO) Klotz, Peter (Johanniter) Koch, Wilhelm (Hospizverein)

-BETRIEBSKOMMISSION DES STADTBETRIEBS VIERNHEIM

<u>Ordentliche Mitglieder:</u>	<u>Vertreter/innen:</u>
<u>CDU:</u> Büchler, Ruth Scheidel, Jörg Haas, Sigrid	Renner, Engelbert Ringhof, Martin Frank, Elvira
<u>SPD:</u> Mayer-Kotlenga, Nina Wohlfart, Maximilian	Forg, Klaudia Baus, Michael
<u>UBV:</u> Wunderle, Bernhard	Nordmann, Rolf
<u>GRÜNE:</u> Klee, Wolfgang	Winkenbach, Manfred
<u>Magistratsmitglieder:</u> 1. Stadtrat Jens Bolze (<i>Vorsitzender</i>) Dieter Gross Heinz Rohrbacher	Günter Wolk Jenny Dieter
<u>Personalratsmitglieder:</u> Eschelbach, Klaus Blaeß, Stephan	./. ./.
<u>zwei wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrene Personen:</u> Büchler, Simon Pajung, Armin	Jukic, Dirk Haas, Herbert

AUFSICHTSRAT DER STADTWERKE VIERNHEIM GMBH

Ordentliche Mitglieder:

CDU:

Stv. Volker Ergler
Stv. Bastian Kempf
Stv. Martin Ringhof
Bernhard Seitz

SPD:

Stv. Andreas Häfele
Reinhard Hölscher
Horst Winkenbach

GRÜNE:

SR Thomas Klauder

UBV:

SR Hayrettin Vanli
Stv. Rolf Bleiholder

FDP:

Krück, Wilhelm

Betriebsratsmitglieder:

Lohbeck, Daniel
Wunder, Hildegard

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Baaß

3. Rechtliche Grundlagen

In **Artikel 28 Absatz 2** des **Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (GG)** ist das Recht der Gemeinden auf Regelung aller örtlichen Angelegenheiten in eigener Verantwortung garantiert.

- (2) *„Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.....Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfasst auch die Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung.....“*

Artikel 137 der Verfassung des Landes Hessen (HV) greift dieses Recht auf kommunale Selbstverwaltung in den Absätzen 1 und 3 auf und regelt, dass die Gemeinden in ihrem Gebiet unter eigener Verantwortung die ausschließlichen Träger der gesamten örtlichen öffentlichen Verwaltung sind.

- (1) *Die Gemeinden sind in ihrem Gebiet unter eigener Verantwortung die ausschließlichen Träger der gesamten örtlichen öffentlichen Verwaltung. Sie können jede öffentliche Aufgabe übernehmen, soweit sich nicht durch ausdrückliche gesetzliche Vorschriften anderen Stellen im dringenden öffentlichen Interesse ausschließlich zugewiesen sind.*
- (3) *Das Recht der Selbstverwaltung ihrer Angelegenheiten wird den Gemeinden und Gemeindeverbänden vom Staat gewährleistet. Die Aufsicht des Staates beschränkt sich darauf, dass ihre Verwaltung im Einklang mit den Gesetzen geführt wird.*

§ 1 Absatz 1, Satz 2 und § 2 Satz 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) nehmen diese verfassungsmäßige Grundlage der kommunalen Selbstverwaltung auf und stellen heraus, dass die Gemeinde das Wohl ihrer Einwohner in freier Selbstverwaltung durch Stadtverordneten-Versammlung und Magistrat fördert und dass sie grundsätzlich die ausschließliche und eigenverantwortliche Trägerschaft der öffentlichen Verwaltung im Gemeindegebiet inne hat.

§ 1

- (1) *.....Sie fördert das Wohl ihrer Einwohner in freier Selbstverwaltung durch ihre von den Bürgern gewählten Organe.*

§ 2

Die Gemeinden sind in ihrem Gebiet, soweit die Gesetze nicht ausdrücklich etwas anders bestimmen, ausschließliche und eigenverantwortliche Träger der öffentlichen Verwaltung.

Mit den **§§ 121, 122 HGO** wird den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben unter bestimmten Voraussetzungen wirtschaftlich zu betätigen und sich an Gesellschaften zu beteiligen.

§ 121 HGO

- (1) *Die Gemeinde darf sich wirtschaftlich betätigen, wenn*
1. *der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,*
 2. *Die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und*
 3. *der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.*
- Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.*
- (2) *Als wirtschaftliche Betätigung gelten nicht Tätigkeiten*

1. zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist,
 2. auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie
 3. zur Deckung des Eigenbedarfs.
- Auch diese Unternehmen und Einrichtungen sind, soweit es mit ihrem öffentlichen Zweck vereinbar ist, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwalten und können entsprechend den Vorschriften über die Eigenbetrieb geführt werden.*
- (4) *Ist eine Betätigung zulässig, sind verbundene Tätigkeiten, die üblicherweise im Wettbewerb zusammen mit der Haupttätigkeit erbracht werden, ebenfalls zulässig; mit der Ausführung dieser Tätigkeiten sollen private Dritte beauftragt werden, soweit das nicht unwirtschaftlich ist.*
 - (5) *Die Betätigung außerhalb des Gemeindegebietes ist zulässig, wenn*
 1. *bei wirtschaftlichen Betätigungen die Voraussetzungen des Abs. 1 vorliegen und*
 2. *die berechtigten Interessen der betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften gewahrt sind. Bei gesetzlich liberalisierten Tätigkeiten gelten nur die Interessen als berechtigt, die nach den maßgeblichen Vorschriften eine Einschränkung des Wettbewerbs zulassen.*
 - (6) *Vor der Entscheidung über die Errichtung, Übernahme oder wesentliche Erweiterung von wirtschaftlichen Unternehmen sowie über eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung ist die Gemeindevertretung auf der Grundlage einer Markterkundung umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie über deren zu erwartende Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten. Vor der Befassung der Gemeindevertretung ist den örtlichen Handwerkskammern, Industrie- und Handelskammern sowie Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit ihr Geschäftsbereich betroffen ist. Die Stellungnahmen sind der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.*
 - (7) *Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftliche Betätigung noch die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.*
 - (8) *Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde sind so zu führen, dass sie einen Überschuss für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dies mit der Erfüllung des öffentlichen Zwecks in Einklang zu bringen ist. Die Erträge jedes Unternehmens sollen mindestens so hoch sein, dass*
 1. *alle Aufwendungen und kalkulatorischen Kosten gedeckt werden.*
 2. *die Zuführungen zum Eigenkapital (Rücklagen) ermöglicht werden, die zur Erhaltung des Vermögens des Unternehmens sowie zu seiner technischen und wirtschaftlichen Fortentwicklung notwendig sind und*
 3. *eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapital erzielt wird.*

Lieferungen und Leistungen von anderen Unternehmen und Verwaltungszweigen der Gemeinde an das Unternehmen sowie Lieferungen und Leistungen des Unternehmens an andere Unternehmen und Verwaltungszweige der Gemeinde sind kostendeckend zu vergüten
 - (9) *Bankunternehmen darf die Gemeinde nicht errichten, übernehmen oder betreiben. Für das öffentliche Sparkassenwesen verbleibt es bei den besonderen Vorschriften. [Sparkassengesetz]*

§ 122 HGO

- (1) *Die Gemeinde darf eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn*
1. *die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 vorliegen,*
 2. *die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihre Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist*
 3. *die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan erhält.*
 4. *gewährleistet ist, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht, soweit nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden.*

Die Aufsichtsbehörde kann von den Vorschriften der Nr. 2 bis 4 in besonderen Fällen Ausnahmen zulassen

- (2) *Abs. 1 gilt mit Ausnahme der Vorschrift Nr. 1 auch für die Gründung einer Gesellschaft, die nicht auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, und für die Beteiligung an einer solchen Gesellschaft. Darüber hinaus ist die Gründung oder die Beteiligung an einer solchen Gesellschaft nur zulässig, wenn ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Gründung oder Beteiligung vorliegt.*
- (3) *Eine Aktiengesellschaft soll die Gemeinde nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn der öffentliche Zweck des Unternehmens nicht ebenso gut in einer anderen Rechtsform erfüllt werden kann.*
- (4) *Gehören einer Gemeinde mehr als 50 vom Hundert der Anteile an einer Gesellschaft, so hat sie darauf hinzuwirken, dass*
1. *in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften,*
 - a) *für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt wird*
 - b) *der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt und der Gemeinde zur Kenntnis gebracht wird*
 2. *nach den Wirtschaftsgrundsätzen (§ 121 Abs. 8) verfahren wird, wenn die Gesellschaft ein wirtschaftliches Unternehmen betreibt.*
- (5) *Abs. 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn eine Gesellschaft, an der Gemeinden oder Gemeindeverbände mit insgesamt mehr als 50 vom Hundert beteiligt sind, sich an einer anderen Gesellschaft beteiligen will.*
- (6) *Die Gemeinde kann einen Geschäftsanteil an einer eingetragenen Kreditgenossenschaft erwerben, wenn eine Nachschusspflicht ausgeschlossen ist oder die Haftsumme auf einen bestimmten Betrag beschränkt ist.*

§ 126 HGO eröffnet den Gemeinden darüber hinaus auch eine Beteiligung an anderen privatrechtlichen Vereinigungen und kommunalen Interessenverbänden.

Stadtverwaltung Viernheim
Hauptamt/Abt. Einkauf, Organisation, EDV
Herrn Haas
Kettelerstr. 3
68519 Viernheim

TOP:

Viernheim, den 20.07.2017

Federführendes Amt

20 Kämmereiamt

Aktenzeichen:	010-48
Diktatzeichen:	Sz/Fi
Drucksache:	VL-86-2017/XVIII
Anlagen:	2
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	

Beschlussvorlage

Prüfung der Jahresrechnung 2015 durch das Revisionsamt des Kreises Bergstraße

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten-Versammlung erteilt dem Magistrat für das Haushaltsjahr 2015 Entlastung.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der Jahresabschluss 2015 wurde durch das Revisionsamt des Kreises Bergstraße geprüft. Anbei wird der Schlussbericht mit den Prüfungsbemerkungen und Stellungnahmen vorgelegt.

Gegen die Entlastung des Magistrats besteht seitens des Revisionsamtes keine Bedenken.

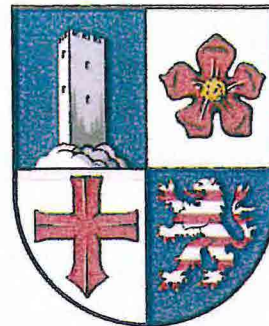
Dem Magistrat wird der Schlussbericht in seiner Sitzung am 21.08.2017 zur Kenntnis gegeben.

Im Haupt- und Finanzausschuss / Wirtschaftsförderung erfolgt die Beratung am 24.08.2017. Über das Beratungsergebnis wird in der Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung berichtet.

Zukunft 1

Kreis Bergstraße

- Revisionsamt -



Stadt Viernheim

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015



Inhaltsverzeichnis

I	Rechtliche Grundlagen.....	1
II	Prüfungsauftrag und –umfang.....	3
III	Inventar / Inventur.....	5
IV	Bilanz	6
V	Ergebnisrechnung	17
VI	Finanzrechnung	20
VII	Anhang zum Jahresabschluss	22
VIII	Rechenschaftsbericht	24
IX	Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft.....	25
IX.1	Einhaltung des Haushaltsplanes.....	25
IX.1.1	Erläuterung der erheblichen Abweichungen des Jahresergebnisses gegenüber den Haushaltsansätzen	25
IX.1.2	Zustimmung zu Haushaltsüberschreitungen	25
IX.1.3	Verpflichtungsermächtigungen.....	26
IX.1.4	Haushaltsermächtigungen bzw. Budgetüberträge	26
IX.1.5	Vorläufige Haushaltsführung	26

IX.2	Kassenkredite	26
IX.3	Weitere Prüfungen im Haushaltsjahr	27
IX.3.1	Kassenprüfung.....	27
IX.3.2	Gesamtabschluss	27
X	Buchführung und Software.....	28
XI	Schlussgespräch	29
XII	Abschlussvermerk.....	30
XIII	Anlagen.....	31

I Rechtliche Grundlagen

Die Grundlage für die Haushaltsführung bildete die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2015 vom 9. Dezember 2014 und die Nachtragssatzung vom 10.07.2015.

Die Genehmigung der Haushaltssatzung durch die Aufsichtsbehörde erfolgte am 06.03.2015 ohne Auflagen und Bedingungen.

Die Nachtragssatzung wurde am 10.07.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 28.08.2015 vom Regierungspräsidium genehmigt.

Ein Haushaltssicherungskonzept war gem. § 24 Abs. 4 GemHVO aufzustellen und wurde gem. § 1 Abs. 4 GemHVO dem Haushaltsplan beigelegt.

Der Jahresabschluss des Haushaltsjahres 2014 wurde am 11.11.2016 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 114 Abs. 1 HGO beschlossen. Gleichzeitig wurde dem Magistrat durch Beschluss die Entlastung erteilt.

Die öffentliche Bekanntmachung für die Auslegung des Entlastungsbeschlusses in der Zeit vom 19.12. bis zum 28.12.2016 erfolgte am 15.12.2016.

Nach § 112 Abs. 9 HGO soll der Magistrat den Jahresabschluss innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufstellen und die Stadtverordnetenversammlung unverzüglich über die wesentlichen Ergebnisse unterrichten.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde am 30.01.2017, und somit nicht fristgerecht aufgestellt.

Die Bestandteile des Jahresabschlusses ergeben sich aus § 112 Abs. 2 bis 4 HGO i. V. m. den §§ 44 bis 52 GemHVO sowie den hierzu ergangenen Hinweisen.

Danach besteht der Jahresabschluss aus:

- der Vermögensrechnung (Bilanz),
- der Ergebnisrechnung und
- der Finanzrechnung.

Der Jahresabschluss ist durch einen Rechenschaftsbericht zu erläutern.

Als Anlagen sind dem Jahresabschluss beizufügen:

- ein Anhang, in dem die wesentlichen Posten des Jahresabschlusses zu erläutern sind, mit Übersichten über
 - das Anlagevermögen,

- o die Forderungen,
 - o die Verbindlichkeiten,
 - o die Rückstellungen, sowie eine
- Übersicht über die in das folgende Jahr zu übertragenden Haushaltsermächtigungen.

Die notwendigen Unterlagen sowie der Aufstellungsbeschluss wurden uns am 23.03.2017 zur Prüfung vorgelegt.

Die Vollständigkeitserklärung wurde am 22.03.2017 vom Bürgermeister der Stadt Viernheim unterzeichnet und uns ebenfalls am 23.03.2017 ausgehändigt.

1.) Prüfungsfeststellung:

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nicht innerhalb der in § 112 Abs. 9 HGO gesetzten Frist von vier Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres.

Der Beschluss des Magistrats über die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte in dessen Sitzung am 30.01.2017.

Nach Rücksprache mit dem Kämmereiamt ist geplant, den Jahresabschluss 2016 noch im laufenden Jahr aufzustellen, so dass danach der Jahresabschluss 2017 fristgerecht, in den ersten vier Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres, aufgestellt werden kann.

II Prüfungsauftrag und –umfang

Gemäß § 128 HGO ist der Jahresabschluss vom zuständigen Rechnungsprüfungsamt zu prüfen. Auf Verfügung des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße, Auftrag-Nr. 23 vom 30.03.2017, wurde die Prüfung gemäß den Bestimmungen des § 131 Abs. 1 Ziffer 1 HGO durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Prüfung wird in diesem Schlussbericht zusammengefasst.

Der Jahresabschluss ist gem. § 113 HGO mit diesem Bericht der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Die Prüfung fand in der Zeit vom 28.03.2017 bis 24.04.2017 statt und wurde von folgenden Prüfern durchgeführt:

- Herr Ralf Rößling
- Herr Matthias Manhart

Als Auskunftspersonen wurden uns in der Vollständigkeitserklärung folgende Personen genannt:

- Frau Manuela Brender
- Herr Marc Hätscher
- Frau Stefanie Rohrbacher
- Herr Herbert Scholz
- Herr Marcus Schulz

Grundlage für die Durchführung der Prüfung waren insbesondere § 128 HGO, die GemHVO vom 27.12.2011 und die Hinweise zur GemHVO vom 22.01.2013.

Soweit die Vorschriften der HGO und der GemHVO sowie die Hinweise zu einem konkreten Sachverhalt keine Regelungen enthalten, können bei der Beurteilung von Zweifelsfragen die entsprechenden handels- und steuerrechtlichen Regelungen einbezogen werden.

Die Prüfung wurde gemäß risikoorientiertem Prüfungsansatz so geplant und durchgeführt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Die Prüfung umfasste auch die Gesetzmäßigkeit; dabei sollte festgestellt werden, ob die Vorschriften und Grundsätze des Gemeindefinanzrechts, einschließlich der lokalen Verfügungen und Richtlinien, eingehalten worden sind.

Gemäß § 128 Abs. 1 HGO prüfte das Revisionsamt den Jahresabschluss mit allen Unterlagen daraufhin, ob

- der Haushaltsplan eingehalten ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch vorschriftsmäßig begründet und belegt sind,
- bei Erträgen, Einzahlungen, Aufwendungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach den geltenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die Anlagen zum Jahresabschluss vollständig und richtig sind,
- die Jahresabschlüsse nach § 112 HGO ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinde darstellen,
- der Bericht nach § 112 Abs. 3 HGO (Rechenschaftsbericht) eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gemeinde vermittelt.

Die Prüfung umfasste einzelfallorientierte Prüfungshandlungen sowie Aufbau- und Funktionsprüfungen.

Gleichzeitig wurden Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, die sich einerseits quantitativ in einem Grenzwert ausdrückten, andererseits qualitativ aus der Bedeutung einer möglicherweise verletzten Rechtsnorm ergaben.

Die Prüfung erfolgte nach unserer Einschätzung so umfassend, dass eine ausreichende Beurteilung des Jahresabschlusses als Grundlage für die Entlastung des Magistrats möglich ist.

Der Umfang der von uns im Einzelnen vorgenommenen Prüfungen ist in unseren Arbeitspapieren dokumentiert.

III Inventar / Inventur

Die Inventur ist eine wert- und mengenmäßige Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände und Schulden. Gemäß § 35 Abs. 2 GemHVO ist in der Regel alle drei Jahre eine körperliche Bestandsaufnahme durchzuführen.

Zum Stichtag 31.12.2014 wurde eine körperliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Grundlage dieser Inventur war die Inventur- und Bewertungsrichtlinie der Stadt Viernheim vom 02.06.2008.

Prüfungshinweis:

Die der Inventur zugrundeliegenden Inventur- und Bewertungsrichtlinien der Stadt Viernheim gehen auf den 02.06.2008 zurück.

In der Stellungnahme zum Prüfbericht der Jahresrechnung 2014, vom 22.07.2016, wird von Seiten der Stadt Viernheim ausgeführt, dass die Richtlinien im Rahmen der Aufstellung des Gesamtabchlusses (Konzernabschluss) angepasst werden.

Nach Rücksprache mit dem Kämmereiamt, steht die Anpassung der Inventur- und Bewertungsrichtlinien derzeit noch aus.

Wir bitten darum, die Inventur- und Bewertungsrichtlinien zeitnah anzupassen.

IV Bilanz

Die Bilanzsumme zum 31.12.2015 weist insgesamt eine Summe von 320.567.037,38 Euro aus.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.422.213,01 Euro erhöht.

Die Bilanz wurde stichprobenweise geprüft und ist diesem Bericht als Anlage beigefügt.

Korrekturen gegenüber der aufgestellten Bilanz wurden nicht vorgenommen.

Wesentliche Erläuterungen und Feststellungen zu den geprüften Bilanzpositionen werden im Folgenden dargestellt.

Die Nummerierung der Sachverhalte bezieht sich hierbei auf die entsprechende Ziffer in der Vermögensrechnung analog des Musters 20 zu § 49 GemHVO und ist deshalb nicht durchgehend.

AKTIVA

1. Anlagevermögen

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

1.1.1 Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte

Mit 26.566,00 Euro kommt es gegenüber der Vorjahresbilanz zu einem Rückgang um 19.465,00 Euro.

Zugängen von 7.145,95 Euro stehen Abschreibungen von 26.610,95 Euro gegenüber.

1.1.2 Geleistete Investitionszuweisungen und –zuschüsse

Die Schlussbilanz zum 31.12.2015 weist einen Betrag in Höhe von insgesamt 6.875.974,52 Euro aus. Damit werden 164.937,72 Euro weniger bilanziert als im Vorjahr.

Zugängen von 146.790,62 Euro (darunter u.a. 100.000,00 Euro für Kita Kleeblatt) stehen Abschreibungen von 311.728,34 Euro gegenüber.

1.2 Sachanlagevermögen

1.2.1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte

Mit einem Wert von 164.569.374,20 Euro reduziert sich der Bilanzwert gegenüber dem Vorjahreswert um 134.099,44 Euro.

Hauptursache sind die An- und Verkäufe von Grundstücken „Schmittsberg II“.

1.2.2 Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken

Mit 22.607.567,00 Euro werden 291.619,00 Euro weniger bilanziert als in der Bilanz zum 31.12.2014.

Den Abschreibungen von insg. 679.206,74 Euro steht insbesondere der Ankauf „Kettelerstr. 6a“ i.H.v. 381.690,10 Euro gegenüber.

1.2.3 Sachanlagen im Gemeingebrauch, Infrastrukturvermögen

Der Bilanzwert hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um 806.983,00 Euro reduziert auf nunmehr 40.723.299,21 Euro.

Zugänge ergaben sich durch Aktivierungen von Anlagen im Bau i.H.v. rd. 1,1 Mio. Euro; die größten Umbuchungen waren:

- rd. 495,0 TEuro (Kanal Einstein- / Werkstraße),
- rd. 209,5 TEuro (Brücke über den Landgraben),
- rd. 188,2 TEuro (Inlinersanierung) und
- rd. 102,7 TEuro (Gehwegherstellung).

Daneben gab es Abschreibungen von über 1,9 Mio.. Euro.

1.2.4 Anlagen und Maschinen zur Leistungserstellung

Per 31.12.2015 werden insgesamt 2.892.935,00 Euro bilanziert und somit 942.796,50 Euro mehr als im Vorjahr.

Der Zugang ergab sich insbesondere durch die Aktivierung von Anlagen im Bau i.h.v. rd. 1,133 Mio. Euro (Stadtentwässerung – Betriebstechnik).

1.2.5 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Bilanzwert hat sich um 250.189,00 Euro reduziert; per 31.12.2015 werden noch 2.672.466,51 Euro bilanziert.

Dies war insbesondere durch Abschreibungen i.H.v. rd. 408 TEuro begründet.

1.2.6 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Mit 4.139.648,13 Euro werden 1.085.390,07 Euro mehr bilanziert als in der Vorjahresbilanz.

Der größte Zugang war bei den „Aktiven Kernbereichen“ mit über 1,5 Mio.. Euro.

Prüfungshinweis:

Im Bereich der Anlagen im Bau ist für die „Sanierung Rathaus“ zum 31.12.2015 ein Wert in Höhe von 446.853,17 Euro gebucht. Dieser Wert geht auch für das Jahr 2016 aus der Anlagenbuchhaltung hervor.

Das Thema „Sanierung des Rathauses“ steht seit Jahren im Mittelpunkt des parlamentarischen Geschehens. Auch das Revisionsamt hat sich mit diesem Thema in vergangenen Prüfungen beschäftigt und wird dieses Thema auch weiterhin verfolgen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.2017 wurde festgelegt, das Viernheimer Rathaus so zeitnah wie möglich zu sanieren. Des Weiteren ist darin festgehalten, dass bis zur parlamentarischen Sommerpause von Seiten der Verwaltung über die Genehmigungen der zuständigen Aufsichtsbehörden und entsprechende Finanzierungsmodelle Vorlage zu machen ist.

Zur Planung und laufenden Begleitung der Bauarbeiten am Viernheimer Rathaus wird zudem ein Sonderausschuss eingesetzt. Dieser wird, nach Änderung der Hauptsatzung in der Sitzung am 28.04.2017, zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen kommen.

1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen kam es zu keiner Veränderung gegenüber dem bilanzierten Vorjahreswert i.H.v. 20.854.628,51 Euro.

1.3.2 Ausleihungen an verbundenen Unternehmen

Zum 31.12.2015 werden Ausleihungen über insgesamt 550.000,00 Euro bilanziert.

Damit ist der Bilanzwert um 200.000,00 Euro gesunken.

Hierbei handelt es sich um einen Kassenkredit an den Stadtbetrieb Viernheim.

1.3.6 Sonstige Ausleihungen (sonstige Finanzanlagen)

Der im Vorjahr bilanzierte Wert von 7.264.078,55 Euro hat sich auf nunmehr 7.140.899,41 Euro reduziert.

Der Rückgang ist im Wesentlichen begründet durch die Tilgung von Wohnungsbaudarlehen (rd. 116,5 TEuro).

1.4. Sparkassenrechtliche Sonderbeziehungen

Der Beteiligungsanteil schließt wie im Vorjahr mit einem Bilanzwert von 35.052.644,44 Euro ab.

2. Umlaufvermögen

2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen der Stadt Viernheim 7.192.962,31 Euro.

Die Forderungen wurden durch die im Anhang dargestellten Einzel- und Pauschalwertberichtigungen bereinigt. Einzelwertberichtigungen wurden i.H.v. 376.695,65 Euro und Pauschalwertberichtigungen i.H.v. 50.685,84 Euro vorgenommen. Berücksichtigung als sichere Forderungen fanden, neben den Forderungen gegen öffentlich-rechtliche Körperschaften und gegen verbundene Unternehmen, auch Ratenzahler. Diese wurden bei der Bearbeitung der offenen Posten Liste individuell berücksichtigt.

Die Höhe der Wertberichtigungen gab keinen Anlass für Beanstandungen.

Auf Forderungen aus Zuweisungen und Zuschüssen entfallen 1.740.807,07 Euro, auf Forderungen aus Steuern und steuerähnlichen Abgaben 2.749.236,63 Euro, auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 1.189.757,29 Euro, auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen 929.244,62 Euro und auf sonstige Vermögensgegenstände 583.916,08 Euro.

Prüfungshinweis:

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Saldenbestätigungen zum 31.12.2015 liegen für den Stadtbetrieb Viernheim, das Forum der Senioren und den Abwasserverband Bergstraße vor. Für die Stadtwerke Viernheim liegen diese nicht vor.

Im Hinblick auf den zum 31.12.2015 zu erstellenden Gesamtabschluss (Konzernabschluss) weisen wir erneut darauf hin, dass bei der bevorstehenden Vollkonsolidierung der Stadtwerke Viernheim u.a. Saldenabstimmungen vorzunehmen sind.

2.4 Flüssige Mittel

Der Bestand an Flüssigen Mitteln zum 31.12.2015 ist in der Schlussbilanz der Stadt Viernheim mit 3.316.114,67 Euro ausgewiesen.

In diesem Finanzmittelbestand ist ein Kassenkredit i.H.v. 15.500.000,00 Euro enthalten.

Somit ergibt sich eine Netto-Liquidität (Flüssige Mittel abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) in Höhe von -12.183.884,33 Euro.

Die bilanzierten Bestände sind durch Saldenbestätigungen und Kontoauszüge nachgewiesen.

Der bilanzierte Wert stimmt mit dem Ausweis des Finanzmittelbestandes in der direkten Finanzrechnung zum Stichtag überein.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Gemäß § 45 Abs. 1 GemHVO sind als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite vor dem Abschlussstichtag geleistete Auszahlungen auszuweisen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Bei der Stadt Viernheim wurden zum 31.12.2015 aktive Rechnungsposten von insgesamt 1.543.654,56 Euro gebildet. Davon entfallen 1.427.912,63 Euro auf Ansparraten von Investitionsfondsdarlehen B (incl. Sonderbeiträge), sowie 115.7141,93 Euro auf die Beamtenbezüge für Januar 2016.

PASSIVA

1. Eigenkapital

1.1 Netto-Position

Die Netto-Position stellt das Basiskapital der Kommune dar, das bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz festgestellt wird.

Sie wird deshalb durch zu verbuchende Geschäftsvorfälle, die sich nach diesem Stichtag ergeben, grundsätzlich nicht verändert.

Eine Veränderung ist jedoch zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 108 Abs. 5 HGO gegeben sind oder wenn sich die Notwendigkeit der Veränderung zwangsläufig aus dem Vollzug gesetzlicher Vorschriften ergibt.

Die Schlussbilanz zum 31.12.2015 weist 222.511.934,83 Euro aus.

Eine Veränderung gegenüber der Vorjahresbilanz hat sich nicht ergeben

1.3 Ergebnisverwendung

Die Schlussbilanz weist insgesamt einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 692.703,11 Euro aus.

Dieser setzt sich zusammen aus einem Fehlbetrag von 2.366.572,44 Euro im ordentlichen Ergebnis und einem Überschuss von 1.673.869,33 Euro im außerordentlichen Ergebnis.

Die Behandlung entstandener Jahresfehlbeträge ist in den §§ 24 und 25 GemHVO geregelt.

Prüfungshinweis:

Die Stadt Viernheim weist im Bereich der außerordentlichen Ergebnisse aus Vorjahren für die Jahre 2009 bis 2014 Überschüsse i.H.v. 1.094.887,87 Euro aus. Im Jahr 2015 beläuft sich dieser Überschuss auf 1.674.869,33 Euro.

Nach § 23 Abs. 1 GemHVO hat die Stadt eine Rücklage aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses zu bilden. In einem Gespräch mit dem Kämmereiamt wurde mitgeteilt, dass mit dem Jahresabschluss 2016 die Bildung einer Rücklage aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses erfolgen wird.

2. Sonderposten

Die Schlussbilanz zum 31.12.2015 weist 35.840.461,26 Euro aus.

a) Zuweisungen vom öffentlichen Bereich

Zum 31.12.2015 werden Sonderposten über 21.679.928,52 Euro bilanziert.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Sonderposten um 302.330,00 Euro zurückgegangen.

Folgende Zugänge sind entstanden:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| • Aktive Kernbereiche | 891.400,00 Euro |
| • Investitionspauschale | 149.000,00 Euro |

Demgegenüber stehen planmäßige Auflösungen von rd. 738 TEuro.

b) Zuschüsse vom nicht öffentlichen Bereich

Gegenüber der Vorjahresbilanz kommt es zu einem Rückgang um 10.111,83 Euro auf nunmehr 250.753,00 Euro.

c) Investitionsbeiträge

Per 31.12.2015 werden insgesamt 11.435.734,51 Euro an Investitionsbeiträgen bilanziert.

Den Zugängen von rd. 530,9 TEuro („Erschließungsbeiträge Schmittsberg II“) stehen planmäßige Auflösungen von 537,6 TEuro gegenüber.

d) Sonderposten für den Gebührenaussgleich

Der Stand der Sonderposten für den Gebührenaussgleich (Kanal und Müll) beträgt zum 31.12.2015 insgesamt 949.158,32 Euro und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 418.375,89 Euro erhöht.

In 2015 kam es zu folgenden Zuführungen bzw. Entnahmen:

	Stand Euro 31.12.2014	Zuführung Euro	Entnahme Euro	Stand Euro 31.12.2015
Müll	232.541,49	0,00	48.487,20	184.054,29
Kanalbenutzung	298.240,94	0,00	233.450,00	64.790,94
Schmutzwasser	0,00	205.712,00	0,00	205.712,00
Niederschlagswasser	0,00	494.601,00	0,00	494.601,00
Gesamt	530.782,43	700.313,00	281.937,20	949.158,23

e) Sonstige Sonderposten

Durch Auflösung der Sonderposten bei den Maßnahmen BAB 659 (27.868,00 Euro) und Schwester-Paterna-Allee (15.100,00 Euro) hat sich der Bestand auf nunmehr 1.524.887,00 Euro reduziert.

3. Rückstellungen

Zum 31.12.2015 werden Rückstellungen in einer Höhe von insgesamt 22.640.499,00 Euro bilanziert. Der Bilanzwert ist im Vergleich zum Vorjahr um 2.106.414,00 Euro gestiegen.

3.1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bilanz weist Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 17.297.699,00 Euro aus. Hiervon entfallen 14.242.757,00 Euro auf die von der Versorgungskasse Darmstadt gemäß § 41 Abs. 6 GemHVO berechneten Pensionsrückstellungen. Die Beihilferückstellungen belaufen sich auf 3.054.942,00 Euro.

Gemäß § 41 Abs. 6 GemHVO ist für die Berechnung der Pensionsrückstellungen ein Rechnungszinsfuß von sechs vom Hundert anzuwenden. Ist der nach § 41 Abs. 6 GemHVO anzuwendende Rechnungszinsfuß (6 v.H.) höher als der von der Deutschen Bundesbank bekanntgegebene Abzinsungssatz nach § 253 Abs. 2 HGB, sind gemäß Ziff. 4 der Hinweise zu § 39 GemHVO die sich daraus ergebenden höheren Rückstellungswerte im Anhang zum Jahresabschluss anzugeben.

Grund für diese Regelung ist, dass das angelegte Geld bei einem niedrigeren Zinssatz nicht so viel erwirtschaftet, wie bei dem theoretischen Zinssatz von 6 %. Es müsste also mehr Geld zurückgestellt werden, um den gleichen Pensionsverpflichtungen nachkommen zu können. Dieses Risiko sollte im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt werden.

Der von der Deutschen Bundesbank bekanntgebende Abzinsungssatz betrug zum Stand Dezember 2015 3,89 % und war somit niedriger als der Rechnungszinsfuß nach § 41 Abs. 6 GemHVO. Somit wäre der sich daraus ergebende höhere Rückstellungswert im Anhang zum Jahresabschluss auszuweisen gewesen.

Der von der Versorgungskasse mit einem Abzinsungssatz von 3,89 % ermittelte Rückstellungswert für die Pensionsrückstellungen beträgt 18.736.575,00 Euro.

