

Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung
Obertorstraße 9

69469 Weinheim



Gewerbeflächenentwicklungskonzept – Perspektiven für die Stadt Weinheim

Ergebnisbericht

Oktober 2011

Ansprechpartner:

Achim Georg
Geschäftsführer

Georg & Ottenströer GbR
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
www.georg-ic.de

T 040 / 63 70 78-21

F 040 / 41 33 88-34

Mail: Achim.Georg@georg-ic.de

INHALT

	ZUSAMMENFASSUNG	II
1	HINTERGRUND UND AUFGABE	1
2	WIRTSCHAFTSSTANDORT WEINHEIM	3
2.1	GROBRÄUMIGE LAGE UND ERREICHBARKEIT	3
2.2	MAKROSTANDORT METROPOLREGION RHEIN-NECKAR	5
2.3	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN WEINHEIM	9
2.4	BRANCHENBESATZ UND -ENTWICKLUNG	11
2.5	EXKURS: ZUKUNFTSBRANCHEN	16
2.6	SWOT-BEWERTUNG WIRTSCHAFTSSTANDORT WEINHEIM IM HINBLICK AUF DIE ZUKÜNFTIGE GEWERBEFLÄCHENTWICKLUNG	19
3	ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHEN- NACHFRAGE UND STANDORTANFORDERUNGEN	23
3.1	STANDORTANFORDERUNGEN AUSGEWÄHLTER NACHFRAGERGRUPPEN	25
3.2	EXKURS: THEMEN- UND CLUSTERBEZOGENE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	29
4	GEWERBEFLÄCHENMARKT	31
4.1	DER REGIONALE GEWERBEFLÄCHENMARKT	31
4.1.1	FLÄCHENUMSATZ UND ANSIEDLUNGSDYNAMIK	31
4.1.2	REGIONALER PREISSPIEGEL	34
4.1.3	REGIONALES FLÄCHENANGEBOT UND WETTBEWERBSSITUATION	35
4.2	DER GEWERBEFLÄCHENMARKT WEINHEIM	38
4.2.1	FLÄCHENUMSATZ UND KAUFFÄLLE	38
4.2.2	ANGEBOTS- UND GEBIETSSTRUKTUR	41
4.2.3	PREISSTRUKTUR	43
4.3	SWOT-BEWERTUNG GEWERBEFLÄCHENMARKT	45
5	STRATEGISCHE ZIELE FÜR DEN WIRTSCHAFTS- UND GEWERBESTANDORT WEINHEIM	48
5.1	ÜBERGEORDNETE ZIELE	48
5.2	ZIELAUSSAGEN ZUR WEITERENTWICKLUNG DER WEINHEIMER GEWERBE GEBIETE	49
5.3	EXKURS: PRIORISIERUNG DER POTENZIALSTANDORTE BREITWIESEN UND HAMMELSBRUNNEN	67
6	ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DES STANDORTES BREITWIESEN	71
6.1	STANDORTASPEKTE UND EIGNUNGSPROFIL	71
6.2	ENTWICKLUNGSSZENARIEN	72
6.3	BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSSZENARIEN	77
6.4	ARBEITSPLATZEFFEKTE	78
7	SCHLUSSFAZIT UND EMPFEHLUNGEN	80
Anhang	ÜBERSICHT REGIONALE GEWERBESTANDORTE	85

ZUSAMMENFASSUNG

Hintergrund und Aufgabe

Zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftspolitik ist die Ausstattung einer Kommune mit attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen in bedarfs- und nachfragegerechter Quantität und Qualität. Dies ist erforderlich, um insbesondere die Ausstattung der Kommune mit Arbeitsplätzen auch und gerade vor dem Hintergrund des fortlaufenden Strukturwandels langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln. Zur weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes Weinheim soll auf Grundlage des Flächennutzungsplans 2004 eine dezidierte konzeptionelle Betrachtung des Gewerbestandortes Weinheim erfolgen, um konkrete Anhaltspunkte und Empfehlungen für die kurz- und mittelfristige Entwicklung von Gewerbeflächen in Weinheim zu liefern.

Wirtschaftsstandort Weinheim

Für den Wirtschaftsstandort Weinheim zeigen sich deutliche Stärkepositionen (vgl. SWOT-Analyse auf Seite 22f.). Diese liegen primär in der Makrolage in einer der wirtschaftlich stärksten Metropolregionen (Rhein-Neckar-Region) Deutschlands in Verbindung mit einer herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit begründet. Weinheim selbst ist nach wie vor ein starker Standort der Produktionswirtschaft innerhalb der Metropolregion mit verkehrlich hervorragender Anbindung und Erreichbarkeit.

Aus den Stärkepositionen lassen sich deutliche Chancen für die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung Weinheims ableiten. Diese liegen z.B. in einer stärkeren Partizipation der herausragenden verkehrlichen Anbindung durch die Entwicklung attraktiver Gewerbeflächen. Damit und durch ein strategisches Ansiedlungsmanagement bestünde die Chance zur Diversifizierung der Produktionswirtschaft in Weinheim und zur Fortentwicklung von lokalen/regionalen Wertschöpfungsketten (z.B. Produktion – Logistik - Dienstleistung).

Zu den nennenswerten Schwächen des Wirtschaftsstandortes Weinheim gehören die Abhängigkeit von Schwerpunktbranchen und damit von spezifischen Branchenkonjunkturen sowie die negative Beschäftigtenentwicklung seit Anfang der 90er Jahre.

Die weiteren Risiken für den Wirtschaftsstandort liegen in der Aufgabe von Unternehmensstandorten und/ oder Teilbereichen der prägenden Unternehmen begründet. Ebenso ergeben sich insbesondere Risiken durch ein nicht adäquates und/ oder mangelndes Gewerbeflächenangebot, womit die Möglichkeit vertan würde, den anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel aktiv zu gestalten.

Übergeordnete Trends der Gewerbeflächennachfrage

Die potenzielle Gewerbeflächenentwicklung Weinheims wird auch von den übergreifenden Nachfragetrends nach Gewerbeflächen tangiert. Diese sind:

- Abkoppelung des Flächenbedarfs von der demographischen Entwicklung bzw. von der Beschäftigtenentwicklung (bereits seit den 90er Jahren erkennbar)
- Insgesamt ist die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden
- Arbeitsintensive Betriebe sind z. T. nach Osteuropa und Asien abgewandert und nur noch im Ausnahmefall (z.B. Porsche in Leipzig) suchen Großunternehmen neue Standorte
- Großansiedlungen mit hohem Flächenbedarf kommen mit Ausnahme der Logistik statistisch nur noch alle 5 bis 10 Jahre vor
- Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst
- Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 2.000 und 6.000 m² (über 60 % der Ansiedlungsfälle)
- Insgesamt kommen 80 % bis 90 % der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus einem Umkreis von „nur“ 50 Kilometern
- Viele Mittelständler sind in der Region verwurzelt und wechseln diese nur ungern, selbst wenn woanders Fördergelder und günstige Flächen locken
- Überregional mobile Branchen sind vor allem die Logistik und der großflächige Einzelhandel

Regionaler und lokaler Gewerbeflächenmarkt

In einem angrenzten Referenzraum entlang der Autobahnen A 5 und A 67 wurde das Ansiedlungsgeschehen der letzten Jahre erfasst. Der Referenz- und Betrachtungsraum reicht von Heidelberg/ Mannheim im Süden bis in den südlichen Umlandbereich von Darmstadt.

Die Auswertung zeigt eine Konzentration der Flächennachfrage einerseits auf die autobahnnahe Standorte und andererseits auf größere Standortgemeinden mit einem quantitativ und qualitativ attraktiven Flächenangebot. Hierzu zählen vor allem Bensheim und Lorsch, die im Zeitraum 2006 bis einschließlich 2010 deutlich über 3 ha pro Jahr vermarktet haben. Der Standort Weinheim hat - trotz seiner herausragenden Lage - nicht an der hohen regionalen Gewerbeflächennachfrage partizipieren können (durchschnittliche Flächenumsätze von deutlich unter 1 ha).

Die Nutzungsstruktur der Gewerbegebiete entlang der Autobahnachsen zeigt, neben den traditionellen Ansiedlungen im Zeitverlauf, in jüngerer Zeit eine starke Fokussierung auf die Bereiche Logistik und Distribution (wobei zu betonen ist, dass größere Logistikansiedlungen auch immer Büroarbeitsplätze bedeuten), sowie

Kombiansiedlungen aus Verwaltungen (Konzentrationstendenzen), Produktion, Technologie und Logistik festzustellen ist.

Eine Restriktion für neue Ansiedlungen aus dem überregionalen Bereich stellt das vergleichsweise hohe Preisniveau in Weinheim dar, welches aber für den gesamten südlichen Teil der Untersuchungsregion gilt. Hinsichtlich des Preisniveaus verfügt der nördliche Teil des Untersuchungsraumes über preisliche Wettbewerbsvorteile bei vergleichbar guten Lagequalitäten.

In Weinheim selbst gibt es nur noch wenige freie Gewerbeflächen und -gebäude (knapp 14 ha), wobei sich bereits heute Engpässe hinsichtlich spezifischer Grundstücksgrößen und Qualitäten zeigen (schwerpunktmäßig stehen nur noch kleinere Grundstücke in autobahnfernen Standorten zur Verfügung).

Um ein nachhaltig erfolgreicher Wirtschaftsstandort mit Zukunftsperspektive zu sein und um die Abhängigkeit von dominierenden gewerblichen Branchen und Unternehmen abzubauen, stellt die Aktivierung von nachfragerechten Gewerbeflächen eine geeignete Maßnahme für Weinheim dar. Auch für Verlagerungen (z.B. bei betrieblichen Expansionen) innerhalb Weinheims sind neue Gewerbeflächen in Weinheim notwendig. Mit dem Bereich Breitwiesen ist eine Potenzialfläche in direkter Autobahnnähe vorhanden. Hinsichtlich der Ansiedlungen, die aus dem überregionalen Bereich rekrutiert werden, sind u. U. Preiszugeständnisse zu machen.

Strategische Ziele für den Wirtschafts- und Gewerbestandort Weinheim

Aus der Zusammenführung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse lassen sich die drei folgenden übergeordneten Ziele für die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung Weinheims ableiten:

- **Primärer Erhalt und weiterer Ausbau Weinheims als Industrie- und Gewerbestandort (Dienstleistung folgt der Industrie)**

Die Produktionswirtschaft hat aufgrund des vorhandenen Besatzes und trotz des Strukturwandels insbesondere hinsichtlich der Wertschöpfungsleistung und der Arbeitsplatzintensität nach wie vor große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Weinheim und die Region. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch Unternehmen des produzierenden Gewerbes maßgeschneiderte Dienstleistungen (z.B. IT + Software oder produktionsorientierte Forschung und Entwicklung) nachgefragt werden. Daher sollte primär der Industrie- und Gewerbestandort Weinheim erhalten und fortentwickelt werden.

- **Diversifizierung und Abbau der Abhängigkeit von dominierenden Branchen und Unternehmen**

Die Produktionswirtschaft in Weinheim ist stark von Schwerpunktbranchen und dominierenden Unternehmen geprägt. Zur Zukunftssicherung scheint eine vorausschauende Diversifizierungsstrategie empfehlenswert.

- **Zielgruppenorientierte Flächenausweisungen zur Bestandsentwicklung und Partizipation an der regionalen und überregionalen Nachfrage**

Für die Bestandsentwicklung prosperierender lokal ansässiger Unternehmen ist die Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen eine Grundvoraussetzung. Die bisherige Ansiedlungsdynamik zeigt eine Fokussierung auf Handwerk und Kleingewerbe (ca. 3 bis 4 Ansiedlungsfälle mit durchschnittlich nachgefragter Flächengröße um die 1.500 m²). Für diese wichtige Nachfragegruppe sind qualifizierte Standorte und Flächen auszuweisen.

Gleichzeitig sollte an herausragenden Stellen Flächen ausgewiesen werden, um von der regionalen/überregionalen Ansiedlungsdynamik profitieren zu können. Die Flächenausweisung zur Bedienung der regionalen und überregionalen Nachfrage stellt ein geeignetes Instrument zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und Zukunftssicherung Weinheims dar.

Bewertung des möglichen Flächentauschs Hammelsbrunnen/ Breitwiesen

Im Rahmen der Untersuchung u. a. eine Aussage darüber getroffen werden, ob es sinnvoll ist, die bisherigen Planvorstellungen für das Gebiet Hammelsbrunnen zugunsten des Gebietes Breitwiesen zu überdenken bzw. aufzugeben. Der Flächenspielraum soll dabei insgesamt - auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplans - nicht ausgeweitet werden.

Insgesamt betrachtet, erfüllt der Standort Breitwiesen in stärkerem Ausmaß als das Gebiet Hammelsbrunnen die relevanten Standortaspekte der nachfragenden Nutzergruppen. Vor allem im Kontext der regionalen Wettbewerbssituation kann dem Gebiet Breitwiesen eine höhere externe Nachfragebindung als dem Gebiet Hammelsbrunnen zugeschrieben werden. Im Ergebnis ist es aus Sicht der Gutachter daher sinnvoll und geboten, die gewerbliche Flächenentwicklung auf das Gebiet Breitwiesen zu fokussieren.

Empfehlungen für den Wirtschafts- und Gewerbestandort Weinheim

Die Analyse und Bewertung der Gewerbegebiete in Weinheim hat eine deutliche Typisierung und Klassifizierung erkennen lassen. Diese sollte strategisch im Sinne der Zielaussagen zu den einzelnen Standorten aufgegriffen werden. Weinheim ist (sofern neue Standorte entwickelt werden) aufgrund der dann vorhandenen ver-

schiedenen Standortqualitäten in der Lage, die Flächennachfrage konkret zu steuern. Hierbei ergeben sich zusammengefasst die folgenden Ansätze:

- Der Standort des Industrieparks Weinheim fungiert als ein Technologie- und Gewerbepark mit Alleinstellungsvorteilen in der Region und bietet auch Dienstleistungsflächen und -grundstücke an, so dass auch die Nachfrage nach Miet- und Dienstleistungs- bzw. Büroflächen in Weinheim entsprochen werden kann. Um die Potenziale insgesamt für Weinheim noch besser in Wert zu setzen, ist eine (partielle) Öffnung des Standortes und eine funktionale Verflechtung des Standortes mit den benachbarten Gewerbestandorten und dem Stadtgebiet anzustreben.
- Die Gebiete Hintere Mulf und Bergstraße/ Langmaasweg stehen für die Bedienung der Nachfrage im Bereich Handwerk und Kleingewerbe zur Verfügung. Bei einer Dynamik von zwei bis drei Ansiedlungen pro Jahr (vornehmlich endogen durch Ver-/Umlagerung und Neugründung) würde das Flächenpotenzial über 20 Jahre lang ausreichen, die Nachfrage zu decken. Aufgrund der Lageeigenschaften und vorhandenen Entwicklungsansätze sollte zuerst der Standort Bergstraße/ Langmaasweg entwickelt und vermarktet werden.
- Mit der Entwicklung des Standortes Breitwiesen besteht die Chance, erstmalig in angemessener Weise vom regionalen/ überregionalen Ansiedlungsgeschehen profitieren zu können. Die Entwicklung des Standortes Breitwiesen wird das Arbeitsplatzangebot Weinheims erhöhen und sich stabilisierend bis positiv auf die Arbeitsplatzdichte auswirken.

Für die potenzielle Standortentwicklung Breitwiesen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse die folgenden Hinweise:

- Aus regionalwirtschaftlicher Sicht wäre eine Entwicklung des Gebietes Breitwiesen nach dem Szenario „Mittelstandspark mit Logistik“ sinnvoll und Erfolg versprechend. Sollte sich jedoch frühzeitig ein großer Logistiknutzer für den Standort interessieren, sollte die Entwicklung auf das Szenario B „Logistik- und Gewerbepark“ umgelenkt werden.
- Der Standort sollte aus ökonomischer Sicht in verschiedenen nachfragegerechten Entwicklungsabschnitten realisiert werden. Hierbei besteht die Schwierigkeit, die unterschiedlichen Standortanforderungen von Logistik und Mittelstand auf dem Gebiet im Zeitverlauf in bedarfsgerechten Größenordnungen bereitzustellen. Daher empfiehlt sich die Erarbeitung eines konkreten Standort- und Entwicklungskonzeptes für das Potenzialgebiet.

Die gewonnenen Untersuchungsergebnisse sollten in den Prozess der zukünftigen Stadtentwicklungsplanung und der strategischen Ausrichtung der Arbeit der Wirtschaftsförderung einfließen und hier weiter spezifiziert werden.

1 HINTERGRUND UND AUFGABE

Zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche lokale Wirtschaftspolitik ist die Ausstattung einer Kommune mit attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen in bedarfs- und nachfragegerechter Quantität und Qualität. Dies ist erforderlich, um insbesondere die Ausstattung der Kommune mit Arbeitsplätzen auch und gerade vor dem Hintergrund des fortlaufenden Strukturwandels und des demografischen Wandels langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln. Die für die Sicherung des Arbeitsstandortes erforderliche Verfügbarkeit an attraktiven Gewerbeflächen ist eine ständige kommunale Herausforderung.

Im Rahmen der Aufstellung des gültigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2004 wurde für die prognostizierte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung bis zum Jahr 2020 ein konkreter Bedarf an gewerblichen Flächen abgeleitet. Im Flächennutzungsplan wurden konkrete Gebiete als erforderliche Potentialflächen festgelegt. Ein Teil dieser Flächen wurde bereits bauleitplanerisch entwickelt.

Zur weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes Weinheim soll auf Grundlage des Flächennutzungsplans 2004 eine dezidierte konzeptionelle Betrachtung des Gewerbestandortes Weinheim, der einzelnen Gewerbegebiete und der Potentialflächen erfolgen, um konkrete Anhaltspunkte und Empfehlungen für die kurz- und mittelfristige Entwicklung von Gewerbeflächen in Weinheim zu liefern.

Die Stadt Weinheim hat in einem ersten Schritt mit einer Erhebung und Kartierung der konkreten gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Gewerbegebieten die Grundlage für die Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts erbracht. Darauf aufbauend soll das vorliegende Gutachten in einem zweiten Schritt Entwicklungsperspektiven für den Gewerbestandort Weinheim und die Gewerbeflächenentwicklung aufzeigen. Im Einzelnen sollen dabei folgende Punkte näher betrachtet werden:

- Stärken- und Schwächenanalyse des Standortes Weinheim im regionalen Kontext sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen und wirtschaftlichen Entwicklungstrends
- Stärken- und Schwächenanalyse des lokalen und regionalen Gewerbeflächenmarktes
- Zielaussagen zur strategischen Gesamtausrichtung des Gewerbestandortes Weinheim
- Zielaussagen zur Weiterentwicklung der (bestehenden und geplanten) Weinheimer Gewerbegebiete

- Dezidierte Auseinandersetzung mit dem größten Weinheimer Gewerbeflächenpotential "Hammelsbrunnen" und der Frage eines möglichen flächengleichen Tauschs mit dem autobahnnahen Areal "Bereitwiesen"

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll damit insgesamt als Grundlage für planerische und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zur künftigen Ausrichtung und regionalen Abstimmung eines bedarfsorientierten und differenzierten Gewerbeflächenangebotes in der Stadt Weinheim dienen.

2 WIRTSCHAFTSSTANDORT WEINHEIM

2.1 GROBRÄUMIGE LAGE UND ERREICHBARKEIT

Die Stadt Weinheim liegt im so genannten Rhein-Neckar-Dreieck – einer Metropolregion mit rd. 2,36 Mio. Menschen und mehr als 1,15 Mio. Arbeitnehmern.

Abb. 1: Metropolregion Rhein-Neckar

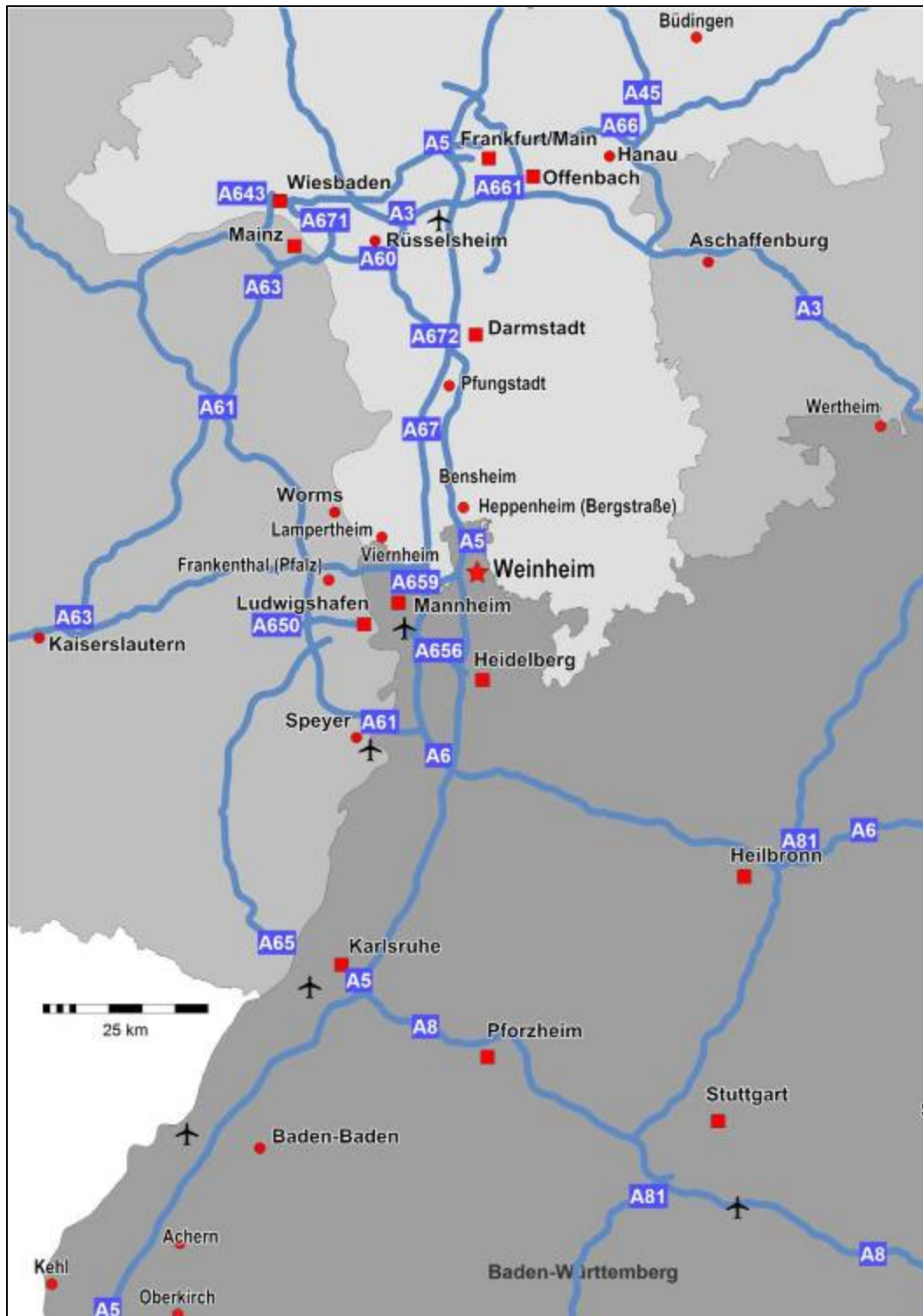


Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

Die MRN liegt an bedeutenden internationalen Verkehrs- und Warenachsen und verfügt insgesamt über eine hohe Autobahndichte. Die A 5 durchquert die MRN in Süd-Nordrichtung. Geographisch ist die A 5 Teil einer der wichtigsten durchgehenden Nord-Süd-Autobahnverbindungen Europas, die von Nordeuropa (Oslo und Stockholm) bis nach Sizilien bzw. Spanien reicht. Sie kreuzt bei Frankfurt die A 3, die von der holländischen Grenze am Niederrhein bis zur österreichischen Grenze bei Passau führt. Südlich von Freiburg im Breisgau gibt es eine Abzweigung als Verbindung zum französischen Autobahnnetz, über das eine Verbindung bis nach Spanien besteht. Über die A 6, die von der französischen Grenze im Westen bis zur tschechischen Grenze im Osten verläuft, ist die Region auch in das europäische West-Ost-Achsensystem eingebunden.

Die A 5 gehört zu den Autobahnen mit den höchsten durchschnittlichen Verkehrsstärken. Im Abschnitt zwischen Darmstadt und Heidelberg verkehren 77.000 Kraftfahrzeuge pro Tag; davon sind 11% Lastkraftwagen mit über 3,5 Tonnen. Im Rhein-Neckar-Raum übernimmt die A 5 mit ihrer dichten Folge von Anschlussstellen zudem eine bedeutende Funktion für den Regionalverkehr.

Abb. 2: Großräumige Verkehrsanbindung Weinheims



Quelle: Eigene Darstellung

Mannheim und Heidelberg sind bedeutende IC/ICE-Knoten. Mannheim verfügt über den zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands. Das Hafenzentrum Mannheim/Ludwigshafen stellt den zweitgrößten Binnenhafen Deutschlands dar.

Mannheim verfügt über einen Flugplatz, der nationale Ziele – z.B. Berlin und Hamburg - anfliegt. Rund 500 Firmen aus dem Rhein-Neckar-Raum nutzen die von Cirrus Airlines angebotenen Linienflüge. Außerdem dient der City-Airport der Allgemeinen Luftfahrt (General Aviation) und dabei vor allem Geschäftsreiseflügen. An den internationalen Flugverkehr ist die Region über den Flughafen Frankfurt angebunden. Der Flughafen Frankfurt weist das zweitgrößte Frachtaufkommen aller europäischen Flughäfen auf.

Weinheim liegt direkt an der A 5 und verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Geographisch wird die Lage Weinheims der touristischen Route der „Bergstraße“ zugeordnet. Weinheim liegt rd. 15 km nordöstlich von Mannheim und rd. 18 km nördlich von Heidelberg. Über die A 659 besteht eine direkte Anbindung an die A 6 und an Mannheim. Zwischen Mannheim, Heidelberg und Weinheim verkehrt eine Straßenbahn (Linie 5 der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH). Der Flughafen Frankfurt liegt nur 65 km von Weinheim entfernt und ist in 40 Fahrminuten mit der Bahn erreichbar. Zum Flughafen Mannheim beträgt die Entfernung ca. 20 km. Weinheim ist Haltepunkt im IC-/EC-Netz.

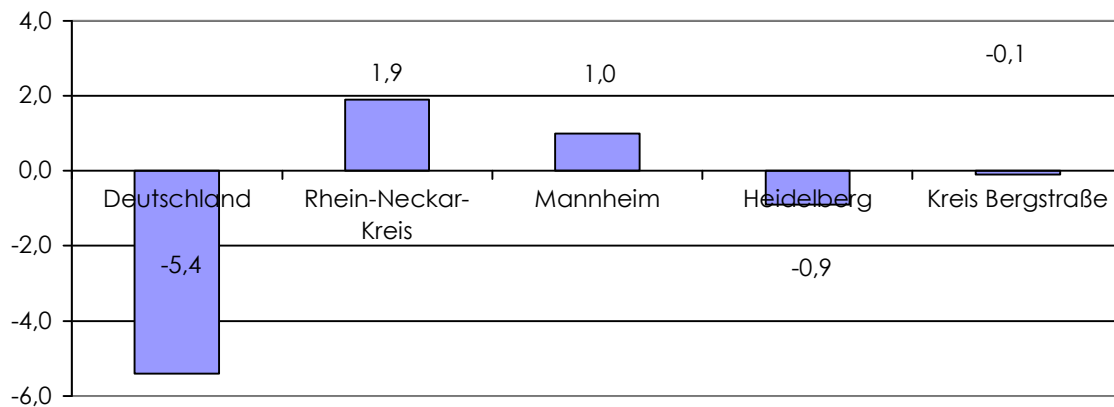
2.2 MAKROSTANDORT METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 31.700 Euro je Einwohner erzielt die Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) ein um knapp 4 % höheres BIP als im Bundesdurchschnitt (30.566 Euro je Einwohner, 2009). Im Vergleich zum Bundesland Baden-Württemberg (BW) liegt das BIP der MRN allerdings um knapp 6 % unter dem Landesdurchschnitt.

Laut einer aktuellen Bevölkerungsprognose soll die Einwohnerzahl der MRN bis 2025 auf 2,43 Mio. Menschen ansteigen. Damit würde die MRN zu einer der demographisch stabilsten Regionen in Deutschland zählen. Die größten Städte der MRN sind Mannheim (rd. 313.200 Einwohner), Ludwigshafen (rd. 163.340 Einwohner) und Heidelberg (rd. 147.300 Einwohner).

Die positive Bevölkerungsprognose der MRN findet auch Niederschlag in der Entwicklung der Erwerbspersonen. Laut einer aktuellen Prognose des BBR Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung können innerhalb der MRN vor allem der Rhein-Neckar-Kreis (+1,9 %) und Mannheim (1,0 %) mit einem deutlichen Anstieg der Zahl an Erwerbspersonen bis zum Jahr 2025 rechnen. In Deutschland geht die Zahl der Erwerbspersonen bis zum Jahr 2025 insgesamt deutlich zurück (-5,4 %).

Abb. 3: Entwicklung Erwerbspersonen ausgewählten Teilregionen der MRN
(Veränderung 2010 bis 2025 in %)



Quelle: BBR-Prognose

Die MRN ist ein überregional und international bedeutender Wirtschafts- und Unternehmensstandort: In der Region haben sieben der hundert umsatzstärksten produzierenden deutschen Unternehmen ihren Hauptsitz (BASF SE, Phoenix AG, Heidelberg Cement AG, SAP AG, Bilfinger Berger SE, Südzucker AG, Freudenberg & Co. KG). Die Region ist zudem international stark verflochten, was an der teilweise überdurchschnittlich hohen Exportquote im verarbeitenden Gewerbe ablesbar ist.

Während Heidelberg stärker ein Zentrum der Dienstleistung und Wissenschaft ist, hat Mannheim (mit seiner Doppelstadt Ludwigshafen) eine herausragende Bedeutung als starker Industrie- und Gewerbestandort. Auch im Rhein-Neckar-Kreis, der westlich an Mannheim angrenzt und die Stadt Heidelberg umschließt, ist das verarbeitende Gewerbe relativ stark vertreten (wenngleich die Beschäftigtenanteile unter dem Landesdurchschnitt liegen).

Tab. 1: Verarbeitendes Gewerbe in ausgewählten Teilregionen der MRN
(inkl. Bergbau, Steine und Erden, 2009)

Stadt/Region	Beschäftigtenanteil Verarbeitendes Gewerbes in % (2010)	Beschäftigtenanteil am Verarbeitenden Gewerbe des Landes BW in %	Umsatzanteil am Verarbeitenden Gewerbe des Landes BW in %	Exportquote (2010)
Mannheim	23,1	3,8	6,3	60,6
Heidelberg	11,2	0,9	0,6	35,4
Rhein-Neckar-Kreis	20,3	2,9	2,7	52,0
IHK Rhein-Neckar	20,5	8,7	10,7	55,4
Baden-Württemberg	26,3			52,0

Quelle: IHK Rhein-Neckar

Die MRN ist geprägt durch eine im Bundesvergleich niedrige Arbeitslosenquote. Im Landesvergleich mit BW fällt die Arbeitslosigkeit vor allem in Mannheim und Heidelberg relativ hoch aus.

Tab. 2: Arbeitslosigkeit in ausgewählten Teilregionen der MRN

Stadt/Region	AL-Quote in % (Juni 2011)
Mannheim	6,4
Heidelberg	5,4
Rhein-Neckar-Kreis	3,6
IHK Rhein-Neckar	4,5
Baden-Württemberg	3,9
BRD	6,9

Quelle: IHK Rhein-Neckar

In der MRN gibt es 21 Hochschulen mit insgesamt knapp 83.000 Studierenden. Größte Universität und wichtiger wissenschaftlicher Impulsgeber ist mit rd. 28.000 Studierenden die Universität Heidelberg. Seit 2007 wird sie als eine von deutschlandweit neun Elite-Universitäten im Rahmen der Exzellenzinitiative des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert.

Der Anteil der Hochqualifizierten ist vor allem in Heidelberg überdurchschnittlich hoch. Im Rahmen des Regional-Ranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) belegt Heidelberg mit einem Hochqualifizierten-Anteil von 19,6 % den 9. Platz von bundesweit insgesamt 409 Plätzen. Der Rhein-Neckar-Kreis liegt mit einem entsprechenden Anteil von 14,3 % auf Rang 26 und Mannheim mit 12,9 % auf Rang 41.

Tab. 3: Hochqualifizierte in ausgewählten Teilregionen der MRN (Anteil an den Beschäftigten in %, 2009/2010)

Stadt/Region	%
Mannheim	12,9
Heidelberg	19,6
Rhein-Neckar-Kreis	14,3
Baden-Württemberg	11,4
BRD	10,6

Quelle: INSM und Stat. Landesamt BW

Neben der guten verkehrlichen Anbindung und Erreichbarkeit der Großregion können die relativ stabile demographische Entwicklung sowie die vergleichsweise stabile Entwicklung und Prognose des Erwerbsspersonenpotenzials, der hohe Besatz

an Universitäten und Hochschulen in Verbindung mit dem überdurchschnittlich hohen Anteil an Hochqualifizierten als positive Standortfaktoren - z.B. auch für Neuan siedlungen - gewertet werden. Die Region ist Sitz weltweit agierender Unternehmen und somit stark international verflochten. Innerhalb der Region ist eine deutliche Funktionsteilung der Zentren erkennbar.

Charakteristisch für den Wirtschaftsstandort Rhein-Neckar ist die Mischung vieler zukunftsträchtiger Branchen. Schwerpunkte sind:

- Automotive,
- Biotechnologie und Life-Sciences,
- Chemie, Energie & Umwelt,
- Informationstechnologie (IT),
- Kultur- und Kreativwirtschaft,
- Maschinen- und Anlagenbau,
- Nanotechnologie sowie
- Organische Elektronik

Insbesondere das Automotive Cluster, der Maschinen- und Anlagenbau und die Informationstechnologie erstrecken sich in einem regionalen Band, welches vom Rhein-Neckar-Dreieck bis in die Rhein-Main-Region reicht. Eingebettet in dieses Band der Cluster ist der Standort Weinheim mit seinem spezifischen Branchenbesatz (siehe hierzu Kapitel 2.5).

Die Biotechnologie und das Life Science Cluster sowie die Nanotechnologie und die organische Elektronik sind schwerpunktmäßig auf die Standorte der Universitäts- und Forschungseinrichtungen in der Region (z.B. Mannheim, Heidelberg) sowie auf die Standorte prägender Unternehmen in diesen Bereichen ausgerichtet. Neben direkten Ausgliederungen aus den Unternehmens- und Forschungseinrichtungen lassen sich neue ansiedlungswillige Unternehmen gern in der Nähe zu den Einrichtungen nieder (gerade durch dieses Standortverhalten entstehen räumliche Cluster). Da Weinheim kein Universitätsstandort und Standort von überregional bedeutenden Forschungseinrichtungen ist, haben die Clusteransätze für die Gewerbeflächenentwicklung in Weinheim eine eher nachrangige Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass am Standort Weinheim Forschung und Entwicklung innerhalb der technologieorientierten Unternehmen stattfindet – und sich hieraus Erweiterungen und Auslagerungen im Zeitverlauf vor Ort ergeben können.

Die Kreativwirtschaft - als weitere Schwerpunktbranche - in der Region Rhein-Neckar ist tendenziell stark auf die Oberzentren Mannheim und Heidelberg ausgerichtet. Die Oberzentren bieten Agglomerations- und Fühlungsvorteile, über die Mittelstädte wie Weinheim nicht verfügen.

Die MRN ist einer der größten Chemiestandorte Deutschlands, wobei hier die regionale Fokussierung schwerpunktmäßig auf den Standort Ludwigshafen mit seinem Hafen und dem BASF-Standort ausgerichtet ist. Der Chemiestandort der MRN ist großräumlich in eine Kette von bedeutenden Chemiestandorten entlang des Rheins von Basel bis ins Rhein-Main-Gebiet eingebettet.

Zu erwähnen ist zudem, dass die MRN zu einer der bedeutendsten Logistikregionen in Deutschland zählt (hohe Industriedichte, Absatzmarkt mit mehr als 2,3 Mio. Menschen, Lage an europäischen Verkehrsachsen etc.) und in Baden-Württemberg nach der Region Stuttgart über das zweitgrößte Logistik-Cluster verfügt. So belegt eine Untersuchung des BBR (2005), dass von keinem anderen Standort in Deutschland aus, so schnell andere Ballungsräume erreicht werden können wie aus dem Rhein-Neckar-Raum. Mit diesen Voraussetzungen erfüllt die MRN eine der zentralen Funktionen von Metropolregionen: Als internationale Drehscheibe („Gateway“) gewährleistet sie einen schnellen Zugang zu Menschen, Märkten und Wissen. Aufgrund des eigenen Autobahnanschlusses an die A 5 und der Nähe zu den Oberzentren kann Weinheim (bei entsprechend qualifizierten Flächenangeboten) vom Logistik-Cluster der MRN profitieren.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN WEINHEIM

Weinheim ist mit rd. 43.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis. Der größte Teil des Kreises erstreckt sich geographisch südlich und östlich von Heidelberg. Weinheim liegt im nördlichen Teil des Kreisgebietes, welches keilförmig in den hessischen Kreis Bergstraße hineinragt. Der besondere geographische Zuschnitt des Kreises muss bei der Interpretation von Daten auf Kreisebene – auf die in den Fällen zurückgegriffen werden muss, wo keine kommunalen Daten für Weinheim zur Verfügung stehen, berücksichtigt werden.