3.2 Rückstellungen für Umlageverpflichtungen nach dem Finanzausgleichsgesetz und für Verpflichtungen im Rahmen von Steuerschuldverhältnissen

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Finanzausgleiches (Kreis- und Schulumlage) sind dann zu bilden, wenn ungewöhnlich hohe Steuererträge des laufenden Jahres aufgrund der Systematik des Finanzausgleichs in folgenden Jahren zu ungewöhnlich hohen Umlagezahlungen führen (Ziff. 12 der Hinweise zu § 39 GemHVO).

Eine gesetzlich verbindliche Berechnungsmethode, wann ungewöhnlich hohe Steuererträge vorliegen, gibt es nicht. Für die Bilanzkontinuität ist es wichtig, die einmal gewählte Berechnungsmethode beizubehalten. Die Stadt Viernheim stellt das aktuelle Steueraufkommen dem durchschnittlichen Steueraufkommen der letzten 5 Jahre gegenüber. Wenn dieses den Durchschnittswert um mehr als 10 % überschreitet, wird eine Rückstellung gebildet. Die Berechnungsmethode ist rechtlich nicht zu beanstanden. Dies wurde anhand eines Berechnungstools überprüft.

Die Stadt Viernheim hat Rückstellungen für Umlage und Steuerverpflichtungen in Höhe von 3.877.800,- Euro gebildet. Hiervon entfallen 2.451.200,- Euro auf Rückstellungen für die Kreisumlage und 1.426.600,00 Euro auf Rückstellungen für die Schulumlage.

3.5 Sonstige Rückstellungen

Die Stadt Viernheim hat sonstige Rückstellungen in Höhe von 1.465.000,00 Euro gebildet.

Diese wurden u.a. für ein anhängiges Gerichtsverfahren bezüglich der Sanierung von Altlasten (chemische Reinigung) gebildet. Im Vergleich zum Vorjahr kommt es zu keiner Veränderung.

4. Verbindlichkeiten

4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

Die Schlussbilanz weist einen Bestand an Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen zum 31.12.2015 i.H.v. 36.880.964,18 Euro aus.

Neu in 2015 aufgenommene Darlehen waren zum einen 1.750.000,00 Euro (WI-Bank, Kreditermächtigung 2014) und zum anderen 1.000.000,00 Euro (B-Darlehen für Sanierung Feuerwehrgerätehaus).

Im Haushaltsjahr 2015 kam es zu einer Rückabwicklung eines Darlehens aus dem Hessischen Investitionsfonds, Abt. B, über ursprünglich 1 Mio.. Euro für die Sanierung des Rathauses. Da keine Verwendung hierfür bestand und keine Ersatzmaßnahme für eine evtl. Umwidmung vorhanden war, wurden die bereits voll angesparten 200 TEuro an die Stadt Viernheim zurückgezahlt.

Die bilanzierten Bestände sind durch Kontoauszüge nachgewiesen.

4.3 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für die Liquiditätssicherung

Zum 31.12.2015 sind unter dieser Position insgesamt 15.500.000,00 Euro bilanziert.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Kassenkredite um 1.500.000,00 Euro zurückgegangen.

4.5 Verbindlichkeiten aus Zuweisungen und Zuschüssen, Transferleistungen und Investitionszuweisungen und –zuschüssen, Investitionsbeiträgen

Zum 31.12.2015 werden Verbindlichkeiten i.H.v. 420.967,06 Euro bilanziert.

Dies sind 103.014,17 Euro weniger als im Vorjahr.

4.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zum 31.12.2015 bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. 803.844,26 Euro. Gegenüber dem Vorjahr sind dies 172.515,28 Euro mehr.

4.8 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und Sondervermögen

Zum 31.12.2015 werden Verbindlichkeiten über insgesamt 2.026.307,63 Euro ausgewiesen.

4.9 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen zum 31.12.2015 i.H.v. 736.227,82 Euro.

Dies sind 497.645,05 Euro mehr als im Vorjahr.

Wesentlicher Grund ist „Baugebiet Schmittberg II“ mit 465.250,00 Euro.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Auf der Passivseite sind gemäß § 45 Abs. 2 GemHVO als Rechnungsabgrenzungsposten vor dem Abschlussstichtag erhaltene Einzahlungen auszuweisen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Bei der Stadt Viernheim wurden zum 31.12.2015 passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von insgesamt 250.298,80 Euro gebildet. Hierin enthalten sind u.a. Zahlungen für die Bewirtschaftung des Gebietes „Am Schmittsberg II“ i.H.v. 150.859,45 Euro sowie passive Rechnungsabgrenzungsposten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. 75.531,83 Euro.

V Ergebnisrechnung

Die Ergebnisrechnung wurde stichprobenweise geprüft und ist diesem Bericht als Anlage beigefügt. Korrekturen wurden nicht vorgenommen.

Wesentliche Erläuterungen und Feststellungen zu den geprüften Positionen der Ergebnisrechnung werden im Folgenden dargestellt.

Ordentliches Ergebnis

Summe ordentliche Erträge	63.830.794,15 €
Summe ordentliche Aufwendungen	65.729.739,16 €
Finanzerträge	1.299.832,06 €
Zinsen und andere Finanzaufwendungen	1.768.459,49 €
Ordentliches Ergebnis	-2.367.572,44 €

Das gesamte Jahresergebnis (ordentlich und außerordentlich) weist zum 31.12.2015 einen Fehlbetrag in Höhe von 692.703,11 Euro aus. Der fortgeschriebene Haushaltsansatz ist mit einem Fehlbetrag in Höhe von 3.314.409,- Euro geplant. Das Jahresergebnis verbessert sich somit und weist einen um 2.621.705,89 Euro geringeren Fehlbetrag aus.

Die Summe der ordentlichen Erträge beläuft sich auf insgesamt 63.830.794,15 Euro. Gegenüber dem fortgeschriebenen Haushaltsansatz ergibt sich somit eine Verbesserung in Höhe von 1.225.710,15 Euro.

Mehrerträge im ordentlichen Ergebnis sind u.a. in den Bereichen Steuern und steuerähnliche Erträge (rd. 378 TEuro), Zuweisungen und Zuschüsse (rd. 142 TEuro) und sonstige ordentliche Erträge (rd. 1.269 TEuro) zu verzeichnen.

Mindererträge sind u.a. bei den öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelten (rd. 223 TEuro), Kostenersatzleistungen und -erstattungen (rd. 109 TEuro) und bei den Erträgen aus der Auflösung von Sonderposten (rd. 232 TEuro) entstanden.

Die Summe der ordentlichen Aufwendungen beläuft sich auf insgesamt 65.729.739,16 Euro. Gegenüber dem fortgeschriebenen Haushaltsansatz ergeben sich somit Mehraufwendungen in Höhe von 893.669,16 Euro.

Mehraufwendungen im ordentlichen Ergebnis sind vor allem in den Bereichen Steueraufwendungen (rd. 3.037 TEuro) und Abschreibungen (rd. 263 TEuro) entstanden.

Zu geringeren Aufwendungen kam es u.a. bei den Personalaufwendungen (rd. 396 TEuro), Sach- und Dienstleistungen (rd. 1.057 TEuro) und den Zuweisungen und Zuschüssen (rd. 995 TEuro).

Beim Finanzergebnis (Finanzerträge und Zinsaufwendungen) kam es zu einem geringeren Aufwand gegenüber dem geplanten Fehlbetrag in Höhe von rd. 614 TEuro.

Außerordentliches Ergebnis

Außerordentliche Erträge	1.694.983,24 €
Außerordentliche Aufwendungen	20.113,91 €
Außerordentliches Ergebnis	1.674.869,33 €

Gemäß § 58 Ziffer 5 GemHVO zählen zu den außerordentlichen Aufwendungen und Erträgen im Einzelfall erhebliche Aufwendungen und Erträge, die wirtschaftlich andere Haushaltsjahre betreffen, oder selten oder unregelmäßig anfallen sowie Aufwendungen und Erträge aus Veräußerungen von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die den Restbuchwert übersteigen beziehungsweise unterschreiten.

In den außerordentlichen Erträgen der Stadt Viernheim sind insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, sowie Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen enthalten.

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten fast ausschließlich außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen.

Teilergebnisrechnungen

Gemäß § 48 Abs. 1 GemHVO sind entsprechend den Teilhaushalten im Haushaltsplan (§ 1 Abs. 3 und § 4) im Jahresabschluss Teilrechnungen aufzustellen.

Den Werten der Teilrechnungen sind die fortgeschriebenen Planansätze der Teilhaushalte gegenüberzustellen.

Gemäß § 48 Abs. 2 GemHVO sind die Teilergebnisrechnungen jeweils um die tatsächlich angefallenen Beträge zu den in den Teilergebnishaushalten ausgewiesenen Leistungsmengen und Kennzahlen zu ergänzen.

Im Rahmen der unterjährigen Berichte über den Stand des Haushaltsvollzugs nach § 28 GemHVO ist auch über die Zielerreichung und die Kennzahlen zu berichten.

In den Teilhaushalten sollen produktorientierte Leistungsziele unter Berücksichtigung des einsetzbaren Ressourcenaufkommens und des voraussichtlichen Ressourcenverbrauchs, sowie Kennzahlen zur Messung der Zielerreichung angegeben werden (§ 4 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 GemHVO). Sinn und Zweck dieser Regelung ist die Idee der Steuerung über Ziele und Zielvereinbarungen und die Möglichkeit, die Umsetzung der Ziele mit Hilfe von messbaren Kennzahlen besser nachprüfen zu können (Ziffer 2 der Hinweise zu § 4 GemHVO).

Prüfungshinweis:

Wir bitten die Stadt Viernheim ihre Teilergebnishaushalte um weitere Ziele und Kennzahlen zur Messung der Zielerreichung zu erweitern. Für das Haushaltsjahr 2015 liegen Ziele und Kennzahlen im Bereich Volkshochschule vor.

Der Bereich Ziele und Kennzahlen befindet sich derzeit noch im Aufbau. Von Seiten der Kämmerei wurden uns für die Jahre 2016 und 2017 weitere Ziele und Kennzahlen in den Bereichen Musikschule, Kindergärten und Bücherei vorgelegt.

In unterjährigen Berichten ist über die Zielerreichung, Leistungsmengen und Kennzahlen zu berichten.

Letztendlich sind im Jahresabschluss dann die Teilergebnis- und -finanzrechnungen darzustellen. Hierbei sind auch in den Teilergebnisrechnungen den geplanten Leistungsmengen und Kennzahlen die tatsächlich angefallenen Beträge gegenüberzustellen.

VI Finanzrechnung

Die geprüfte Finanzrechnung ist diesem Bericht als Anlage beigefügt.

Gem. Ziffer 2 der Hinweise zu § 47 GemHVO werden in der Finanzrechnung die Einzahlungen und Auszahlungen der Gemeinde (Gv) aus laufender Verwaltungstätigkeit, aus Investitionstätigkeit, aus Finanzierungstätigkeit sowie die haushaltsunwirksamen Zahlungsvorgänge nachgewiesen.

Die Gegenüberstellung der Zahlungen und der fortgeschriebenen Haushaltsansätze lässt erkennen, in welchem Umfang die Haushaltsplanung realisiert werden konnte.

Der Finanzmittelbestand am Anfang des Haushaltsjahres mit 3.708.839,85 Euro entspricht der Position „Flüssige Mittel“ der Vorjahresbilanz, der am Ende des Haushaltsjahres mit 3.316.114,67 Euro entspricht der Position „Flüssige Mittel“ der Schlussbilanz (unter Berücksichtigung evtl. Kontokorrentkredite).

Der Bestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres schließt mit einem positiven Bestand in Höhe von 3.316.114,67 Euro.

Einzahlungen und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit

Die Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit beläuft sich auf insgesamt 61.176.684,14 Euro. Der fortgeschriebene Haushaltsansatz wurde nicht ganz erreicht, die Differenz beträgt 414.340,86 Euro.

Zu höheren Einzahlungen kam es u.a. in den Bereichen sonstige ordentliche und außerordentliche Einzahlungen (rd. 658 TEuro), Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (rd. 279 TEuro) und Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke und allgemeine Umlagen (rd. 179 TEuro).

Geringere Einzahlungen sind vor allem in den Bereichen Steuern und steuerähnliche Erträge (rd. 831 TEuro) und öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte (rd. 648 TEuro) zu verzeichnen.

Die Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit beläuft sich auf insgesamt 59.351.129,71 Euro. Bei einem fortgeschriebenen Haushaltsansatz von 62.289.443,- Euro kam es somit zu einer Verbesserung in Höhe von 2.938.313,29 Euro.

Geringere Auszahlungen sind vor allem in den Bereichen Sach- und Dienstleistungen (rd. 1.893 TEuro), Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke (rd. 653 TEuro), Zinsen

und ähnliche Auszahlungen (rd. 567 TEuro) sowie den Versorgungsauszahlungen (rd. 232 TEuro) zu verzeichnen.

Zu höheren Auszahlungen kam es u.a. bei den Personalauszahlungen (rd. 162 TEuro) und bei den Steuern einschließlich gesetzlicher Umlageverpflichtungen (rd. 219 TEuro).

Einzahlungen und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Die Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf insgesamt 8.083.388,80 Euro. Der fortgeschriebene Haushaltsansatz in Höhe von 2.925.706,- Euro wurde somit um 5.157.682,80 Euro überschritten.

Zu höheren Einzahlungen kam es bei den Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens (rd. 4.263 TEuro), bei den Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens (rd. 700 TEuro), sowie den Einzahlungen aus Investitionszuweisungen und Zuschüssen (rd. 194 TEuro).

Die Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf insgesamt 9.825.643,17 Euro. Der fortgeschriebene Haushaltsansatz in Höhe von 8.201.010,- Euro wurde somit um 1.624.633,17 Euro überschritten.

Zu höheren Auszahlungen kam es vor allem bei den Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens (rd. 4.090 TEuro). Geringere Auszahlungen sind bei den Auszahlungen für Baumaßnahmen (rd. 1.260 TEuro) und bei den Auszahlungen für Investitionen in das sonstige Sachanlagevermögen (rd. 1.237 TEuro) zu verzeichnen.

VII Anhang zum Jahresabschluss

Der Anhang zum Jahresabschluss soll in komprimierter Form Informationen über den Stand und die Entwicklung des kommunalen Vermögens sowie Erläuterungen zu den ermittelten Bilanzpositionen geben sowie über bestehende Risiken Auskunft geben.

Gemeinsam mit dem vom Magistrat unterschriebenen Jahresabschluss ist der Anhang analog Ziffer 3.1 der Hinweise zu § 59 GemHVO zu einem Schriftstück zusammenzufassen.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Anhang sind im § 50 GemHVO sowie den zugehörigen Hinweisen geregelt.

Nach § 50 Abs. 1 GemHVO ist der Anhang dem Jahresabschluss der Gemeinde als Anlage beizufügen und die wesentlichen Posten der Vermögens-, Ergebnis- und Finanzrechnung zu erläutern.

Im Anhang sind nach Absatz 2 ferner anzugeben:

1. die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden,
2. Abweichungen von den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit einer Begründung; die sich dadurch ergebenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind gesondert darzustellen,
3. Angaben über die Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten,
4. Haftungsverhältnisse, die nicht in der Vermögensrechnung (Bilanz) auszuweisen sind,
5. Sachverhalte, aus denen sich finanzielle Verpflichtungen ergeben können, insbesondere aus Vereinbarungen über besondere Finanzierungsinstrumente und deren Entwicklungen,
6. in welchen Fällen aus welchen Gründen die lineare Abschreibungsmethode nicht angewendet wird,
7. Veränderungen der ursprünglich angenommenen Nutzungsdauer von Vermögensgegenständen,
8. Verpflichtungen aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften,
9. eine Übersicht über die fremden Zahlungsmittel (§ 15 GemHVO); dabei können die Angaben über diese Mittel aus mehreren Bereichen zusammengefasst dargestellt werden, wenn es sich jeweils um unerhebliche Beträge handelt,
10. die durchschnittliche Zahl der Beamten und Arbeitnehmer, die während des Haushaltsjahres zur Gemeinde in einem Dienst- oder Arbeitsverhältnis standen,

11. die Familiennamen mit mindestens einem ausgeschriebenen Vornamen der Mitglieder der Gemeindevertretung und des Gemeindevorstandes; gehörten Personen diesen Gemeindeorganen nicht über das gesamte Haushaltsjahr an, ist neben ihren Namen der Zeitraum der Zugehörigkeit anzugeben.

Der mit dem Jahresabschluss vorgelegte Anhang der Stadt Viernheim entspricht den oben genannten gesetzlichen Vorschriften.

VIII Rechenschaftsbericht

Gem. § 51 GemHVO sind im Rechenschaftsbericht der Verlauf der Haushaltswirtschaft und die Lage der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der stetigen Erfüllung der Aufgaben so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dabei sind die wesentlichen Ergebnisse des Jahresabschlusses und erhebliche Abweichungen der Jahresergebnisse von den Haushaltsansätzen zu erläutern und eine Bewertung der Abschlussrechnungen vorzunehmen.

Der Rechenschaftsbericht soll auch darstellen:

1. Angaben über den Stand der Aufgabenerfüllung mit den Zielsetzungen und Strategien,
2. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Haushaltsjahres eingetreten sind,
3. die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken von besonderer Bedeutung; zugrunde liegende Annahmen sind anzugeben,
4. wesentliche Abweichungen zwischen geplanten und tatsächlich durchgeführten Investitionen.

Der vorgelegte Rechenschaftsbericht steht im Wesentlichen in Einklang mit dem Jahresabschluss und den vom Revisionsamt bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen.

IX Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft

IX.1 Einhaltung des Haushaltsplanes

IX.1.1 Erläuterung der erheblichen Abweichungen des Jahresergebnisses gegenüber den Haushaltsansätzen

Im dem Jahresabschluss gemäß § 51 Abs. 1 GemHVO beigefügten Rechenschaftsbericht sind die erheblichen Abweichungen der Jahresergebnisse von den Haushaltsansätzen vollständig aufgeführt, allerdings nicht näher erläutert.

Nach der Ergebnisrechnung hat sich eine Verbesserung in Höhe von 2.621.705,89 Euro ergeben.

Prüfungshinweis:

Wir bitten zukünftig darum, die erheblichen Abweichungen des Jahresergebnisses gegenüber den Haushaltsansätzen umfassender zu erläutern. Im Rechenschaftsbericht finden sich dazu zahlenmäßige Aufstellungen oberhalb einer festgelegten Wertgrenze (50 TEuro), die mit kurzen, textlichen Erläuterungen verständlicher nachvollzogen werden könnten.

Wir verweisen an dieser Stelle auf ihren Finanzbericht zum 2. Halbjahr 2015, in welchem solche Erläuterungen vorhanden sind.

Dies bezieht sich sowohl auf die Ergebnisrechnung, als auch auf die Finanzrechnung.

IX.1.2 Zustimmung zu Haushaltsüberschreitungen

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung haben folgenden außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen zugestimmt:

Aufnahme von Flüchtlingen im Rahmen der Direktzuweisung an die Stadt Viernheim durch den Kreis Bergstraße (32.400,- Euro) und Zahlung an die Pfarrei St. HiMi sowie einen Zuschuss an den Verein Lernmobil (18.750,- Euro).

IX.1.3 Verpflichtungsermächtigungen

Zur Sicherstellung der Durchführung mehrjähriger Investitionsmaßnahmen wurden gem. § 3 der Haushaltssatzung 2015 Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 100.000,- Euro veranschlagt.

Im Haushaltsjahr 2015 wurden keine Verpflichtungsermächtigungen in Anspruch genommen.

IX.1.4 Haushaltsermächtigungen bzw. Budgetüberträge

Die Budgetierungsregeln sind im Haushaltsplan 2015 auf Seite 7 ausgewiesen, Regelungen zur Bildung von Haushaltsüberträgen wurden nicht getroffen.

Gemäß § 21 Abs. 2 GemHVO waren damit nur die Ansätze für Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen übertragbar.

IX.1.5 Vorläufige Haushaltsführung

Der Haushaltsplan 2015 wurde am 09.12.2014 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet. Bis zur Genehmigung der genehmigungsbedürftigen Teile der Haushaltssatzung durch die Aufsichtsbehörde am 06.03.2015 und anschließende Bekanntmachung, waren die Bestimmungen der vorläufigen Haushaltsführung gemäß § 99 HGO zu beachten und anzuwenden.

Es liegen uns keine Erkenntnisse vor, dass die Regelungen zur vorläufigen Haushaltsführung nicht beachtet wurden.

IX.2 Kassenkredite

Nach § 4 der Haushaltssatzung war der Höchstbetrag der Kassenkredite auf 35 Mio.. Euro festgesetzt. Zum 31.12. des Haushaltsjahres waren 15,5 Mio..Euro in Anspruch genommen.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wurde im geprüften Jahr nicht überschritten.

IX.3 Weitere Prüfungen im Haushaltsjahr

IX.3.1 Kassenprüfung

In der Zeit vom 31.08. bis 07.09.2015 wurde eine unvermutete Prüfung der Stadtkasse durchgeführt, welche sich auf die gesamte Kasse erstreckte.

IX.3.2 Gesamtabschluss

Der auf die Gemeinde entfallende Anteil der Bilanzsummen der Aufgabenträger, auf welche die Stadt einen maßgeblichen oder beherrschenden Einfluss hat, liegt in 2014 / 2015 bei knapp über 30 % der Gemeindebilanz. Somit ist aufgrund der Erlasslage ein Gesamtabchluss aufzustellen.

Allerdings kann wegen nachrangiger Bedeutung auf eine Konsolidierung des Eigenbetriebes Stadtbetrieb Viernheim und des Eigenbetriebes Forum der Senioren verzichtet werden. Die Stadtwerke Viernheim sind allerdings, aufgrund ihres Bilanzvolumens und der Höhe ihrer ordentlichen Erträge, voll zu konsolidieren.

X Buchführung und Software

Die Stadt Viernheim verwendet das Buchführungsprogramm Newsystem Kommunal der Firma Infoma GmbH, Ulm. Im Einsatz befindet sich die jeweils aktuelle Programmversion, welche von der Firma ekom21 zur Verfügung gestellt wird.

Das Programm beinhaltet die Funktionen Finanzbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung, Steuern & Abgaben, Kosten- und Leistungsrechnung, Haushaltsplanung und Veranlagung.

Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen wurden die Geschäftsvorfälle vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfasst sowie die Belege ordnungsgemäß angewiesen, ausreichend erläutert und übersichtlich abgelegt. Die Zahlen aus der Vorjahresbilanz wurden richtig im Berichtsjahr vorgetragen. Der Jahresabschluss wurde aus der Buchführung zutreffend entwickelt und von dem Gemeindevorstand aufgestellt.

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften, den sie ergänzenden Vorschriften und Bestimmungen. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung und Jahresabschluss.

XI Schlussgespräch

Auf ein Schlussgespräch wurde nach Rücksprache mit der Stadt Viernheim in beiderseitigem Einvernehmen verzichtet.

XII Abschlussvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt Viernheim zum 31.12.2015 – bestehend aus Vermögens-, Ergebnis- und Finanzrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Rechenschaftsbericht geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Rechenschaftsbericht nach den gemeindefirtschaftlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Magistrats der Stadt Viernheim.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Rechenschaftsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 128 HGO vorgenommen.

Sie ist so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Rechenschaftsbericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stadt Viernheim sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Rechenschaftsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Magistrats sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Rechenschaftsberichtes.


Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadt Viernheim.

Der Rechenschaftsbericht steht im Wesentlichen im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stadt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Heppenheim, den 11. 05. 2017



(Schneider)

Komm. stv. Leiterin des Revisionsamtes
des Kreises Bergstraße

XIII Anlagen

Als Anlagen sind beigefügt:

- Die geprüfte Schlussbilanz
- Die geprüfte Ergebnisrechnung
- Die geprüfte direkte Finanzrechnung

Stadt Viernheim
Vermögensrechnung (Bilanz) zum 31.12.2015

Aktivseite		Passivseite	
Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 31.12.2015 EUR	Ergebnis 31.12.2014 EUR
1.	Anlagevermögen		
1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände	26.566,00	46.031,00
1.1.1	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	6.875.974,52	7.040.912,24
1.1.2	Geldleihe Investitionszuweisungen und -zuschüsse	6.902.940,52	7.086.943,24
1.2	Sachanlagen	164.569.374,20	164.703.473,64
1.2.1	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	22.607.567,00	22.899.186,00
1.2.2	Bauten einschließlich Bauland auf fremden Grundstücken	40.723.299,21	41.530.282,21
1.2.3	Sachanlagen im Gemeinbedarf, Infrastrukturvermögen	2.892.935,00	1.950.138,50
1.2.4	Anlagen und Maschinen zur Leistungserstellung	2.672.469,51	2.922.655,51
1.2.5	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- und Geschäftsausstattung	4.139.648,13	3.054.298,06
1.2.6	Geldleihe Anzahlungen und Anlagen im Bau	237.605.290,05	237.059.993,92
1.3	Finanzanlagen	20.854.628,51	20.854.628,51
1.3.1	Anteile an verbundenen Unternehmen	550.000,00	750.000,00
1.3.2	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
1.3.3	Beteiligungen	0,00	0,00
1.3.4	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	387.995,53	347.465,83
1.3.5	Wertpapiere des Anlagevermögens	7.140.899,41	7.264.078,55
1.3.6	Sonstige Ausleihungen (sonstige Finanzanlagen)	28.933.823,45	29.216.192,89
1.4	Sparkassenrechtliche Sonderbeziehungen	35.052.644,44	35.052.644,44
2.	Umlaufvermögen	20.307,38	20.307,38
2.1	Vorräte einschließlich Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
2.2	Fertige und unfertige Erzeugnisse, Leistungen und Waren	1.740.807,07	1.840.577,68
2.3	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.749.236,62	1.370.165,96
2.3.1	Forderungen aus Zuweisungen, Zuschüssen, Transferleistungen, Investitionszuweisungen und -zuschüssen, Transferleistungen, Investitionsbeiträgen	1.189.757,92	204.204,76
2.3.2	Forderungen aus Steuern und steuerähnlichen Abgaben, Umlagen	929.244,62	1.411.851,50
2.3.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	583.916,08	435.763,30
2.3.4	Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und Sondervermögen	3.316.114,67	3.708.839,85
2.3.5	Sonstige Vermögensgegenstände	10.529.384,36	8.991.710,43
2.4	Flüssige Mittel	1.543.654,56	1.737.339,45
3.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
4.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
4.1	Verbindlichkeiten aus Anleihen		
4.1.1	Verbindlichkeiten aus Anleihen		
4.1.2	davon: mit einer Restlaufzeit bis einschließlich einem Jahr 0,00 €		
4.1.3	Investitionsförderungsmaßnahmen		
4.1.4	davon: mit einer Restlaufzeit bis einschließlich einem Jahr 2.372.416,68 €		
4.1.5	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
4.1.6	davon: mit einer Restlaufzeit bis einschließlich einem Jahr 1.979.960,90 €		
4.1.7	Verbindlichkeiten gegenüber öffentlichen Kreditgebern		
4.1.8	davon: mit einer Restlaufzeit bis einschließlich einem Jahr 382.955,68 €		
4.1.9	Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Kreditgebern		
4.1.10	davon: mit einer Restlaufzeit bis einschließlich einem Jahr 9.500,00 €		
4.2	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für die Liquiditätssicherung		
4.2.1	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für die Liquiditätssicherung		
4.2.2	Verbindlichkeiten aus Zuweisungen und Zuschüssen, Transferleistungen und Investitionsbeiträgen		
4.2.3	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
4.2.4	Verbindlichkeiten aus Steuern und steuerähnlichen Abgaben		
4.2.5	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und Sondervermögen		
4.2.6	Sonstige Verbindlichkeiten		
4.2.7	Rechnungsabgrenzungsposten		
4.2.8	Summe Aktiva	320.567.037,38	319.144.824,37
4.2.9	Summe Passiva	320.567.037,38	319.144.824,37

Muster 15: Ergebnisrechnung

Nr.	Konten	Bezeichnung	Ergebnis des Vorjahres 2014	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres 2015	Ergebnis des Haushaltsjahres 2015	Vergleich fortgeschriebener Ansatz / Ergebnis des Haushaltsjahres (Sp. 5 / Sp. 6)
1	2	3	4	5	6	7
1	50	Privatrechtliche Leistungsentgelte	1.084,25	1.084,00	1.084,25	-0,25
2	51	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	9.289.303,21	9.989.370,00	9.765.546,53	223.823,47
3	548 - 549	Kostenersatzleistungen und -erstattungen	713.275,02	624.377,00	515.178,86	109.198,14
4	52	Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
5	55	Steuern und steuerähnliche Erträge einschließlich Erträge aus gesetzlichen Umlagen	35.793.489,94	37.462.850,00	37.841.410,15	-378.560,15
6	547	Erträge aus Transferleistungen	1.122.354,20	1.200.080,00	1.200.027,35	52,65
7	540 - 543	Erträge aus Zuweisungen und Zuschüssen für laufende Zwecke und allgemeine Umlagen	6.784.135,87	8.136.869,00	8.279.835,60	-142.966,60
8	546	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuweisungen, -zuschüssen und Investitionsbeiträgen	1.693.465,41	1.615.996,00	1.383.832,03	232.163,97
9	53	Sonstige ordentliche Erträge	5.131.883,33	3.574.458,00	4.843.879,38	-1.269.421,38
10		Summe der ordentlichen Erträge (Nr. 1 bis Nr. 9)	60.528.991,23	62.605.084,00	63.830.794,15	-1.225.710,15
11	62, 63, 640 - 643, 647 - 649, 65	Personalaufwendungen	9.334.436,23	9.821.711,00	9.425.543,85	396.167,15
12	644 - 646	Versorgungsaufwendungen	1.970.883,43	1.967.401,00	1.981.910,75	-14.509,75
13	60, 61, 67 - 69	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	11.851.619,84	13.014.947,00	11.957.419,08	1.057.527,92
14	66	Abschreibungen	3.819.355,87	3.680.161,00	3.943.768,75	-263.607,75
15	71	Aufwendungen für Zuweisungen und Zuschüsse sowie besondere Finanzaufwendungen	10.027.258,31	10.432.643,00	9.437.585,04	995.057,96
16	73	Steueraufwendungen einschl. Aufwendungen aus gesetzlichen Umlageverpflichtungen	27.000.080,19	25.845.357,00	28.882.918,13	-3.037.561,13
17	72	Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
18	70, 74, 76	Sonstige ordentliche Aufwendungen	60.970,02	73.850,00	100.593,56	-26.743,56
19		Summe der ordentlichen Aufwendungen (Nr. 11 bis Nr. 18)	64.064.603,89	64.836.070,00	65.729.739,16	-893.669,16
20		Verwaltungsergebnis (Nr. 10 / Nr. 19)	-3.535.612,66	-2.230.986,00	-1.898.945,01	-332.040,99
21	56, 57	Finanzerträge	1.148.333,53	1.275.155,00	1.299.832,06	-24.677,06
22	77	Zinsen und andere Finanzaufwendungen	1.669.326,35	2.358.578,00	1.768.459,49	590.118,51
23		Finanzergebnis (Nr. 21 / Nr. 22)	-520.992,82	-1.083.423,00	-468.627,43	-614.795,57
24		Ordentliches Ergebnis (Nr. 20 und Nr. 23)	-4.056.605,48	-3.314.409,00	-2.367.572,44	-946.836,56
25	59	Außerordentliche Erträge	157.579,53	0,00	1.694.983,24	-1.694.983,24
26	79	Außerordentliche Aufwendungen	8.321,03	0,00	20.113,91	-20.113,91
27		Außerordentliches Ergebnis (Nr. 25 / Nr. 26)	149.258,50	0,00	1.674.869,33	-1.674.869,33
28		Jahresergebnis (Nr. 24 und Nr. 27)	-3.907.346,98	-3.314.409,00	-692.703,11	-2.621.705,89

Muster 16: Finanzrechnung

Nr.	Bezeichnung	Ergebnis des Vorjahres 2014	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres 2015	Ergebnis des Haushaltsjahres 2015	Vergleich fortgeschriebener Ansatz / Ergebnis des Haushaltsjahres (Sp. 4 / Sp. 5)
1	2	3	4	5	6
1	Privatrechtliche Leistungsentgelte	1.084,25	1.084,00	1.084,25	-0,25
2	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	8.883.638,39	9.989.370,00	9.340.742,22	648.627,78
3	Kostensatzleistungen und -erstattungen	612.637,19	624.377,00	572.762,69	51.614,31
4	Steuern und steuerähnliche Erträge einschließlich Erträge aus gesetzlichen Umlagen	36.291.342,94	37.462.850,00	36.631.165,78	831.684,22
5	Einzahlungen aus Transferleistungen	1.122.354,20	1.200.080,00	1.200.027,35	52,65
6	Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke und allgemeine Umlagen	6.763.410,41	8.136.869,00	8.316.235,60	-179.366,60
7	Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	1.068.865,16	1.273.082,00	1.559.310,67	-286.228,67
8	Sonstige ordentliche Einzahlungen und sonstige außerordentliche Einzahlungen, die sich nicht aus Investitionstätigkeit ergeben	3.271.715,13	2.903.313,00	3.015.726,71	-112.413,71
9	Summe Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Nr. 1 bis Nr. 8)	58.015.047,67	61.591.025,00	60.637.055,27	953.969,73
10	Personalauszahlungen	8.903.090,32	8.804.551,00	8.966.719,19	-162.168,19
11	Versorgungsauszahlungen	1.493.657,67	1.737.845,00	1.505.767,58	232.077,42
12	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	11.133.513,53	13.014.947,00	11.121.861,58	1.893.085,42
13	Auszahlungen für Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Auszahlungen für Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke sowie besondere Finanzauszahlungen	10.057.605,27	10.432.643,00	9.779.100,28	653.542,72
15	Auszahlungen für Steuern einschließlich Auszahlungen aus gesetzlichen Umlageverpflichtungen	25.321.912,75	25.845.357,00	26.064.648,01	-219.291,01
16	Zinsen und ähnliche Auszahlungen	1.816.541,31	2.380.250,00	1.812.439,51	567.810,49
17	Sonstige ordentliche Auszahlungen und sonstige außerordentliche Auszahlungen, die sich nicht aus Investitionstätigkeit ergeben	60.970,02	73.850,00	100.593,56	-26.743,56
18	Summe Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Nr. 10 bis Nr. 17)	58.787.290,87	62.289.443,00	59.351.129,71	2.938.313,29
19	Zahlungsmittelüberschuss / Zahlungsmittelbedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit (Nr. 9 / Nr. 18)	-772.243,20	-698.418,00	1.285.925,56	-1.984.343,56
20	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen und -zuschüssen sowie aus Investitionsbeiträgen	664.225,24	949.000,00	1.143.083,66	-194.083,66
21	Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	259.482,52	1.866.406,00	2.566.758,00	-700.352,00
22	Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens	366.250,08	110.300,00	4.373.547,14	-4.263.247,14
23	Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Nr. 20 bis Nr. 22)	1.289.957,84	2.925.706,00	8.083.388,80	-5.157.682,80
24	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	696.157,86	2.024.500,00	2.056.628,76	-32.128,76
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	1.471.611,29	3.483.500,00	2.222.829,00	1.260.671,00
26	Auszahlungen für Investitionen in das sonstige Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	1.592.544,68	2.693.010,00	1.455.675,71	1.237.334,29
27	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	790.509,70	0,00	4.090.509,70	-4.090.509,70
28	Summe Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Nr. 24 bis Nr. 27)	4.550.823,53	8.201.010,00	9.825.643,17	-1.624.633,17
29	Zahlungsmittelüberschuss / Zahlungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (Nr. 23 / Nr. 28)	-3.260.865,69	-5.275.304,00	-1.742.254,37	-3.533.049,63
30	Zahlungsmittelüberschuss / Zahlungsmittelbedarf (Nr. 19 und Nr. 29)	-4.033.108,89	-5.973.722,00	-456.328,81	-5.517.393,19
31	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und inneren Darlehen und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	2.244.726,44	5.521.796,00	2.750.000,00	2.771.796,00
32	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und inneren Darlehen und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	4.201.689,88	2.458.043,00	2.342.701,05	115.341,95
33	Zahlungsmittelüberschuss / Zahlungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit (Nr. 31 / Nr. 32)	-1.956.963,44	3.063.753,00	407.298,95	2.656.454,05
34	Änderung des Zahlungsmittelbestandes zum Ende des Haushaltsjahres (Nr. 30 und Nr. 33)	-5.990.072,33	-2.909.969,00	-49.029,86	-2.860.939,14
35	Haushaltsunwirksame Einzahlungen (u.a. fremde Finanzmittel, Rückzahlung von angelegten Kassenmitteln, Aufnahme von Kassenkrediten)	11.880.351,86	0,00	22.062.536,39	-22.062.536,39
36	Haushaltsunwirksame Auszahlungen (u.a. fremde Finanzmittel, Anlegung von Kassenmitteln, Rückzahlung von Kassenkrediten)	8.020.756,13	0,00	22.406.231,71	-22.406.231,71
37	Zahlungsmittelüberschuss/Zahlungsmittelbedarf aus haushaltsunwirksamen Zahlungsvorgängen (Nr. 35 / Nr. 36)	3.859.595,73	0,00	-343.695,32	343.695,32
38	Bestand an Zahlungsmitteln zu Beginn des Haushaltsjahres	5.839.316,45	-56.247.468,00	3.708.839,85	-59.956.307,85
39	Veränderung des Bestandes an Zahlungsmitteln (Nr. 34 und Nr. 37)	-2.130.476,60	-2.909.969,00	-392.725,18	-2.517.243,82
40	Bestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres (Nr. 38 und Nr. 39)	3.708.839,85	-59.157.437,00	3.316.114,67	-62.473.551,67

Stellungnahme zu den Prüfungshinweisen bzw. Prüfungsfeststellungen

Seite 2 Prüfungsfeststellung 1
Viernheim gehört nach wie vor zu den wenigen Kommunen in Hessen die derzeit Jahresabschlüsse bis 2015 vorliegen haben – dazu noch abschließend geprüft.