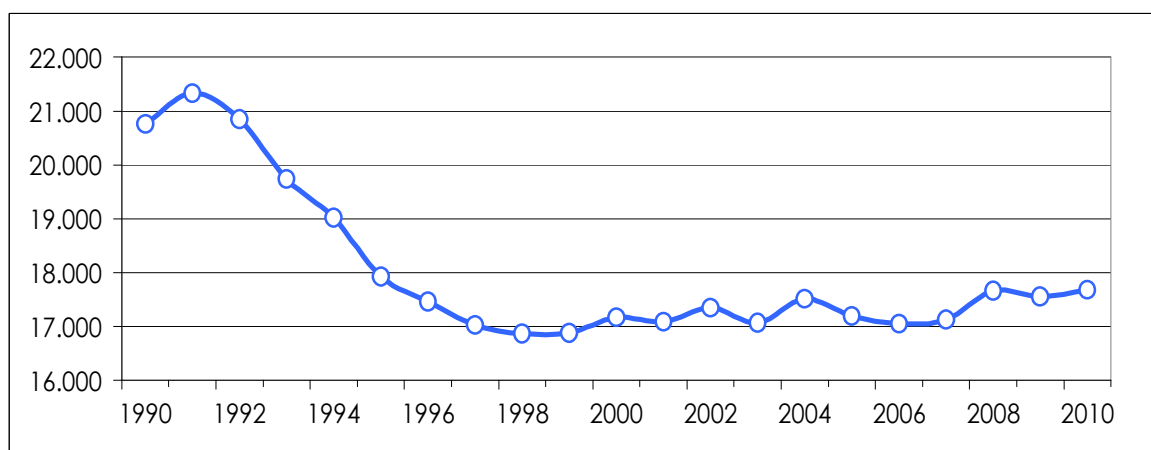
Abb. 4: Lage Weinheims im Rhein-Neckar-Kreis



Quelle: MyGermanCities.com

Die langfristigen Entwicklungslinien Weinheims sind durch eine deutlich divergierende Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung gekennzeichnet. So ist die Einwohnerzahl im Zeitraum 1990 bis 2010 um 3,0 % auf 43.014 Menschen angestiegen. Die Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze (gezählt am Arbeitsort) verlief im entsprechenden Zeitraum (1990 bis 2010) mit -14,8 % jedoch deutlich negativ. Erst ab dem Jahr 2000 zeigen sich - trotz Schwankungen im Zeitverlauf - leicht positive Tendenzen hinsichtlich der Beschäftigtenentwicklung.

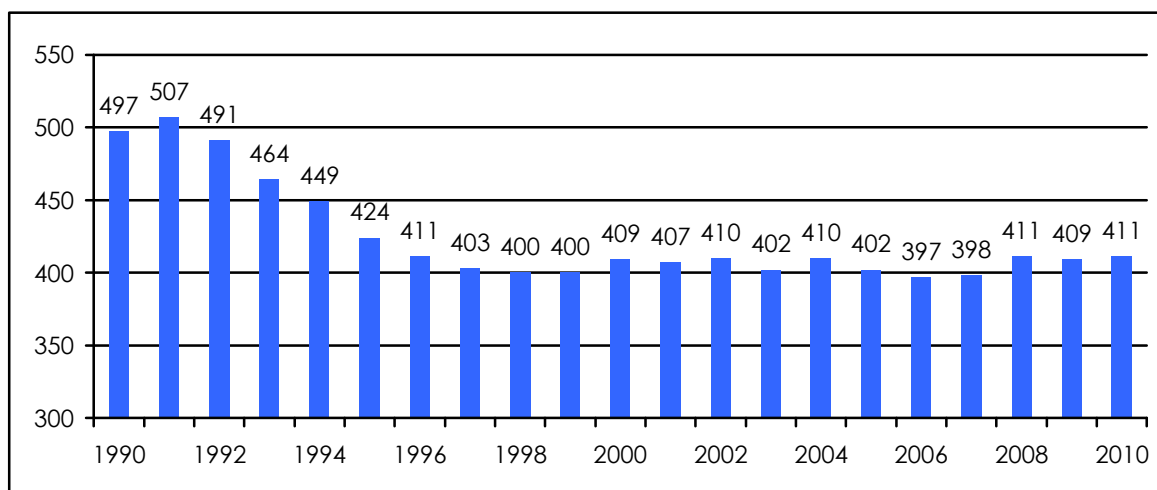
Abb. 5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Weinheim seit 1990



Quelle: Eigene Darstellung, Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2011

Die Divergenz der Einwohner und Beschäftigtenentwicklung lässt an einer tendenziell sinkenden Bedeutung als Arbeitsstandort ablesen. Gab es 1991 mit 507 SVP-Beschäftigten pro 1.000 Einwohner die höchste Arbeitsplatzversorgung in Weinheim, so lag die Relation im Jahr 2010 bei 411 (-18,9 %). Zwischenzeitlich wurden sogar Werte unter 400 erreicht.

Abb. 6: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner in Weinheim



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2011

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Heppenheim und vor allem Bensheim eine positivere relative Entwicklung bei der Arbeitsplatzversorgung aufweisen. Während in Weinheim die SVP-Beschäftigung pro 1.000 Einwohner von 1999 bis 2010 um 2,8 % zugenommen hat, stieg die Relation in Heppenheim, um 10,4 % und in Bensheim um 19,5 % wesentlich stärker an. In Lorsch hat in o. g. Zeitraum die Arbeitsplatzintensität zwar deutlich abgenommen, jedoch ist seit 2004 wieder eine deutliche Erholung festzustellen. Hierin spiegeln sich u. a. auch die positiven Ansiedlungserfolge der letzten Jahre in den drei hessischen Gemeinden wider. Auffällig für Weinheim ist die Stagnation der Arbeitsplatzversorgung in den letzten 10 Jahren (seit 2000).

Tab. 4: Entwicklung SVP-Beschäftigte pro 1.000 Einwohner (1999 = 100)

Jahr	Lorsch	Heppenheim	Bensheim	Weinheim
1999	100,0	100,0	100,0	100,0
2000	100,1	102,7	101,4	102,3
2004	90,6	106,1	110,8	102,5
2009	91,4	109,4	117,0	102,3
2010	96,6	110,4	119,5	102,8

Quelle: Eigene Berechnung

Trotz der skizzierten Beschäftigtenentwicklung weist Weinheim nach wie vor einen relativ hohen Pendlersaldo auf. Täglich pendeln fast 12.700 Personen in die Stadt ein. Weinheim hat zudem eine im Landes- und Bundesvergleich geringe Arbeitslosenquote von 3,4 % (Mai 2011). Die Kaufkraft Weinheims ist überdurchschnittlich hoch. Sie liegt 18,7 % über dem Bundesdurchschnitt.

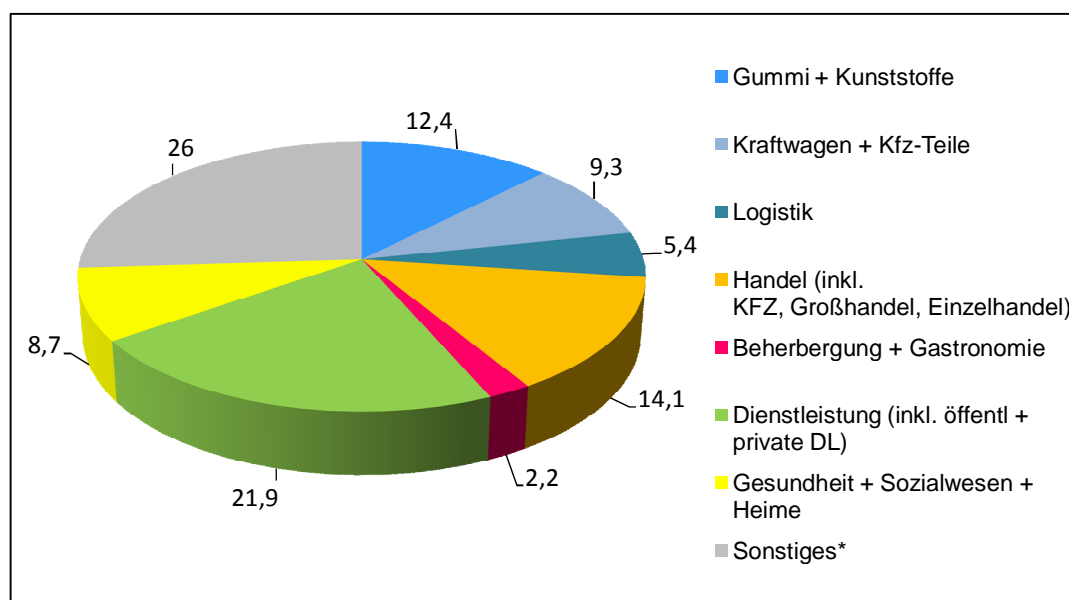
2.4 BRANCHENBESATZ UND -ENTWICKLUNG

Im Folgenden werden der Branchenbesatz und die Branchendynamik anhand der Beschäftigtenentwicklung kurz skizziert. Aus Datenschutzgründen sind auf kleinräumiger (kommunaler) Ebene nicht für jede Branche Daten verfügbar, so dass neben Weinheim auch der Rhein-Neckar-Kreis mit in die Betrachtung aufgenommen worden ist.

Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur Weinheims ist u. a. ein starker industriell-gewerblicher Sektor erkennbar, der von der Gummi- und Kunststoffindustrie sowie von der Herstellung von Kraftwagen bzw. Kraftwagenteilen (beides Unternehmensgruppe Freudenberg) geprägt ist.

Auf die beiden Wirtschaftszweige Gummi- und Kunststoffindustrie und Herstellung von Kraftwagen/Kraftwagenteilen entfallen knapp 22 % aller Beschäftigten. Beide Bereiche sind durch die Unternehmensgruppe Freudenberg geprägt. Auf den Bereich Handel (Kfz-Handel, Großhandel und Einzelhandel) entfallen rd. 14 % aller Beschäftigten in Weinheim. Im „engeren Dienstleistungssektor“ arbeiten knapp 22 % aller Beschäftigten. Knapp 9 % sind im Bereich Gesundheit und Soziales (inkl. Heime) beschäftigt. In der Logistik arbeiten 5,4 % aller Beschäftigten. In Beherbergungs- und Gaststättengewerbe arbeiten 2,2 % aller Beschäftigten. Der Rest (knapp 25 %) der Beschäftigten verteilt sich mit jeweils geringen Beschäftigtenanteilen auf die übrigen Wirtschaftszweige und die Zweige, für die aus Datenschutzgründen keine Beschäftigtenzahlen zur Verfügung stehen.

Abb. 7: Wirtschaftsstruktur Weinheim (Beschäftigtenanteile in %, 2010)



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der BA für Arbeit / *auch Bereiche, für die aus Datenschutzgründen keine Angaben zur Verfügung stehen

Hinsichtlich der Beschäftigtenentwicklung nach Branchen (vgl. Tabelle 5) zeigt sich ein differenziertes Bild. Die Zunahme an Beschäftigten verteilt sich recht unterschiedlich auf die Branchen in Weinheim und im Rhein-Neckar-Kreis. Zu den relativen Gewinnern der Beschäftigtenentwicklung im Zeitraum 2003 bis 2010 in Weinheim zählten vor allem der Großhandel sowie das Transportgewerbe und der Einzelhandel. Ebenfalls sehr positiv haben sich die Dienstleistungsbereiche und das Gesundheits- und Sozialwesen entwickelt.

Tab. 5: Beschäftigtenentwicklung zwischen 2003 bis 2010 (Veränderung in %)

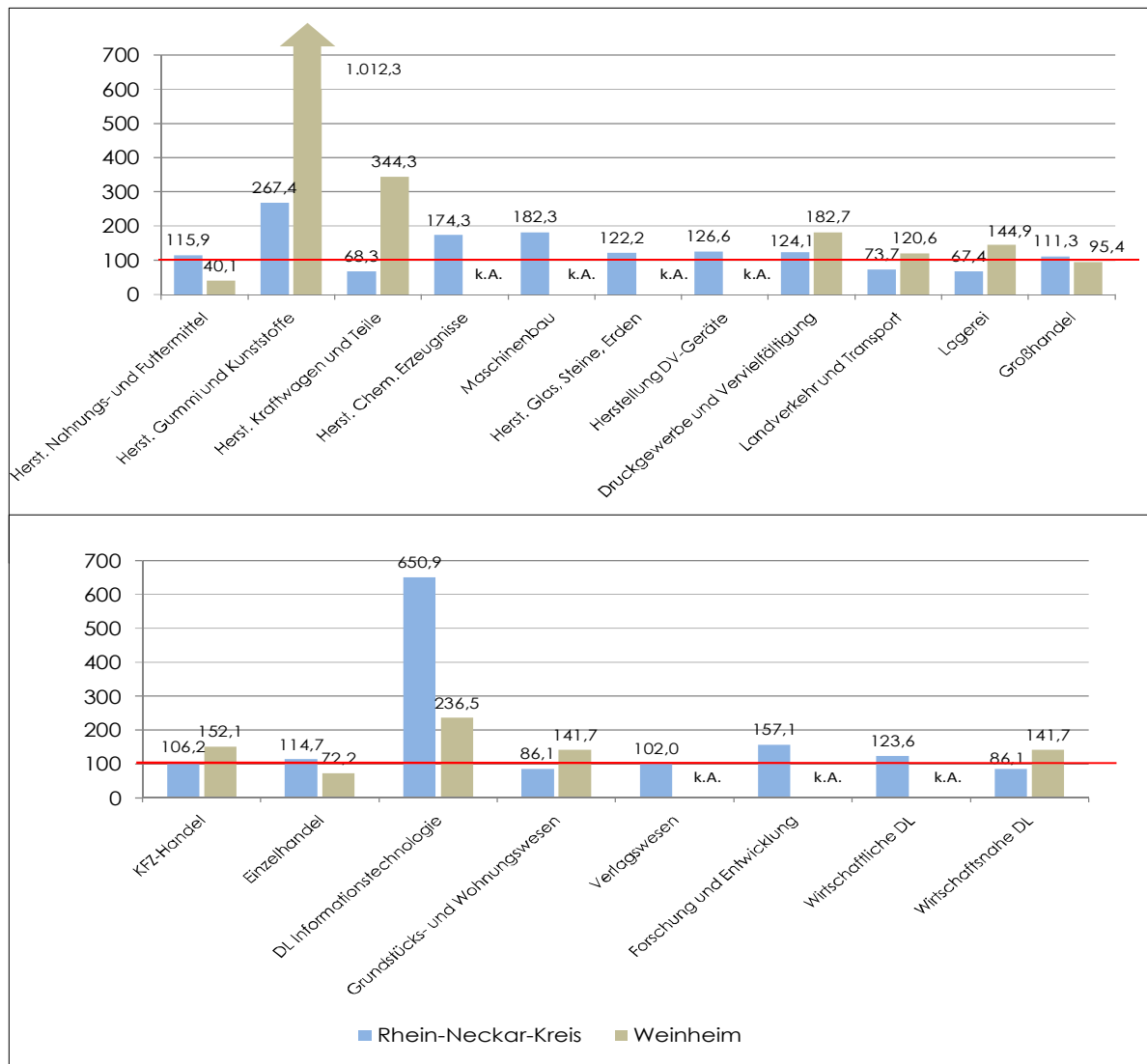
	Rhein-Neckar-Kreis	Weinheim
Herst. Nahrungs- und Futtermittel	-0,8	-1,4
Druck u. Vervielfältigung	-13,9	-13,4
Gummi u. Kunststoffe	-11,7	-13,7
Herst. Metallerzeugnisse	-6,5	3,7
Herst. DV-Geräte, Optik	0,4	k.A.
Maschinenbau	-8,7	k.A.
Herst. von Kraftwagen und Teilen	-0,4	k.A.
Energie, Wasser, Abwasser	9,5	k.A.
Recycling	0,9	k.A.
Hochbau	-10,5	-3,5
Handel u. Rep. KFZ	-2,3	0,5
Großhandel	1,6	25,0
Einzelhandel	19,3	11,7
Landverkehr u. Transport	17,1	13,0
Lagerei	-25,0	-16,3
Beherbergung u. Gastronomie	1,4	-3,3
Verlagswesen	14,5	k.A.
DL f. Informationstechnologie	2,4	-6,4
Finanz. DL	-7,6	2,3
Grundstücks- u. Wohnungswesen	19,1	25,0
Wirtschaftsnahe DL	6,4	3,1
Architektur, Ingenieure, Labore	18,5	-25,0
F&E	-8,4	k.A.
Werbung u. Marktforschung	17,3	7,0
Wirtschaftliche DL	25,0	k.A.
Gesundheitswesen	5,4	6,7
Sozialwesen	25,0	7,7
Heime	14,6	3,9
Gesamt	2,0	3,2

Quelle: Eigene Berechnung nach BA für Arbeit

Unter anderem in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise haben in o.g. Zeitraum in Weinheim das Druckgewerbe und die Gummi- und Kunststoffindustrie deutlich Beschäftigte abgebaut. Von einem erkennbaren Beschäftigtenrückgang betroffen waren auch die Lagerei und der Bereich „Architekten, Ingenieure und Labore“ sowie der Hochbau (im Gegensatz zu Weinheim hat der Kreis jedoch bei den Architekten, Ingenieuren und Laboren deutlich an Beschäftigung zulegen können). Die Daten für den Rhein-Neckar-Kreis zeigen eine negative Entwicklung für den Maschinenbau und den Bereich „Forschung & Entwicklung“.

Die Bedeutung der einzelnen Branchen und Wirtschaftszweige kann über den so genannten „Lokalisationskoeffizienten“ kenntlich gemacht werden. Der Koeffizient sagt aus, um wie viel mehr Beschäftigte es in der Branche vor Ort bzw. in der Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gibt (Bundesdurchschnitt = 100). Insofern kann ein hoher Koeffizient von über 100 als Standortattraktivität für die jeweilige Branche interpretiert werden.

Abb. 8 a/b: Branchenschwerpunkte nach Lokalisationskoeffizienten



Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellungen

Am Standort Weinheim sind im Vergleich zum Bundesdurchschnitt folgende Branchen besonders stark vertreten:

- Gummi & Kunststoffe (rd. 2.190 Beschäftigte)
- Herstellung Kraftwagen und Teile (rd. 1.650 Beschäftigte)
- DL für Informationstechnologie (rd. 700 Beschäftigte)

Insgesamt zeigt die Wirtschaftsstruktur ein relatives hohes endogenes gewerbliches Potenzial. Der Strukturwandel hin zum Dienstleistungssektor ist auch in Weinheim erkennbar. Die Branchenschwerpunkte im verarbeitenden Gewerbe mit der Gummi- und Kunststoffindustrie sowie der Herstellung von Kraftfahrzeugteilen werden insbesondere durch die Freudenberg Gruppe induziert. Aber auch die Dienstleistungsbe- reiche (z.B. Dienstleistungen für die Informationstechnologie und wirtschaftsnahe Dienstleistungen) sind stark auf die genannten gewerblichen Branchenschwerpunkte ausgerichtet.

Aber auch in den nachfolgend genannten Bereichen weist Weinheim einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich erhöhten Arbeitsplatzbesatz auf:

- Druckgewerbe (rd. 190 Beschäftigte)
- Logistik (Lagerei, Verkehr/Transport rd. 950 Beschäftigte)
- Kfz-Handel (rd. 570 Beschäftigte)
- Grundstücks- und Wohnungswesen (rd. 110 Beschäftigte)
- Wirtschaftsnahe Dienstleistung (rd. 1.000 bis 1.200 Beschäftigte ohne Finanz- und Versicherungsdienstleistungen)

Aus Datenschutzgründen werden z.B. für das Verlagswesen, den Maschinenbau und Herstellung von DV-Geräten keine Beschäftigtenzahlen für Weinheim ausgewiesen. Wir gehen aber aufgrund des Firmenbesatzes davon aus, dass Weinheim auch in diesen Branchen über einen überdurchschnittlichen Besatz verfügt.

Der Bereich Logistik weist zwar leichte überdurchschnittliche Beschäftigtenanteile auf, die aber im Wesentlichen durch den Sitz einer Unternehmenszentrale eines deutschlandweit agierenden Transport- und Speditionsunternehmens in Weinheim hervorgerufen werden (statistisch werden in diesem Fall Büroarbeitsplätze der Unternehmenszentrale den Logistikbeschäftigten zugeordnet). Insgesamt betrachtet, bleibt der Logistikbereich hinter seinen Möglichkeiten aufgrund der herausragen verkehrlichen Standortqualitäten zurück.

Zwar sind im Weinheimer Einzelhandel rd. 1.000 Personen beschäftigt, doch liegen die Beschäftigtenanteile deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Angesichts der sehr hohen Kaufkraft in Weinheim können hier weitere Potenziale durch die Fortentwicklung und den Ausbau des Einzelhandelsstandortes gesehen werden.

Zwar liegt Weinheim in der überregional bekannten Touristik- und Ferienregion Bergstraße, doch hat das Beherbergungs- und Gaststättengewerbe mit rd. 390 Beschäftigten im Vergleich zum verarbeitenden Gewerbe und den Dienstleistungen eine weit unterdurchschnittliche Bedeutung. Die Lage Weinheims an der Bergstraße stellt jedoch einen besonderen weichen Standortfaktor (Image) dar, der sich positiv auf die Gewerbeflächenvermarktung auswirkt.

2.5 EXKURS: ZUKUNFTSBRANCHEN

Zu den allgemeinen Zukunfts- und Wachstumsbranchen (siehe hierzu Tab. 6) zählen Branchen u. a. mit

- überdurchschnittlichem Beschäftigtenwachstum
- hoher Investitionsquote
- hohem Wertschöpfungszuwachs
- hoher Exportquote
- hoher Akademiker-Quote
- hoher Umsatzrendite

Tab. 6: Zukunfts- und Wachstumsbranchen in Deutschland

Zukunftschancen und -potenziale verschiedener Branchen (ohne regionalspezifische Betrachtung)									
Darstellung ausgewählter makroökonomischer Performance-Indikatoren und Wachstumstreiber - Angaben in Prozent oder									
Wirtschaftsabschnitte / ausgewählte Wirtschaftsabteilungen	Zukunftsbranche Gesamtein- einschätzung	Beschäftigung Δ 2003/2008	Brutto- Wertschöpfung Δ 2003/2008	Nachfrage- wandel Δ 2003/2008	Exportquote 2008	Investitions- quote 2008	Wachstum Kapitalstock Δ 2003/2008	Akademiker- quote 2008	Umsatzrendite 2007
Bergbau/Mineralöl	+	-3,3	29,7	23,1	24,1	51,8	-10,0	9,2	1,1
Verarbeitendes Gewerbe	++								
Ernährungsindustrie	0	-5,0	3,7	6,8	19,7	11,1	-4,1	2,7	2,2
Textil, Bekleidung, Leder	0	-24,9	-4,5	3,7	47,6	11,4	-14,5	4,9	4,8
Holzwaren	0	-7,9	27,5	18,3	21,9	15,0	-3,4	2,6	1,0
Papierindustrie	0	-7,8	8,9	7,9	45,3	18,0	1,1	5,1	1,8
Druck, Verlag	0	-10,4	14,4	5,3	22,0	18,7	-9,7	11,5	1,5
Chemieindustrie	++	-4,2	28,1	8,1	42,7	15,6	1,9	15,6	6,7
Pharma	+++	8,48	21,4	6,1	50,8	20,7	-8,3	20,9	2,3
Gummi, Kunststoffe	++	-0,9	15,4	8,5	43,2	13,8	3,4	5,7	1,8
Glas, Keramik	+	-10,6	14,8	13,9	25,3	12,6	-9,5	6,0	1,8
Metallerzeugung	+	1,2	28,0	0,0	36,5	12,3	5,9	5,8	3,9
Metallwaren	+	6,3	31,2	8,2	25,7	12,3	-1,1	4,5	3,1
Maschinenbau	+++	5,0	24,3	6,3	54,7	9,3	-2,9	11,2	4,4
Büromaschinen	+	-22,4	-27,0	14,1	40,7	15,6	-20,1	26,0	3,4
Elektroindustrie	++	-1,4	29,3	6,2	37,7	9,7	-4,9	16,8	2,7
MMSiR-Technik/Optik	+++	1,7	25,5	8,2	57,5	7,2	2,2	15,5	4,8
Automobil-Industrie	++	2,3	20,1	2,3	50,7	15,1	9,9	13,7	2,3
Sonstiger Fahrzeugbau	++	9,4	49,2	3,2	50,9	10,4	4,9	19,2	2,7
Möbel, Schmuck, Spielwaren	0	-11,9	14,2	5,7	30,1	10,3	-6,3	3,7	2,5
Versorgung	++	5,4	36,9	38,6	8,1	29,1	7,0	16,1	2,3
Baugewerbe	0	-12,1	9,7	28,0	0,0	5,2	-9,4	3,3	2,2
Einzelhandel	0	-0,9	6,3	9,7	10,0	9,1	9,5	2,6	1,0
Gastgewerbe	++	3,9	14,8	12,8	2,1	7,9	5,1	1,0	2,0
Logistik	++	6,9	23,2	28,4	19,8	22,3	12,2	5,2	1,9
Nachrichten	+	5,0	4,7	24,0	3,4	18,2	-9,5	5,3	3,5
Finanz- u. Versicherungs-DL	0	-7,5	5,6	2,8	3,1	7,2	8,8	12,0	0,3
Grundstücke/Wohnungen	++	19,5	12,3	8,5	0,3	59,5	17,0	9,9	5,0
Wirtschaftliche Dienstleistungen	++	24,2	16,1	5,2	8,6	30,4	22,7	15,3	4,2
Gesundheits- und Sozialwesen	++	6,5	10,1	16,7	0,0	15,8	15,8	10,7	1,5
Erziehung und Unterricht	+	-0,4	7,9	20,7	0,0	9,3	11,8	31,2	2,7
Entsorgung, Umweltdienste	+	-5,6	12,3	-0,6	0,0	67,0	14,5	5,6	5,0
Sonstige Dienstleistungen	0	-1,6	7,5	9,2	0,2	15,0	11,2	13,7	1,6

Einschätzung Zukunfts- & Wachstumspotenziale einzelner Branchen von Georg & Ottenströer in Anlehnung an "Deutschlands Zukunftsbranchen" des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln (2009) Zukunftsbranchen (ohne Betrachtung spezifischer regionaler Stärken und Teilbranchen); nachrichtliche Darstellung ausgewählter makroökonomischer Performance-Indikatoren und Wachstumstreiber
 Quellen: Beschäftigung (BA Statistik), Bruttowertschöpfung, Nachfragemandel (-> Produktionswachstum), Exportquote, Investitionsquote, Kapitalstock (IW Consult Köln 2009 nach StaBu/INFORGE)
 Investitionsquote, Wachstum Kapitalstock, Akademikerquote (mit Hochschulabschluss), Umsatzrendite (IW Consult 2009, StaBu/INFORGE, Bureaus van Dijk), Branchenatlas 2009, Georg & Ottenströer

Zukunfts- & Wachstumspotenzial

0	neutrale Zukunfts- & Wachstumschancen
+	vorhandene Zukunfts- & Wachstumschancen
++	gute Zukunfts- & Wachstumschancen
+++	sehr gute Zukunfts- & Wachstumschancen

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Tab. 7: Zusammenschau Branchenbetrachtung

Branche	Zukunfts- und Wachstumsbranche (allgemein)	Beschäftigtenentwicklung der Branche in Weinheim (bzw. im Kreis) 2003 - 2010	Gewerbeflächenrelevanz
Nahrungs- und Futtermittel		▼	X
Druck und Vervielfältigung		▼	X
Gummi und Kunststoffe	++	▼	X
Metallerzeugnisse	+	▲	X
DV-Geräte und Optik	++	k. A. (im Kreis stabil)	X
Maschinenbau	+++	k. A. (im Kreis rückläufig)	X
Kraftwagen und Teile	++	k. A. (im Kreis rückläufig)	X
Recycling	+	k. A. (im Kreis ansteigend)	X
Hochbau		▼	X
Handel und Rep. KFZ		▲	X
Großhandel		▲	(X)
Einzelhandel		▲	(X)
Landverkehr und Transport	++ (Logistik)	▲	X
Lagerei	++ (Logistik)	▼	X
Beherbergung u. Gastronomie	++	▼	0
Verlagswesen		k. A. (im Kreis ansteigend)	(X)
DL für Informationstechnologie	+++	▼	(X)
Finanzdienstleistungen		▲	0
Grundstücke u. Wohnungen	++	▲	0
Wirtschaftsnahe DL	++	▲	(X)
Architektur, Ingenieure, Labore	++	▼	(X)
Forschung & Entwicklung	+++	k. A. (im Kreis rückläufig)	X
Werbung u. Marktforschung	+	▲	0
Wirtschaftliche DL	++	k. A. (im Kreis ansteigend)	(X)
Gesundheits- u. Sozialwesen	++	▲	0

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Bedeutung als Zukunftsbranche: + bis +++ ; Gewerbeflächenrelevanz : (X) = eingeschränkt / 0 = keine

In der weitergehenden Betrachtung von:

- Zukunftsbranchen
- Branchen mit und ohne Beschäftigtenwachstum sowie der
- Gewerbeflächenrelevanz von Branchen

zeigt sich, dass Weinheim über einen deutlichen Besitz an den so genannten „Zukunftsbranchen“ verfügt, wobei aber einige der Zukunftsbranchen in Weinheim in den letzten Jahren deutlich an Beschäftigung abgebaut haben (z.B. die am Standort Weinheim starke Gummi- und Kunststoffindustrie).

Positive Effekte sind teilweise von der Logistik (hier insbesondere Transport und Verkehr) ausgegangen, die Beschäftigung aufgebaut hat und als Querschnittsbranche für das verarbeitende Gewerbe zählt.

Die z. T. stark wachsende Dienstleistungsbereiche und das Gesundheits- und Sozialwesen sind zwar Zukunftsbranchen, aber nicht unbedingt gewerbeflächenrelevant.

Wird unterstellt, dass die definierten Zielbranchen langfristig zu den „Beschäftigungs- und Wertschöpfungsgewinnern“ zählen, können für Weinheim unter Berücksichtigung des lokalen Besatzes an Zukunftsbranchen sowie den Potenzialen, die sich z.B. aus der Standortlage (Makro- und Mikrolage) und der verkehrlichen Erreichbarkeit ergeben, die folgenden primären Zielbranchen für Weinheim definiert werden:

- **Gummi- und Kunststoffindustrie** als eine der Branchenschwerpunkte mit ihren entsprechenden vor- und nachgelagerten Effekten auf das lokale/regionale Gewerbe (z.B. Querverbindungen zu Logistik, Dienstleistungen und F&E etc.)
- **Automotive** (Kraftwagen und Teile) als weitere Schwerpunktbranche mit ebenfalls unter dem ersten Punkt genannten Effekten
- **Maschinenbau, DV-Geräte und Optik** – als Träger von Innovationen sowie zur Stärkung des Technologiestandortes Weinheim und Diversifizierung der durch die Schwerpunktbranchen dominierenden Wirtschaftsstruktur
- **Logistik** als wichtige Querschnittsbranche mit ihren zunehmenden Arbeitsplatzeffekten und zur In-Wert-Setzung der herausragenden Lageeigenschaften und verkehrlichen Erreichbarkeit Weinheims
- **Wirtschaftsnahe Dienstleistungen sowie IT+Software** als stabile bis wachsende Bereiche rund um den starken produzierenden Sektor in Weinheim

Ziele der lokalen Wirtschaftsentwicklung sollten daher die

- Stärkung der Verflechtung zwischen den Branchen (Stichwort: Netzwerke und Verlängerung von Wertschöpfungsketten – z.B. Produktion und IT + Software, Produktion und Logistik),
- Forcierung der Ansiedlung von Maschinenbauunternehmen (u.a. aus Gründen der Diversifizierung),
- Ansiedlung von Logistikunternehmen zur optimaleren Nutzung der herausragenden Standortlage und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze (starke Gewerbestandorte sind auch immer starke Logistikknoten und umgekehrt)
- Fortentwicklung als Dienstleistungsstandort insbesondere im Bereiche der wirtschaftsnahen Dienstleistungen sein.

Während es bei den erwähnten Schwerpunktbranchen hauptsächlich um den Erhalt und die Fortentwicklung der Beschäftigungsmöglichkeiten geht, sollte bei den Zielbranchen Maschinenbau und Logistik in Weinheim verstärkt auf Neuansiedlungen gesetzt werden. Bei wirtschaftsnahen Dienstleistern und bei IT + Software spielen - neben der Fortentwicklung bestehender Unternehmen und der Ansiedlung neuer Unternehmen - auch Neugründungen eine gewisse Rolle.

2.6 SWOT-BEWERTUNG WIRTSCHAFTSSTANDORT WEINHEIM IM HINBLICK AUF DIE ZUKÜNFTIGE GEWERBEFLÄCHENTWICKLUNG

Der Wirtschaftsstandort Weinheim ist insgesamt geprägt durch eine starke Produktionswirtschaft, einen starken Dienstleistungssektor und durch eine hohe Bedeutung des Handels. Beschäftigungsrelevant eher nachrangig ist der Bereich Beherbergung und Gastronomie. Die Logistik (insbesondere der Beschäftigtenanteil im Bereich Verkehr) und das Gesundheits- und Sozialwesen sind wachsende Bereiche.

In der Produktionswirtschaft gibt es eine starke Konzentration (fast 22 % aller Beschäftigten) auf die Bereiche Kunststoffe und Kraftwagenteile (beides Freudenberg-Gruppe). Damit ist der Wirtschaftsstandort Weinheim stark von einem größeren Unternehmen geprägt. Die Prägung bzw. die damit verbundene Abhängigkeit dürfte umso größer ausfallen, wenn die vor- und nachgelagerten Zweige (Dienstleistungen, Logistik und das ortsansässige Handwerk) mit berücksichtigt werden.

Im Bereich der Dienstleistungen ist eine starke Konzentration auf die Dienstleistungen für die Informationstechnologie, auf die Finanz-Dienstleistungen und die wirtschaftsnahen Dienstleistungen festzustellen.

Ein wirtschaftlich starker Bereich ist der Handel mit starker Fokussierung auf den Einzel- und auf den Kfz-Handel. Hierin spiegelt sich die Zentralität Weinheims als Einkaufsstandort im nördlichen Teil des Kreisgebietes wider. Der Bereich Großhandel hat eine leicht unterdurchschnittliche Lokalisation in Weinheim

Der Bereich Logistik (Verkehr und Lagerei) hat zwar in Weinheim überdurchschnittliche Beschäftigtenanteile aufzuweisen, diese beziehen sich aber z. T. auf den Unternehmenssitz der Deutschland-Zentrale eines Transportunternehmens. Ein ausgewiesener Logistiksektor ist in Weinheim derzeit nicht feststellbar.

Im Rahmen einer zusammenführenden SWOT-Betrachtung zeigen sich für den Wirtschaftsstandort Weinheim deutliche Stärkepositionen. Diese liegen primär in der Makrolage in einer der wirtschaftlich stärksten Metropolregionen Deutschlands in Verbindung mit einer herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit begründet. Auch Weinheim selbst ist ein ausgeprägter Standort der Produktionswirtschaft mit verkehrlich hervorragender Anbindung und Erreichbarkeit.

Aus den Stärkepositionen lassen sich deutliche Chancen für die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung Weinheims ableiten. Diese liegen z.B. in einer stärkeren Partizipation der herausragenden verkehrlichen Anbindung durch die Entwicklung attraktiver Gewerbeflächen, die die skizzierten Standortvorteile in Wert setzen. Damit und durch ein strategisches Ansiedlungsmanagement bestünde die Chance zur Diversifizierung der Produktionswirtschaft und zur Fortentwicklung von lokalen/ regionalen Wertschöpfungsketten (z.B. Produktion – Logistik – Dienstleistung).

Insgesamt überwiegen die Stärken und Chancen deutlich die Schwächen und Risiken. Zu den nennenswerten Schwächen des Wirtschaftsstandortes Weinheim gehört die Anhängigkeit von Schwerpunktbranchen und damit von spezifischen Branchenkonjunkturen. Als Schwäche (allerdings bezogen auf den Kreis) und im Vergleich mit der MRN kann die leichte Produktivitätslücke (strukturell höherer Beschäftigtenanteil als Umsatzanteil) im Verarbeitenden Gewerbe betrachtet werden. In Folge dieser besteht die latente Gefahr der Freisetzung von Arbeitskräften. Die weiteren Risiken für den Wirtschaftsstandort liegen in der Aufgabe von Unternehmensstandorten und/oder Teilbereichen der prägenden Unternehmen begründet. Ebenso könnten sich Risiken durch ein nicht adäquates und/oder mangelndes Gewerbeflächenangebot (siehe hierzu Kapitel 4) auch ergeben, womit die Möglichkeit vertan würde, den anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel aktiv zu gestalten.

Tab. 8: SWOT-Betrachtung Wirtschaftsstandort Weinheim (Stärken und Schwächen)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ○ Großräumige Lagegunst in wirtschaftlich starker Metropolregion Rhein-Neckar mit rd. 2,36 Mio. Einwohnern ○ Großräumige Lagegunst an bedeutenden Verkehrs- und Wirtschaftsachsen (MRN als bedeutende Logistikregion) ○ Eigener Autobahnanschluss an die A 5 ○ Weinheim Haltepunkt im IC-/EC-Netz ○ Nähe zu den Oberzentren/ Universitätsstandorten Mannheim und Heidelberg ○ Positive regionale Bevölkerungs- und Erwerbstätigenprognose ○ Hoher Anteil von Hochqualifizierten in der Region ○ Hohe Außenverflechtung im Verarbeitenden Gewerbe in der Region ○ Geringe Arbeitslosenquote ○ Relativ hoher Besatz an bedeutenden Unternehmen in der Region und in Weinheim (u. a. Freudenberg-Gruppe) ○ Positive Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung – wieder leicht wachsende Bedeutung als Arbeitsstandort ○ Hoher Besatz an Zukunfts- und Wachstumsbranchen ○ Hoher Anteil an Gewerbeflächen nachfragenden Branchen ○ Insgesamt positives Image als Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensstandort ○ Überdurchschnittliche Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schwerpunktbranchen z. T. mit deutlich rückläufiger Beschäftigung in der Region und in Weinheim (z.B. Druckgewerbe, Kunststoffe, Kraftwagenteile) ○ Starke Abhängigkeit in der Produktionswirtschaft von den Schwerpunktbranchen in Weinheim ○ Deutlicher Beschäftigtenrückgang bei Ingenieuren und Labor-Beschäftigten (wahrscheinlich konjunkturell bedingt und in Folge der „Verluste“ bei den Schwerpunktbranchen) ○ In der Region (RNK) Abnahme der Beschäftigung im Bereich F&E ○ Im Verarbeitenden Gewerbe der Region (RNK) Produktivitätslücke (2,9% Beschäftigtenanteil BW, aber nur 2,7% Umsatzanteil BW)

Tab. 9: SWOT-Betrachtung Wirtschaftsstandort Weinheim (Chancen und Risiken)

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verbesserte Nutzung der herausragenden großräumigen Lagegunst und Erreichbarkeit Weinheims durch die Entwicklung neuer Standorte ○ Wahrscheinlich hohe regionale Nachfrage nach Gewerbestandorten durch hohen regionalen Unternehmensbesatz in der MRN ○ Profilierung bestehender Standorte ○ Möglicher Entwicklungsschub für Weinheim durch aktive Ansiedlung wachsender Branchen (Logistik, Dienstleistung und Mittelstand z.B. Maschinenbau) ○ Durch strategische Ansiedlungsmanagement in Verbindung mit attraktivem Flächenangebot Diversifizierung der Produktionswirtschaft in Weinheim ○ Ausbau von Netzwerken zwischen den Branchen: Initiierung lokaler Cluster und Fortentwicklung lokaler/regionaler Wertschöpfungsketten ○ Profilierung als attraktiver Gesamtstandort Arbeiten, Wohnen und Leben 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Starke Abhängigkeit in der Produktionswirtschaft von den Branchen Kunststoffe und Krafffahrzeugteile ○ Keine aktive Gestaltung des Strukturwandels ohne neue Flächenpotenziale ○ Produktivitätsdruck/-anpassung mit Tendenz zur Freisetzung von Arbeitsplätzen (bezogen auf den Kreis) ○ Keine Bereitstellung bedarfsgerechter Gewerbeflächen für wachsende Branchen und endogenes Gewerbe ○ Positionsverschlechterung im regionalen und überregionalen Standortwettbewerb ○ Aufgabe von Unternehmensstandorten

3 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHEN- NACHFRAGE UND STANDORTANFORDERUNGEN

Generell befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem deutlichen Strukturwandel. Der Dienstleistungssektor beschäftigt immer mehr Menschen, während der produzierende Sektor Arbeitskräfte freisetzt. Der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft wird im 21. Jahrhundert begleitet bzw. überlagert mit der Entwicklung hin zu einer Wissensgesellschaft. Der Zugang zu Wissen und Know-How wird dabei als ein wichtiger zukünftiger Standortfaktor betrachtet. Ungleich diesen übergreifenden ökonomischen Entwicklungslinien gilt Deutschland nach wie vor als eines der am stärksten industrialisierten Länder überhaupt, wobei von zahlreichen Wirtschaftsexperten immer wieder auf die Tatsache hingewiesen wird, dass ein starker Dienstleistungssektor eng mit einem starken industriellen Sektor verknüpft ist (und nicht umgekehrt). Während die großen Zentren z. T. in gewissem Umfang „autarke“ Dienstleistungsstandorte sind, ist die Entwicklung in den Subzentren und im ländlichen Raum immer auch an einen industriell-gewerblichen Kern als Potenzial- und Auftraggeber gebunden. Dieser Effekt lässt sich z.B. auch in Weinheim und im Rhein-Neckar-Kreis feststellen. So geht der Beschäftigtenrückgang im Bereich Gummi und Kunststoffe, Druck und Vervielfältigung, im Hochbau und im Maschinenbau seit 2003 mit einem Rückgang in den Dienstleistungsbereichen für Informationstechnologien, bei den Ingenieuren und bei den wissensbasierten Dienstleistungen (Forschung und Entwicklung) einher.