Der Jahresabschluss 2016 ist ebenfalls soweit fertiggestellt, dass er in Kürze den parlamentarischen Gremien vorgelegt werden kann.

Seite 5 Prüfungshinweis
Natürlich ist dem Kämmereiamt bekannt, dass die Inventur-/Bewertungsrichtlinie der Stadt vom 02.06.2008 datiert und sich sowohl die GemHVO als auch die HGO zwischenzeitlich geändert haben.

Im Wesentlichen haben sich aber nur die „Bezeichnungen einzelner Paragraphen“ verändert – also keine inhaltlichen Veränderungen.
Deshalb hat sich die Kämmerei sinnvollerweise seit langem darauf festgelegt, die Richtlinien erst im Rahmen des noch aufzustellenden Gesamtabschlusses (Konzernabschluss) anzupassen.

Der Konzernabschluss erfordert nämlich ohnehin eine Anpassung.

Seite 10 Prüfungshinweis
Im Rahmen des zu erstellenden Gesamtabschlusses (Konzernabschluss) wird es gelingen entsprechende Saldenabstimmungen mit der Stadtwerke Viernheim GmbH vorzunehmen.

Seite 12 Prüfungshinweis
Eine entsprechende Rücklage wurde im
Jahresabschluss 2016 gebildet.

Seite 19 Prüfungshinweis
Erste Ergebnisse sind bereits in den Haushalts-
plänen 2015/2016 abgebildet und werden
weiter ausgebaut bzw. vertieft.

Seite 25 Prüfungshinweis
Wird künftig noch stärker beachtet.

Sowohl aus dem Rechenschaftsbericht als
auch dem Lagebericht zum Jahresabschluss
2015 kann man herauslesen wodurch sich
Veränderungen ergeben haben und es zu
dieser Ergebnisverbesserung kam.

- Kämmeriamt -

19.07.2017

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'R' with a vertical stroke extending downwards from its base.

TOP:

Viernheim, den 03.08.2017

Federführendes Amt

00 Stadtwerke/Stadtentwässerung

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	MH
Drucksache:	VL-55-2017/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Stadtwerke / Stadtentwässerung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	29.05.2017	vorberatend
Magistrat	17.07.2017	vorberatend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.08.2017	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss (Wirt- schaftsförderung)	24.08.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	beschließend

Beschlussvorlage

Generalentwässerungsplan mit Stand April 2017 Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass mit den Planungen für die geplanten Kanäle der Priorität 1 (Karl-Marx-Str., Einbindung Pumpwerk Saarlandstr., Kreuzstr., Siegfriedstr., Illertstr., Friedrich-Ebert-Str. Industriestr. bis auf Höhe Einfahrt städtischer Bauhof) begonnen werden soll.

Die Listen der überflutungsgefährdeten Straßen, die sich aus den Simulationsberechnungen bei 20- und 30 jährlichen Regenereignissen ergeben, sollen in geeigneter Form veröffentlicht werden.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Aufgrund der besonderen Lage Viernheims, der zunehmenden Versiegelung im Stadtgebiet und der zunehmenden Gefahr von Starkregenereignissen ist die Kapazität des Kanalnetzes nicht mehr ausreichend. Ohne weitere Maßnahmen ist die von den Bürgern erwartbare Entwässerung des Stadtgebietes nicht mehr gewährleistet. Umfangreiche Untersuchungen in den letzten Jahren unter Betrachtung kostengünstiger Alternativen haben

aufgezeigt, dass eine Erhöhung der Ableitungskapazitäten auf der Trasse Saarlandstr. / Industriestr. dringend erforderlich ist, um eine Entwässerung aufgrund der Regeln der Technik zu ermöglichen. Diese Maßnahme mit einem geschätzten Volumen von 12 Mio. € sollte möglichst bald unter Ausnutzung der noch günstigen Kapitalmarktzinsen umgesetzt werden. Sie ist die Voraussetzung für weitere Maßnahmen und wird nach Umsetzung bereits eine deutliche Verbesserung erbringen.

Basierend auf den Planzahlen 2017 und der Annahme, dass sich die prozentuale Verteilung der kalkulatorischen Kosten zwischen Schmutzwasser und Niederschlagswasser nicht verändert, könnten sich in Konsequenz durch die Maßnahme folgende Gebührenerhöhungen ergeben:

Schmutzwassergebühr mindestens um 0,06 € und maximal um 0,16 € pro m³

Niederschlagswassergebühr mindestens um 0,19 € und maximal um 0,30 € pro m²

wobei die Spannbreite die vorstellbaren unterschiedlichen Kapitalzinsen abbildet.

Hintergrund

Vergangenheit

Am 12.06.2007, am 26.07.2008, am 30.06.2009 und am 09.06.2010 traten in Viernheim Starkregenereignisse auf mit Jährlichkeiten zwischen einmal in 5 Jahren bis zu einmal in 50 Jahren entsprechend dem Starkregenkatalog KOSTRA-DWD-2000 des Deutschen Wetterdienstes. Die Feuerwehr verzeichnete 309 Einsätze in 2007 und 209 Einsätze in 2008.

Rechtlicher Rahmen

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Definitionsgemäß ist Niederschlagswasser auch Abwasser. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) für Abwasseranlagen werden in DIN-Normen und im Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) früher ATV (Abwassertechnische Vereinigung) festgelegt.

Im Arbeitsblatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, Stand 2006, ist die Überstauhäufigkeit des Kanalnetzes bei Neuplanungen und Sanierungen festgelegt. In Wohngebieten darf ein Kanaldeckel einmal in drei Jahren überstaut werden und in Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebieten seltener als einmal in fünf Jahren.

Die DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“, Stand 04/2008, regelt die zulässigen Überflutungshäufigkeiten von Kanalnetzen mit einmal in 20 Jahren in Wohngebieten und einmal in 30 Jahren in Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit hydrodynamischen Kanalnetzrechnungen wird die Überstauhäufigkeit von Kanalnetzen nachgewiesen.

Für die Berechnung zur Überflutungshäufigkeit werden hydrodynamische Kanalnetzrechnungen mit Überflutungsberechnungen auf der Geländeoberfläche gekoppelt.

Das im November 2016 erschienene Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“, das auf die Vorgaben und Empfehlungen der Norm DIN EN 752 und des Arbeitsblattes DWA-A 118 zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanalnetze aufbaut, befasst sich mit der Analyse der Überflutungsgefährdung und des Schadenspotenzials zur Bewertung der daraus resultierenden Überflutungsrisiken durch lokale Starkregen in Bezug auf kommunale Entwässerungssysteme.

Entwässerungssituation Viernheim

Im kanalisiertem Stadtgebiet von Viernheim gibt es keinen Vorfluter (Gewässer wie z.B. einen Bach oder Fluss) in dem bei Regenereignissen Mischwasser entlastet werden kann. Jeder Tropfen Regenwasser der im Stadtgebiet fällt und ins Kanalnetz gelangt, fließt zum Tiefpumpwerk und wird dort über Pumpen bis zum zweifachen Trockenwetterabfluss zur Gemeinschaftskläranlage weitergeleitet. Das darüber hinaus anfallende Mischwasser wird im Kanalnetz zwischengespeichert und bei entsprechenden Wasserständen im Tiefpumpwerk ins Tosbecken und weiter in die Regenüberlaufbecken gepumpt von wo es in den Ableitungsgraben und weiter in den Bannholzgraben entlastet wird.

Die Kanalnetzplanung stellt deshalb eine besondere Herausforderung dar auch aufgrund des vorhandenen vermaschten Netzes mit dem sehr flachen Gefälle.

Generalentwässerungsplan Viernheim mit Stand April 2017

Im April 2007 wurden die Ingenieurleistungen zur Erstellung eines Generalentwässerungsplanes, der letztlich ein Simulationswerkzeug zur Erfassung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist, vergeben.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes für den Istzustand im Jahre 2007 wurde mit dem so erstellten hydrodynamischen Berechnungsprogramm für ein 3-jährliches und ein 5-jährliches Regenereignis berechnet.

Im rechnerischen Ergebnis waren 556 Schächte (rund 22 %) von 2.580 Schächten bei einem 3-jährlichen und 825 Schächte (rund 32 %) beim 5-jährlichen Regenereignis überstaut.

Die überstauten Schächte lagen im Gebiet zwischen den Straßen Berliner Ring, Mannheimer Straße, Heinrich-Lanz-Ring, Königsberger Straße, Am Schmittsberg, Kreuzstraße, Wormser-/Nibelungenstraße, Kirschenstraße, An der Oberlück, Großer Stellweg, Friedrich-Ebert-Straße und August-Bebel-Straße, also im Wesentlichen um die Innenstadt mit ihren vor 1960 gebauten Kanälen für das 3-jährliche Regenereignis.

Beim 5-jährlichen Regenereignis verschärft sich die Situation für das bereits beim 3-jährlichen Ereignis betroffene Gebiet und weitere Gebiete wie die Oststadt im Bereich der Bensheimer Straße kommen hinzu.

Für das 3-jährliche Regenereignis wurde ein Sanierungskonzept aufgestellt mit einer Kostenschätzung die bei ca. 24.300.000 Euro für ein saniertes Kanalnetz lag.

Das Konzept sah die Südspange (Mannheimer Straße, Mönchhofstraße, Am Königsacker, Beethovenstraße) und den Bau des Kanals in der Heidelberger Straße vor, die in den Jahren 2009 bis 2012 umgesetzt wurden.

Weiterhin waren Überleitungen aus dem Stadtsammler (ausgehend vom Pumpwerk Saarlandstraße, Kreuzstraße, Alexanderstraße, Kirschenstraße, Wormser Straße usw.) in den Nordwestsammler (Ludwig-Erhard-Straße, Georg-August-Zinn-Allee, Konrad-Adenauer-Allee, Kurt-Schuhmacher-Allee, Theodor-Heuß-Allee, Bürgermeister-Reisenbach-Straße, Kirschenstraße, Wernherstraße usw.) vorgesehen, weil der Nordwestsammler bei einem 3-jährlichen Regenereignis noch freie Kapazitäten hat. Das Entwässerungssystem in der Nordweststadt wäre mit diesen Überleitungen zusätzlich belastet worden.

Das rechnerisch sanierte Kanalnetz für ein 3-jährliches Regenereignis wurde mit einem 5-jährlichen Regenereignis nachgerechnet und es zeigte sich, dass rechnerisch in der Nordweststadt Schächte überstaut werden, die nicht überstaut werden, wenn das bestehende Kanalnetz nicht saniert wird.

Diese hydraulische Verschlechterung des bestehenden Kanalnetzes in der Nordweststadt ist nicht zulässig. Der obige Sanierungsansatz musste daher verworfen werden und es wurde als „Sofortmaßnahme“ nur die Südspange angegangen, die bereits konzeptionell im letzten Jahrhundert vorbereitet worden war und deren Erfordernis unzweifelhaft war.

Für Viernheim war somit die weitere Sanierung des städtischen Kanalnetzes für ein dreijähriges Regenereignis nicht ausreichend. Die Sanierung des Kanalnetzes ist auf ein Regenereignis, das statistisch gesehen nur einmal alle fünf Jahre auftritt, auszulegen.

Um das städtische Kanalnetz für ein fünfjähriges Regenereignis zu ertüchtigen, fielen dann aber in der ersten Kostenschätzung ca. 51.200.000 Euro für die erforderlichen Baumaßnahmen an. Von diesen 51.200.000 Euro sind ca. 6.600.000 Euro für die Südspange und die Heidelberger Straße abzuziehen, so dass ca. 44.600.000 Euro übrigblieben.

Als wesentlich Maßnahme ist hierbei ein neuer Sammler zu nennen, der beginnend am Tiefpumpwerk durch die Industriestraße, Friedrich-Ebert-Straße, Wormser Straße, Illertstraße, Siegfriedstraße, Kreuzstraße bis zum Pumpwerk Saarlandstraße führt mit Durchmessern von DN 2100 bis DN 2600. Die Kostenschätzung allein für diese Maßnahme lag bei ca. 24.200.000 Euro.

Da aber bei den Starkregenereignissen in den Jahren 2007 bis 2010 eine geringere Anzahl von Überstauungen aufgetreten waren, als das Berechnungswerkzeug vorhergesagt hatte, wurde im Hinblick auf die geschätzten Investitionskosten beschlossen, das Berechnungsmodell durch gezielte Messungen von Niederschlägen und Abflüssen im Kanalnetz mit einer anschließenden Kalibrierung auf ihre Genauigkeit hin zu überprüfen.

Im Mai 2012 wurden die Arbeiten für die Niederschlag-Abfluss-Messungen vergeben. Insgesamt wurden 13 Durchflußmesseinrichtungen und fünf Niederschlagschreiber eingerichtet und über die Messdauer von Anfang Juni 2012 bis Ende Oktober 2012 betrieben. In der Zeit wurden 20 Regenereignisse registriert und hinsichtlich Volumen, Dauer, maximaler Wiederkehrzeit und Regenspende analysiert.

Für die Kalibrierung des Berechnungsmodells blieben nach Prüfung acht Regenereignisse übrig, die genutzt werden konnten.

Obwohl die zur Verfügung stehenden Unterlagen (digitales Kataster, Luftbildaufnahmen und Insiderwissen des Betriebspersonals) bei der Erarbeitung des Generalentwässerungsplans sorgfältig ausgewertet wurden, ergaben sich aus der Niederschlags-Abflussbilanzierung, dass der Anteil der abflusswirksamen Flächen stellenweise bis zu 40 % unter den bisherigen angenommenen Ansätzen liegt. Diese Ergebnisse liegen in einer Größenordnung, wie sie dem Dienstleister aus vergleichbaren Projekten bekannt ist.

Im Ergebnis konnten die angenommenen abflusswirksamen Flächen für die Berechnung des Istzustandes des Kanalnetzes (2012) auf 60 bis 80 % reduziert werden.

In den letzten Jahren wurde zudem in der Branche begonnen diese Berechnungswerkzeuge so zu erweitern, dass auch Wasser, das an der Oberfläche „transportiert“ wird, berücksichtigt wird. Dies passiert zum Beispiel bei Austritt des Wassers aus einem Schacht und Zuführung des Wassers über den Straßenraum zu einem anderen Schacht.

Im Februar 2016 wurden die erforderlichen Arbeiten für die hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz) einschließlich der Aktualisierung des Generalentwässerungsplanes mit Berücksichtigung folgender Punkte vergeben:

- Um die hydraulische Gefährdungsanalyse durchführen zu können ist der Generalentwässerungsplan mit Stand 2011 vorab zu aktualisieren.
- Die Erkenntnisse aus den Niederschlag-Abfluss-Messungen sind zu übernehmen.
- Die Bestandsdaten der bisher durchgeführten Kanalbaumaßnahmen: Südspange, Heidelberger Straße und Einsteinstraße / Werkstraße sind in das Kanalnetzmodell einzupflegen.
- Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes mit Stand 2016 wurde hydrodynamisch berechnet für ein 5-jährliches Regenereignis.
- Im Vergleich zur Berechnung von 2011 mit Istzustand 2007 sind jetzt nur noch 262 Schächte überstaut anstatt 825 Schächte.
- Für die Sanierungsberechnung wurden die befestigten abflusswirksamen Prognoseflächen überprüft und an die neuesten Erkenntnisse angepasst.

Im Ergebnis wurde das 2011 erarbeitete hydraulische Sanierungskonzept angepasst. Auf einen Teil der Kanalerneuerungen kann nun verzichtet werden. Anstatt ca. 13.900 m Kanal in 2011 sind nur noch ca. 8.700 m Kanal neu zu bauen. Der Durchmesser von neu zu bauenden Kanälen kann zum Teil verringert werden.

Die Kostenschätzung liegt bei Verwendung der gleichen Ansätze wie schon 2011 bei ca. 19.590.000 Euro. Dieser Betrag ist um die Kostensteigerung in den letzten 6 Jahren anzuheben.

Die Primär-Maßnahme, die auch die Grundlage für weitere Einzelmaßnahmen ist, bleibt jedoch weiterhin die Schaffung einer leistungsfähigen Ableitung vom Pumpwerk Saarlandstraße in Richtung Tiefpumpwerk. Zu einer Reduzierung der Kosten trägt jedoch bei, dass der neue Hauptsammler beginnend in der Karl-Marx-Straße über Kreuzstraße, Siegfriedstraße, Illertstraße, Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der alten Einfahrt zum städtischen Bauhof in der Industriestraße an den dortigen Sammler angeschlossen werden kann. Die Fortführung bis zum Tiefpumpwerk ist nicht mehr erforderlich. Die Durchmesser des neuen Kanals liegen in der Karl-Marx-Straße bei DN 1000 und DN 1200 und im restlichen Verlauf bei DN 2000.

Die Kostenschätzung für diesen Sammler einschließlich Einbindung Friedrich-Ebert-Straße, Bürgermeister-Kempff-Straße und Pumpwerk Saarlandstraße, insgesamt ca. 2.500 m, liegen bei ca. 8.700.000 Euro (Stand 2011, ohne Nebenkosten wie Umlegungen vorhandener Leitungssysteme etc.). So dass derzeit mit Kosten von bis zu 12 Mio. € gerechnet werden muss.

Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)

Bei der hydraulischen Gefährdungsanalyse für das Kanalnetz mit Istzustand 2016 werden die Regenereignisse mit der Häufigkeit von einmal in 20 Jahren und einmal in 30 Jahren gemäß DIN EN 752 betrachtet.

Rechnerisch nachgewiesen wird dies ausschließlich von bidirektional gekoppelten Kanalnetz- und Oberflächenabflussmodellen. Es lassen sich damit zu den hydraulischen Prozessen im Kanalnetz zeitgleich die Abflüsse auf der Geländeoberfläche abbilden. Durch die Verknüpfung beider Rechenmodelle kann auf der Oberfläche abfließendes Regenwasser dem Kanalnetz über Straßeneinläufe zufließen oder auch ausgetretenes Regenwasser aus dem Kanalnetz oberirdisch abfließen.

Der rechnerische Nachweis ist erst seit wenigen Jahren möglich.

Die Wasserstände über der Geländeoberkante wurden für den Ist- und Sanierungszustand des Kanalnetzes jeweils für die Jährlichkeiten einmal in 20 Jahren und einmal in 30 Jahren ermittelt.

Bei der Berechnung für den Istzustand des Kanalnetzes für die Wiederkehrzeit einmal in 20 Jahren wurden maximale Wasserstände von mehr als 30 cm in folgenden Straßen ermittelt: Bürgermeister-Kempf-Straße, Kettelerstraße zwischen Kühnerstraße und Lampertheimer Straße, Seegartenstraße im Bereich Molitorstraße, Neuhäuser Straße zwischen Jahnstraße und Wilhelm-Leuschner-Straße, Wilhelm-Leuschner-Straße im Bereich der Neuhäuser Straße, die L 3111 im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße und noch mehrere Grundstücke, die hier nicht mehr angegeben werden.

Für eine Wiederkehrzeit von 30 Jahren erhöhen sich natürlich die maximalen Wasserstände in den bereits genannten Straßen. Folgende Straßen kommen hinzu: Wasserstraße im Kreuzungsbereich Friedrichstraße, Dossenheimer Straße im Bereich Zeppenweg, Bensheimer Straße im Bereich des Grundstückes Bensheimer Straße 19 und weitere Einzelgrundstücke kommen hinzu.

TOP:

Viernheim, den 07.08.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	Ah/JF
Drucksache:	VL-56-2017/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	21.08.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.08.2017	
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	

Beschlussvorlage

Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe

Beschlussvorschlag:

Der vom Büro Georg Consulting vorgelegte Entwurf für ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf für ein Entwicklungskonzept wird für die Dauer von mindestens 4 Wochen offengelegt und online gestellt. In einer Bürgerveranstaltung soll der Entwurf unter Beteiligung der Fachplaner vorgestellt werden. Dabei sollen auch wichtige Informationen aus vorliegenden Fachgutachten aus anderen Bereichen (Einzelhandelskonzept, Landschaftsplan, Verkehrsentwicklungsplan, Innenstadtkonzept „Aktive Kernbereiche“) eingebracht werden. Zur Bürgerinformationsveranstaltung sollen alle relevanten Interessengruppen und Verbände eingeladen werden.

Nach Abschluss der Erörterung in der Bürgerschaft soll das Konzept zusammen mit den eingegangenen Stellungnahmen und Positionen erneut zur Beratung in den Ausschuss und die Stadtverordnetenversammlung gebracht werden.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Das nun vorliegende Konzept für die Entwicklung der Stadt Viernheim in den Bereichen Wohnen und Gewerbe war aufgrund von getrennte Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung beauftragt worden. Mit der Beauftragung des Büros Georg Consulting aus

Hamburg wurden beide Teilbereiche zusammengeführt. Das Büro hat seinen Schwerpunkt im Bereich von Bestandsaufnahmen und Gutachten zur wirtschaftlichen Entwicklung von Kommunen.

Das Gutachten umfasst eine Bestandsanalyse, Prognosen für die nähere Zukunft und daraus abgeleitete Ziele und Strategien. Es war Teil des Auftrags, keine fertigen Lösungen im Sinne eines Masterplans für eine künftige Entwicklung zu produzieren, sondern die Stärken und Schwächen von Wachstumsszenarien in den Bereichen Wohnen und Gewerbe herauszuarbeiten.

Mit der nun im Entwurf vorliegenden Arbeit kann die Stadtverordnetenversammlung eine solide politische Diskussion führen, da die wesentlichen Grundlagen der Entwicklung Viernheims sehr genau aufgezeigt werden. Dabei berücksichtigt das Gutachten Viernheim mit seiner Lage in der Region, liefert umfangreiche Aussagen zu der Entwicklung in den wichtigen Nachbargemeinden und beschreibt die Chancen und Risiken als Teil der Region.

Bei der Übersetzung von Entwicklungszahlen in eine flächenhafte Planung treten erwartungsgemäß große Unschärfen auf. So ist schwer vorherzusehen, in welchem Umfang und in welchen Zeiträumen die im Innenbereich liegenden rechnerischen Wohn- oder Gewerbeflächenreserven tatsächlich realisiert werden können. Hier fehlen der Kommune auch wichtige Instrumente, um eine Innenentwicklungsstrategie auf privaten Flächen wirkungsvoll durchsetzen zu können. Es ist vielmehr zu erwarten, dass das Tempo einer solchen Entwicklung im Bestand wesentlich durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Angebot und Nachfrage und den daraus resultierenden Preisen bestimmt wird. Dem gegenüber lassen sich Entwicklungen im heutigen Außenbereich relativ gut planen, wenn es die Zahl von Wohneinheiten, die Kosten der Erschließung oder das Tempo im Bau von Erschließungsanlagen betrifft. Im Außenbereich ist jedoch nur schwer vorhersehbar, in welcher Weise die übergeordneten Planungsinstitutionen (Regionalversammlung Südhessen) und andere Träger öffentlicher Belange (Nachbarkommunen, Naturschutzbehörden etc.) bei einer Umwandlung von Außenbereich in Siedlungsfläche unterstützend wirken und wie einschränkend sich die Bestimmungen des Umweltrechts auf die Planung auswirken. Es kann daher sein, dass die im Gutachten neu dargestellten Flächen im Außenbereich Fiktion bleiben. So ist es nationales Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland erheblich zu senken und dieses Ziel wird auch Eingang in die Landesentwicklungs- und Regionalpläne finden.

Das vorliegende Gutachten und die darauf aufbauende politische Diskussion sind aber trotz aller Unschärfen sinnvoll für die Stadt Viernheim, um ein mehrheitsfähiges Szenario für die künftige Entwicklung der Stadt zu entwerfen. Je klarer die Vorstellungen der Stadt formuliert werden, desto größer ist die Chance, auf den nächsten Regionalplan Südhessen Einfluss nehmen zu können.

In einem ersten Schritt soll das vorliegende Gutachten zur Kenntnis genommen werden. Danach soll die Öffentlichkeit informiert und um Meinung gebeten werden. Erst zusammen mit den verschiedenen Positionen aus der Öffentlichkeit sollte die Stadtverordnetenversammlung entscheiden, welche Ziele der künftigen Entwicklung angestrebt werden.

Mit einem solchen Beschluss im Rücken wären Magistrat und Verwaltung in der Lage, mittel- und langfristige Strategien in verschiedenen Bereichen (Grundstücksankauf, Planung von KITAS, Verkehrsentwicklung etc.) zu entwickeln.

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

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

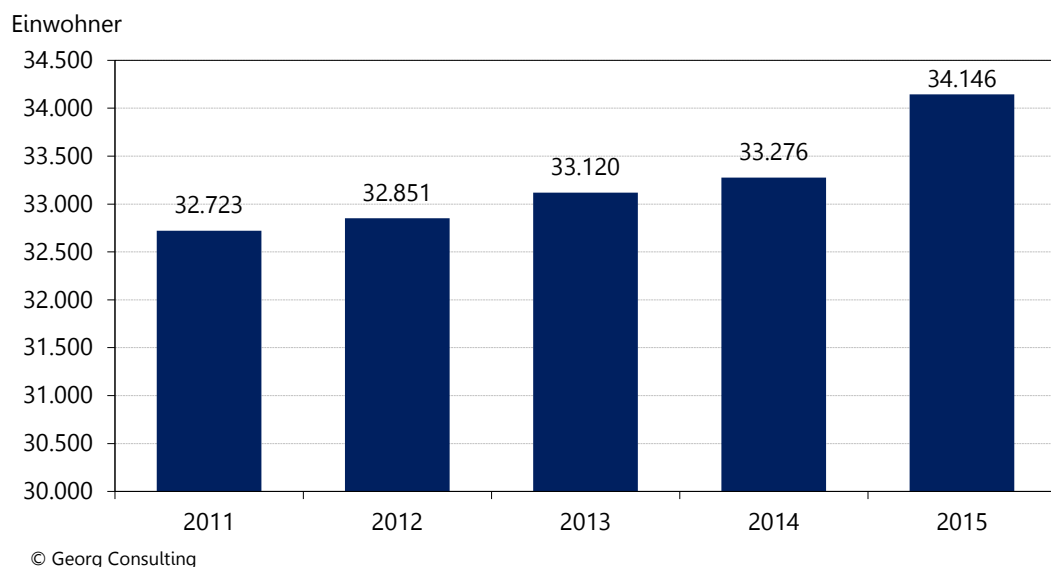
ERGEBNISSE KOMPAKT

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.

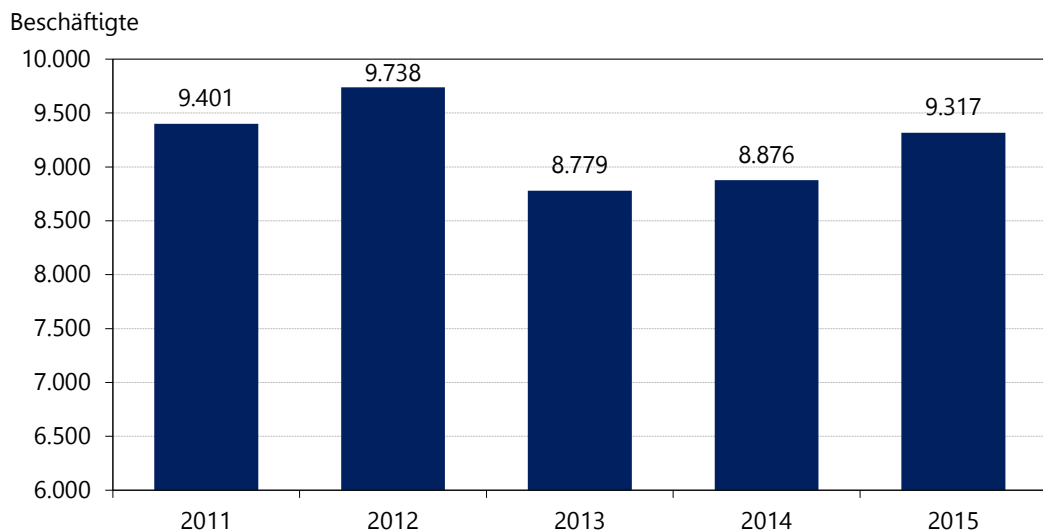


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

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.

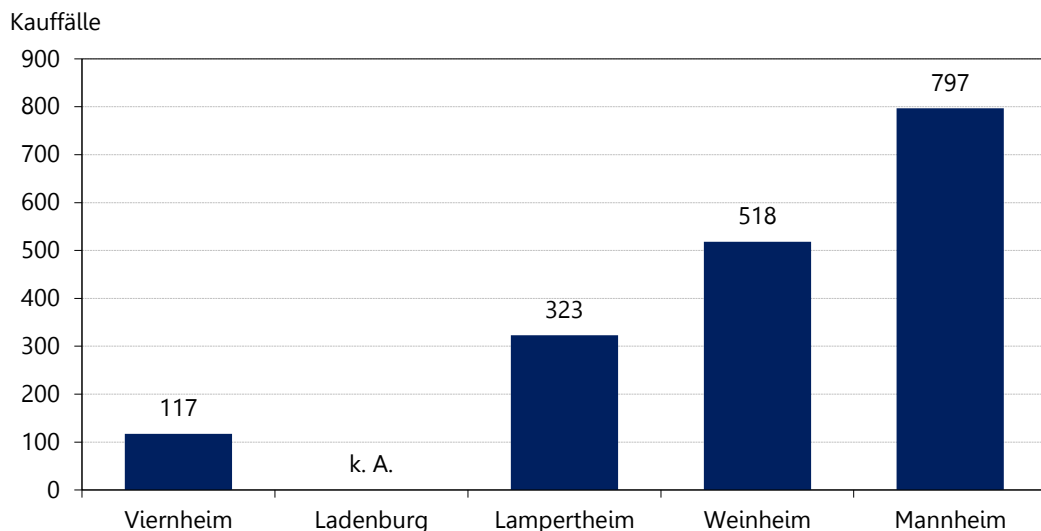
Jedes zehnte der antwortenden Unternehmen bemängelt, dass es nicht genügend städtische Flächen für den Gewerbebau gibt. Auch weisen die Unternehmen darauf hin, dass in Viernheim zu wenige Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

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.¹ 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).