Im Rahmen einer Grundlagenstudie hat das Kieler Wirtschaftsinstitut (für Schleswig-Holstein) zudem festgestellt, dass sich im engeren und auch weiteren Umland von Zentren - in diesem Fall Hamburg - ein starker Wandel hin zum Dienstleistungsgewerbe festzustellen ist. Die Arbeitsplätze im Dienstleistungsgewerbe im Umland Hamburgs haben dabei jedoch eine geringere Wertschöpfung aufzuweisen als die Dienstleistungsarbeitsplätze, die innerhalb der Metropole Hamburg neu entstehen. Auch wurde festgestellt, dass die Wertschöpfung der neuen Dienstleistungsarbeitsplätze im Umland z. T. deutlich unter der Wertschöpfung der verloren gegangenen industriell-gewerblichen Arbeitsplätze des Umlandbereiches lag. Die Konzentration und Stärkung als Industrie- und Gewerbestandort kann somit - trotz der übergeordneten Trends hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft - eine wirtschaftlich nachhaltige Strategie sein.

Von den skizzierten Entwicklungen ist auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht verschont geblieben. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat in den letzten zehn Jahren ebenfalls einen deutlichen strukturellen Wandel erlebt. Auf Basis der durch Georg & Ottenströer quartalsmäßig durchgeführten bundesweiten Befragung zur Vermarktungssituation zeichnen sich die folgenden bundesweiten und übergeordneten Trends ab:

- Abkoppelung des Flächenbedarfs von der demographischen Entwicklung bzw. von der Beschäftigtenentwicklung (bereits seit den 90er Jahren erkennbar) – wenngleich sich ein zunehmender Facharbeitskräftemangel restriktiv auf das Wachstum von Unternehmen auswirkt
- Insgesamt ist die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden
- Arbeitsintensive Betriebe sind z. T. nach Osteuropa und Asien abgewandert und nur noch im Ausnahmefall (z.B. Porsche in Leipzig) suchen Großunternehmen neue Standorte
- Großansiedlungen mit hohem Flächenbedarf (> 30 ha) kommen mit Ausnahme der Logistik statistisch nur noch alle 5 bis 10 Jahre vor (rd. 5 % bis 6 % der Ansiedlungsfälle)
- Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst
- Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 2.000 und 6.000 m² (über 60 % der Ansiedlungsfälle)
- Insgesamt kommen 80 % bis 90 % der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus einem Umkreis von „nur“ 50 Kilometern
- Viele Mittelständler sind in der Region verwurzelt und wechseln diese nur ungern, selbst wenn woanders Fördergelder und günstige Flächen locken
- Überregional mobile Branchen sind vor allem die Logistik und der großflächige Einzelhandel

Generell ist die Gewerbeflächennachfrage von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist die konjunkturelle Entwicklung. Neben der Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung ist die gewerbliche Flächennachfrage von den folgenden Faktoren geprägt:

- der regionalen Wirtschaftsstruktur (wie erläutert, kommen rund 80 bis 90 % der Nachfrage aus dem endogenen und regionalen Besitz)
- der Gravitation und Funktion der Standortgemeinde bzw. der Region
- spezifischen Branchenkonjunkturen
- spezifischen Unternehmenskonjunkturen
- der Verkehrszentralität sowie Sonderfaktoren wie Häfen, Flughäfen
- der regionalen Faktorausstattung (Arbeitskräfte, Know-How, Infrastruktur sowie den weichen Standortfaktoren wie Regionalimage, Freizeitwert etc.)

Die genannten übergeordneten Trends und Aspekte spiegeln sich mehr oder weniger stark auch in Weinheim und der Region wider. Ihre Kenntnis hilft, Entwicklungen und regionale Nachfragemuster zu verstehen und plausible konzeptionelle Ansätze zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang sind zudem die Standortanforderungen von Nutzergruppen für Gewerbeflächen zu beachten.

3.1 STANDORTANFORDERUNGEN AUSGEWÄHLTER NACHFRAGERGRUPPEN

Bevor auf die eigentliche Gewerbeflächensituation in Weinheim und in einem ausgewählten Betrachtungsraum entlang der A 5 und A 67 eingegangen wird, sollen nachfolgend die grundlegenden Anforderungen von Nachfragegruppen exemplarisch aufgezeigt und erläutert werden.

- **Technologieorientierter Mittelstand** (z.B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial. Technologieorientierter Mittelstand ist in aller Regel stark exportorientiert und ist daher auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationale Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges Standortkriterium.

Technologieorientierter Mittelstand fragt schwerpunktmäßig eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 ha (im Einzelfall auch darüber) nach. Meist haben die Unternehmen höhere Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereiche mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld. Technologieorientierter Mittelstand hat einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens).

- **Produktionsorientierter Mittelstand** hat sich als deutlich mobiler als der technologieorientierte Mittelstand gezeigt. Er ist vor allem in der 90er Jahren und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen konnten z. T. Prozesse der Deindustrialisierung festgestellt werden. Der Trend hat sich in jüngster Zeit z. T. wieder umgekehrt. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 ha nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen. Für produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in der „zweiten Reihe“, wobei häufig die Möglichkeit für einen 24-Stunden-Betrieb gegeben sein muss.

- **Größere Unternehmen** haben je nach Art des Unternehmens (eher Dienstleistung, Technologie und/oder Produktion) recht unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die verkehrliche gute Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen und ein ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial. Großunternehmen fragen in aller Regel auch so genannte Agglomerationsvorteile nach (die erfahrungsgemäß eher von Ober- als von Mittelzentren erfüllt werden). Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z.B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen). Dienstleistungs- und technologieorientierte Großunternehmen benötigen attraktive Grundstücke mit Sichtbarkeit. Sie bilden oftmals das Entree von Standorten und legen ebenfalls Wert auf eine ansprechende Architektur. Produktionsorientierte Großunternehmen siedeln z. T. auch in Hafennähe bzw. Hafengebieten und sind in aller Regel auf die Möglichkeit eines 24-Stundenbetriebes angewiesen. Sie neigen zu Standorten in der „zweiten Reihe“.
- **Logistik** benötigt verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte. Logistikunternehmen suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z.B. Wirtschaftszentren) oder Beschaffungsmärkten (z.B. Hafenstandorte) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind (je nach Funktion der Logistik) die gute innerregionale Erreichbarkeit (z.B. für so genannte KEP-Dienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren z.B. im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (bei Gütertransportlogistik).

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flugplätzen und Häfen (See- und Binnenhäfen). Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr. Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an der Autobahn oder in Nähe einer Anschlussstelle. Wichtig ist eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit von der Autobahnanschlussstelle aus. Logistik fragt je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach.

Für die Funktion als „Logistikpark/GVZ“ sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/ Grundstücke (5 bis >25 ha) notwendig. Ein 24-Stundenbetrieb an 7 Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Da z.B. ein größeres Lebensmittel-Warenverteilzentrum ca. 200 bis 300 LKW-Verkehre (24-Stunden) induziert, ist für logistikaffine Flächen eine erlaubte

flächenbezogene Schallpegelleistung von 75 dB bei Tag und 53 bis 55 dB bei Nacht ein wichtiges Standortkriterium.

Logistik ist - wie bereits erwähnt - eine der wenigen mobilen Nachfragegruppen und gewinnt als Querschnittsbranche zunehmend eine hohe Bedeutung für erfolgreiche Wirtschaftsstandorte (u. a. auch Verlängerung von Wertschöpfungsketten). Logistikgeprägte Standorte können ähnliche Arbeitsplatzquoten wie bei technologieorientiertem Mittelstand oder produzierendem Gewerbe erreichen.

Tab. 10: Flächengrößen Logistik

Logistikfunktion/Logistiknutzer	Nachgefragte Grundstücksgrößen
Logistik Paket-/ Kurierdienste (KEP-Dienste)	1,0 bis 2,0 ha
Logistik Multi User Zentren (z.B. Kühne & Nagel, Vos Logistik)	5,0 bis 8,0 ha
Warenverteilzentren (z.B. dm, Lekkerland, REWE)	5,0 bis 10,0 ha
Warenverteilzentren Lebensmittel-Discounter (z.B. Aldi, Lidl)	10,0 bis 20,0 ha
Distributionszentren Industrie	7,0 bis >15,0 ha
Logistikparks (GVZ) (z.B. Pro Logis, Gazeley)	20,0 bis >30,0 ha
Autohöfe	5,0 bis 8,0 ha

Quelle: Eigene Zusammenstellung

© Georg & Ottenströer

- Wirtschaftsnah Dienstleistungsunternehmen** (z.B. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen die so genannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughafen und IC-/ICE-Haltepunkt. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/ Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen fragen in aller Regel ein urbanes Umfeld nach. Sofern sie sich überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Potenziale für wirtschaftsnah Dienstleister ergeben sich vor allem an Standorten mit einem hohen Anteil von Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe. In einigen Metropolen haben sich im engeren Umland auch kombinierte Büro- und Gewerbeparks etabliert.

- **Handwerksunternehmen** agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 km. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (bis ca. 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz - wie z.B. Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, Kaminbauer - angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ platziert werden.
- **Autohöfe** benötigen eine hohe Verkehrsfrequenz. Anders als Raststätten sind sie nicht autobahnausfahrtstfrei erreichbar, favorisieren aber Standorte, die von der Autobahnanschlussstelle aus ortsdurchfahrtstfrei erreichbar sind. Sie bilden in zahlreichen autobahnnahen Gewerbegebieten das Entree des Standortes. Entsprechend höherwertig sollten Autohöfe hinsichtlich des Nutzungsmix ausgerichtet sein. Gerade die Kombination mit einem Hotel- und Gastronomiebetrieb schafft ein ansprechendes „Gebiets-Entree“ und führt insgesamt zu höheren Grundstückspreisen für Autohöfe als reine LKW-Tankstellen mit LKW-Stellplätzen. Der Flächenbedarf von Autohöfen bewegt sich je nach Nutzungsmix zwischen 5 bis 8 ha.
- **Großflächiger Einzelhandel** agiert lokal (Nahversorgungsstandorte von LEH-Discountern) bis überregional (flächendeckende Erschließung von Marktgebieten z.B. durch SB-Warenhäuser, Baumarktketten, Möbelhäusern etc.) und ist eine der mobilsten Nachfragegruppen nach Gewerbebeständen (sofern SO-Gebiete ausgewiesen und ein entsprechendes Planungsrecht vorliegen). Wichtige Standortfaktoren für großflächigen Einzelhandel sind die gute Erreichbarkeit von Kunden sowie ein ausreichend großes Marktgebiet (Kaufkraftpotenzial). Typische Standorte sind Gewerbegebiete an den Aus- und Einfallstraßen der Zentren. Oftmals bildet großflächiger Einzelhandel auch das Entree von Gewerbegebieten und wirkt als Impulsgeber für die Besiedlung der weiteren Flächen. Die Flächennachfrage reicht von 0,5 ha bis über 5 ha (bei Fachmarkttagglomerationen).

3.2 EXKURS: THEMEN- UND CLUSTERBEZOGENE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Vielerorts wird eine themenbezogene Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung diskutiert. Bis auf wenige Ausnahmen und besondere Standorte zeigt die Praxis, dass eine themenbezogene Flächenvermarktung eher schwierig umzusetzen ist. Zahlreiche Kommunen und Regionen ersetzen daher die standortscharfen Themenkonzepte durch übergreifende Clusterstrategien. Themenkonzepte engen die Vermarktung stark ein, erfordern in aller Regel einen langfristigen Vermarktungshorizont und nehmen somit auch Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Standortentwicklung.

- **Fallbeispiel ba.sic Gewerbepark Kehl/Straßburg**

Bei dem ba.sic Gewerbepark handelt es sich um einen interkommunalen Gewerbepark bei Kehl. Der Standort liegt ca. 10 km südlich von Straßburg und Kehl sowie 10 km westlich von Offenburg direkt an der neuen Rheinbrücke. Der Gewerbepark ist rd. 57 ha (brutto) groß und wird seit 2007 vermarktet. Zielsetzung der Flächenentwicklung war die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen (High-Tech, technische Dienstleistungen) in Nähe von Kehl/Straßburg. Aufgrund der Themenausrichtung auf Technologie- und Dienstleistungsunternehmen sah das Nutzungskonzept hauptsächlich Flächen für Bürogebäude vor. Insgesamt sollten ca. 43.570 m² Büroflächen entstehen, was dem damaligen Büroflächenumsatz der Stadt Mannheim entsprochen hätte.

Im Juni dieses Jahres wurde eine Planänderung vorgenommen, da die „sehr hoch gesteckten Ziele, deren Umsetzung mit komplexen Festsetzungen erreicht werden sollte, in den vergangenen Jahren nicht ausgeführt werden konnten“. Ansiedlungen hat es im gesamten Gewerbegebiet bisher nur wenige gegeben (Anm.: 2010 erfolgte die erste Ansiedlung eines Bürogebäudes). „Aus den genannten Gründen soll nunmehr der Bebauungsplan geändert werden“. Die Vermarktungsschwierigkeiten des Gewerbeparks bestätigen die Erfahrung, dass technologieorientierte Gewerbeparks in dieser Größenordnung nur an ganz herausragenden Standorten, meist im direkten Umfeld einer Universität und unter massiver öffentlicher Förderung (z.B. wie der Technologiepark in Dortmund) oder im Umfeld von bereits ansässigen High-Tech-Unternehmen auf nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen (z.B. wie der Siemens Technopark in Berlin), funktionieren.

- **Fallbeispiel ecopark Cloppenburg (bei Bremen)**

Der ecopark mit insgesamt 80 ha wurde 2002 als höherwertiger Gewerbe- und Dienstleistungspark im nordwestlichen Niedersachsen realisiert. Ziel war es, u. a. einen überregionalen Standort für Life Science zu schaffen. In der Vergangenheit kam es häufiger zu Kritik von Bürgern und Politikern zum Konzept des ecoparks, da dieser in den ersten Bauabschnitten ausschließlich Unternehmen aus dem Bereich Life Science ansiedeln wollte. "Normale" Unternehmen, wie beispielsweise Handwerksbetriebe, hatten dadurch keine Möglichkeit sich hier anzusiedeln.

Die bisherige Branchen-Ausrichtung auf:

- Umwelttechnik
- Lebensmitteltechnik u. -sicherheit
- Energiewirtschaft
- Medizintechnik / Life Science
- Architektur/Inneneinrichtung
- Dienstleistung

wird zugunsten einer größeren Flexibilität (auch Logistik und Transport sowie Produktion) zunehmend „aufgeweicht“. Eine Clusterbildung im Bereich „Life Science“ wird tendenziell als schwierig eingestuft. Der bisherige Unternehmensbesatz kommt - entgegen der ursprünglichen Zielsetzung - primär aus dem regionalen Marktradius (auch Unternehmensneugründungen).

4 GEWERBEFLÄCHENMARKT

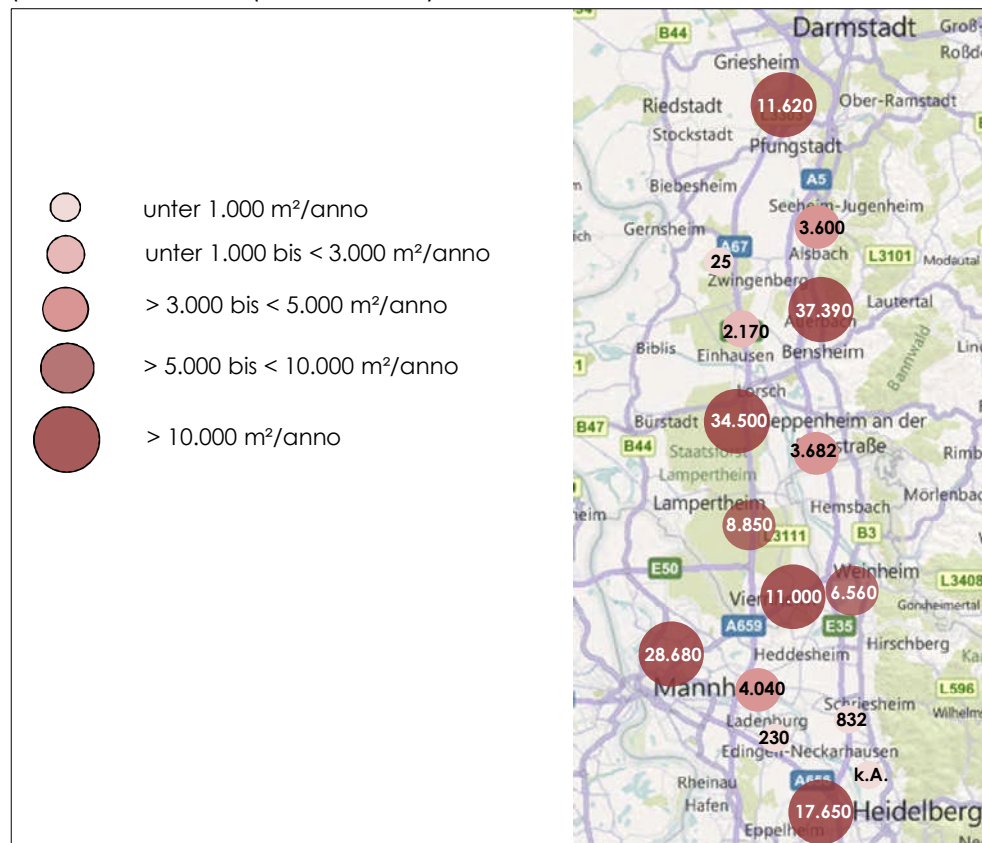
4.1 DER REGIONALE GEWERBEFLÄCHENMARKT

In einem abgegrenzten Referenzraum entlang der Autobahnen A 5 und A 67 wurde das Ansiedlungsgeschehen der letzten Jahre erfasst (siehe hierzu auch die Übersicht zu den regionalen Standorten im Anhang). Der Referenz- und Betrachtungsraum reicht von Heidelberg/Mannheim im Süden bis in den südlichen Umlandbereich von Darmstadt.

4.1.1 FLÄCHENUMSATZ UND ANSIEDLUNGSDYNAMIK

Die Auswertung zeigt eine Konzentration der Flächennachfrage einerseits auf die autobahnnahen Standorte und andererseits auf größere Standortgemeinden mit einem quantitativ und qualitativ attraktiven Flächenangebot. Hierzu zählen vor allem Bensheim und Lorsch, die im Zeitraum 2006 bis einschließlich 2010 deutlich über 3 ha pro Jahr vermarktet haben.

Abb. 9: Regionale Vermarktungsdynamik – Ø Flächenumsätze pro Jahr in m² (Referenzzeitraum (2006 bis 2010))



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der Gutachterausschüsse / einige Gemeinden haben keine Daten geliefert

Die Standortgemeinden Pfungstadt bei Darmstadt und Viernheim bei Mannheim haben in den letzten Jahren jeweils über 1 ha pro Jahr vermarkten können. Jeweils über 0,5 ha haben Lampertheim und Weinheim erzielt. Die übrigen Standorte entlang der Autobahnen erreichen Vermarktungswerte von unter 0,5 ha pro Jahr. Insgesamt wurden im Rahmen von regionalen Standortbegehungen 19 Gewerbegebiete untersucht (siehe hierzu auch im Anhang die entsprechende Übersicht).

Abb. 10: Untersuchte Gewerbegebiete



Quelle: Eigene Darstellung

In den letzten Jahren haben sich z. T. auch größere Unternehmen neu in der Region bzw. entlang der Verkehrsachsen angesiedelt. Zu den überregional bedeutenden Neuansiedlungen bzw. Realisierungsvorhaben zählen u. a.:

- die Verwaltung des Dentaltechnikunternehmens Sirona in Bensheim mit 300 Arbeitsplätzen
- die Verwaltung des Unternehmens Baldur-Garten (Pflanzenversand) in Bensheim mit 125 Arbeitsplätzen
- die Verwaltung von Vileda in Weinheim (Freudenberg-Gruppe)
- das Logistikzentrum und die Verwaltung von Alnatura in Lorsch
- das in Planung/Realisierung befindliche neue Logistikzentrum „multi cube“ in Heddeshheim

Die Nutzungsstruktur der Gewerbegebiete entlang der Autobahnachsen zeigt, neben den traditionellen Ansiedlungen im Zeitverlauf, in jüngerer Zeit eine starke Fokussierung auf die Bereiche Logistik und Distribution (wobei zu betonen ist, dass größere Logistikansiedlungen auch immer Büroarbeitsplätze bedeuten) sowie Kombiansiedlungen aus Verwaltungen (Konzentrationstendenzen), Produktion, Technologie und Logistik.

Ein typisches Beispiel einer solchen Kombiansiedlung stellt der Standort von Unilever/Langnese (Produktion/Vertrieb/Lagerverkauf) in Heppenheim dar. Im direkten Umfeld von Langnese haben sich nach gelagerte Logistikunternehmen auf dem Standort angesiedelt – wie z.B.:

- MUK Logistik
- Tiefkühlager/-spedition (Synergien mit Langnese)
- Speditionen
- Logwin (Logistik)

Ein Beispiel einer höherwertigen und technologieorientierten Standortentwicklung stellt der Standort „Stubbenwald“ in Bensheim (Campus-Konzept) dar. Der Standort Bensheim profitiert dabei insgesamt stark von der Nähe zu Frankfurt und zum Rhein-Main Flughafen. Angesiedelt haben sich hier in Autobahnnähe u. a.:

- Suzuki (2003)
- Mann + Hummel (Automobilzulieferer)
- SAP
- Medizin-/Labortechnik

Abb. 11: Gewerbebestandort Stubbenwald in Bensheim



Quelle: Marketing und Entwicklungsgesellschaft Bensheim mbH

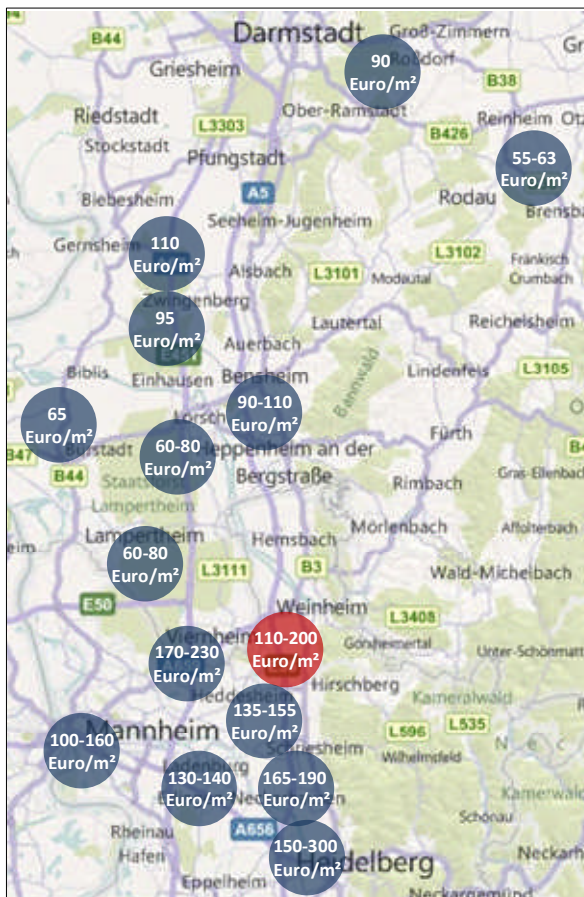
Anzumerken ist, dass die Oberzentren und Universitätsstädte Mannheim und Heidelberg starke Dienstleistungsstandorte sind und somit auf Dienstleistungsunternehmen eine entsprechende Gravitation ausüben. Beide Städte verfügen über entsprechende Entwicklungsflächen (Mannheim 21, Bahnstadt Heidelberg mit dem Fokus auf wissensbasierten Dienstleistungen).

4.1.2 REGIONALER PREISSPIEGEL

In dem definierten Referenzraum entlang der Autobahnen A 5 und A 67 wurde auch die Angebotspreise für voll erschlossene Gewerbegrundstücke erfasst. Dabei zeigt sich, dass der Süden der Untersuchungsregion im Dreieck Heidelberg - Mannheim - Weinheim ein vergleichsweise teurer Standort ist. Die Preise liegen deutlich über 100 Euro pro Quadratmeter.

Der Vergleich der Preise Weinheims mit denen in Mannheim und Heidelberg zeigt, dass die preislichen Unterschiede eher gering sind und Weinheim somit aus rein preislicher Sicht kaum auf Ansiedlungen aus diesen Großstädten hoffen kann.

Abb. 12: Regionaler Preisspiegel (Angebotspreise für voll erschlossenes Bauland)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis einer Internet-Recherche (realisierte Preise können je nach Grundstücksgröße sowie durch Verhandlungen deutlich abweichen)

Deutlich günstiger sind Gewerbeflächen im nördlichen Teil der Untersuchungsregion. Hier liegen die Grundstückpreise im Schwerpunkt unter 100 € pro Quadratmeter.

Für eine erfolgreiche Standortentwicklung in Weinheim sind attraktive und nutzergerichte Preisangebote, die im regionalen Wettbewerbsumfeld Bestand haben, unerlässlich. In diesem Zusammenhang ist auf die folgende Tabelle zur relativen Zahlungsbereitschaft von gewerblichen Nachfragegruppen hinzuweisen.

Tab. 11: Relative Zahlungsbereitschaft gewerblicher Nachfragegruppen

Nachfragegruppe	Anforderungen an den Gewerbestandort (Erschließung, Sichtbarkeit, Grünflächenanteil, etc.)	Zahlungsbereitschaft für Gewerbeflächen
Dienstleistungsunternehmen	hoch	hoch
Technologieunternehmen	hoch	hoch
Produzierende Unternehmen	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel
Logistikunternehmen/Logistikparks (großflächig, z.B. Warenverteilzentren)	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel
Transport- und Distributionsunternehmen (z.B. KEP-Dienste, Speditionen)	mittel	mittel
Autohöfe	hoch	hoch
Handwerk und Kleingewerbe	mittel	niedrig bis mittel
Einzelhandel (großflächig)	hoch	hoch

Quelle: Eigene Zusammenstellung

© Georg & Ottenströer

4.1.3 REGIONALES FLÄCHENANGEBOT UND WETTBEWERBSSITUATION

Im Rahmen der Untersuchung erfolgte eine fokussierte Aufnahme des regionalen Flächenangebotes. Die Aufnahme der Flächen erfolgte durch eine intensive Internet-Recherche und die Auswertung von zugänglichen Informationsmaterialien. Eine eingehende Befragung lokaler Akteure zu den jeweiligen Flächenpotenzialen und Planvorhaben war nicht Gegenstand der Beauftragung. Insofern stellen die genannten Werte lediglich eine grobe Orientierung dar.

An ausgewählten Standorten entlang der untersuchten Autobahnachsen stehen aktuell rd. 75 ha Gewerbeflächen (ohne Mannheim und Heidelberg) zur Vermarktung bereit. Die Fokussierung auf die Standorte der Autobahnachsen erfolgte aufgrund der besseren Vergleichbarkeit innerhalb des zusammenhängenden

Nachfrageraums. Wird das erfasste Angebot der durchschnittlichen Nachfrageleistung pro Jahr im Untersuchungsraum gegenübergestellt (ca. 12 ha nach grober Erfassung ohne Mannheim und Heidelberg), so ergibt sich eine statistische Reichweite von lediglich rd. sechs Jahren. Das heißt, in einem mittelfristigen Zeitraum trafen neue Flächen (neue Standorte und oder weitere Bau- und Entwicklungsabschnitte bestehender Standorte) wahrscheinlich auf eine Bedarfssituation.

Als Wettbewerbsbereiche bzw. -standorte können Heddeshheim, Hirschberg, Bensheim und Heppenheim betrachtet werden, wobei die Standorte/Bereiche in Bensheim und Heppenheim über Preisvorteile gegenüber Heddeshheim, Hirschberg und auch Weinheim verfügen.

Tab. 12: Flächenangebot (Auswahl, Preise in €/m²)

Gemeinde/ Grundstück***	Insgesamt verfügbare Fläche	Verfügbare Parzellengröße in m ²	Potenzial	Regionales Preisniveau**
Bensheim „Stubbenwald“ (5.5)	50.000	5.000 - 20.000		90-100
Bensheim „Auerbach-Nord“ (5.1)	15.000			
Bensheim „West“ (5.2)	50.000			
Bensheim „Süd“ (5.4)	8.000			
Bickenbach (2)	50.000	1.000 - 2.000		k. A.
Einhausen „Einhausen Nord“ (6)	11.000			k. A.
Heddeshheim (13.1)	5.500	Erweiterung für Logistik: ca. 10 ha		135 - 1 55
Heppenheim „Tiergartenstraße Süd“	300.000		ca. 30 ha	90 - 110
Heppenheim „Weiherstraße“ (8.1)	6.000			
Heppenheim „Süd“	8.000			
Hirschberg „Gewerbepark“ (12)	12.000	freies Potenzial für ca. 20 ha		k. A.
Lorsch „Im Daubhorf“	83.000			60 - 80
Lorsch „In der Viehweide (7.2)	12.000			
Pfungstadt „Nordwest“ (1.1)	130.000			
Viernheim ² Bannholzgraben“	6.000	2.400		> 170
Zwingenberg „Gernsheimer Straße (4)	4.900			k. A.
Gesamt	751.400			
Metropolregion Rhein-Neckar	1.800.000*			

* laut Angaben im Immobilienmarktbericht der Metropolregion Rhein-Neckar auf Basis der Auswertung von 27 Standorten (ohne Konversionsflächen)

** keine standortscharfen Preisangaben!

*** (5) = Standortnummer in der regionalen Gewerbeflächenübersicht im Anhang

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Internet-Recherche (kein Anspruch auf Vollständigkeit)

Im Zusammen mit dem regionalen Flächenangebot ist auf das hohe Potenzial an militärischen Konversionsflächen in Mannheim und in Heidelberg hinzuweisen

- Von den ca. 170 ha Konversionsflächen in Heidelberg sind ersten Einschätzungen zufolge keine Flächen für eine großflächige gewerbliche Entwicklung geeignet.
- Von den ca. 500 ha Konversionsflächen in Mannheim sind mittel- bis langfristig die Taylor Barracks (ca. 46 ha, direkt am Autobahnkreuz Viernheim), die Coleman Barracks (ca. 216 ha direkt an der A6) und die Sullivan Barracks (ca. 44 ha, an der Abfahrt Mannheim-Vogelstang) denkbare potenzielle Gewerbestandorte.

Eine wesentliche Komponente ist die jedoch zeitliche Verfügbarkeit dieser Flächen. Denn fast alle diese Standorte werden planmäßig erst ab den Jahren 2014/ 2015 von den US-Streitkräften an die BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) übergeben.

Bevor diese Konversionsflächen jedoch einer gewerblichen oder anderen Nachnutzung zugeführt werden können, sind in der Regel zunächst Sanierungsmaßnahmen (vor allem Altlasten in Boden und Gebäuden), die Neuordnung und Freilegung des Geländes, der Bau von Erschließungsanlagen sowie die Baurechtschaffung notwendig. Dies erfordert in der Regel einen Zwischenerwerb durch die Standortkommune oder Investoren. Der Zwischenerwerb gestaltet sich jedoch angesichts der nur schwer kalkulierbaren Risiken (insbesondere Altlasten) und der Renditeerwartungen der BIMA nicht einfach.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Erfahrungen an anderen Konversionsstandorten lässt sich erkennen, dass für die Entwicklung vom Freiwerden der Militärstandorte bis zur Neunutzung einige Jahre vergehen. Wir gehen daher davon aus, dass diese Flächen auch bei schnellstmöglicher Entwicklung nicht vor 2020 und auch nur in Abschnitten an den regionalen Markt gebracht werden könnten. Diese Flächen sind folglich nur dazu geeignet, die eher längerfristige Nachfrage in der Region konkret zu binden. Daher sind diese Flächen auch nicht in der Betrachtung möglicher Konkurrenzstandorte berücksichtigt worden.

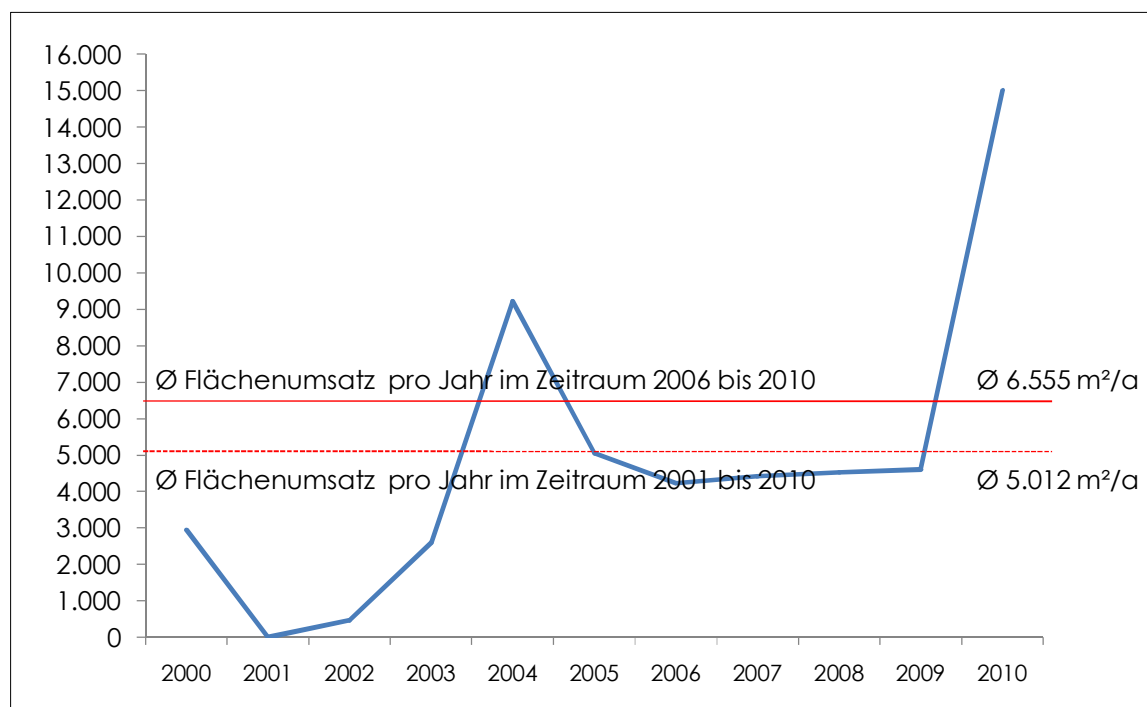
4.2 DER GEWERBEFLÄCHENMARKT WEINHEIM

4.2.1 FLÄCHENUMSATZ UND KAUFFÄLLE

Die Entwicklung der Gewerbeflächenumsätze (unbebautes und baureifes Gewerbebauland) verlief seit 2000 sehr schwankend. Im Jahr 2010 war jedoch ein sehr ungewöhnlicher Anstieg feststellbar, der durch eine Vielzahl eher kleiner bis mittlerer Ansiedlungen induziert war. Wahrscheinlich hat sich im Jahr 2010 ein Investitionsstau aus den Krisenjahren 2008 und 2009 gelöst. In den Krisenjahren hatten zahlreiche Unternehmen Betriebserweiterungen/ -veränderungen zurückgestellt.

Der durchschnittliche Flächenumsatz der letzten fünf Jahre fällt mit 6.555 m² deutlich höher aus als der langfristige jährliche Verbrauch im Zeitraum 2001 bis 2010 mit 5.012 m². Insgesamt spricht die Größenordnung des jährlichen Flächenumsatzes von 0,5 bis ca. 0,7 ha für eher kleinteilige Ansiedlungen und Erweiterungen. Das Umsatzniveau fällt im Vergleich zu den regionalen Konkurrenzstandorten jedoch eher niedrig aus.