¹ 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	
SUMME 1–2		20,9	
3.	BANNHOLZGRABEN III	10,0	
4.	BANNHOLZGRABEN IV	5,7	
SUMME 3–4		15,7	
5.	ZIEGELHÜTTE	14,2	
6.	NEUZENLACHE	5,7	
SUMME 5–6		19,9	
GESAMT 1–6		56,5	

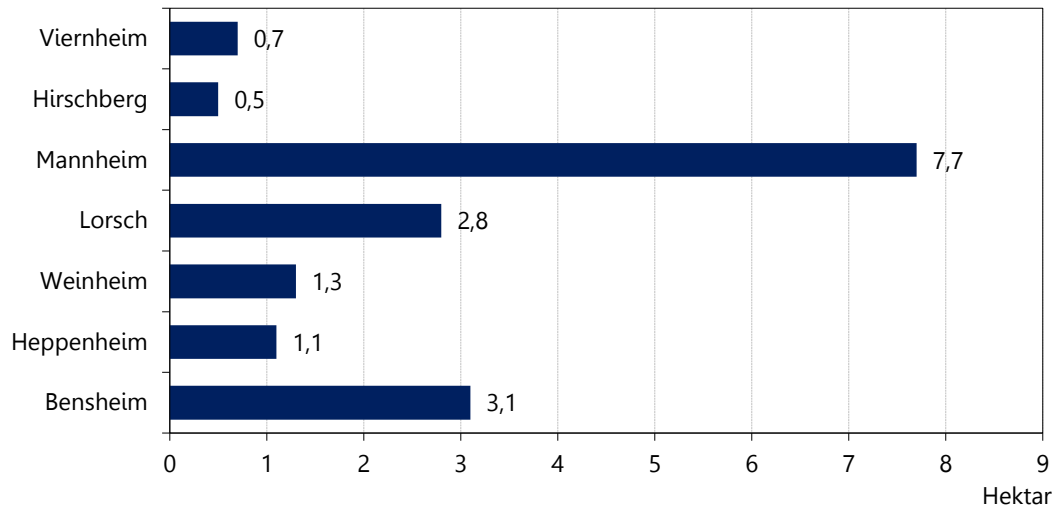
QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

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 m²), 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 m²). Auffällig ist das hohe Preisniveau der Gewerbebauflächen in Viernheim (knapp 175 Euro/m²). 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	SUMME 1-2 14,9	20 HEKTAR
2.	AS VIERNHEIM-OST	9,8		
3.	AS VIERNHEIM	35,4		
4.	ERWEITERUNG GEWERBE GEBIET 2	10,3		
GESAMT 1-4		60,6		

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.

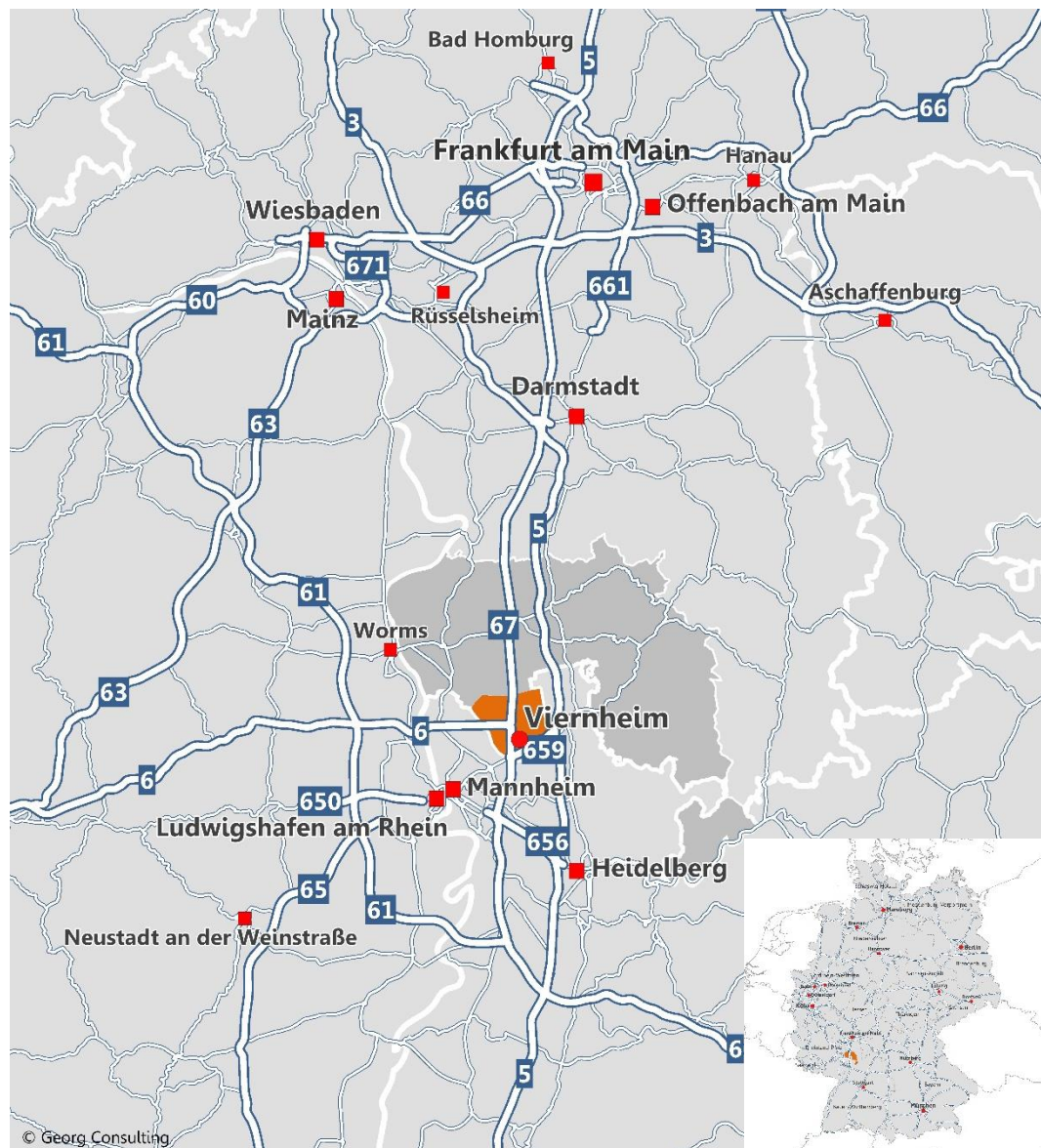
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RÄUMLICHE LAGE UND VERKEHSANBINDUNG

Die Stadt Viernheim liegt im Länderdreieck von Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz im Kreis Bergstraße in Hessen. In der räumlichen Umgebung gibt es eine Vielzahl größerer Städte. Im Westen grenzt die baden-württembergische Stadt Mannheim an Viernheim, deren Zentrum in rund 25 Minuten (ca. 13 Kilometer) mit dem Auto von Viernheim zu erreichen ist. In derselben Fahrzeit ist auch Heidelberg erreichbar. Im Norden befinden sich Darmstadt in 35 und Frankfurt am Main in rund 60 Fahrminuten Entfernung.

Viernheim ist direkt an die Autobahn Basel – Frankfurt (A 6), an die Autobahn Saarbrücken – Viernheim (A 5) und an die Autobahn Bergstraße (A 659) (vgl. Abbildung 6) sowie an die Bundesstraße 38 angeschlossen.

ABBILDUNG 6: RÄUMLICHE LAGE



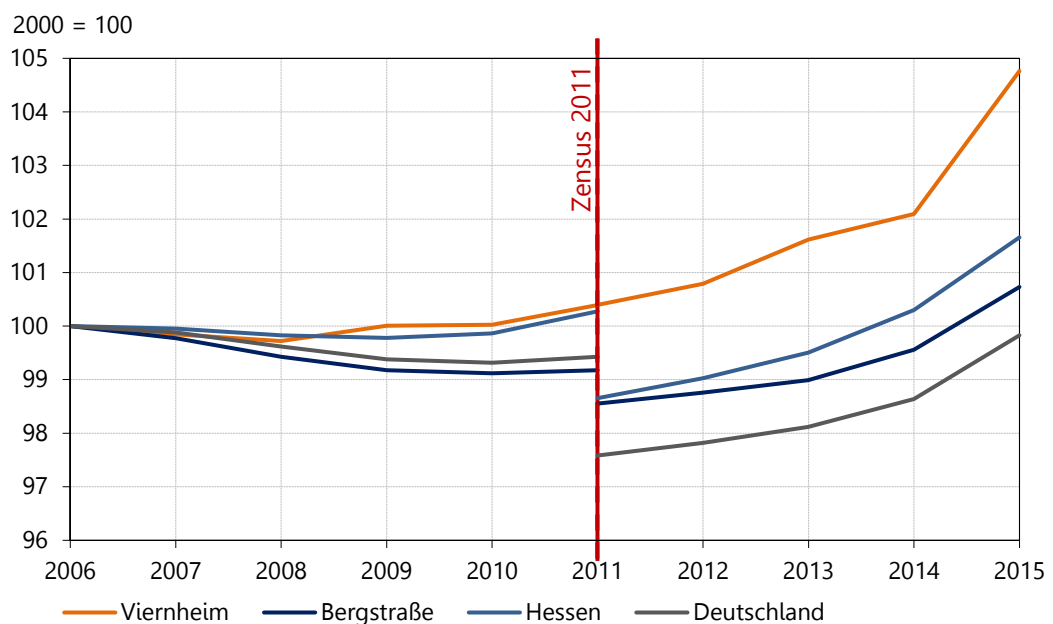
QUELLEN: GFK GEOMARKETING (2016); GEORG CONSULTING (2017).

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.



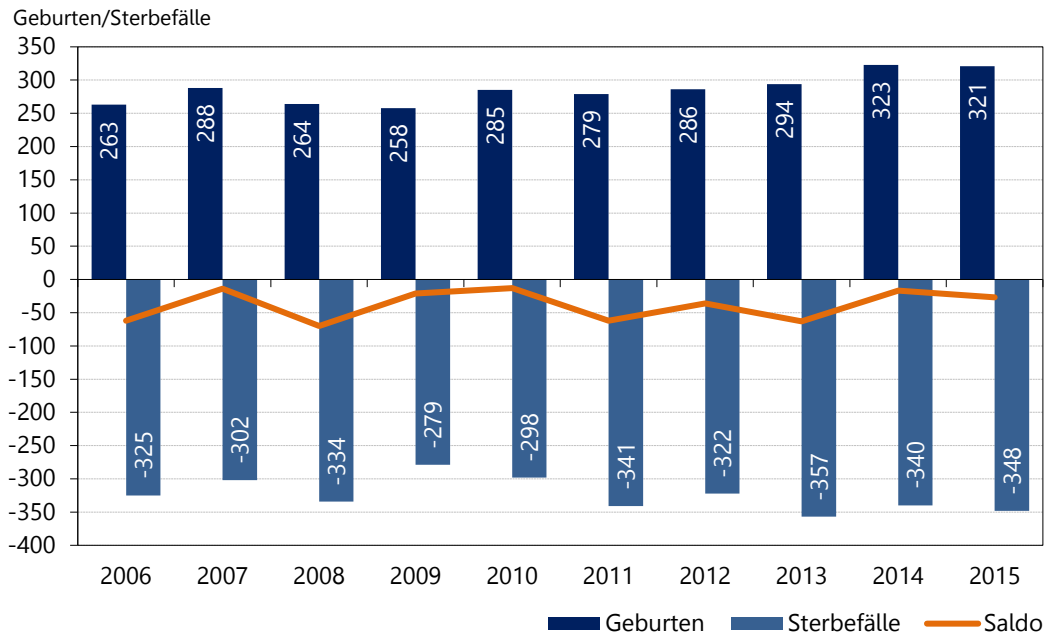
© Georg Consulting

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.

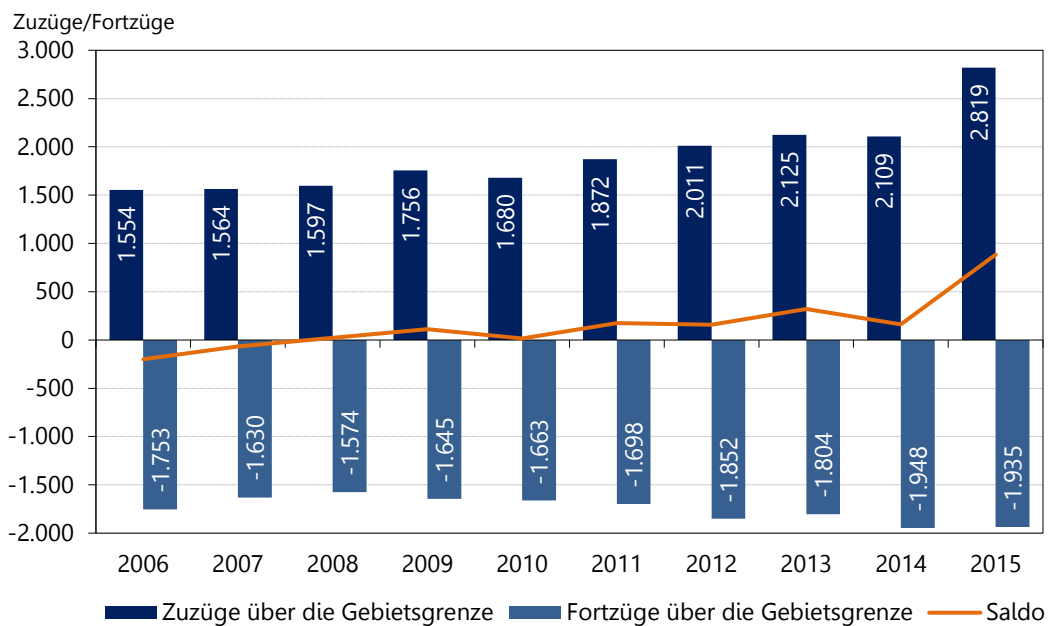
ABBILDUNG 8: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG STADT VIERNHEIM 2006-2015



© Georg Consulting

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

ABBILDUNG 9: WANDERUNGSBEWEGUNGEN STADT VIERNHEIM 2006-2015

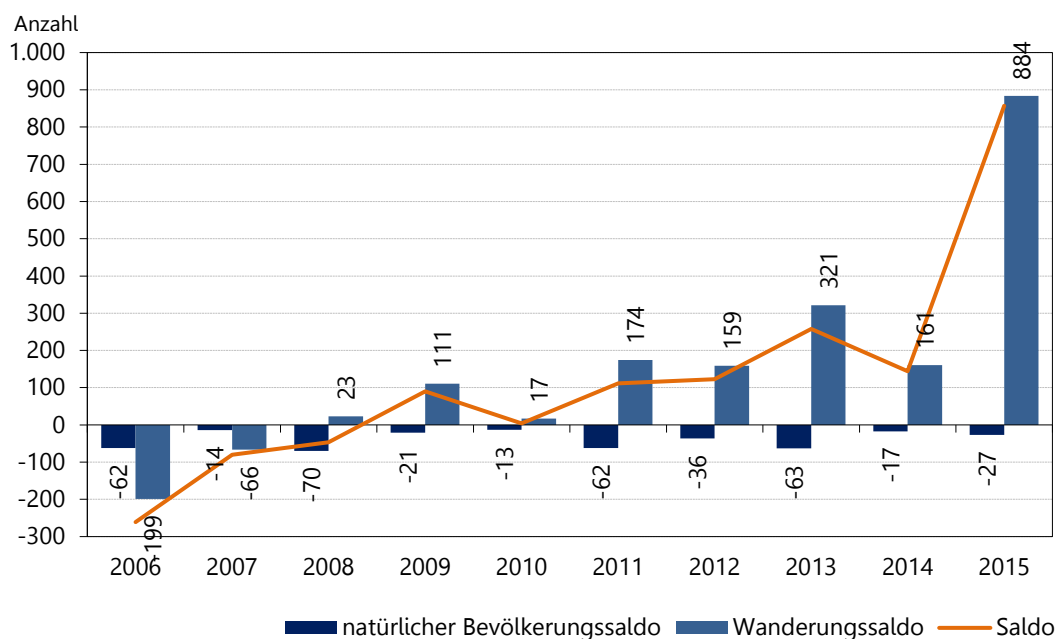


© Georg Consulting

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

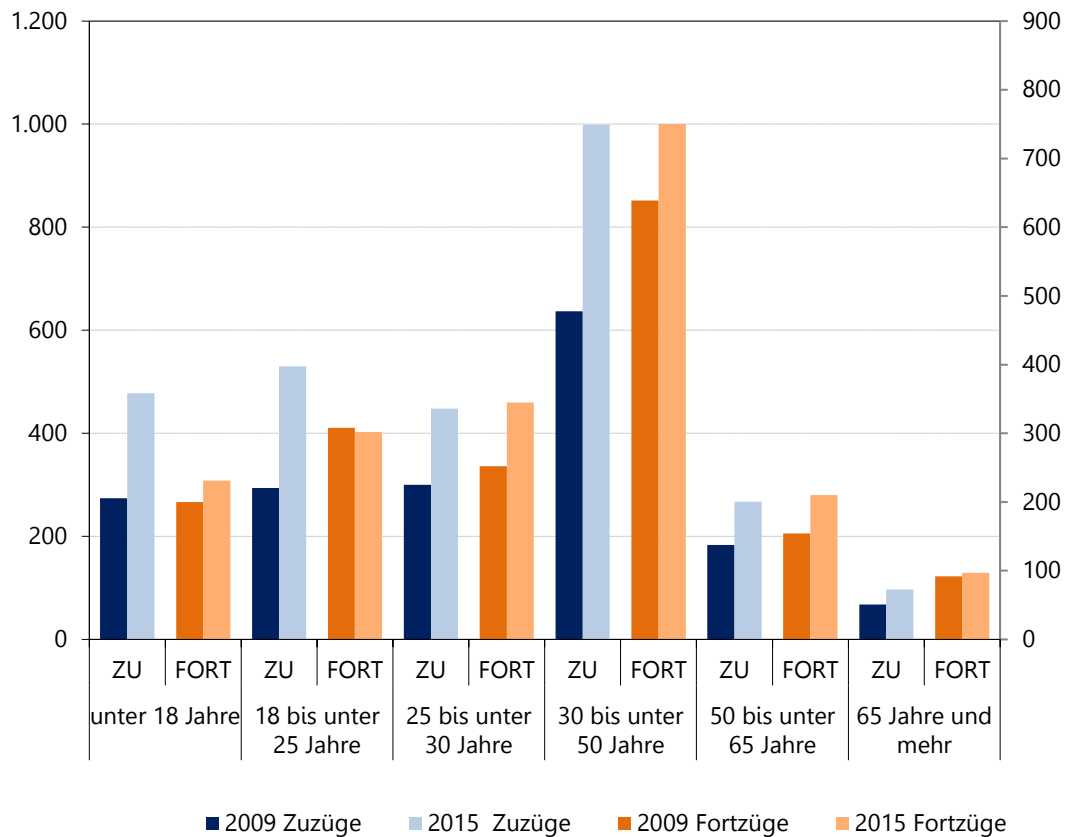
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2017).

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



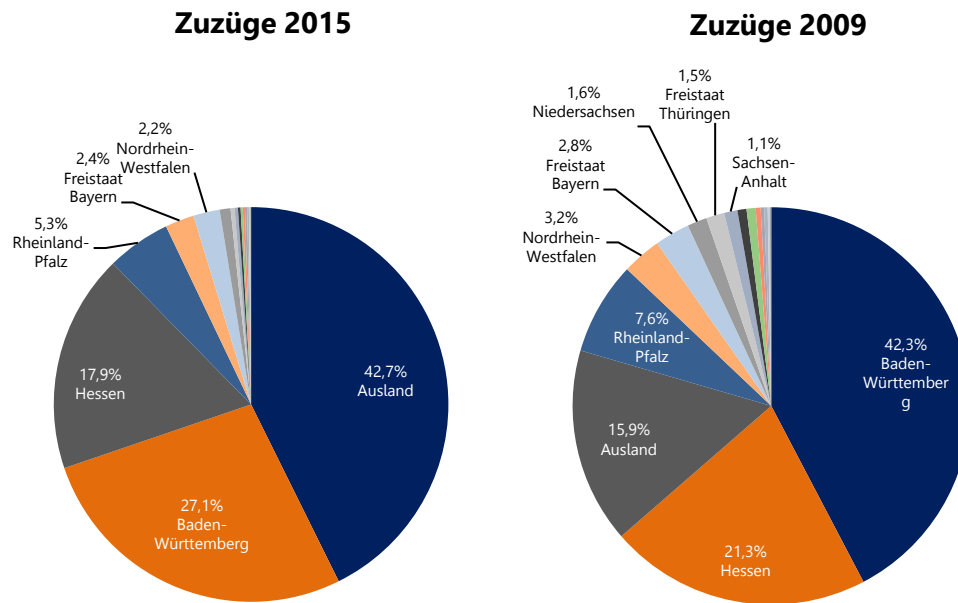
© Georg Consulting

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).

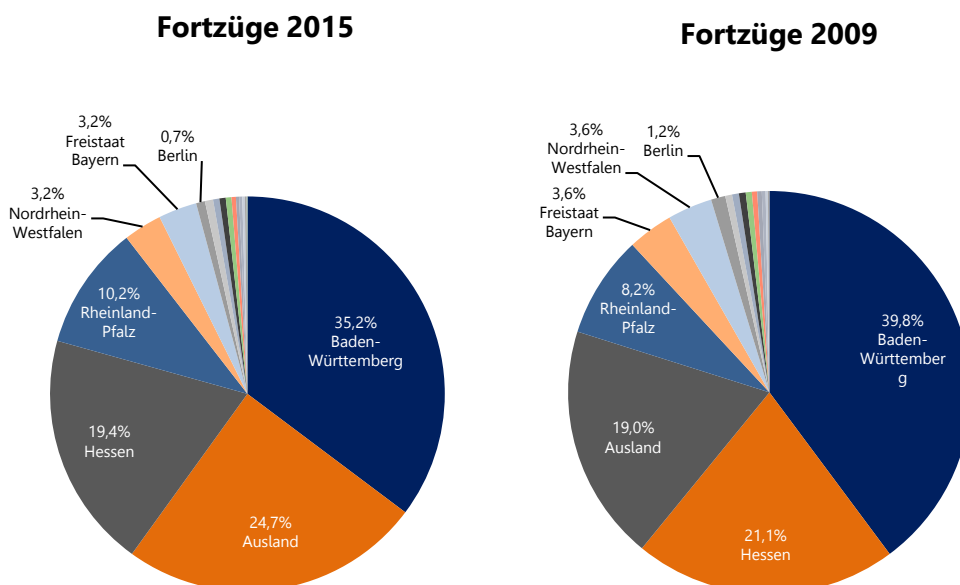
ABBILDUNG 12: HERKUNFTSORTE DER ZUGEZOGENEN



© Georg Consulting

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

ABBILDUNG 13: ZIELORTE DER FORTGEZOGENEN



© Georg Consulting

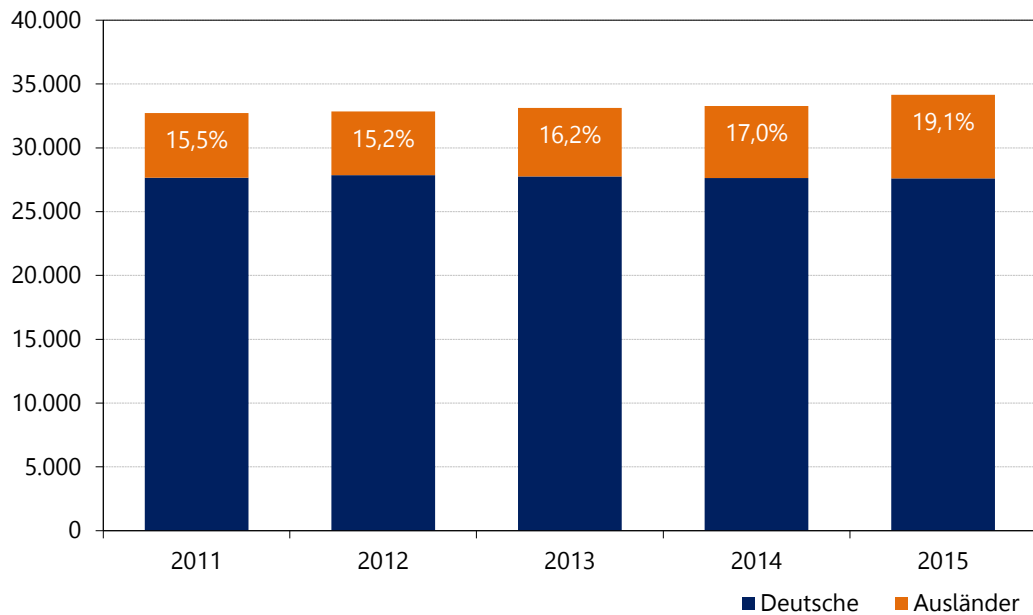
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

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



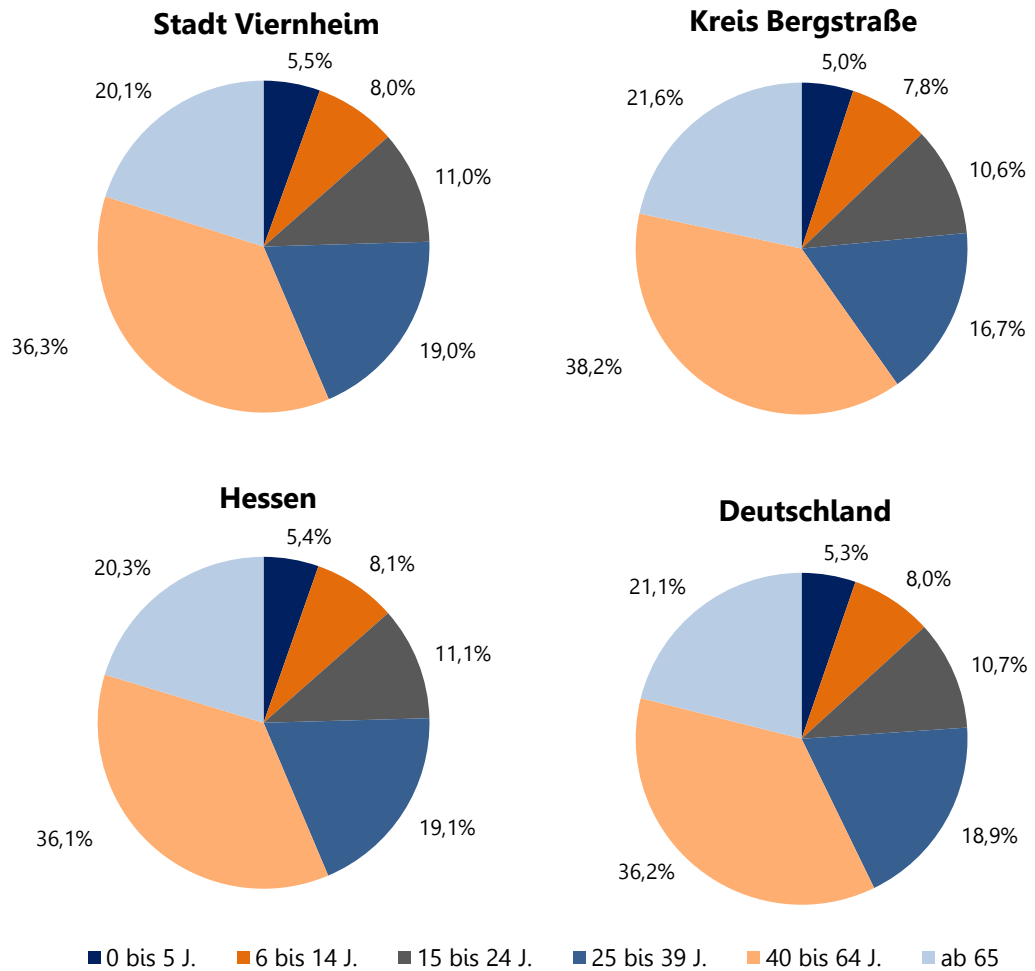
© Georg Consulting

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



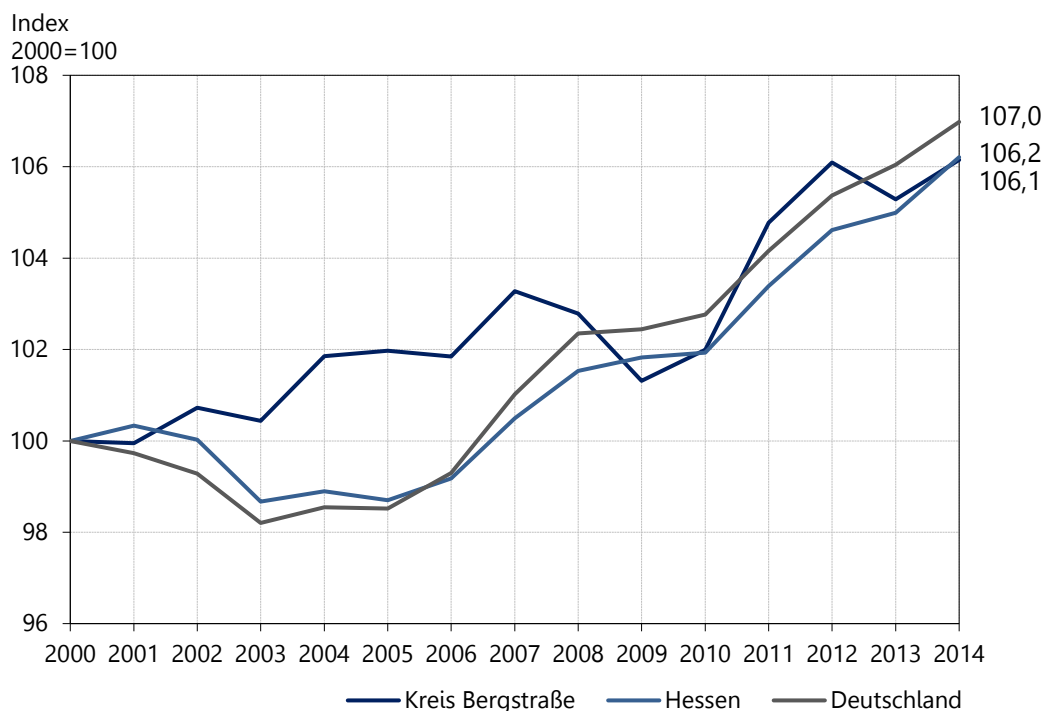
© Georg Consulting

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).