Abb. 13: Jährlicher gewerblicher Flächenumsatz in m²

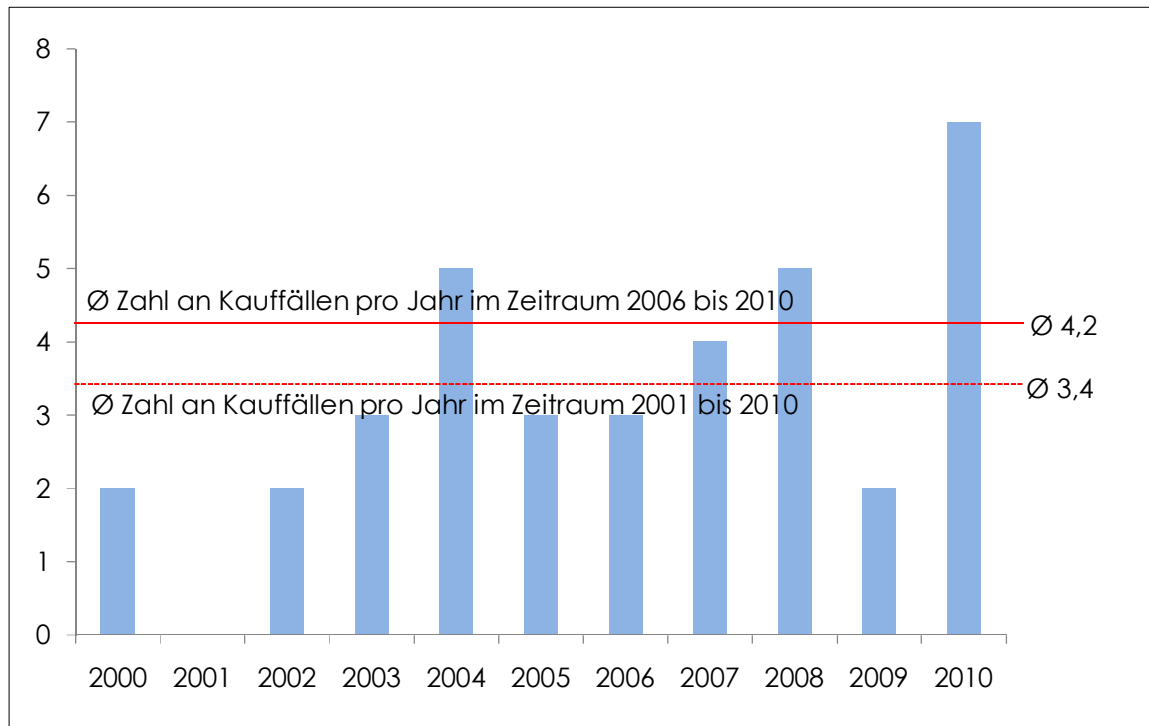


Quelle: Eigene Auswertungen auf Basis der Angaben der Gewerbeflächendatenbank Weinheim

Der stark schwankende Flächenumsatz ist durch die schwankende Zahl der Kauffälle gewerblichen Baulandes begründet. Im Zeitraum zwischen 2006 bis 2010 konnten in Weinheim jährlich 4,2 Kauffälle registriert werden. In Zehnjahresmittel (2001 bis 2010) beläuft sich die Zahl der Kauffälle auf durchschnittlich 3,4 pro Jahr.

Während im Fünfjahreszeitraum der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz um 30,8 % über dem langjährigen Mittelwert (2001 bis 2010) lag, nahm die Zahl der Kauffälle im Fünfjahreszeitraum um „lediglich“ 23,5 % zu. Das heißt, dass sich die durchschnittliche nachgefragte Grundstücksgröße pro Kauffall in den letzten Jahren erhöht hat.

Abb. 14: Jährliche Zahl der Kauffällen für Gewerbeflächen (baureif)

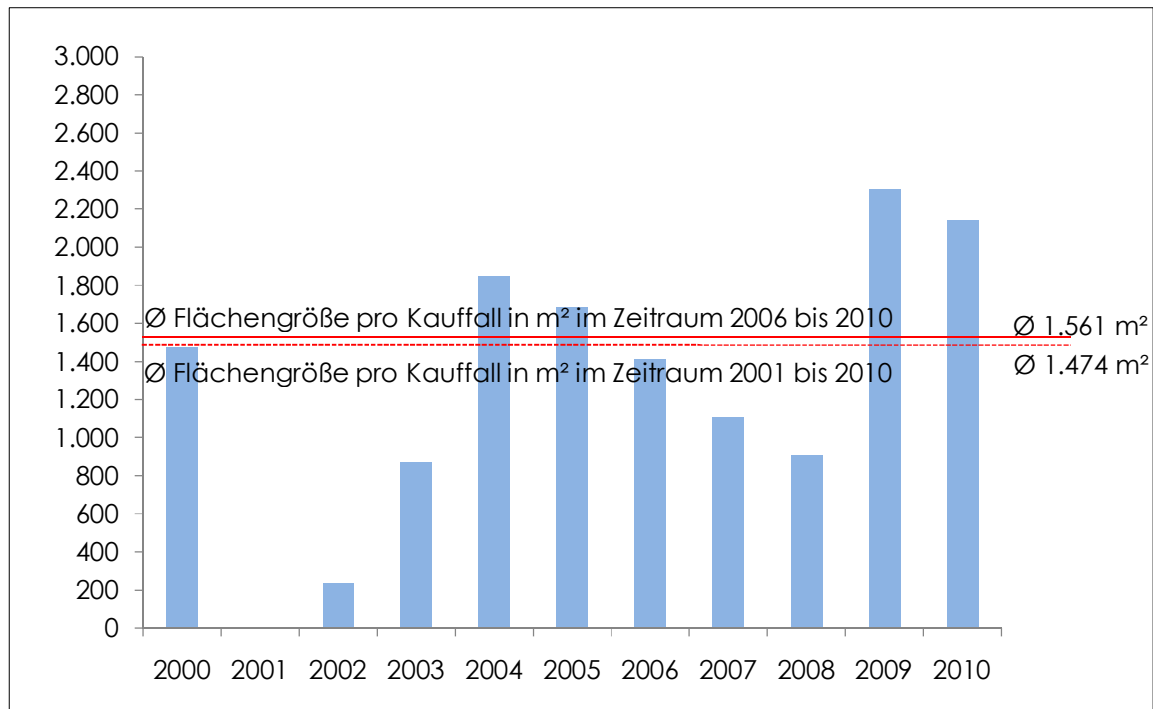


Quelle: Eigene Auswertungen auf Basis der Angaben der Gewerbeflächendatenbank Weinheim

Insgesamt schwanken zwar auch die nachgefragten Grundstücksgrößen, doch gehen die absoluten Werte nicht über eine Größe von 2.500 m² hinaus. Das heißt, dass das Ansiedlungsgeschehen in den letzten Jahren sehr kleinteilig war. Ursache für die stark kleinteilige Nachfrage ist - neben der schwerpunktmäßigen Nachfrage durch Handwerk und Kleinbetriebe - vor allem ein Mangel an qualifizierten Flächen für größere Ansiedlungen/Flächennachfrager.

Die durchschnittlich nachgefragte Flächengröße pro Kauffall lag im Referenzzeitraum 2006 bis 2010 bei 1.561 m². Im langjährigen Mittel wurde ein Durchschnittswert von 1.474 m² pro Kauffall erzielt. In den Jahren 2009 und 2010 lag die jährliche durchschnittliche Grundstücksgröße jeweils deutlich über 2.000 m², was im Jahr 2010, zusammen mit der Zunahme der Kauffälle, zu einem deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes geführt hat.

Abb. 15: Flächengröße in m² pro Kauffall



Quelle: Eigene Auswertungen auf Basis der Angaben der Gewerbeflächendatenbank Weinheim

Der Gewerbeflächenumsatz der letzten zehn Jahre ist hauptsächlich durch die endogene Nachfrage (Betriebserweiterungen, endogene Verlagerungen etc.) geprägt gewesen. Einzelhandelsansiedlungen spielten auf dem Gewerbeflächenmarkt der letzten zehn Jahre eher eine untergeordnete Rolle. Lediglich ein Grundstücksverkauf lag in einem SO-Bereich. Die hohe Bedeutung der Bestandsentwicklung ist zusammen mit dem eher überschaubaren Flächenangebot mit ein Grund für die eher kleinteilige Ansiedlungsstruktur.

Eine Zusammenstellung der Stadt Weinheim - die auch Mietfälle mit berücksichtigt - zeigt, dass bei den Neuansiedlungen (inkl. der Mietfälle) schwerpunktmäßig der Einzelhandel, der Kfz-Handel, die Dienstleistungen sowie die IT-/ Software-Branche, die Werbung sowie der Großhandel und produzierende Unternehmen dominieren. Die Verlagerungen von Unternehmen von außerhalb nach Weinheim waren geprägt durch die IT- und Software-Branche inkl. Ingenieurbüros und Werbung sowie durch produzierende Unternehmen. Bei den Neugründungen dominierten der Dienstleistungsbereich und der Einzelhandel. Anhand der Zusammenstellung wird deutlich, dass der gewerbliche Vermietungsmarkt - neben dem klassischen Einzelhandel - insbesondere auch für die Dienstleistungen und für beratende Technologieunternehmen eine hohe Bedeutung hat.

4.2.2 ANGEBOTS- UND GEBIETSSTRUKTUR

Es ist festzustellen, dass rund 93 % der Flächen in den bestehenden Weinheimer Gewerbegebieten bereits belegt (86 %) oder für Neuansiedlungen und Erweiterungen betriebsgebunden reserviert sind (7 %). Innerhalb des Industrieparks sind z. B. noch einzelne freie Restflächen vorhanden, für die auch Baurecht besteht, allerdings stehen diese Flächen nicht zum Verkauf. Sie sind als Erweiterungsoption betrieblich gebunden bzw. am Markt allenfalls mittelbar verfügbar (Vermietung).

An freien Gewerbeflächen und Leerständen sind in Weinheim derzeit lediglich noch rd. 14 ha (7 %) vorhanden. Diese verteilen sich aber auf viele Einzelstandorte und Restflächen mit entsprechenden Vermarktungshemmnissen. Insbesondere die kleinräumige Lage und Erschließungssituation, der Flächenzuschnitt und die teilweise zu erwartenden Nutzungs- und Immissionskonflikte sowie die Preiserwartungen der Eigentümer stellen häufig ungünstige Rahmenbedingungen für gewerbliche Ansiedlungen in diesen Bereichen dar. In Einzelfällen sind die Eigentümer auch nicht zu einem Verkauf bereit.

Die Stadt Weinheim verfügt selbst nur noch an den Standorten "Lützelsachsen-Ebene" und "Viernheimer Straße" über eigene Einzelflächen, die aktiv vermarktet werden können. Eine Mobilisierung und überörtliche Vermarktung dieser verstreut liegenden freien privaten und städtischen Gewerbeflächen ist daher unter Vermarktungsaspekten strategisch eher nicht sinnvoll.

Zudem sind fast alle freien Gewerbeflächen kleiner als 3.000 m². Diese Flächengröße ist vor allem für lokale Nachfrager aus den Bereichen Handwerk und Kleingewerbe interessant. Im Bereich von 3.000 bis 6.500 m² sind nur sieben Einzelflächen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet vorhanden. Im Segment größer 6.500 m² finden sich nur im Technologiepark drei größere Flächen. Damit besteht insbesondere für großflächige Flächennachfrager derzeit kein adäquates Angebot in Weinheim.

Auch die derzeit in der Entwicklung befindlichen Flächen (ca. 15 ha) stellen diesbezüglich keine Perspektive dar. Eine Hälfte befindet sich im Bereich des Ehemaligen Güterbahnhofs. Der Bereich wird derzeit planerisch als ein Fachmarktzentrum mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben entwickelt und steht damit nicht für klassische Gewerbenutzer zur Verfügung.

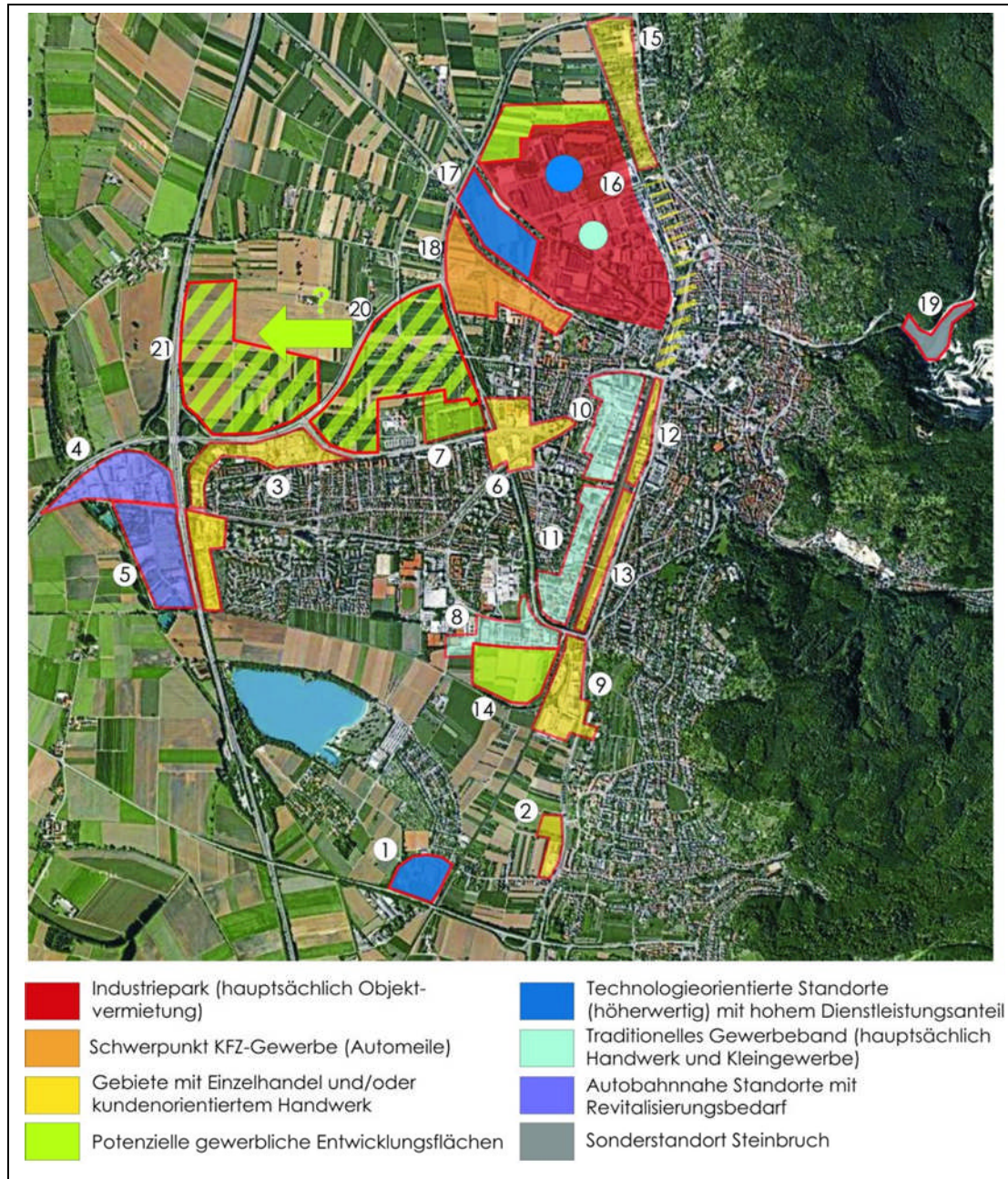
Die zweite Hälfte des mittelfristig verfügbaren Potenzials findet sich im Bereich Bergstraße/ Langmaasweg. Vorgesehen sind dort Grundstücke für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe von 900 bis ca. 4.300 m². Planungsrechtlich ist eine Bebauung seit 2008 grundsätzlich möglich. Die erforderliche Bodenordnung (Umlegung) und Erschließung wurden jedoch noch nicht begonnen.

Allerdings verfügt die Stadt Weinheim darüber hinaus im Rahmen des Flächennutzungsplanes über einzelne relevante gewerbliche Flächenpotenziale im Umfang von insgesamt rund 63 ha Fläche (brutto), die planungsrechtlich noch entwickelt und aktiviert werden könnten. Davon entfällt aktuell weit über die Hälfte auf den Bereich Hammelsbrunnen.

Im Rahmen von Standortbegehungen wurde eine Gebietstypisierung der Gewerbeflächen in Weinheim vorgenommen. Insgesamt zeigen sich klare Nutzungsschwerpunkte der Gebiete. Über die historische Flächenentwicklung hinaus, sind die folgenden Aspekte und Ausprägungen auffällig:

- Mit dem Industrie- und dem Technologiepark Weinheim steht ein technologieorientierter Gewerbepark bzw. Standort in Weinheim bereits heute zur Verfügung. Die angedachte (Teil-)Öffnung des Betriebsstandortes sowie die sukzessive (bedarfsgerechte) Fortentwicklung durch Revitalisierung, Rückbau und partiellem Neubau würde den Standort nachhaltig stärken. Das Vorhandensein dieses Flächenpotenzials nimmt auch Einfluss auf die Entwicklungs- und Vermarktungsmöglichkeiten der Potenzialflächen.
- Das noch zur Verfügung stehende Potenzial an freien Gewerbeflächen in den Bestandsgebieten ist mit insgesamt knapp 12 ha relativ begrenzt, so dass die Entwicklung von ausgewählten Potenzialflächen notwendig ist, um den Wirtschaftsstandort Weinheim nachhaltig fortentwickeln zu können.
- Für einige der Standorte besteht ein Revitalisierungs- und Umstrukturierungsbedarf (autobahnorientierte Standorte und teilweise die Standorte, die westlich an die Bahnstrecke angrenzen), der allerdings aufgrund des bestehenden hohen Besatzes kurzfristig nicht umsetzbar ist.
- Das eher knappe Flächenangebot und das Fehlen von größeren zusammenhängenden Flächen hat das Ansiedlungsspektrum der letzten Jahre deutlich begrenzt. So konnte Weinheim z.B. nicht an der boomenden Logistik und Distributionswirtschaft in der Region in angemessener Art und Weise partizipieren.

Abb. 16: Gebietstypisierung Gewerbestandorte in Weinheim



Quelle: Eigene Darstellung und Bewertung

4.2.3 PREISSTRUKTUR

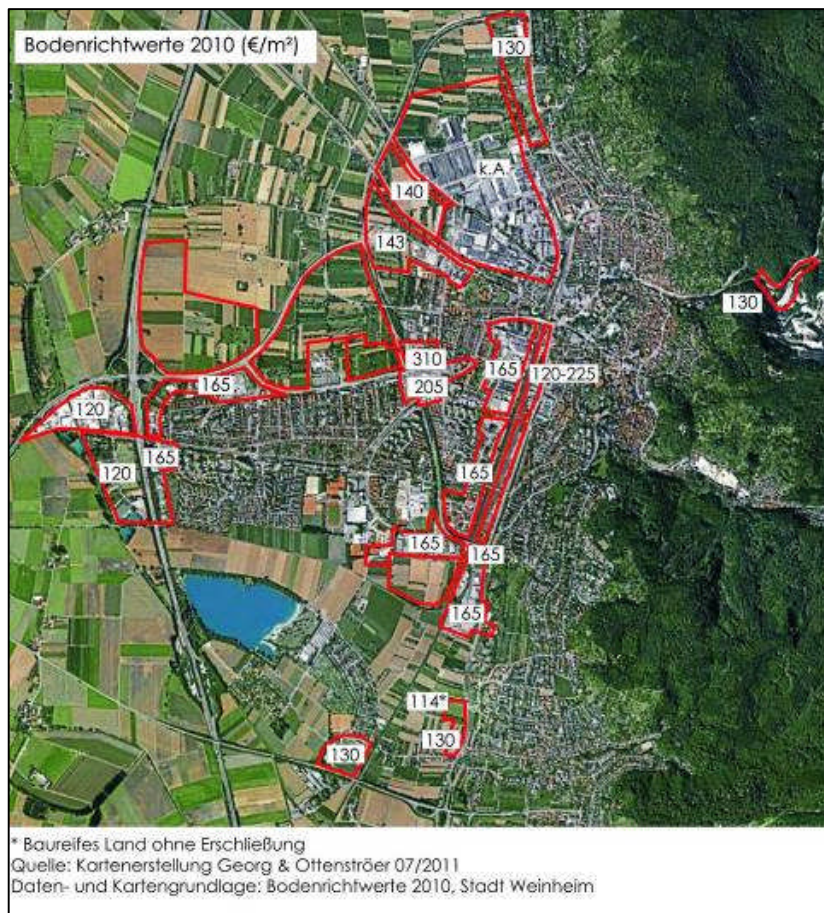
Für die Analyse und Bewertung der Preise wurden einerseits die Bodenrichtwerte herangezogen und andererseits die Kauffälle der letzten Jahre (2000 bis 2010).