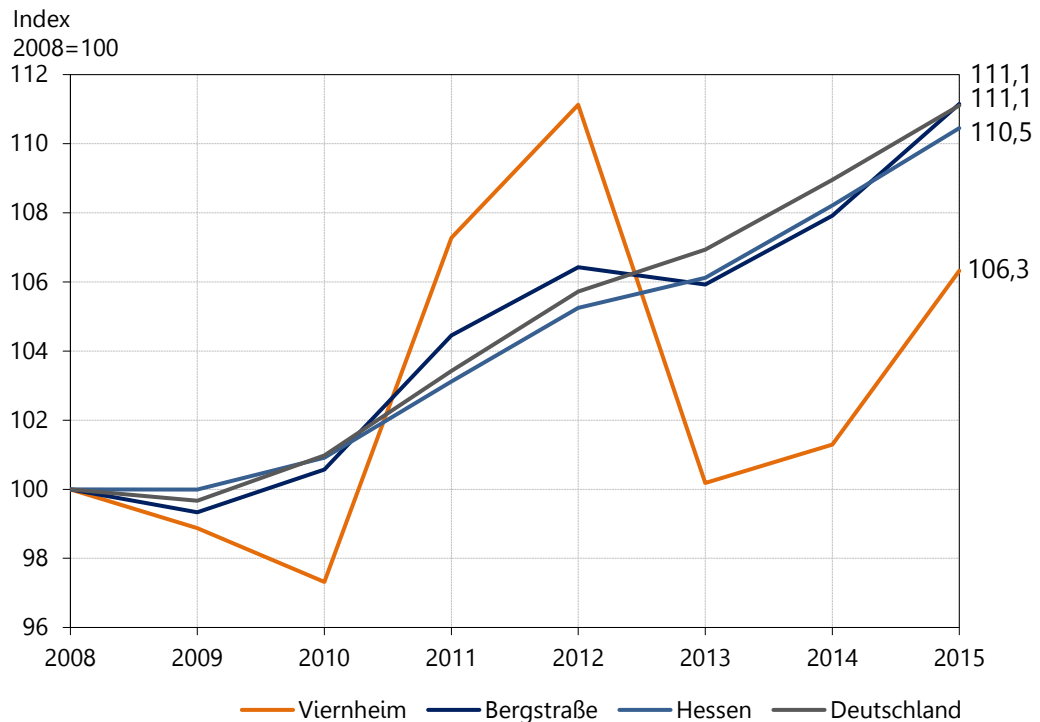
Für die Stadt Viernheim wird die Erwerbstätigenzahl, die neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch andere Arbeitsverhältnisse, wie zum Beispiel Selbstständige und Beamte beinhaltet, nicht in der amtlichen Statistik ausgewiesen. Aufschluss hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplätze 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

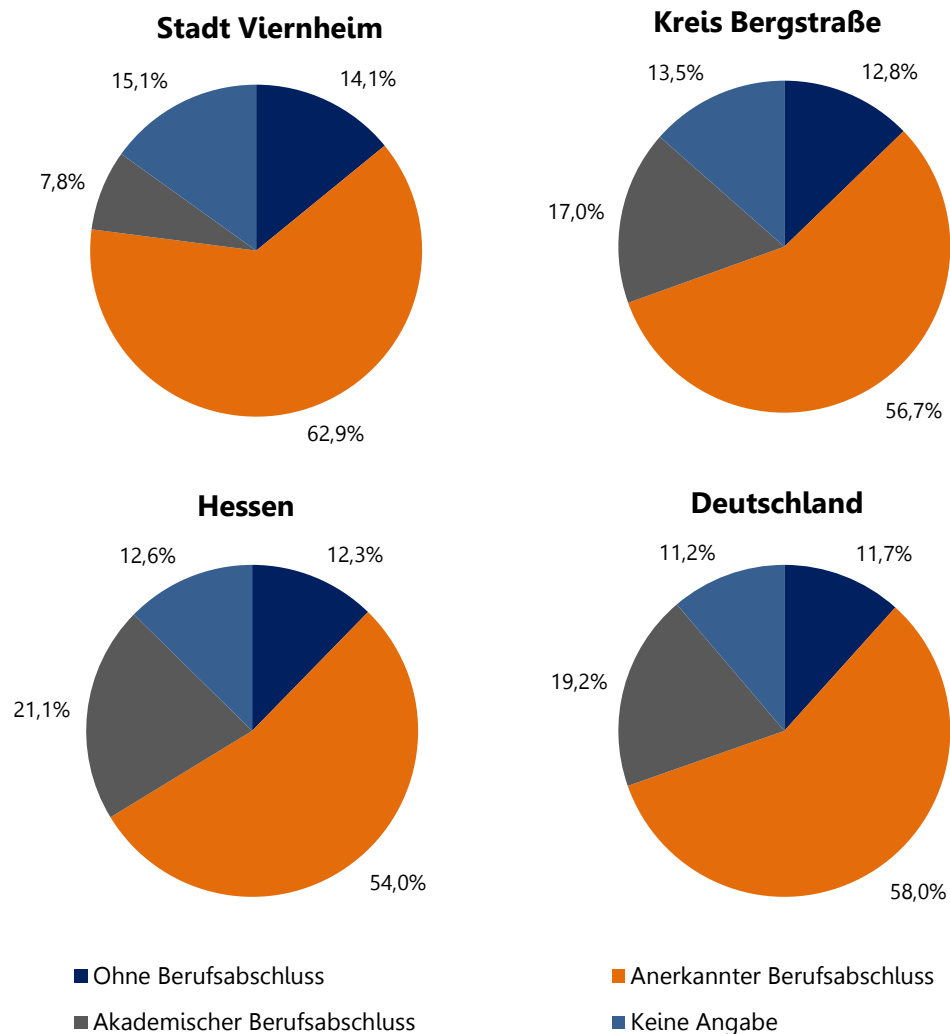


© Georg Consulting

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



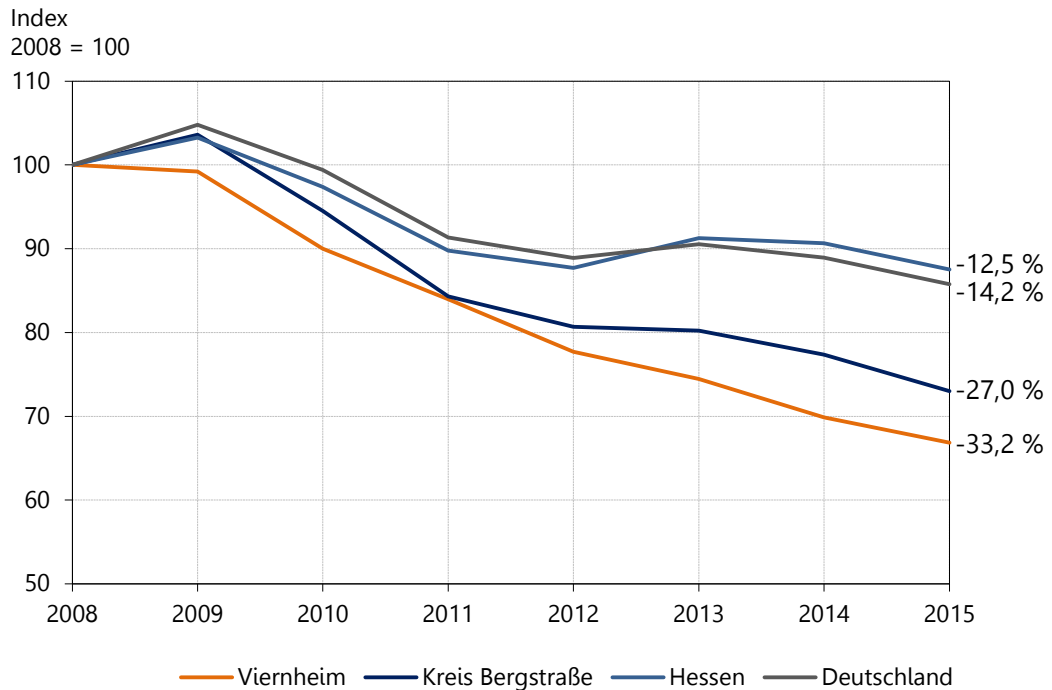
© Georg Consulting

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).

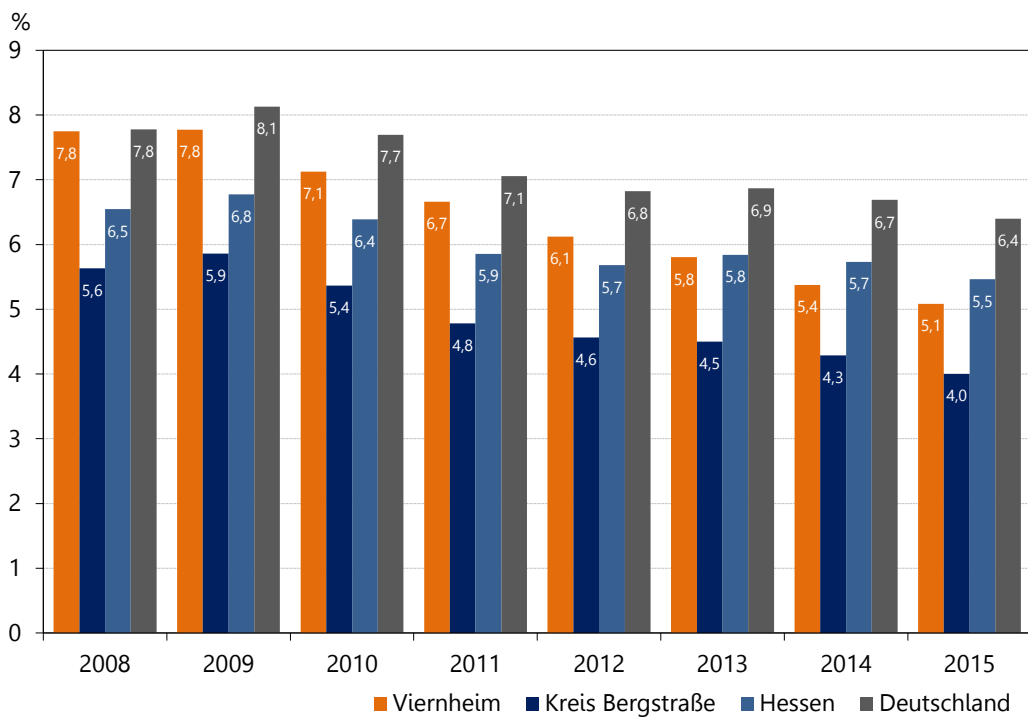
ABBILDUNG 19: INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN (SGB II UND III) 2008-2015, JAHRES DURCHSCHNITTE



© Georg Consulting

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

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



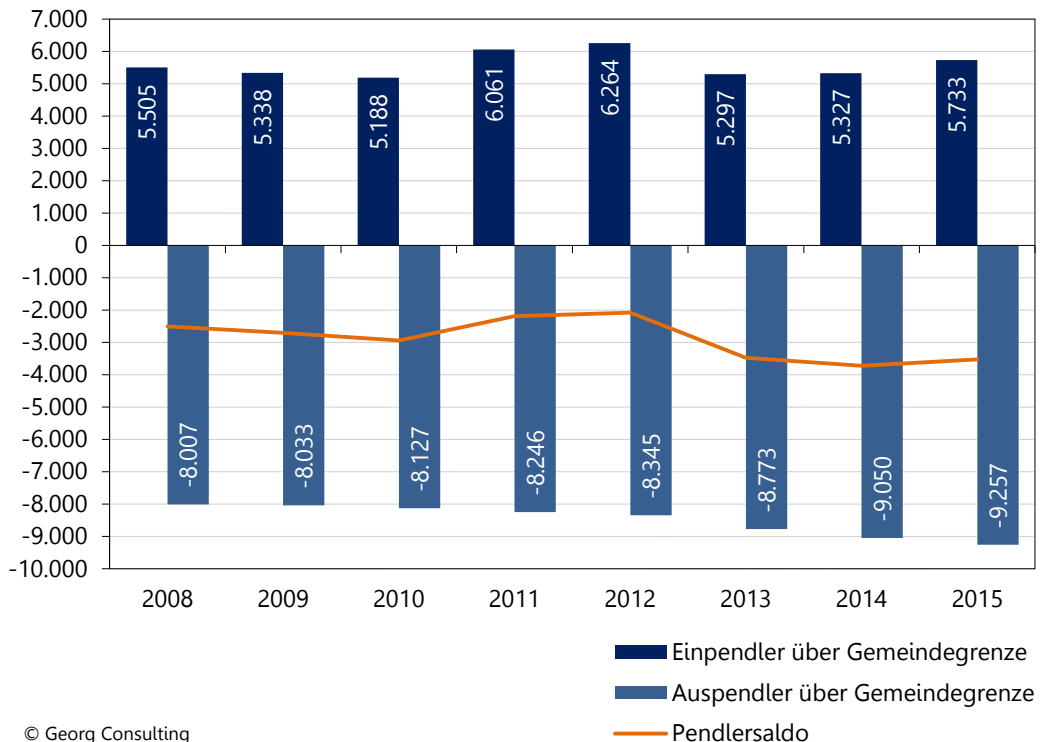
© Georg Consulting

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

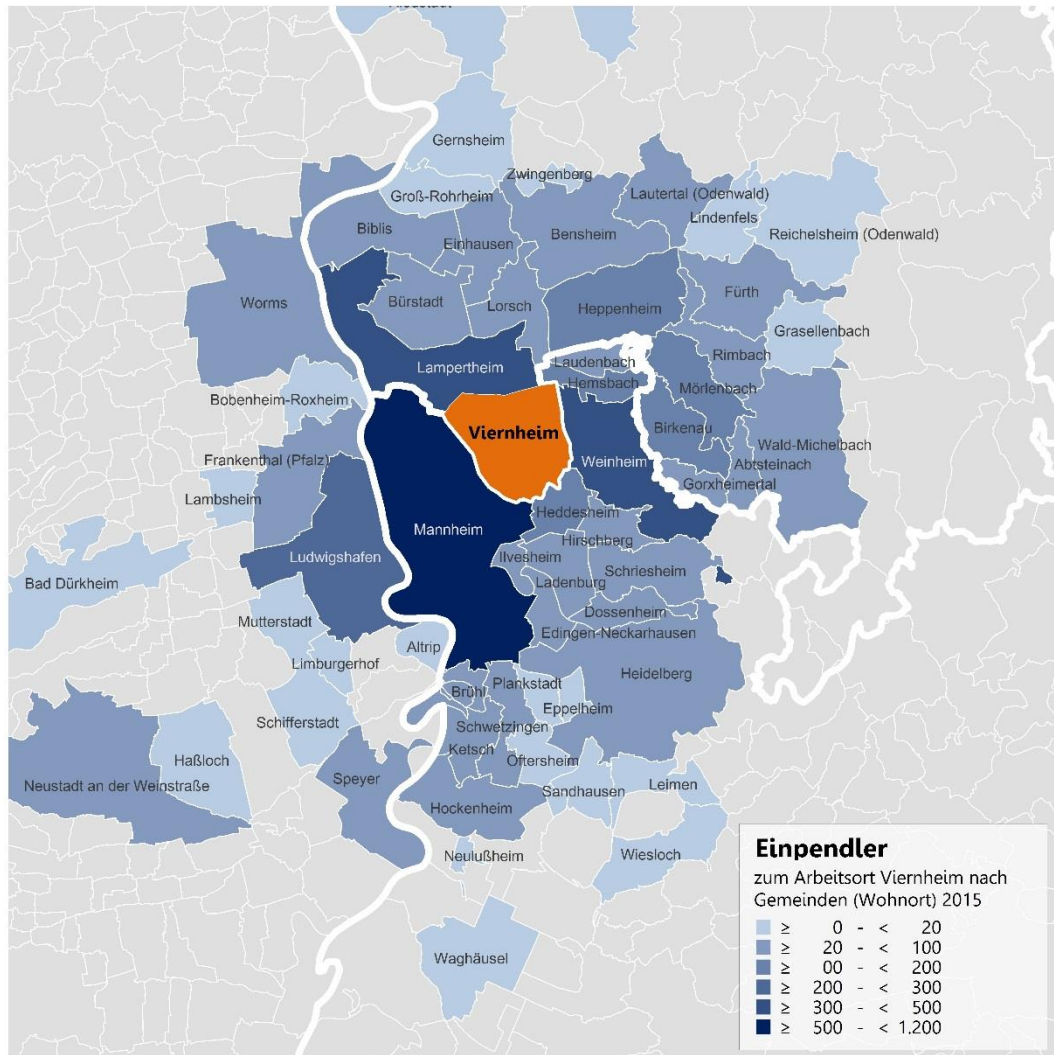


© Georg Consulting

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.

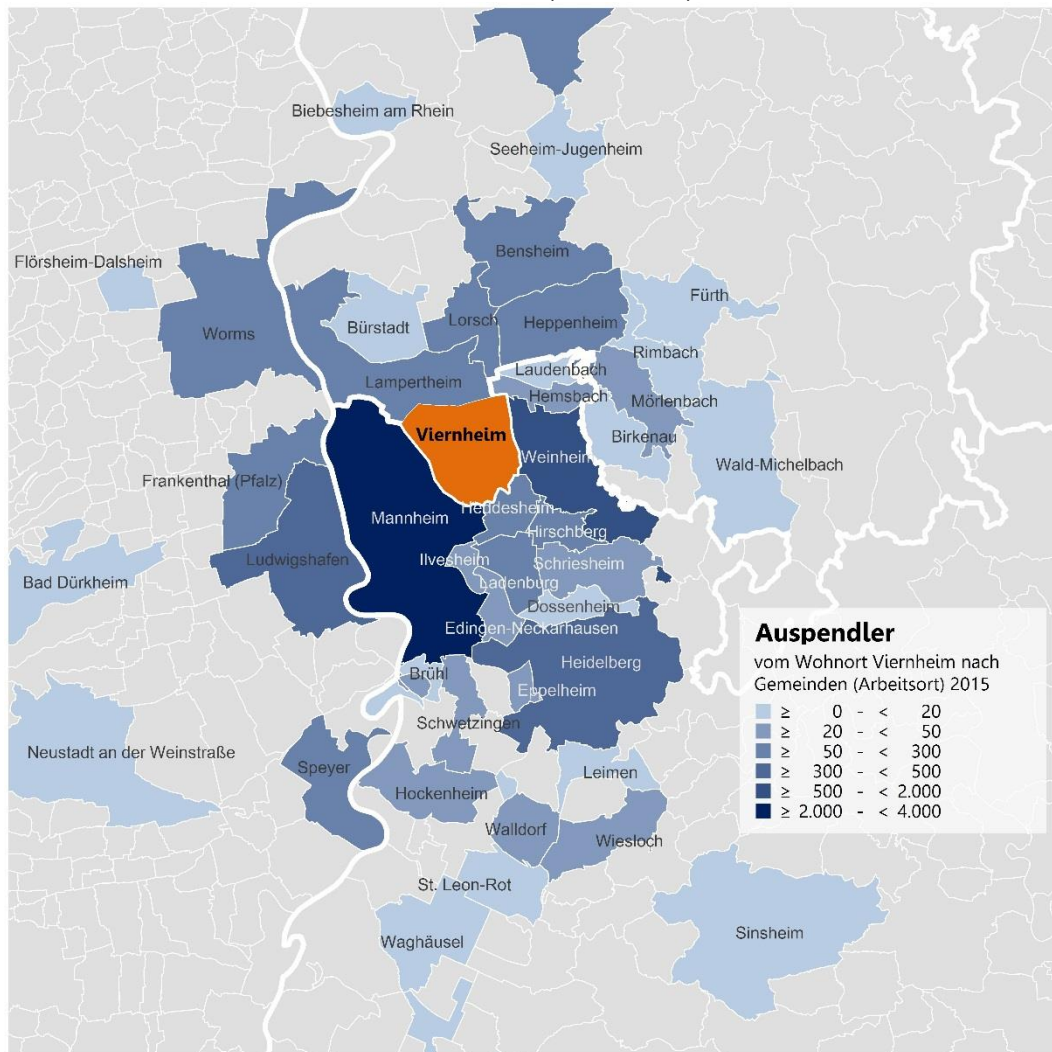
ABBILDUNG 22: EINPENDLER NACH GEMEINDEN* (WOHNORT) 2015, STICHTAG 30. JUNI



* 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: AUSEPENDLER NACH GEMEINDEN* (ARBEITSORT) 2015, STICHTAG 30. JUNI



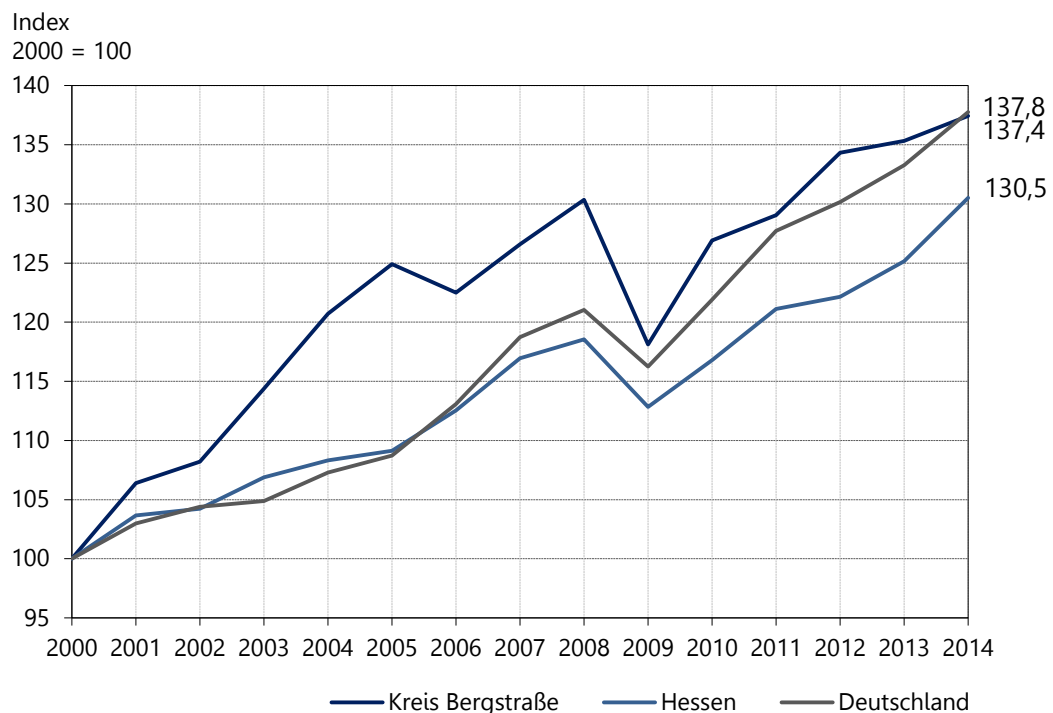
* ES SIND NUR SOLCHE GEMEINDEN AUSGEWIESEN, IN DIE ≥ 10 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE AUS VIERNHEIM PENDELN.

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

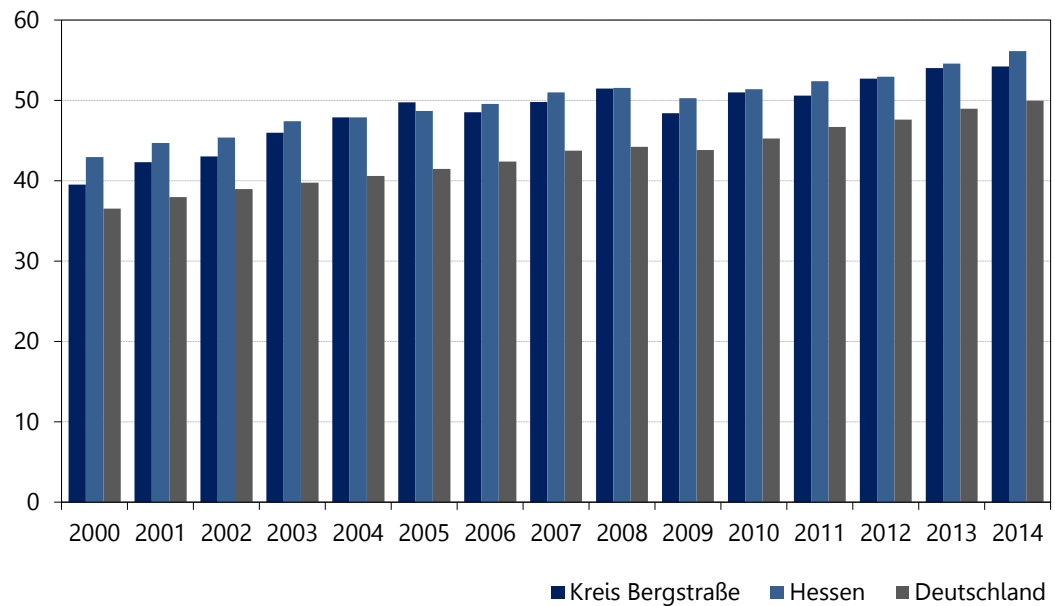
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

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

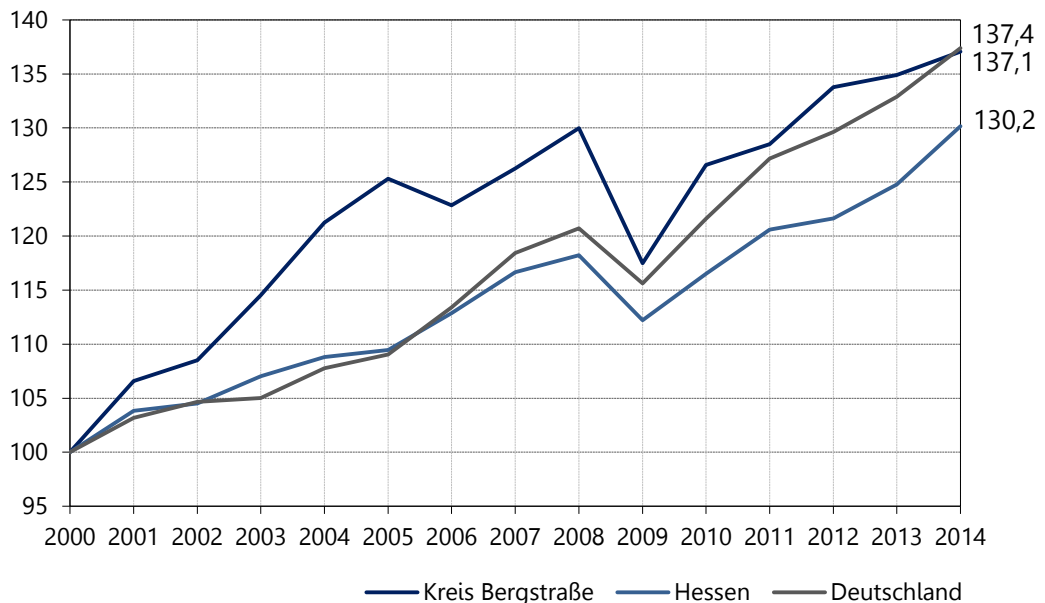


© Georg Consulting

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

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

Index
2000 = 100



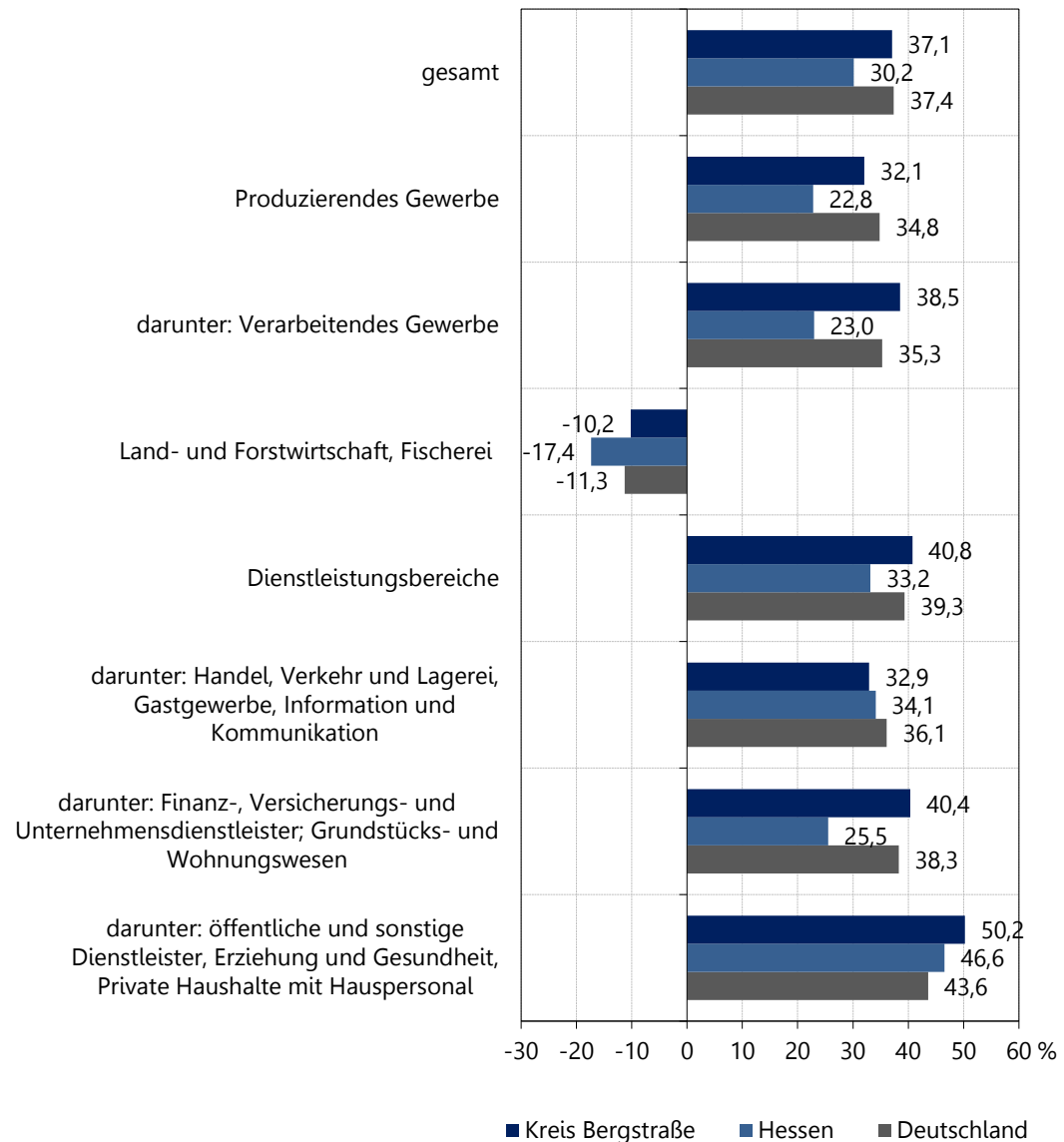
© Georg Consulting

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

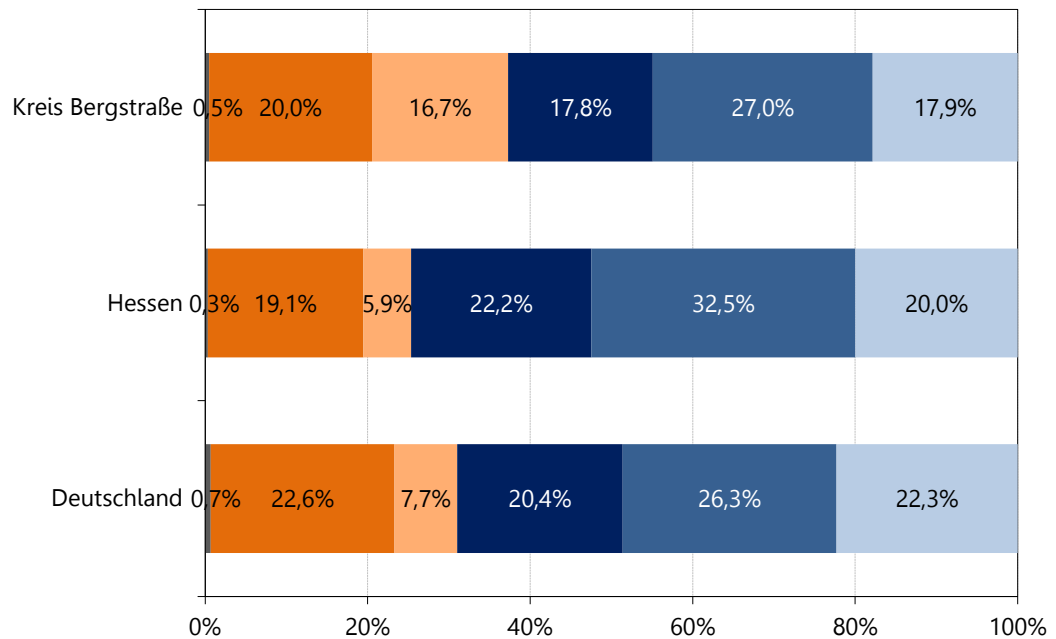


© Georg Consulting

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

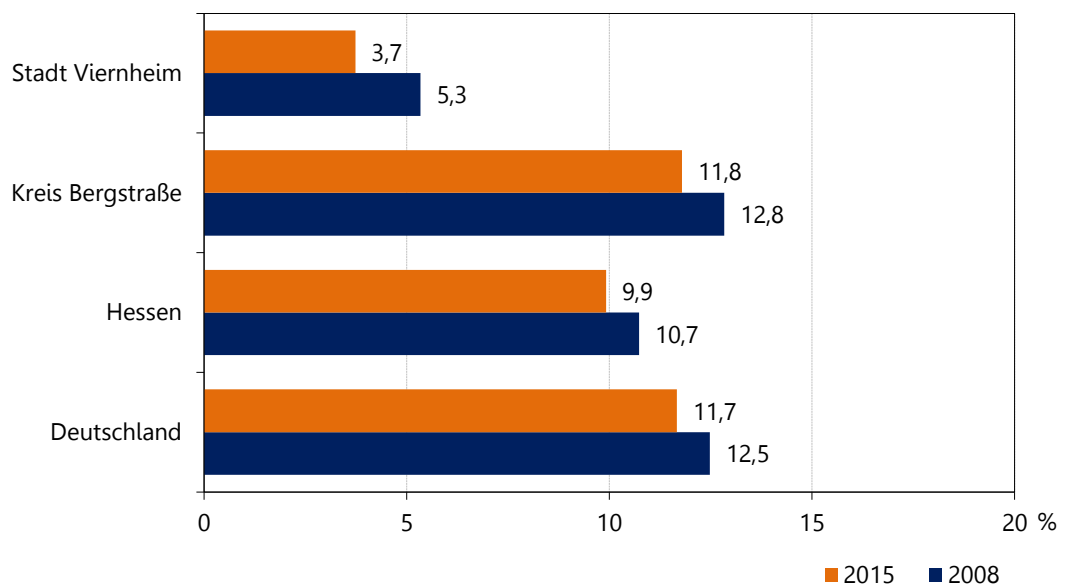
Prozent mehr beschäftigt als noch 2008. An vierter Stelle folgt das Baugewerbe mit 697 Beschäftigten.

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.

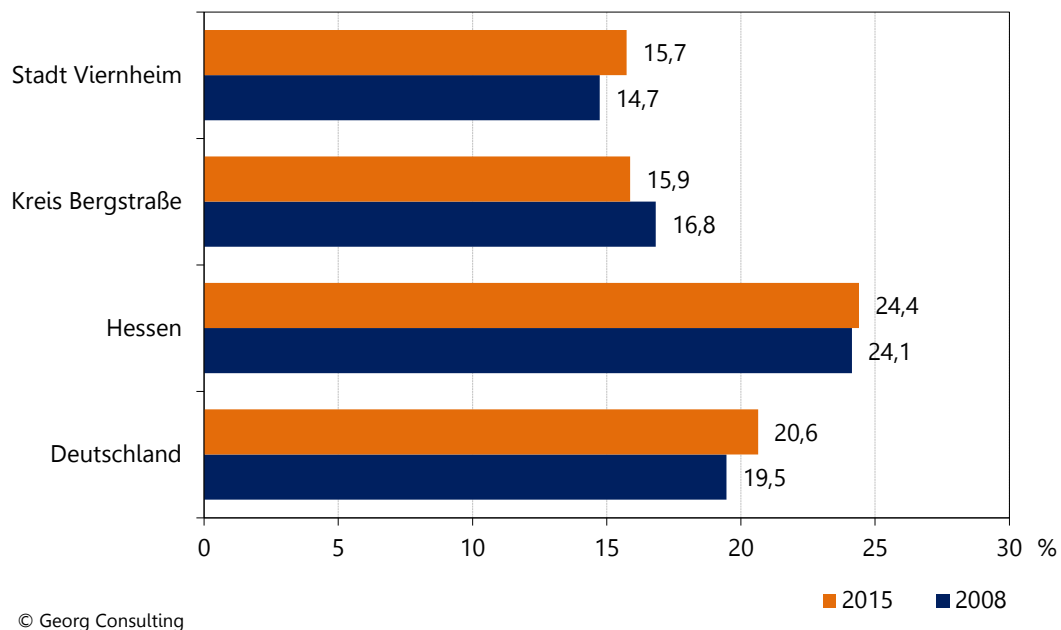
ABBILDUNG 29: ANTEILE WISSENSINTENSIVE INDUSTRIE AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



© Georg Consulting

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

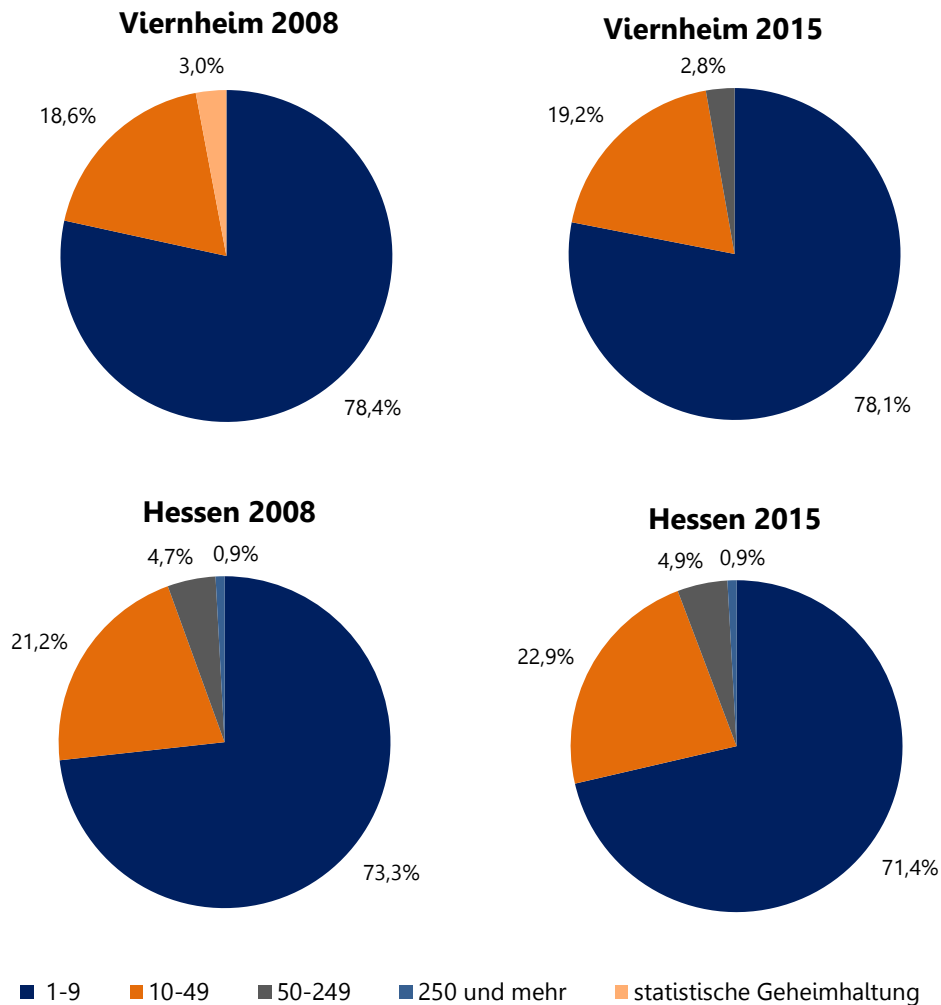
ABBILDUNG 30: ANTEILE WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



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

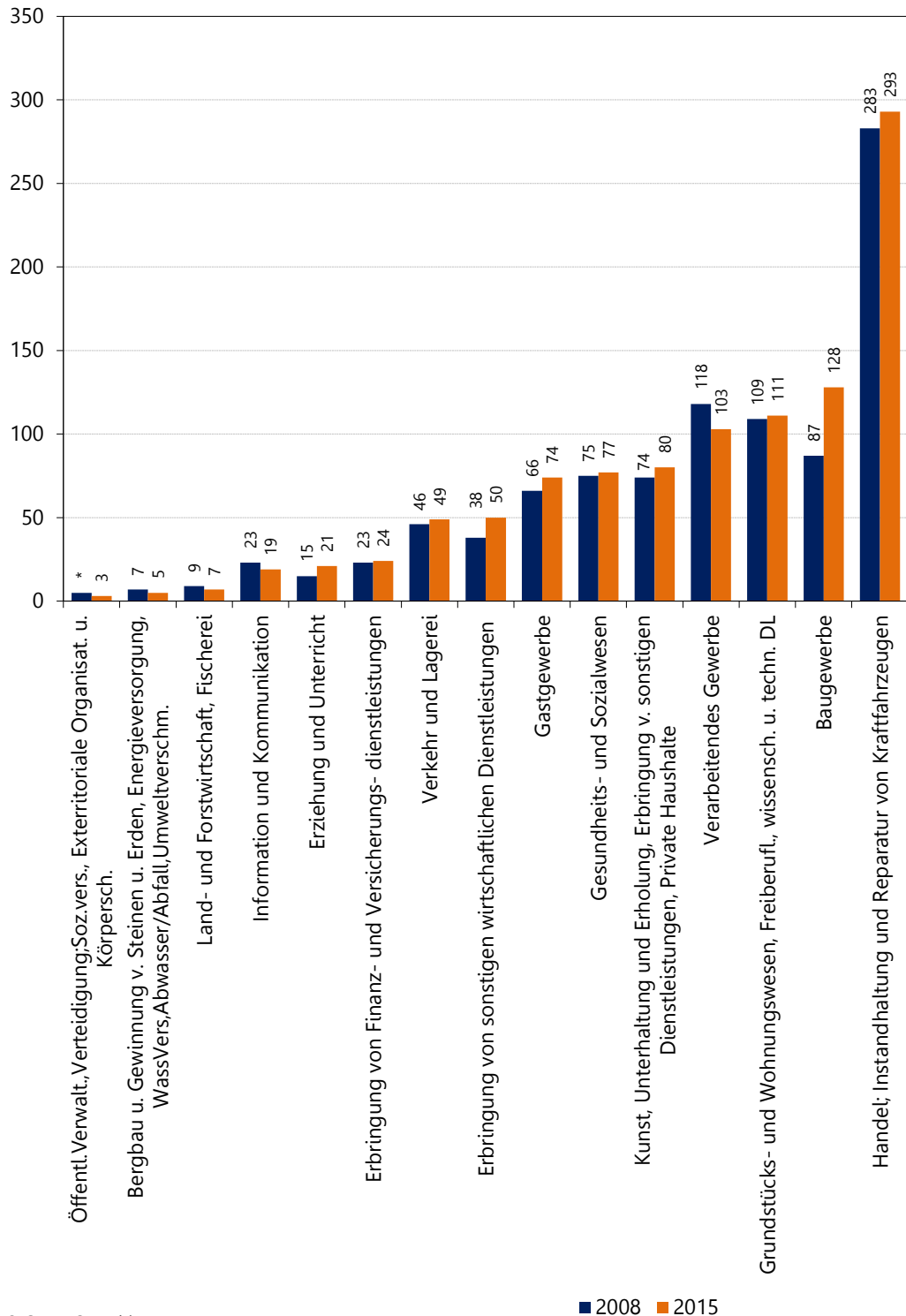
*BETRIEB IM SINNE DER BESCHÄFTIGTENSTATISTIK IST EINE REGIONAL UND WIRTSCHAFTSFACHLICH ABGEGRENZTE EINHEIT, IN DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER TÄTIG SIND. DER BETRIEB KANN AUS EINER ODER MEHREREN NIEDERLASSUNGEN EINES UNTERNEHMENS BESTEHEN. ALS BETRIEB WIRD IMMER DIE EINHEIT BEZEICHNET, FÜR DIE DER 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).

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



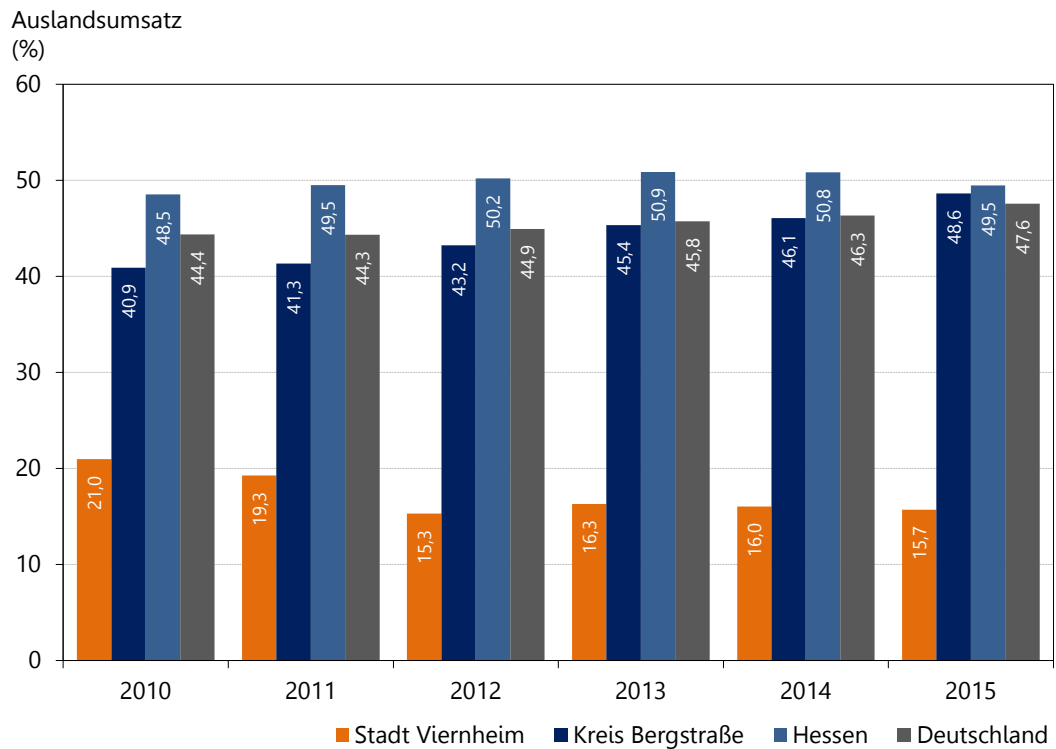
© Georg Consulting

*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 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).

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.

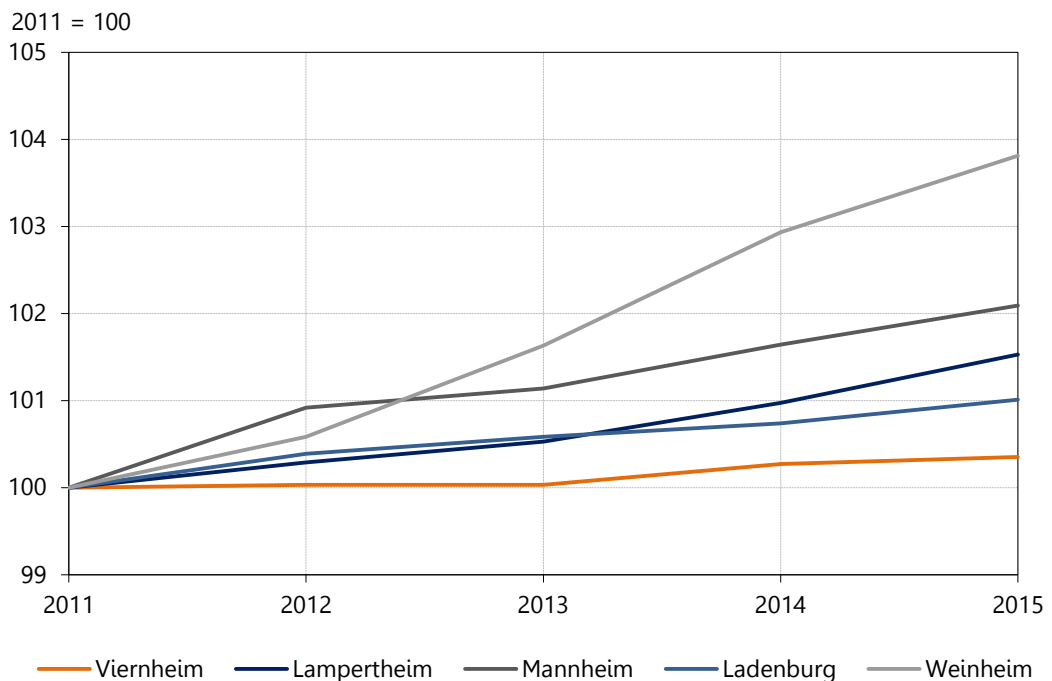
Auch die Stadt Viernheim betrifft eine kontinuierliche Zunahme der Nachfrage nach Wohnungen und gleichzeitig Veränderungen im Bereich der Wohnungsqualitäten. Im Folgenden wird zunächst der Wohnungsbestand in der Stadt Viernheim beschrieben. Daran schließt sich ein Blick auf die aktuelle Nachfragesituation 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)



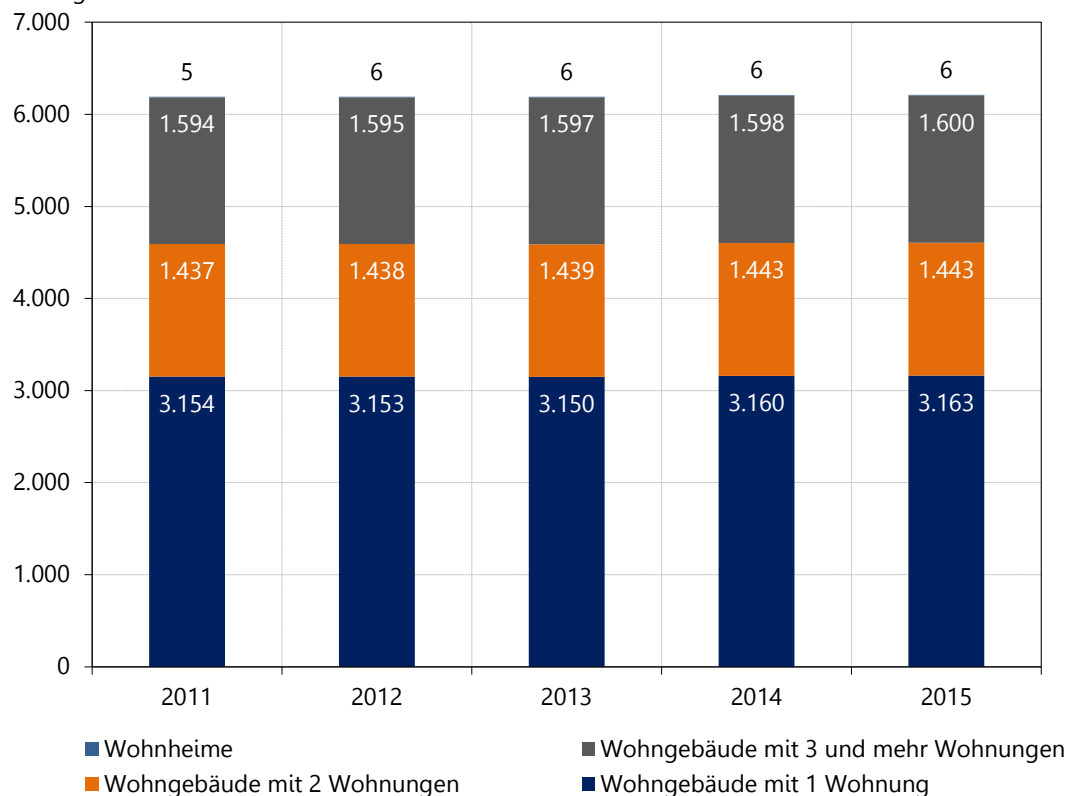
© Georg Consulting

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

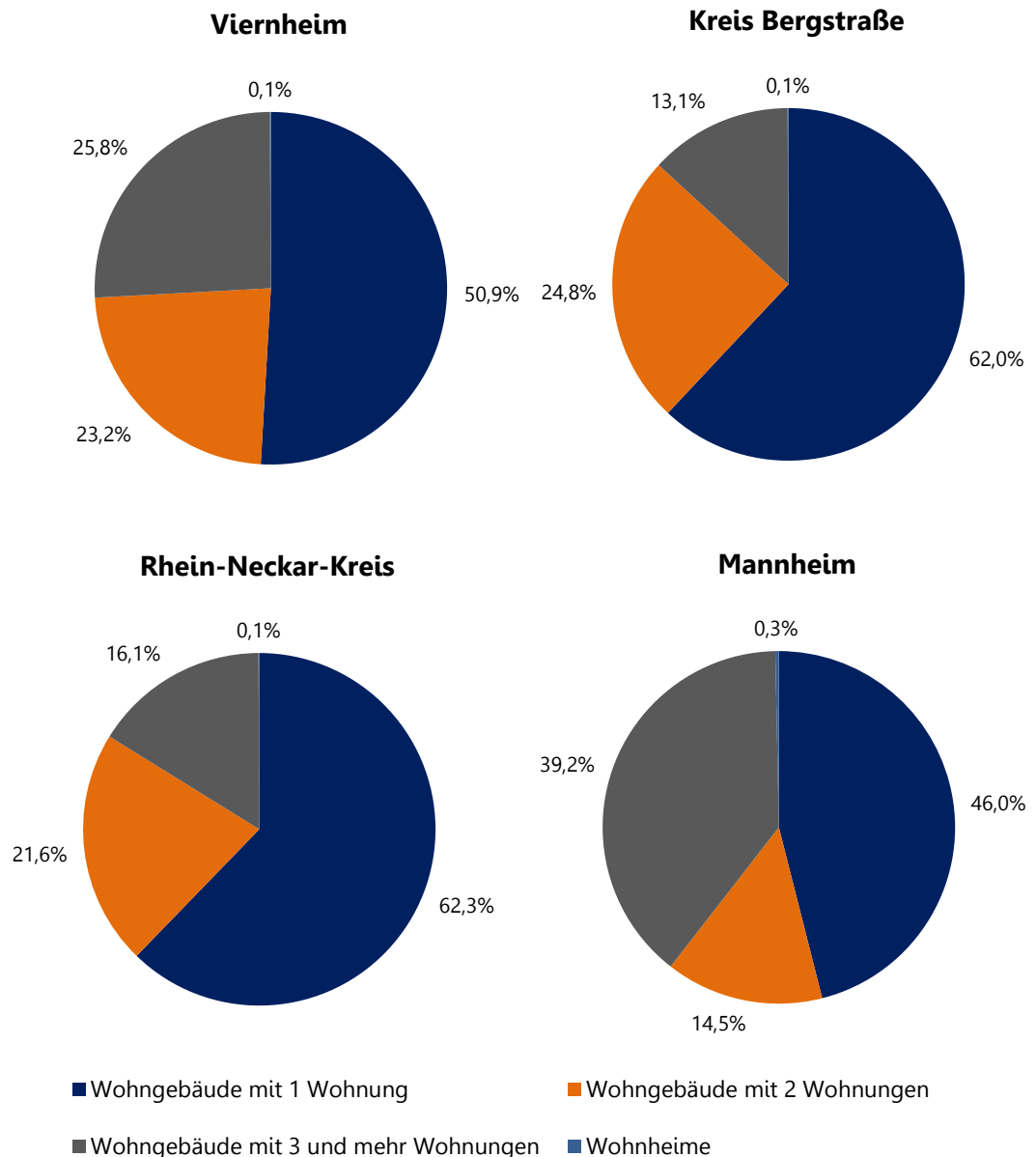


© Georg Consulting

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

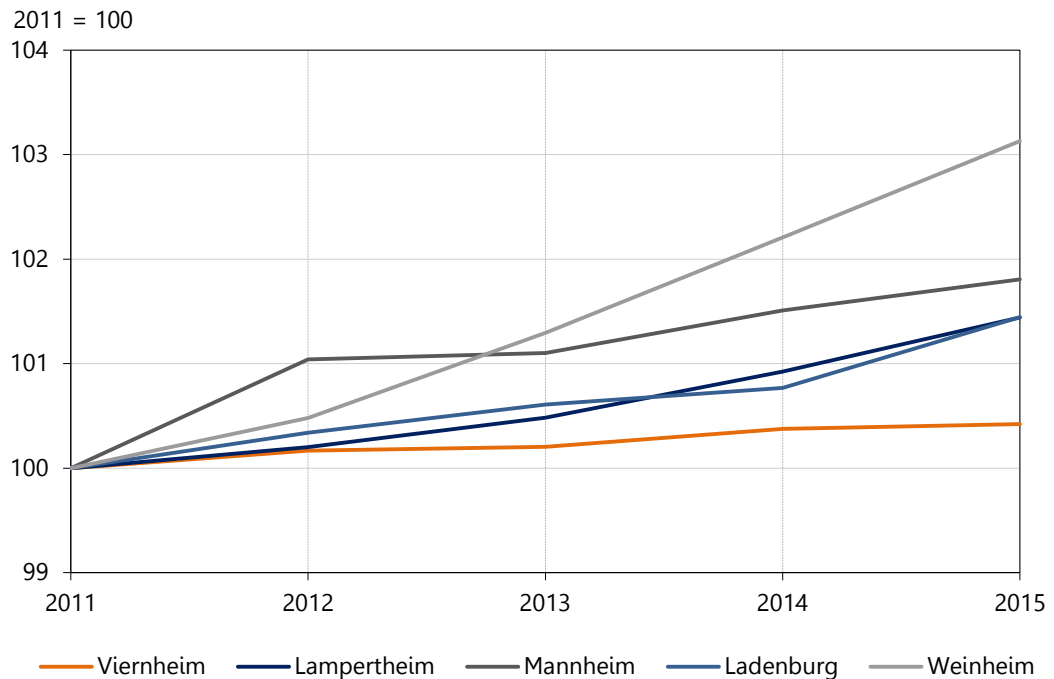


© Georg Consulting

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)

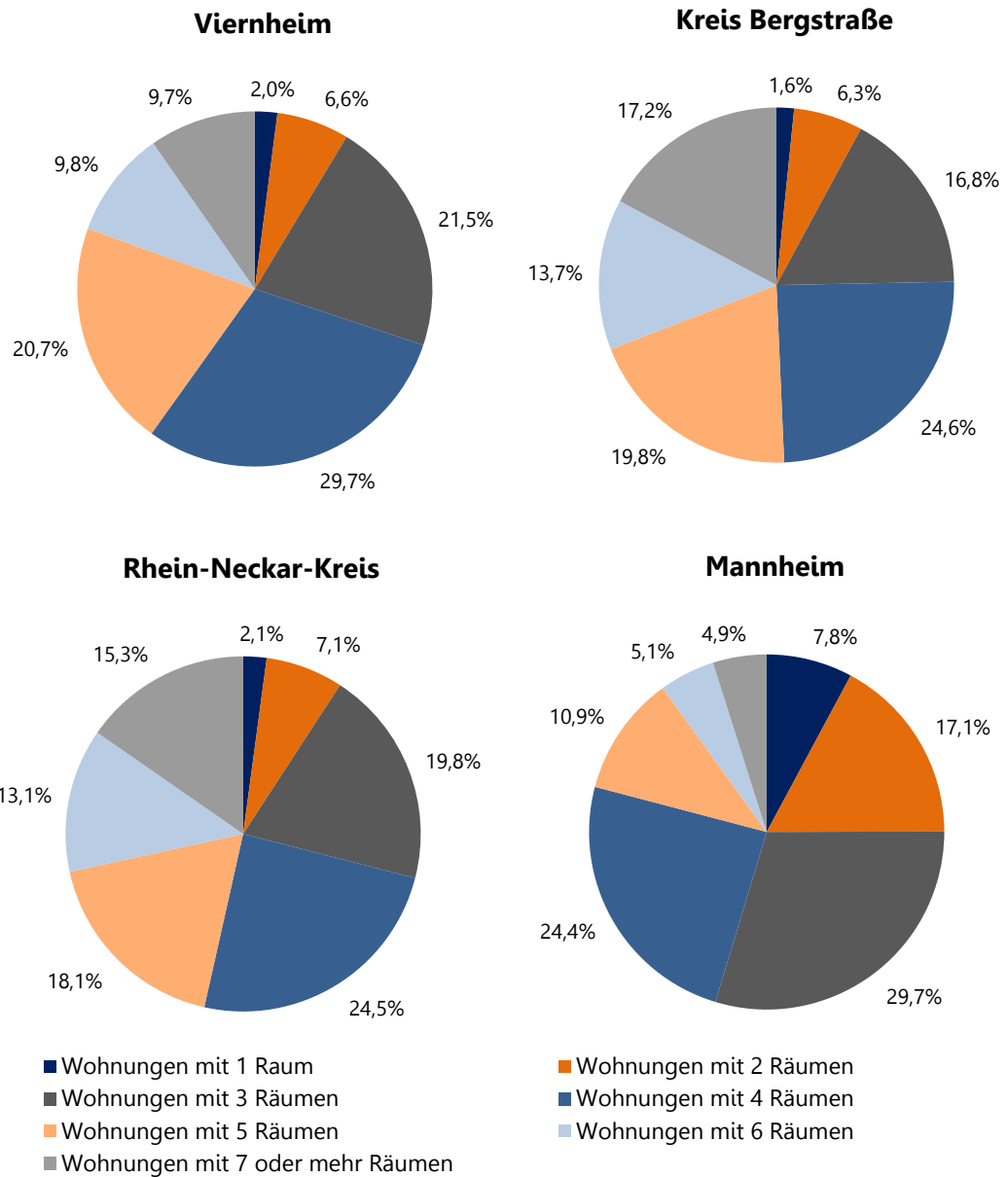


© Georg Consulting

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

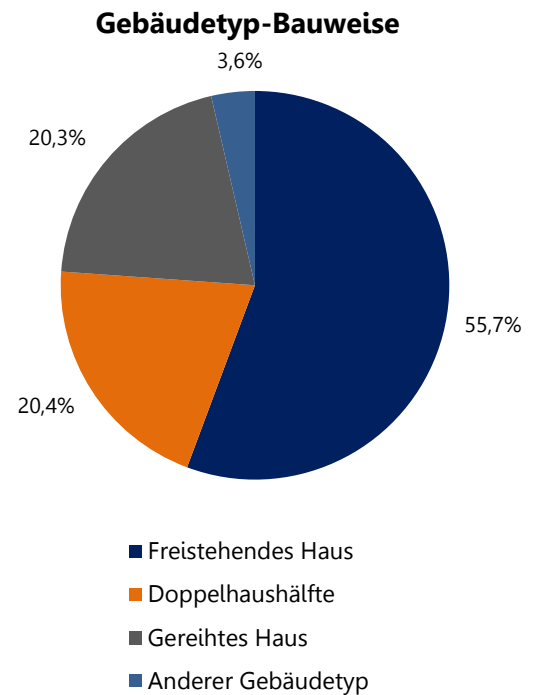
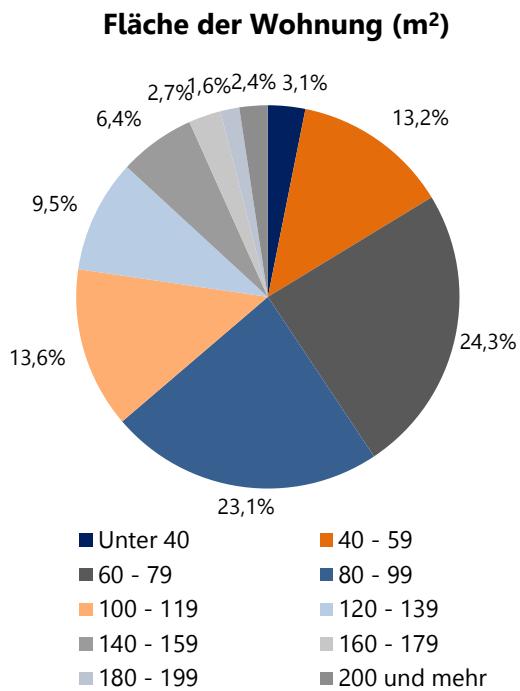
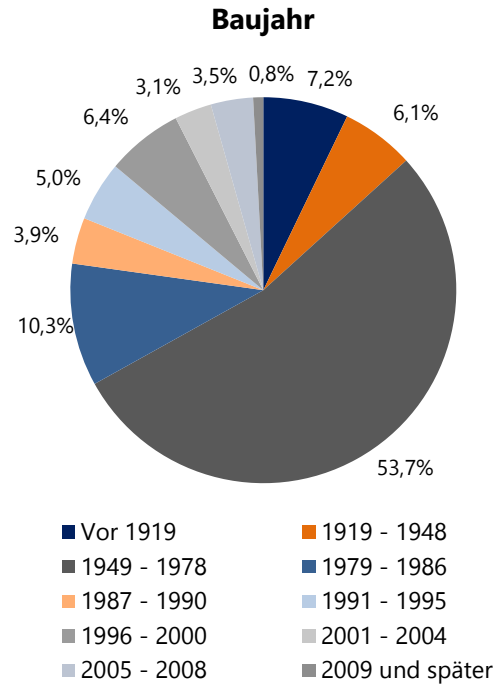
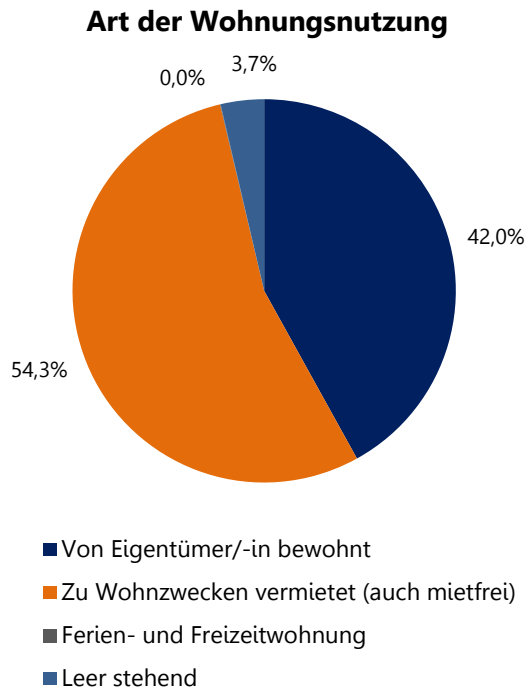


© Georg Consulting

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)

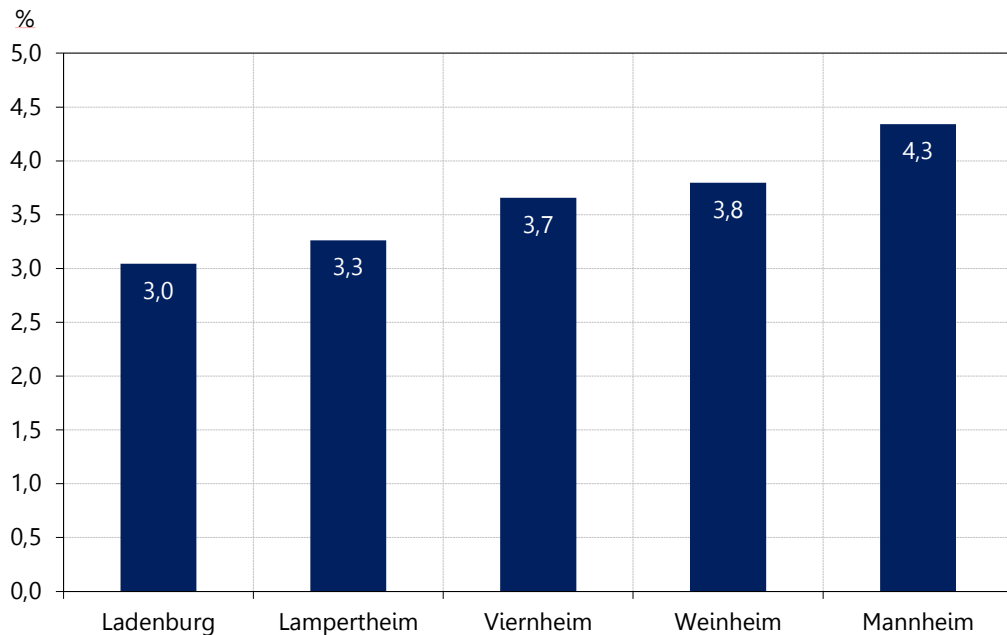


© Georg Consulting

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)



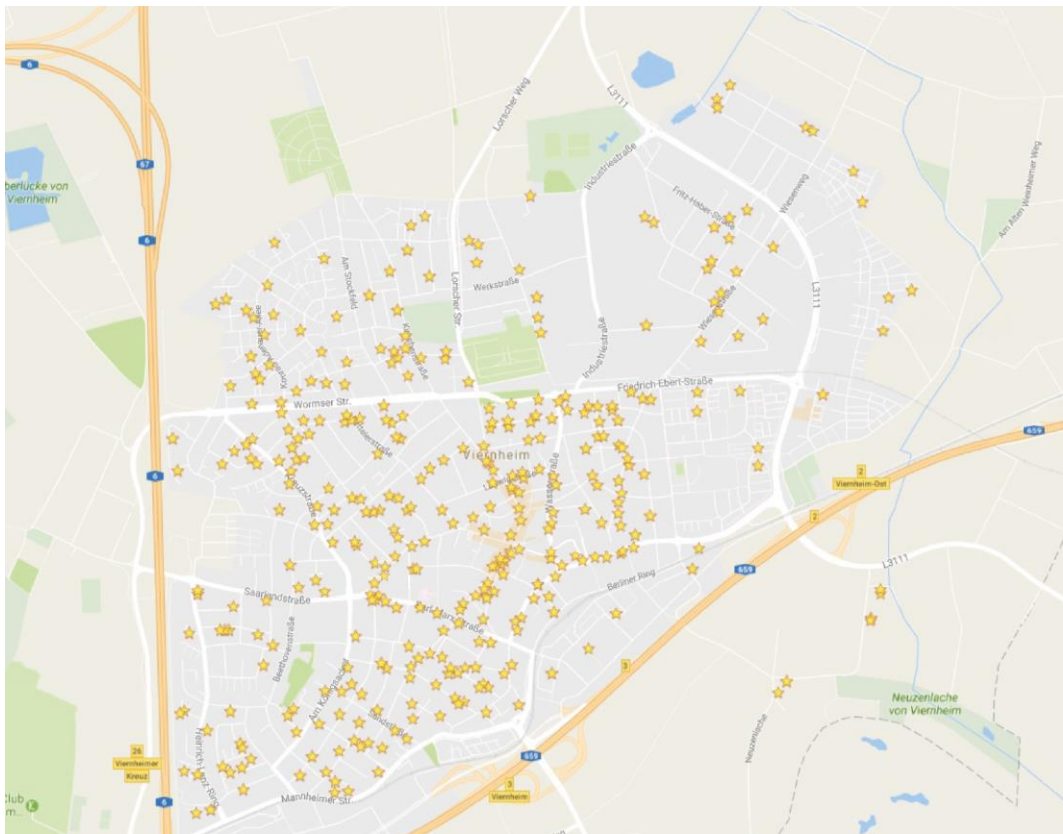
© Georg Consulting

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



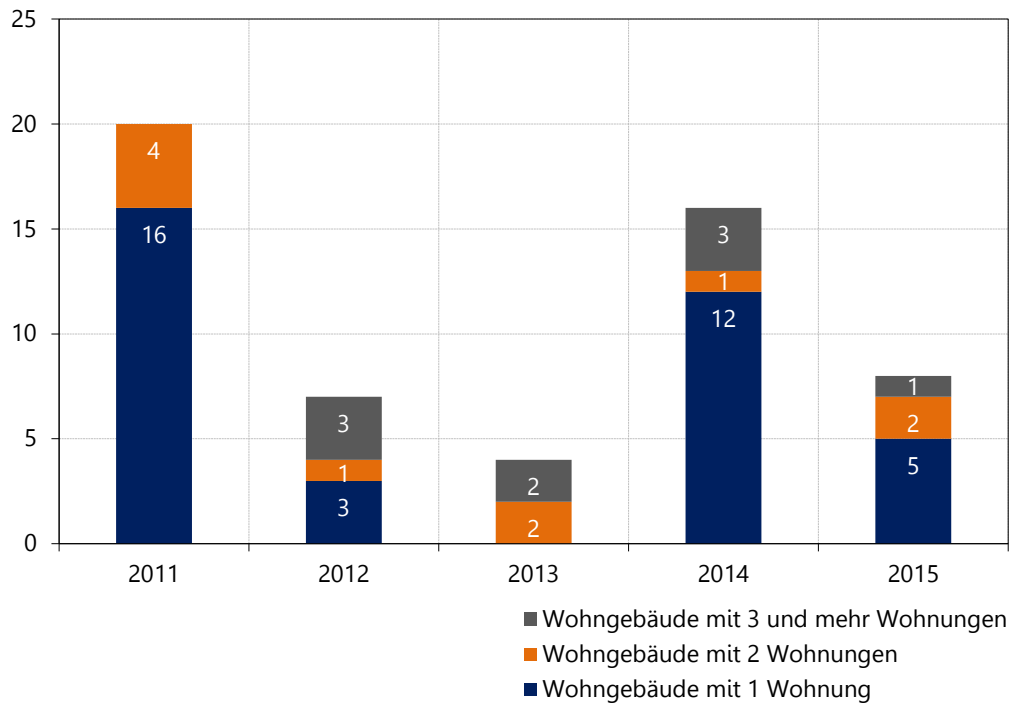
QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); STADTWERKE VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

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

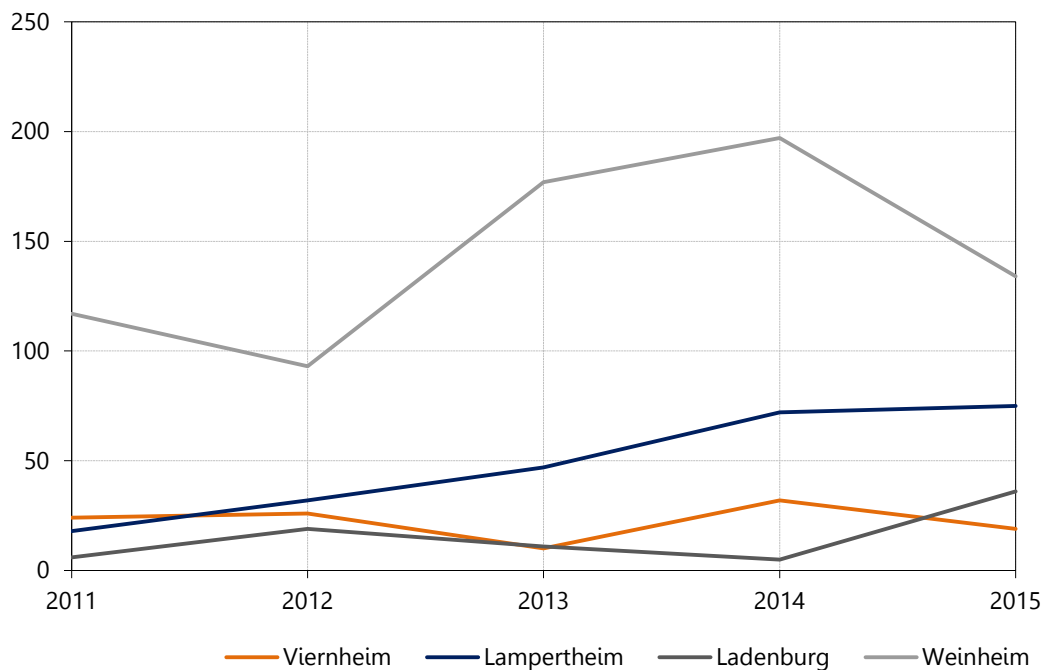


© Georg Consulting

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

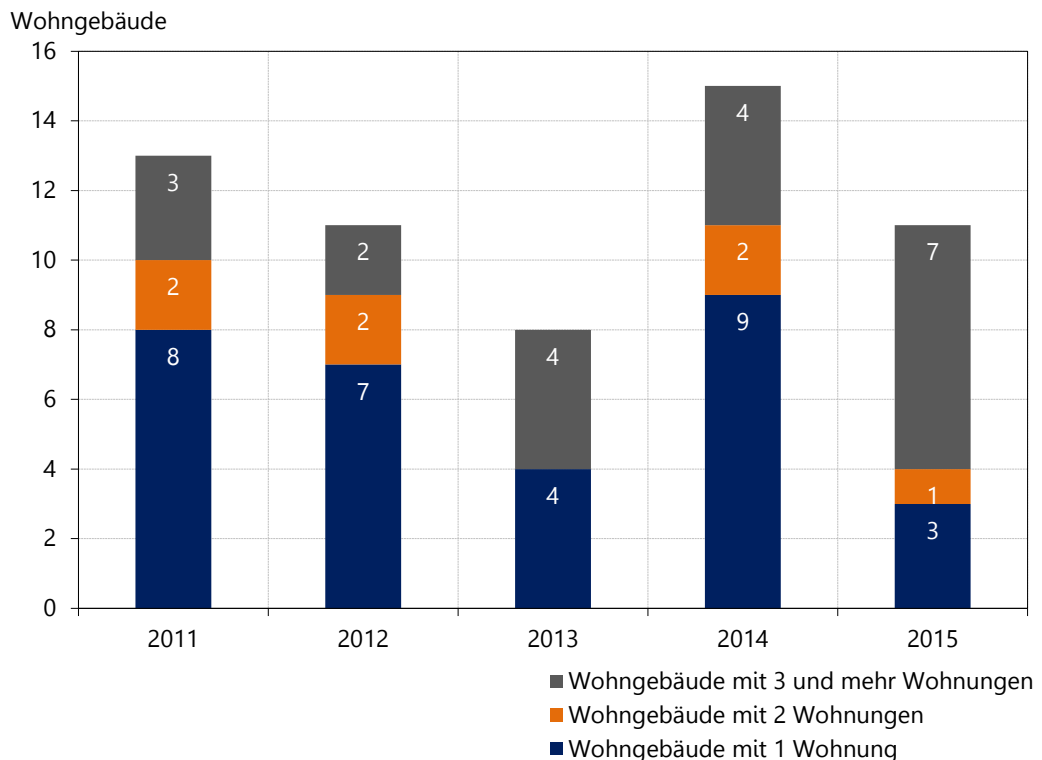


© Georg Consulting

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



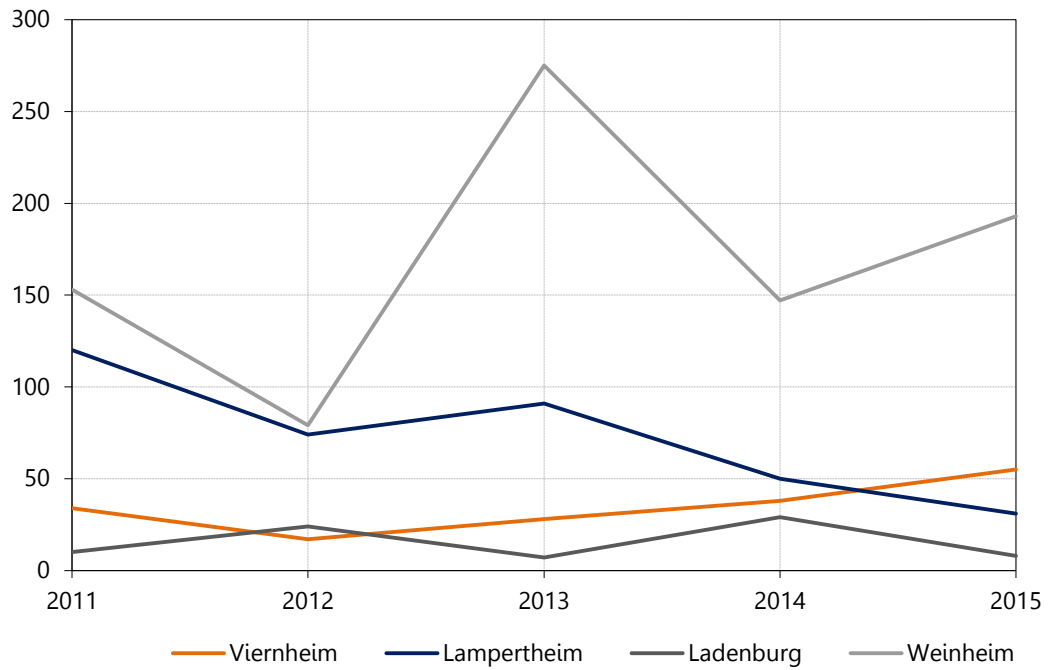
© Georg Consulting

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	–

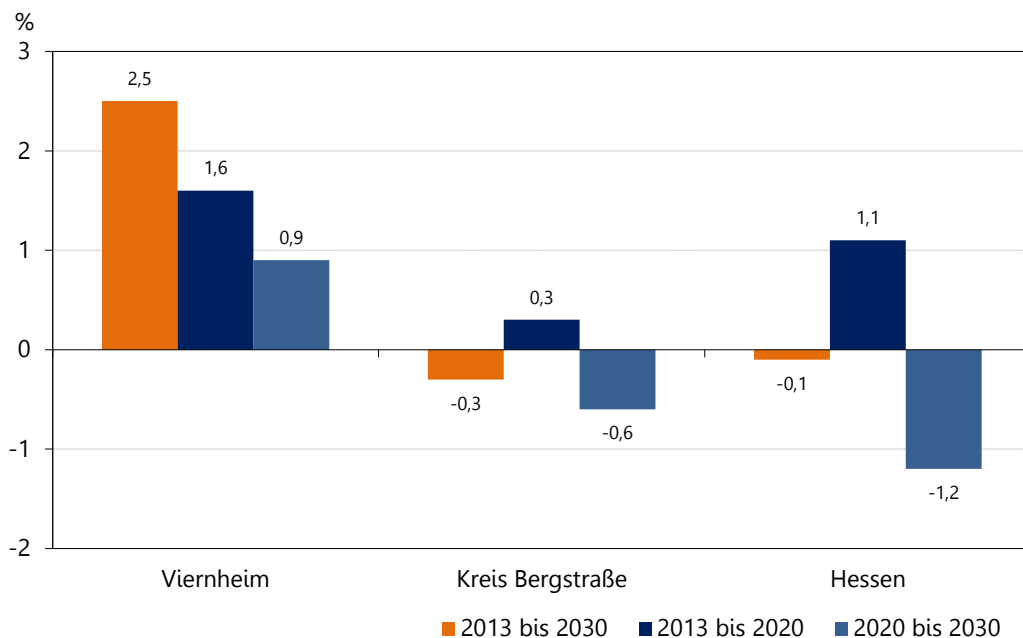
QUELLEN: STADT VIERNHEIM (2016)/GFK (2015); GEORG CONSULTING (2016).

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).

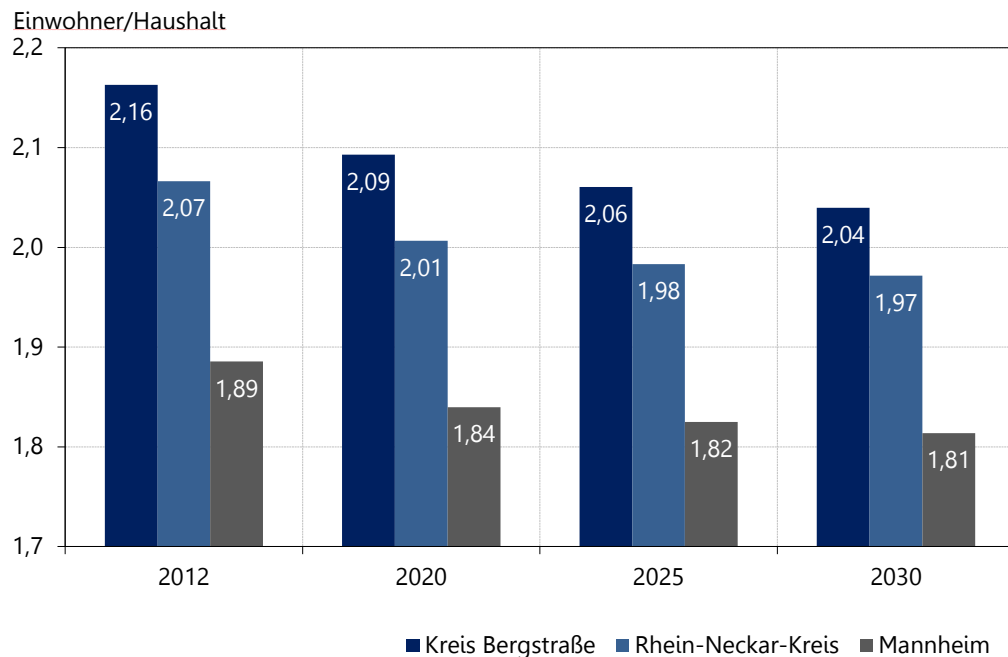
Um von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Viernheim zur voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung der Haushalte zu gelangen, ist die zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen maßgeblich.

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*



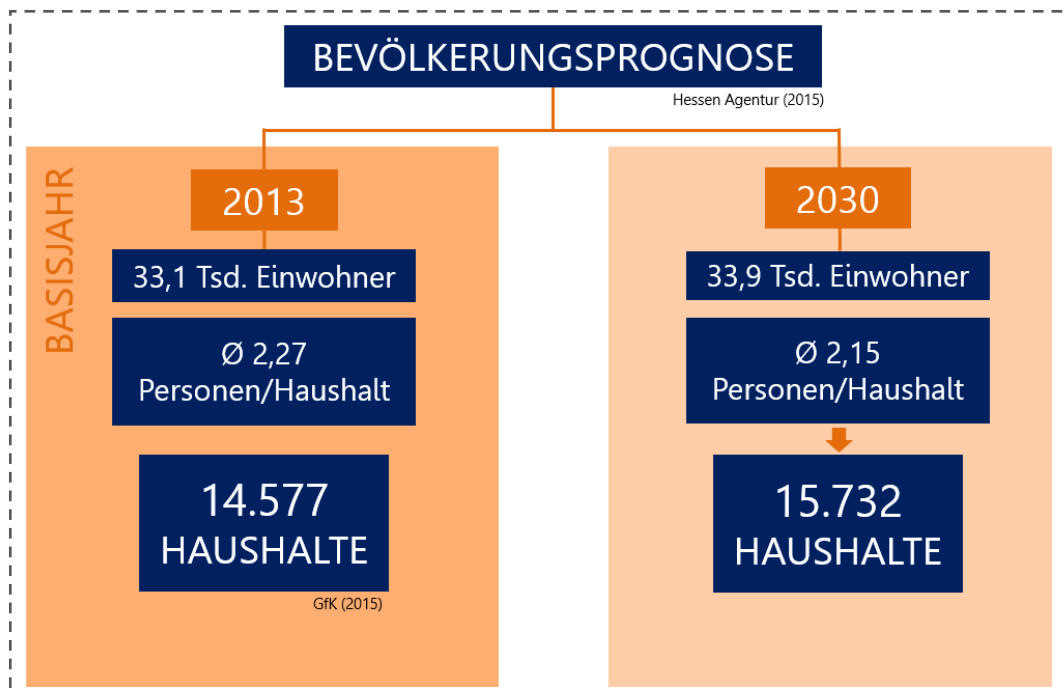
© Georg Consulting

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



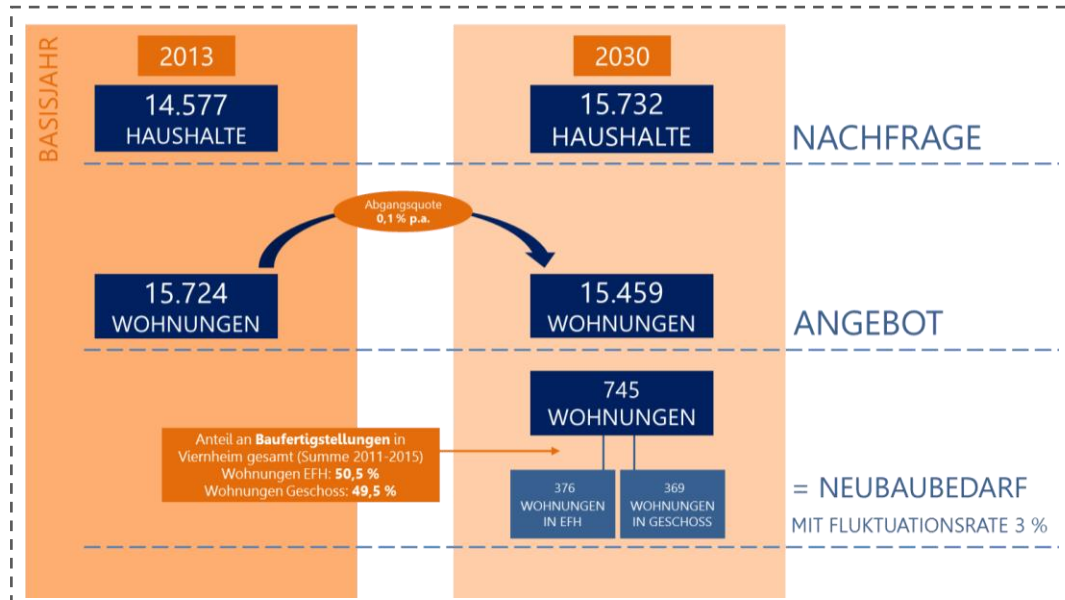
QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

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 Einfamilienhäuser² und Geschosswohnungsbau aufteilen wird, ergibt sich bis

² 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).

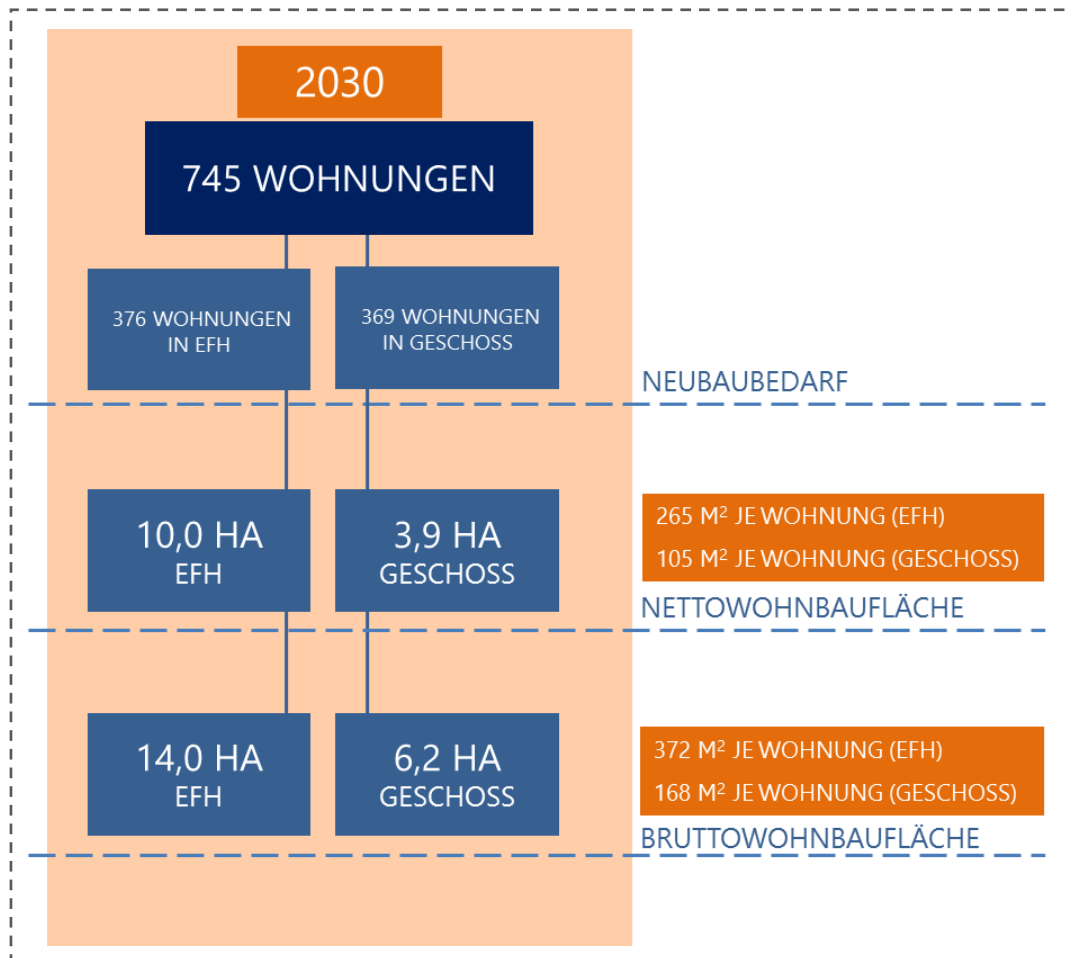
ABBILDUNG 50: BERECHNUNG BAULAND



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>

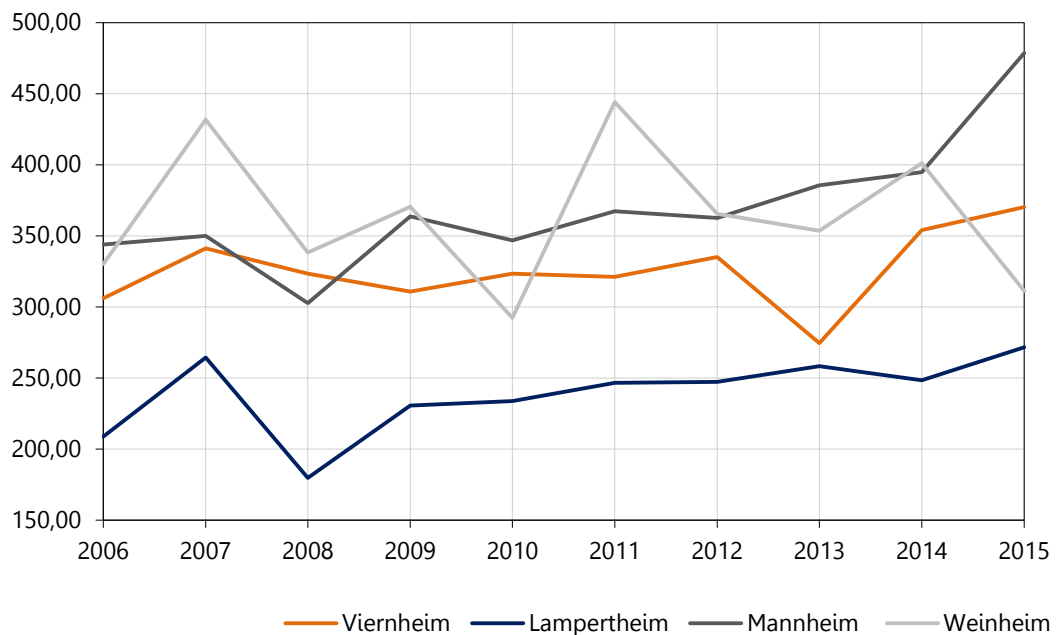
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

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/m²



© 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.

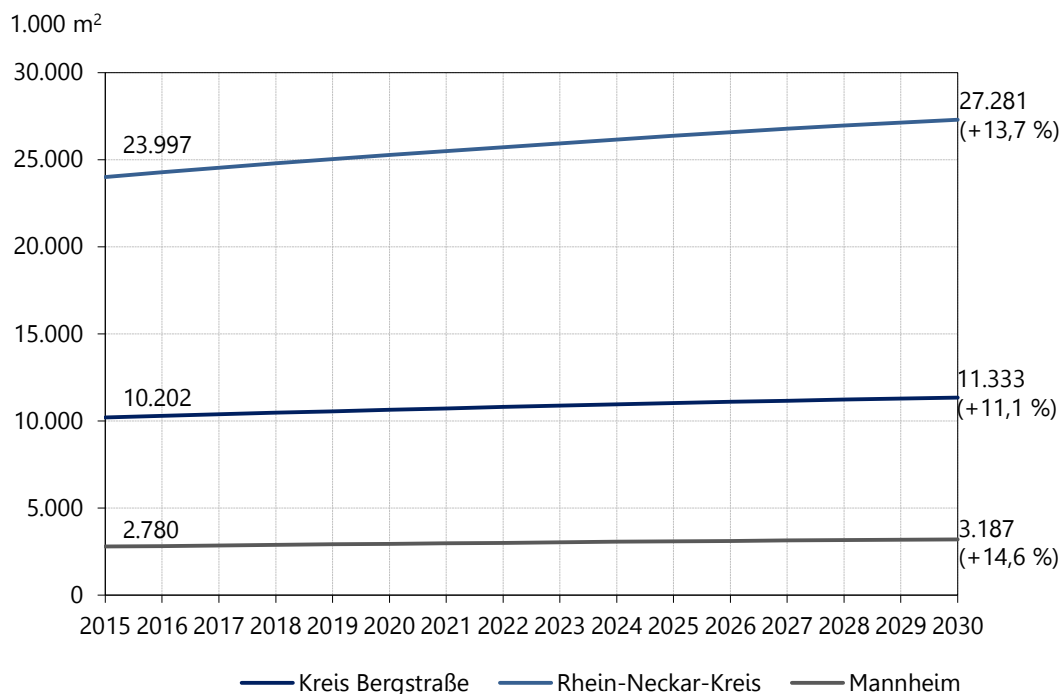
TABELLE 6: ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN

	DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSMIETE 2016 IN EUR/M ²	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

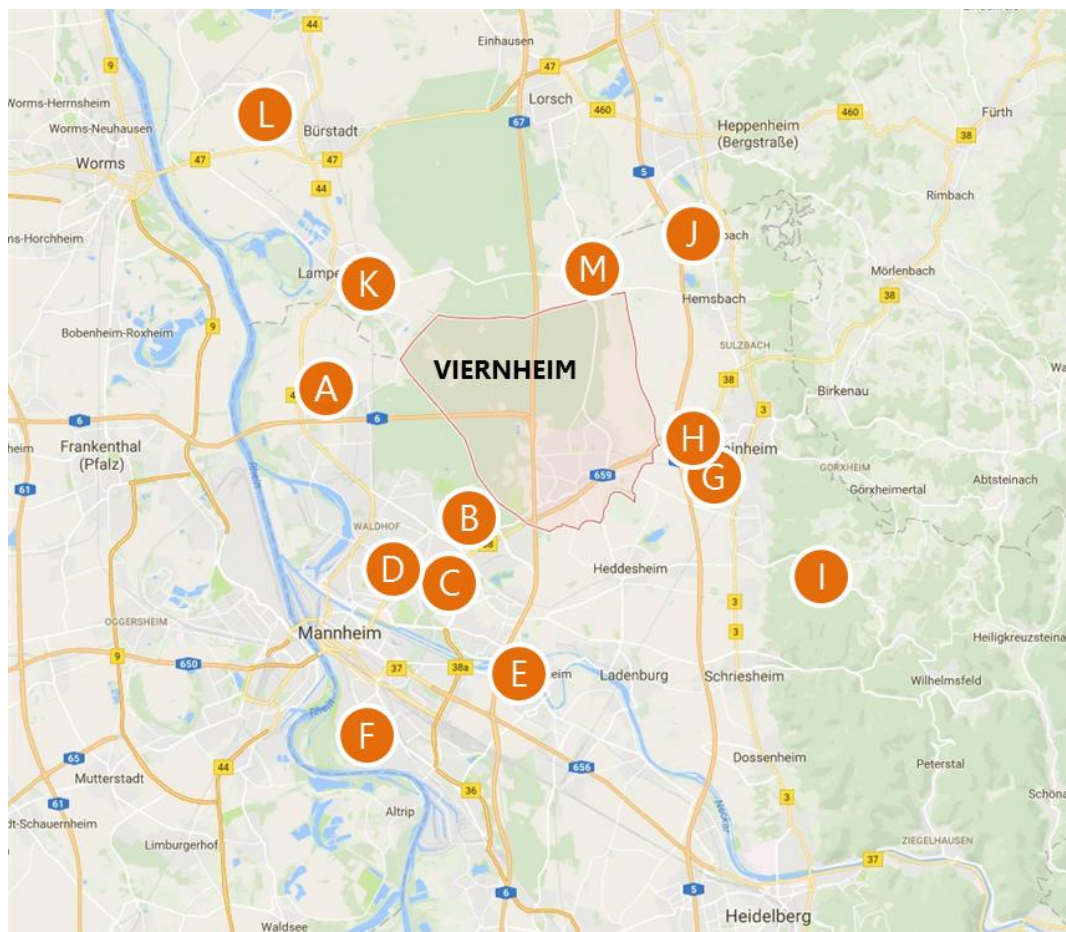
QUELLEN: BBSR-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030 – WOHNUNGSMARKTPROGNOSE (2015); GEORG CONSULTING (2017).

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: TURLY 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 Wohnbaugesamt „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

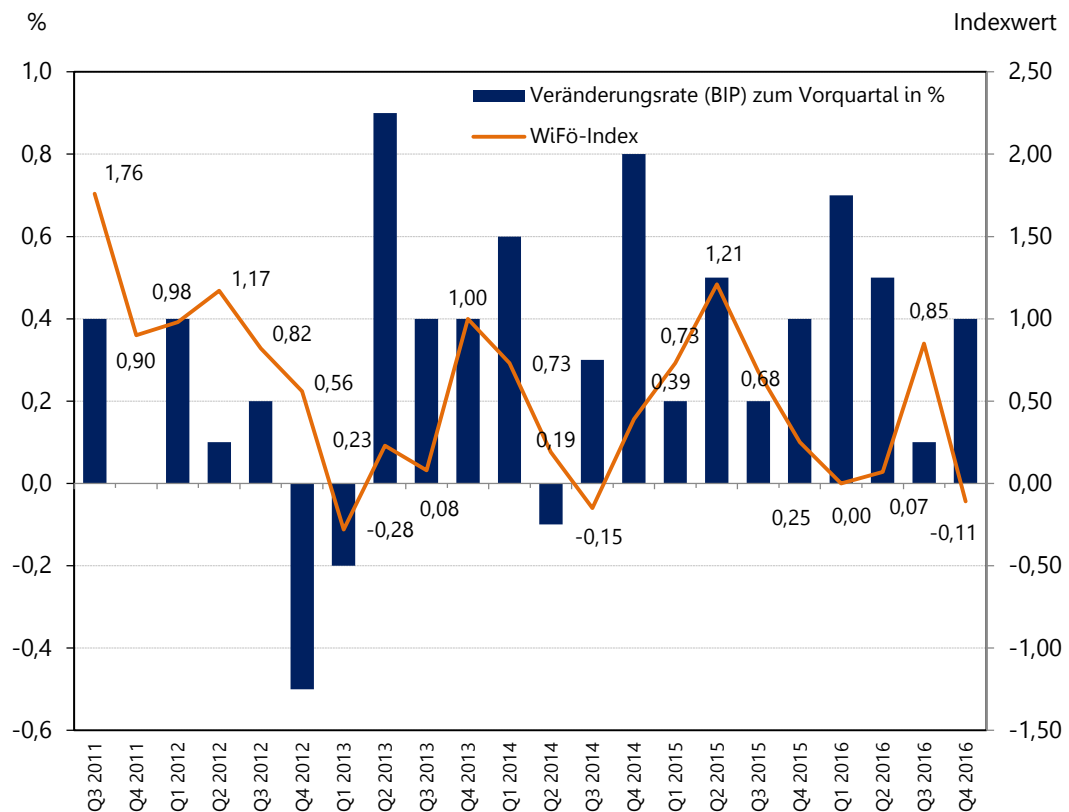
Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort Viernheim betroffen. Zu den relevanten übergeordneten Trends zählen 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



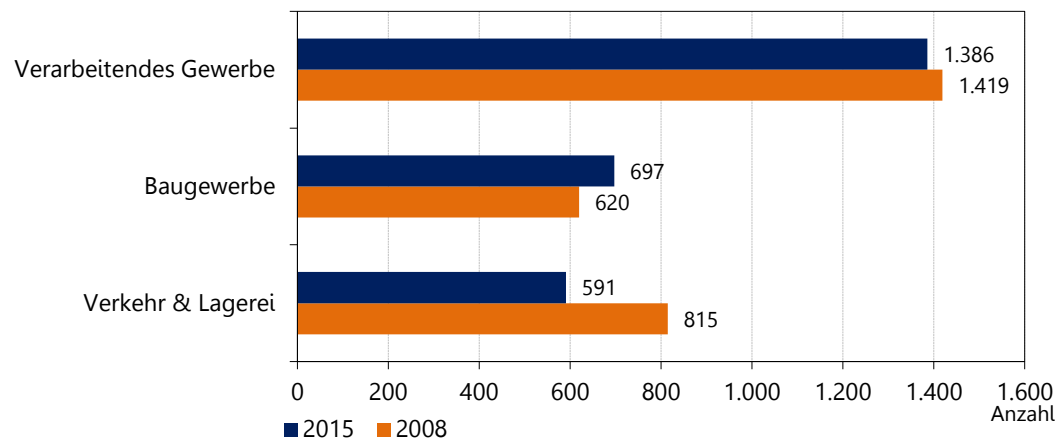
© Georg Consulting

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

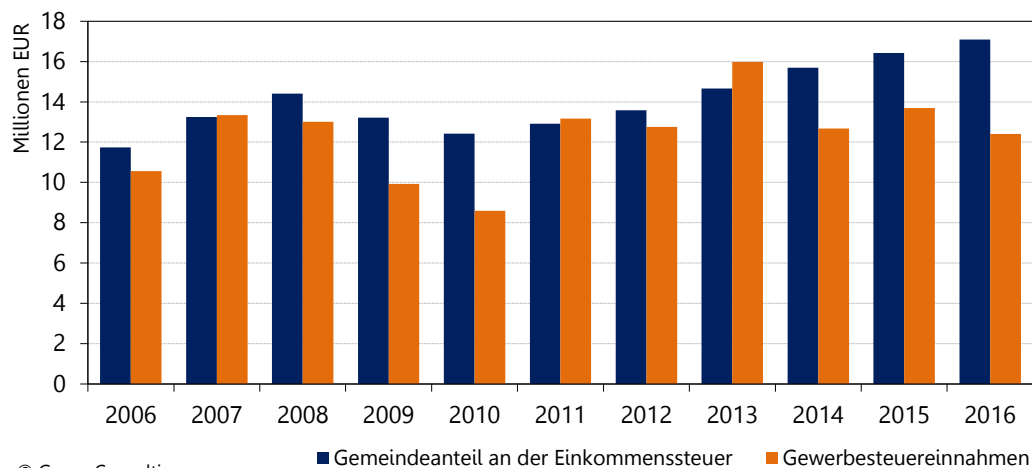


© Georg Consulting

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



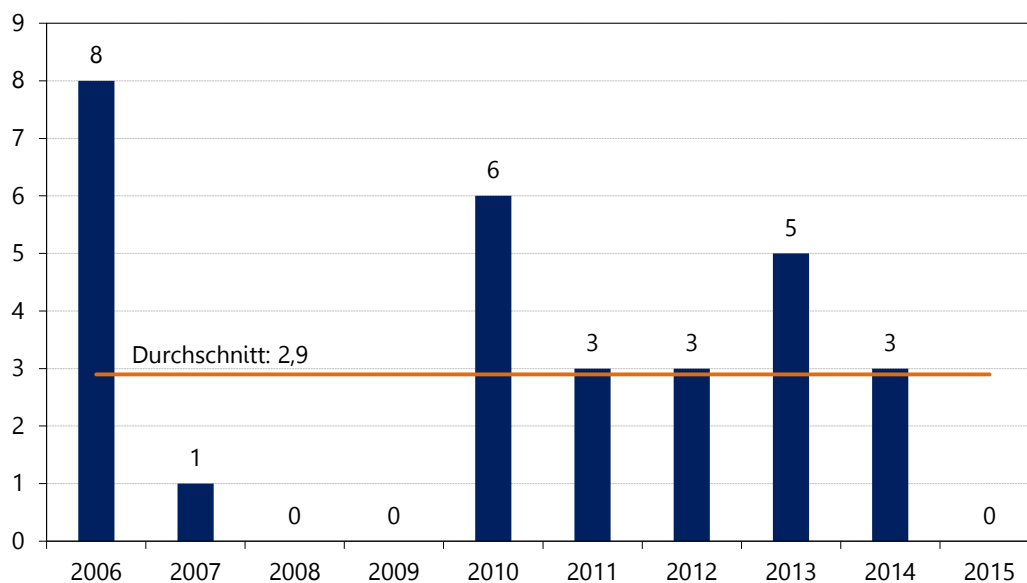
QUELLE: STADT VIERNHEIM (2017).

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

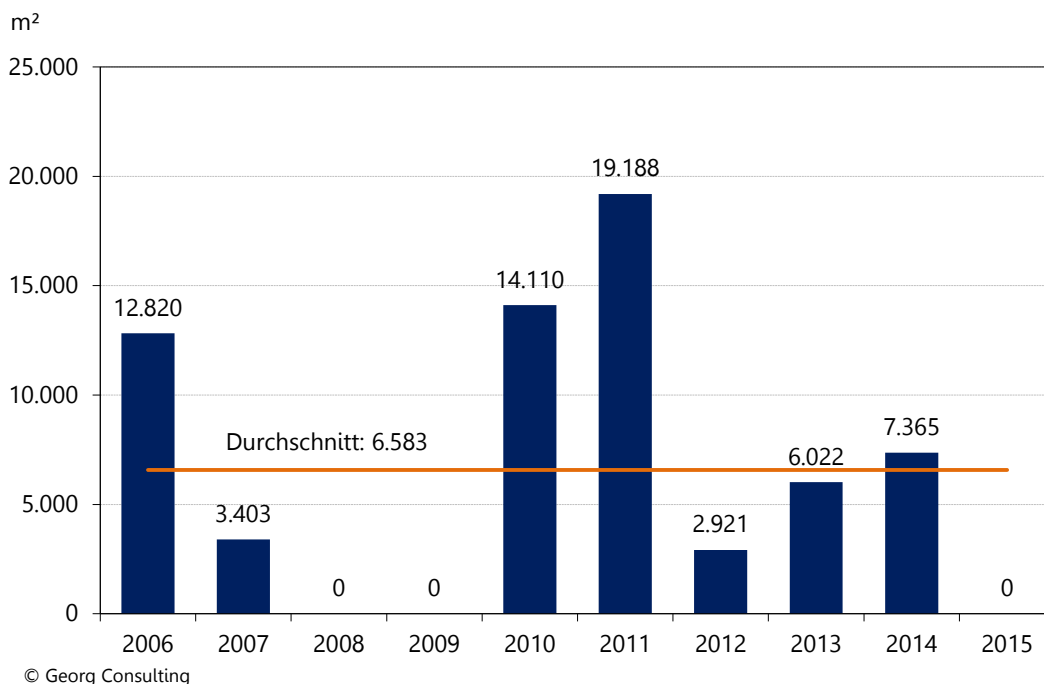
STÄDTE/GEMEINDEN	ANZAHL KAUFFÄLLE
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	65
HEPPENHEIM	22
WEINHEIM	64
LORSCH	51
MANNHEIM	223
HIRSCHBERG	18
VIERNHEIM	29

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

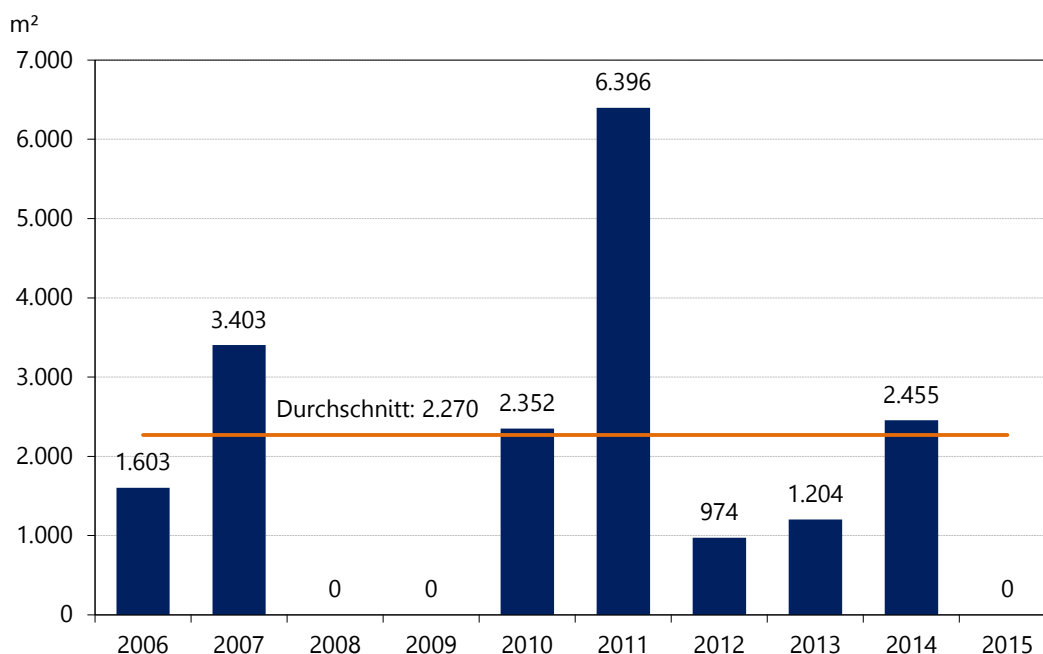
STÄDTE/GEMEINDEN	FLÄCHENUMSATZ IN M ²
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	312.768
HEPPENHEIM	113.500
WEINHEIM	133.500
LORSCH	284.978
MANNHEIM	767.288
HIRSCHBERG	45.421
VIERNHEIM	65.829

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.

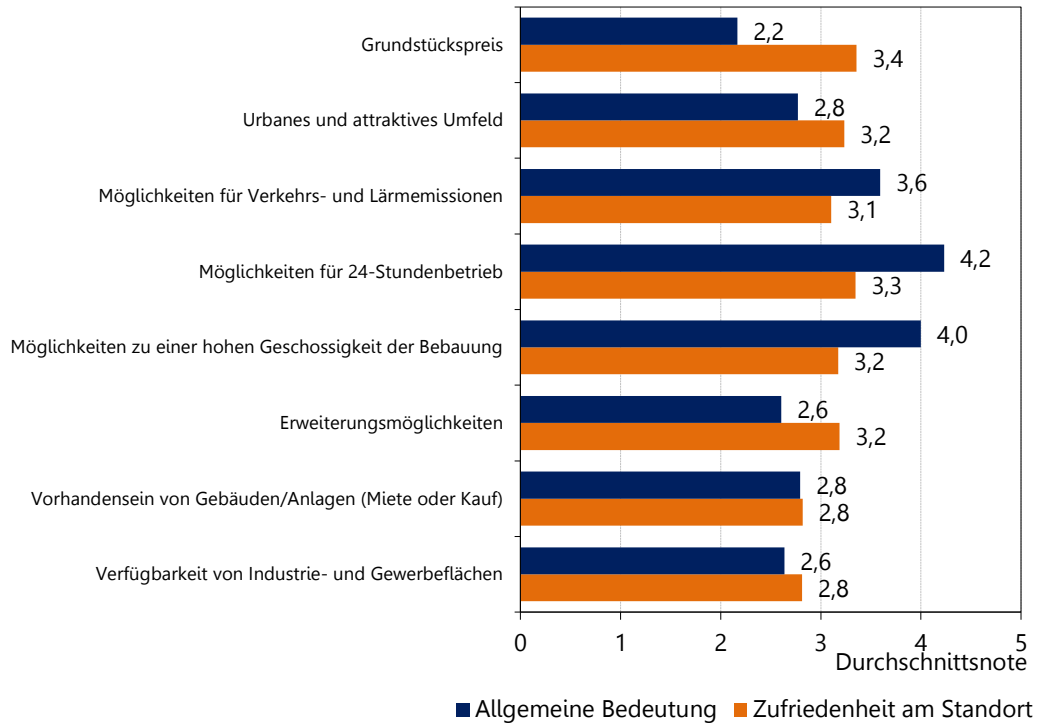
Jedes zehnte der antwortenden Unternehmen bemängelt, dass es nicht genügend städtische Flächen für Gewerbebau gibt. Auch weisen die Unternehmen darauf hin, dass in Viernheim zu wenig Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

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).

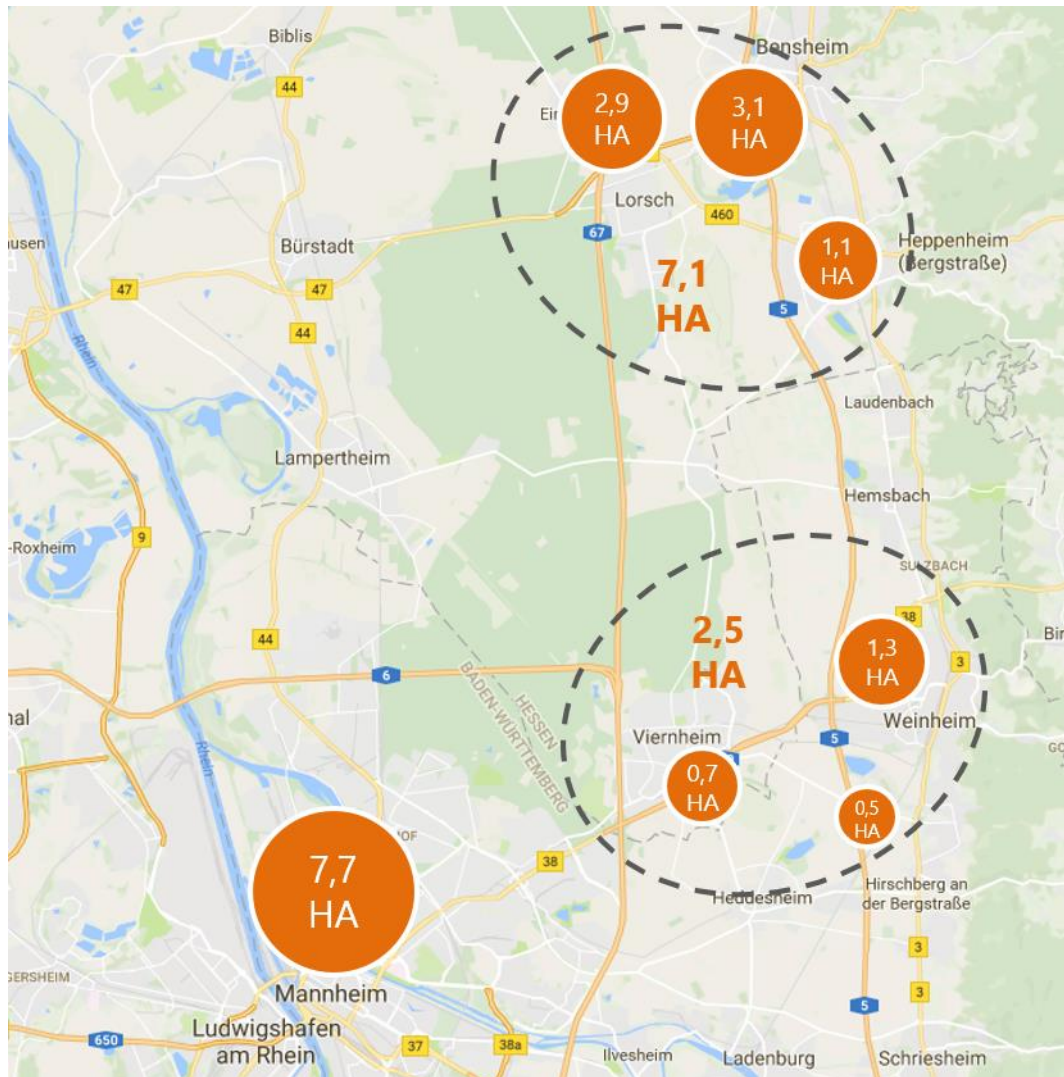
4.6 REGIONALER GEWERBEFLÄCHENMARKT IM BLICK

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.

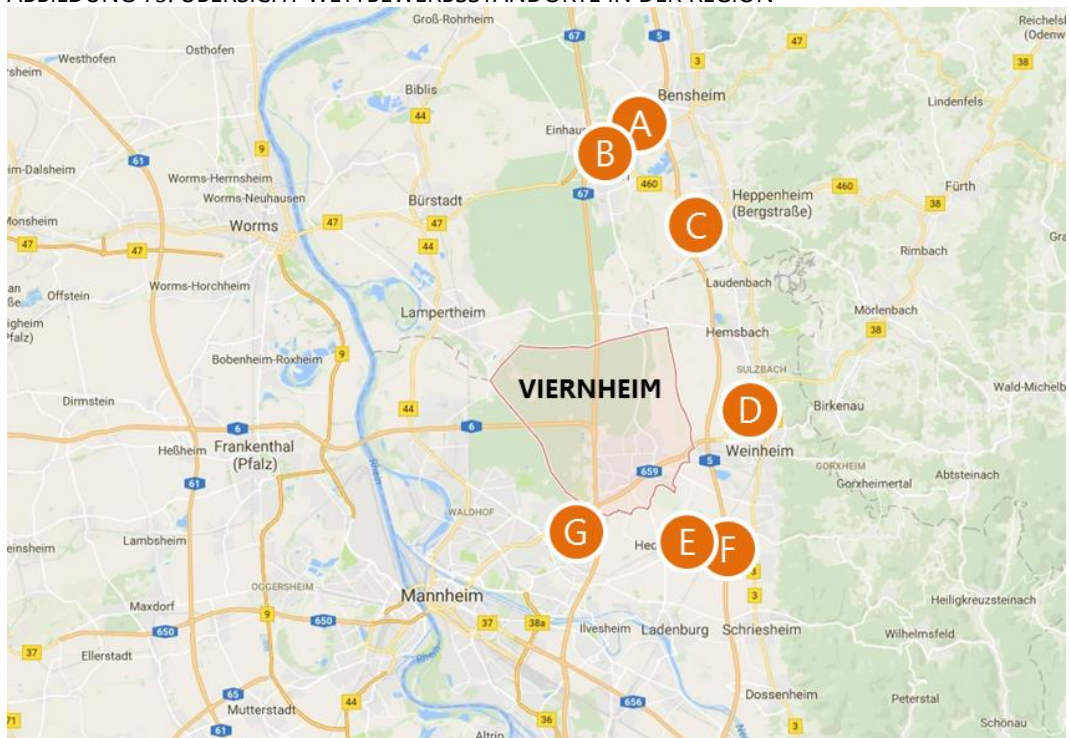
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

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 ²).
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 ² .
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
GEWERBEGEBIET 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 „Sprenkel“ 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 ²	%	HA
BRACHFLÄCHE	16.000	75	1,2
NACHVERDICHUNG	128.800	15	1,9
BAULÜCKEN	36.100	50	1,8
	33.100	25	0,8
SUMME			5,7

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).

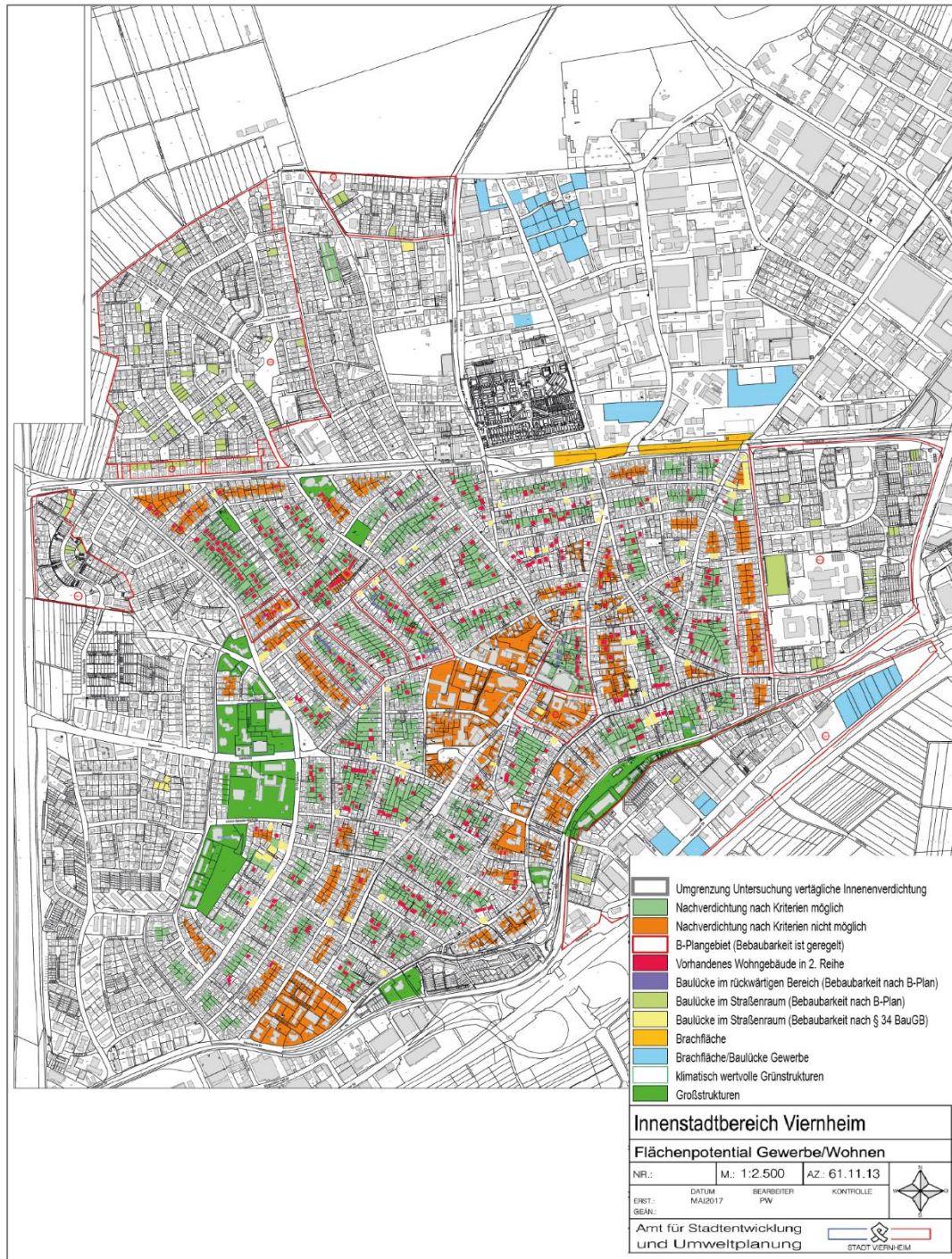
Die aufgeführten Gewerbe- und Industrieflächenverdichtungspotenziale befinden sich in der Vermarktung durch Investoren, Nutzer bzw. Eigentümer. Eine gezielte Ansiedlung und Steuerung durch die Stadt ist nicht möglich.

TABELLE 25: ABSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS (INNENENTWICKLUNG)

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

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

ABBILDUNG 81: INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE VIERNHEIM



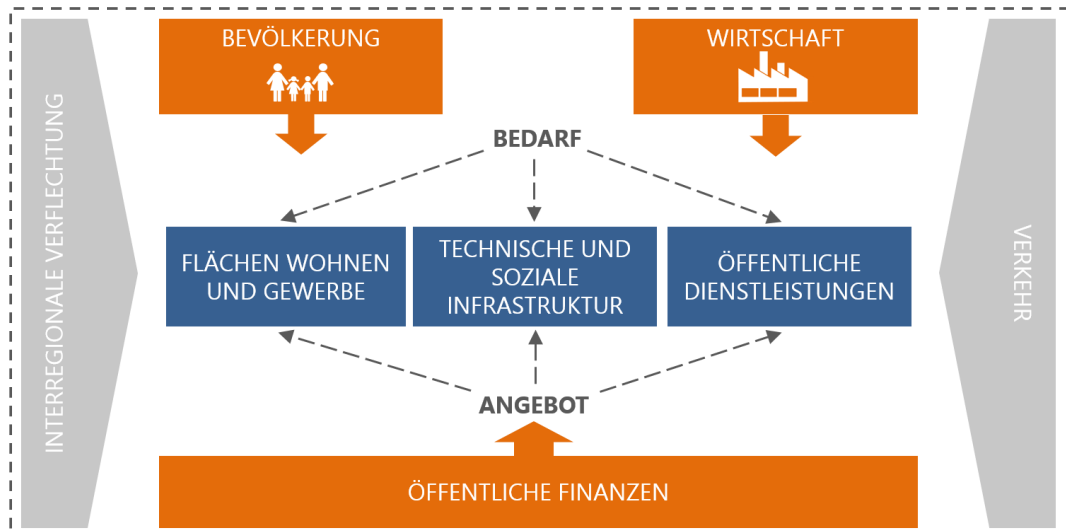
QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

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).

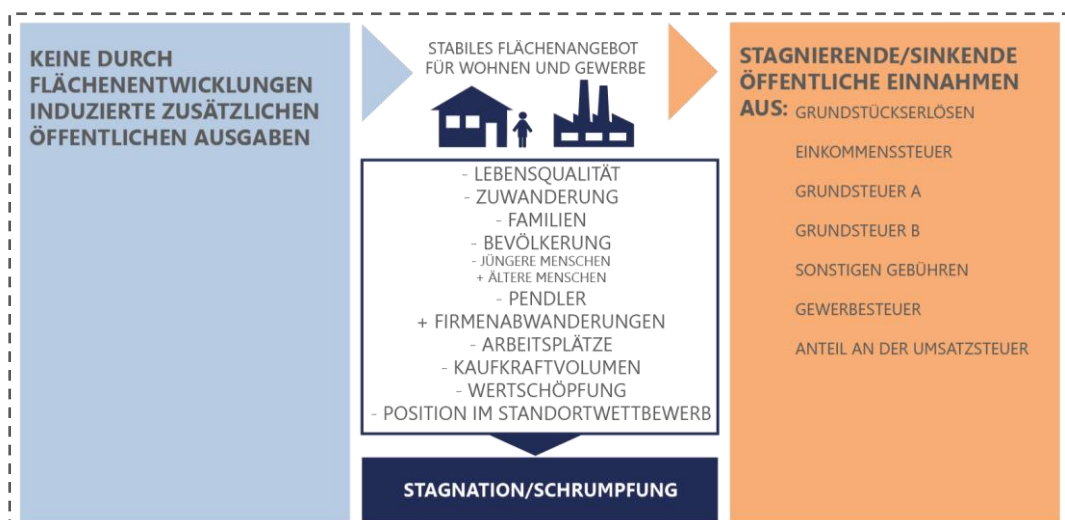
Im Folgenden werden vier Szenarien für die Stadtentwicklung beschrieben und ihre Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Stadt Viernheim qualitativ skizziert. Hierbei wird angenommen, dass die Stadt Viernheim (1) ihre Angebote im Bereich Wohnbauland und Gewerbeflächen nicht weiterentwickelt, sich (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

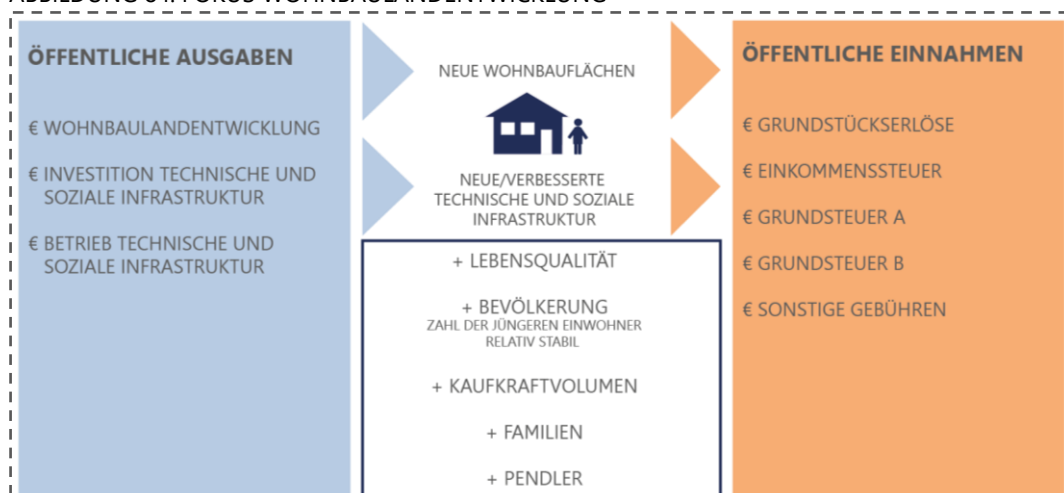
6.3 FOKUS WOHNBAULANDENTWICKLUNG

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 höheren Einkommenssteueranteilen 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

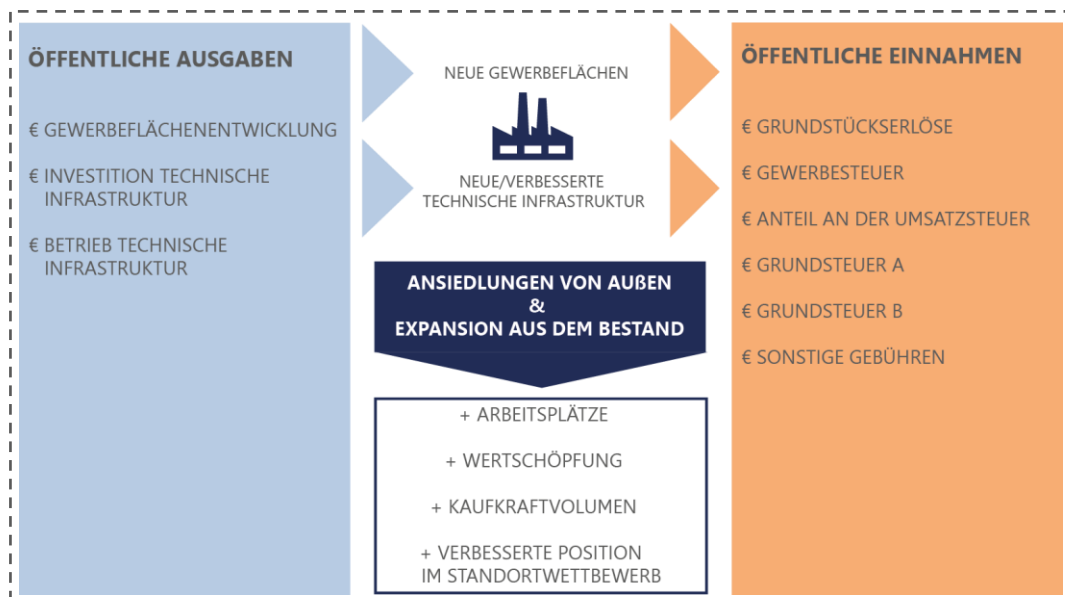
6.4 FOKUS GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

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

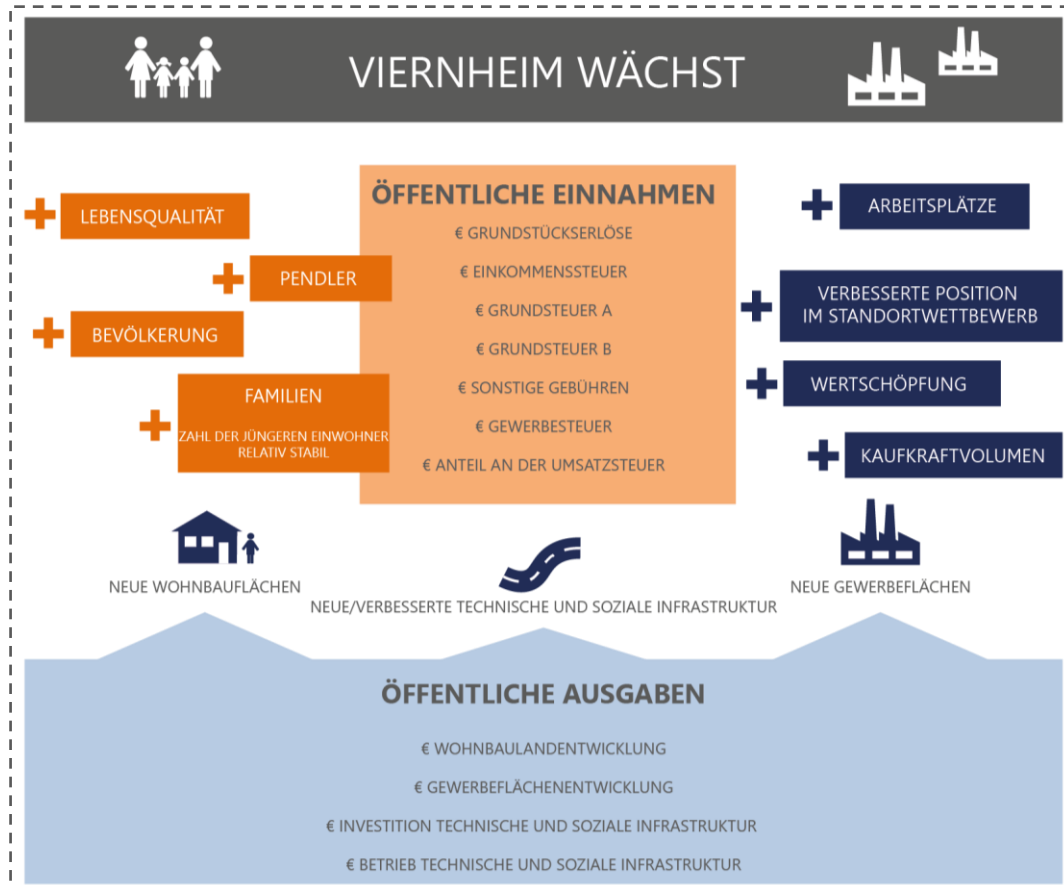
- Ausgaben für die Gewerbeflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Positive Effekte des Wirtschaftswachstums auf die Einnahmen, unter anderem aus der Gewerbesteuer

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

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.