Die Übersicht zu den Bodenrichtwerten zeigt, dass der Standortbereich des Multi-Zentrums am teuersten ist. Die Preise für die Gebiete westlich und östlich der Bahn-

strecke sind mit rd. 165 Euro ebenfalls relativ teuer. Im Technologiepark Weinheim werden die hochwertigen Flächen für 140 Euro angeboten. Im Bereich der autobahnnahe Standorte liegt das Preisniveau zwischen 120 und 165 Euro.

Die standortübergreifende Auswertung der Kauffälle der letzten Jahre zeigt eine Preisspanne zwischen 71 bis rd. 250 Euro für voll erschlossene Gewerbeflächen, wobei sich der Schwerpunkt der realisierten Preise zwischen 110 bis 200 Euro bewegt. Im Durchschnitt der letzten Jahre wurde ein Kaufpreis für voll erschlossene Flächen von 148 Euro erzielt, was im regionalen Vergleich relativ teuer ist.

Abb. 17. Bodenrichtwerte Weinheim



Quelle: Zusammengestellt nach Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Weinheim

Im regionalen Vergleich zeigt sich ein relativ hohes Preisniveau. Vor allem für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe stellen hohe Preise erfahrungsgemäß eine Restriktion für die Unternehmensentwicklung dar. Nicht selten wird daher auch auf Mietobjekte ausgewichen. Je arbeitsplatzintensiver und größer der Flächenbedarf eines ansiedlungswilligen Unternehmens ist, desto mehr Handlungsmacht kann auf die Preise ausgeübt werden. Durch das hohe Preisniveau in Weinheim ergeben sich im regionalen Wettbewerbskontext eindeutig Nachteile für Weinheim. Unter Umständen ist hierauf mit einer zukünftig moderateren Preispolitik zu reagieren.

4.3 SWOT-BEWERTUNG GEWERBEFLÄCHENMARKT

Im Rahmen der zusammenführenden SWOT-Bewertung wird deutlich, dass Weinheim innerhalb eines dynamischen regionalen Gewerbeflächenmarktes liegt, aber bisher - trotz der festgestellten außerordentlichen Stärkepositionen als Wirtschaftsstandort - nicht in angemessener Weise von dieser Dynamik profitiert. Bisher war das Ansiedlungsgeschehen eher auf die Bedienung der endogenen Nachfrage (Handwerk und Kleingewerbe) fokussiert. Um ein nachhaltig erfolgreicher Wirtschaftsstandort mit Zukunftsperspektive zu sein und um die Abhängigkeit von dominierenden gewerblichen Branchen und Unternehmen abzubauen, stellt die Aktivierung von nachfragerechten Gewerbeflächen eine geeignete Maßnahme dar. Potenzialflächen in direkter Autobahnnähe sind vorhanden. Die Referenzbewertung hat gezeigt, dass Standortgemeinden mit autobahnnahe Gewerbegebieten durchschnittliche jährliche Flächenumsätze von 1 bis 3 ha erreichen können (Weinheim hat einen langfristigen durchschnittlichen Flächenumsatz pro Jahr von 0,5 ha).

Die aktuelle bis mittelfristige Wettbewerbssituation sieht relativ überschaubar aus. Eine Restriktion für neue Ansiedlungen aus dem überregionalen Bereich stellt das vergleichsweise hohe Preisniveau dar, welches aber für den gesamten südlichen Teil der Untersuchungsregion gilt. Hinsichtlich des Preisniveaus verfügt der nördliche Teil des Untersuchungsraumes (z.B. Heppenheim, Lorsch, Bensheim) über preisliche Wettbewerbsvorteile bei vergleichbar guten Lagequalitäten. Es ist darauf hinzuweisen, dass die langfristige regionale Wettbewerbssituation ebenso wenig einschätzbar ist, wie die langfristige wirtschaftliche Entwicklung.

Profitieren könnten neue Gewerbeflächen in Weinheim evtl. auch von ansiedlungswilligen mittelständischen Unternehmen aus dem Raum Heidelberg und/oder Mannheim, die dort an ihrem Betriebsstandort keine Expansionsmöglichkeiten mehr haben und somit ins engere oder weitere Umland wandern müssen (diese Unternehmen sind das Preisniveau gewohnt). Hinsichtlich der Ansiedlungen, die aus dem überregionalen Bereich rekrutiert werden, sind u. U. Preiszugeständnisse zu machen (z.B. Logistik). Auch für Verlagerungen (z.B. bei betrieblichen Expansionen) innerhalb Weinheims sind neue Gewerbeflächen in Weinheim notwendig.

Positiv für den Standort Weinheim ist, dass mit dem Industriepark Weinheim ein Standort mit gewerblichen Mietflächen vorhanden ist, der wie ein etablierter Technologie- und GewerbePark wirkt.

Ebenfalls positiv anzumerken ist, dass Weinheim durch die Aktivierung von neuen Standorten (z.B. Breitwiesen) in die Lage versetzt wird, die Gewerbeflächennachfrage bzw. -ansiedlung aktiv zu steuern (endogen, regional/überregional etc.).

Tab. 13: SWOT-Betrachtung Gewerbeflächenmarkt (Stärken und Schwächen)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ○ Regional z.T. dynamisches Ansiedlungsgeschehen (bei autobahnnahen Standorten 1 bis über 3 ha Flächenumsatz jährlich) ○ Der nördliche Teil leicht dynamischer (günstigeres Preisniveau) als der südliche Teil der Untersuchungsregion ○ Zum Teil Kombiansiedlungen (Produktion, Verwaltung, Vertrieb, Lager) mit positiven Arbeitsplatzeffekten (z.B. im Bereich Automotive) ○ Sonst Logistik als starke Nachfragegruppe (z.T. Warenverteilzentren Konsumgüter, Nahrungsmittel) ○ Mit Industriepark Weinheim auch überregionales Angebot an gewerblichen Mietflächen (Büro, Produktion, Lagerflächen) vorhanden ○ Potenzialflächen u.a. in Autobahnnähe vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eher überschaubares regionales Flächenangebot im Untersuchungsraum (ohne Berücksichtigung von Planflächen) ○ Weinheim mit deutlich restriktivem Flächenangebot (nur noch geringes Flächenpotenzial) ○ Zum Teil Gebiete mit deutlichen Standortrestriktionen und Revitalisierungsbedarf ○ Weinheim mit eher geringen jährlichen Flächenumsätzen (deutlich unter 1 ha pro Jahr – u.a. in Folge des mangelnden Angebots an Flächen) ○ Bisher schwerpunktmäßig endogene Flächennachfrage (bisher kaum Nachfrage durch Mittelstand, eher durch Handwerk und Kleingewerbe) ○ Bisher keine optimale Partizipation am dynamischen regionalen Gewerbeflächenmarkt

Tab. 14: SWOT-Betrachtung Gewerbeflächenmarkt (Chancen und Risiken)

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ○ Relativ überschaubare Wettbewerbssituation mit positiven Marktaussichten zur Platzierung neuer (nachfragegerechter) Standorte ○ Konversionsflächen in Heidelberg und Mannheim eher in langfristigem Umsetzungs- und Realisierungshorizont und z. T. mit nachrangiger Eignung für größere Gewerbeflächenentwicklungen ○ Weinheim mit Chance, insbesondere durch neuen autobahnnahe Standort an regionaler und überregionaler Nachfrage partizipieren zu können (Diversifizierung lokales Arbeitsplatzangebot) ○ Entwicklung von weiteren Potenzialstandorten zur Bedarfsdeckung der endogenen Nachfrage möglich ○ Konzentration der endogenen und regionalen/überregionalen Nachfrage auf ausgewählte Standorte zur Flächenschonung ○ Bei Neuausweisung von größeren Flächen erstmals strategisches Ansiedlungsmanagement in Weinheim möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Starke Zunahme der regionalen Wettbewerbssituation durch massive Neuausweisungen ○ Hohes Preisniveau vor allem im südlichen Teil der Untersuchungsregion (inklusive in Weinheim) ○ Ohne Flächenaktivierung weitere Abhängigkeit von den dominierenden Branchen und Unternehmen – keine aktive Gestaltung des Strukturwandels in Weinheim ○ Bei wirtschaftlichen Krisen mit negativen Auswirkungen auf die Flächennachfrage – weitere Freisetzung nicht mehr betriebsnotwendiger Flächen

5 STRATEGISCHE ZIELE FÜR DEN WIRTSCHAFTS- UND GEWERBESTANDORT WEINHEIM

5.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE

Aus der Zusammenführung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (siehe hierzu auch die SWOT-Bewertungen) lassen sich die drei folgenden übergeordneten Ziele für die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung Weinheims ableiten:

- **Primärer Erhalt und weiterer Ausbau Weinheims als Industrie- und Gewerbestandort (Dienstleistung folgt der Industrie)**

Die Produktionswirtschaft hat aufgrund des vorhandenen Besatzes und trotz des Strukturwandels insbesondere hinsichtlich der Wertschöpfungsleistung und der Arbeitsplatzintensität nach wie vor große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Weinheim und die Region. Daher sollte primär

- *der Industrie- und Gewerbestandort Weinheim erhalten und fortentwickelt werden. Hierzu gehört vor allem die Stärkung der Verflechtung zwischen den Branchen (Stichwort: Netzwerke und Verlängerung von Wertschöpfungsketten – z.B. Produktion und IT + Software, Produktion und Logistik)*
- *der Ausbau und die Fortentwicklung der wirtschaftsnahen Dienstleistungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch Unternehmen des produzierenden Gewerbes maßgeschneiderte Dienstleistungen nachgefragt werden*

- **Diversifizierung und Abbau der Abhängigkeit von dominierenden Branchen und Unternehmen**

Die Produktionswirtschaft in Weinheim ist stark von Schwerpunktbranchen und dominierenden Unternehmen geprägt. Zur Zukunftssicherung scheint eine vorausschauende Diversifizierungsstrategie empfehlenswert – z. B. durch die

- *Forcierung der Ansiedlung von Maschinenbauunternehmen*
- *Ansiedlung von Logistikunternehmen zur optimaleren Nutzung der herausragenden Standortlage und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze*

- **Zielgruppenorientierte Flächenausweisungen zur Bestandsentwicklung und Partizipation an der regionalen und überregionalen Nachfrage**

Für die Bestandsentwicklung prosperierender lokal ansässiger Unternehmen ist die Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen eine Grundvoraussetzung. Die bisherige Ansiedlungsdynamik zeigt eine Fokussierung auf Handwerk und Kleingewerbe (ca. 3 bis 4 Ansiedlungsfälle mit durchschnittlich nachgefragter Flächengröße um die 1.500 m²). Für diese wichtige Nachfragegruppe sind gemäß der skizzierten Standortanforderungen entsprechend qualifizierte Standorte und Flächen auszuweisen.

Gleichzeitig sollten an herausragenden Stellen Flächen ausgewiesen werden, um von der regionalen/überregionalen Ansiedlungsdynamik profitieren zu können. Die Flächenausweisung zur Bedienung der regionalen und überregionalen Nachfrage stellt ein geeignetes Instrument zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und Zukunftssicherung Weinheims dar.

5.2 ZIELAUSSAGEN ZUR WEITERENTWICKLUNG DER WEINHEIMER GEWERBEGEBIETE

Auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse und den daraus abgeleiteten übergeordneten Strategien zur Entwicklung des Wirtschafts- und Gewerbestandorts Weinheim erfolgen nunmehr eine Bewertung der bestehenden Gebiete und aller Potenzialflächen. Die Einschätzungen wurden durch umfangreiche Standortbegehungen vor Ort verifiziert. Nachfolgend eine fokussierte Einschätzung zu den Standorten gegeben. Aufgrund der Sondersituation des Gewerbestandortes Nr. 19 (Steinbruch), wird dieser im Rahmen der folgenden Ausführungen nicht weiter analysiert und bewertet.

Industriepark Weinheim (Freudenberg)

Als größter Produktionsstandort in Weinheim fungiert der Industriepark Weinheim (Standort Nr. 16). Die Gesamtgröße des Standortes beträgt ca. 78 ha (brutto), plus ca. 9 ha (brutto) Potenzial im FNP für Arrondierungen im nördlichen Teil. Der Industriepark ist der traditionell gewachsene Unternehmensstandort des Konzerns Freudenberg, der - nach Angaben der Freudenberg Immobilien Management - nicht mehr betriebsnotwendige Flächen und Objekte an Tochterunternehmen (ca. Anteil von 30 % an allen Flächen) sowie an externe Unternehmen (ca. Anteil von 20 % an allen Flächen) vermarktet bzw. vermietet. Der Vorteil des Standortes für Unternehmen liegt in der vergleichsweise flexiblen Anmietung von Flächen gegenüber dem

Objekt- und/oder Grundstückskauf, dem Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie von produktions- und umwelttechnischen Genehmigungen. Darüber hinaus verfügt der Standort über einen Wachdienst, Kantinen und eine eigene Werksfeuerwehr.

Der Standort erfüllt im Prinzip die Funktion eines Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsparks und absorbiert die Vermietungsnachfrage nach Dienstleistungsflächen, Technologie- und Produktions-/ Werkstattflächen sowie produktionsorientierten Logistikflächen. Soweit die regionale Betrachtung und Bewertung von Standorten entlang der Autobahnachsen von Mannheim bis südlich von Darmstadt ergeben hat, gibt es in diesem Raum keinen vergleichbaren Standort.

Der Industriepark ist derzeit voll belegt. Für nur rd. 6,2 ha (netto Freifläche) besteht zwar Planungs- und Baurecht, die Flächen sind jedoch für betriebsgebundene Erweiterungen reserviert. Im nördlichen Bereich könnten weitere 9,0 ha Flächen arroundiert werden, hierfür wäre ein Planverfahren erforderlich.

Die Nachteile des Standortes stellen z.B. die relative Autobahnferne (ca. 3 km bis zur Anschlussstelle Weinheim) sowie die Abgeschlossenheit des Standortes dar. Der Industriepark Weinheim ist als Firmenstandort nicht frei zugänglich, sondern nur über wenige kontrollierte Zugänge erreichbar bzw. anfahrbar. Es gibt erste konzeptionelle Überlegungen, einen Teilbereich des Firmengeländes (im Süden des Standortes) zu öffnen und frei zugänglich zu machen.

Angesichts der urbanen Lage im Stadtgefüge, der Bestandssubstanz, der vorhandenen Infrastruktur und Größenordnung wäre eine Öffnung des Standortes und stärkere städtebauliche Verzahnung mit dem Umfeld und insgesamt für den Gewerbestandort Weinheim sinnvoll. Eventuell ist auch ein partieller Rückbau und Neubau zur weiteren Profilierung des Standortes notwendig. Insgesamt betrachtet, kommt dem Industriepark Weinheim eine hohe Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext gerade auch als kombinierter Technologie- und Dienstleistungsstandort zu. Allerdings sind die Handlungsoptionen für die Stadt begrenzt.

Abb. 18: Industriepark Weinheim



Quelle: Freudenberg Immobilien Management

Technologiepark Weinheim (Freudenberg)

Westlich an den Industriepark Weinheim schließt der Technologiepark Weinheim (Nr. 17) mit einer Bruttofläche von insgesamt rund 11 ha an, wovon netto noch 5,2 ha frei sind. Es handelt sich dabei um die einzigen größeren (> 1,0 ha) derzeit verfügbaren Flächen.

Der Standort wurde in „Eigenregie“ von Freudenberg auf der "grünen Wiese" zwischen zwei Armen der Weschnitz neu entwickelt. Die Vermarktung des Standortes läuft jedoch eher zögerlich. Die bisherigen Ansiedlungserfolge sind Tochterunternehmen von Freudenberg (Vileda GmbH und Mektec Europa GmbH). Der Standort der Vileda-Verwaltung stellt ein attraktives Entree in das Gebiet dar. Der Technologiepark befindet sich ebenso wie der Industriepark Weinheim relativ weit von der Autobahnanschlussstelle entfernt. Der Standort selbst liegt „versteckt“ im städtebaulichen Gefüge. Die hohe Erschließungsqualität des Gebietes stellt generell aber ein deutliches Potenzial für höherwertige Ansiedlungen dar.

Abb. 19: Technologiepark Weinheim (Ansiedlung Vileda)



Quelle: Eigene Aufnahme

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Technologieparks Weinheim sind im Zusammenhang mit dem Standort des Industrieparks zu sehen. Neben Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen aus der Freudenberg-Gruppe bietet der Standort auch die Möglichkeit, für wachsende externe Unternehmen aus dem Industriepark Flächen bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wäre eine weitergehende Verzahnung der beiden Standorte Industriepark und Technologiepark wünschenswert. Aufgrund der höherwertigen Erschließung und dem anfänglichen Unternehmensbesatz (Verwaltung Vileda) ist eine Vermarktung an eher technologieorientierte Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen anzustreben. Im Zusammenhang mit

der möglichen Entwicklung neuer Gewerbestandorte in Weinheim ist eine Konkurrenzsituation dahingehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auch beim Technologiepark Weinheim sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt eher begrenzt.

Standort Viernheimer Straße („Automeile“)

Südlich an den Technologiepark und Industriepark Weinheim schließt der Standort Viernheimer Straße (Nr. 18) an. Das 19,6 ha (brutto) große Gebiet ist durch einen hohen Besatz an Kfz-Gewerbe und großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) geprägt. Das Gebiet verfügt noch über Freiflächen von knapp 2ha und profiliert sich über die Spezialisierung als „Automeile“. Die Stadt Weinheim und die Stadtwerke sind teilweise selbst Eigentümer der verfügbaren Freiflächen. Das Gebiet ist über die B3/B38 von der Autobahn in 2,2 km erreichbar. Im südlichen Bereich gibt es eine Erweiterungsoption für ein Sondergebiet Einzelhandel von ca. 1,7 ha (netto).

Abb. 20: Gebiet Viernheimer Straße im Kfz-Gewerbe



Quelle: Eigene Aufnahme

Sofern sich kein weiteres Kfz-Gewerbe ansiedelt (in der Branche herrschen eher Konzentrationsbestrebungen vor), könnte kundenorientiertes Handwerk sowie Service und Ausstellung (Küchenstudio, Sanitärhandel etc.) angesiedelt werden, welches vor allem von den Synergiewirkungen (Frequentierung) mit dem Baumarkt und den Autohäusern profitieren würde.

Standort Speck

Ein weiterer technologieorientierter Standort mit einer hochwertigen Erschließung und hohem Dienstleistungsanteil ist das Gebiet Speck/Hammerweg (Nr. 1) im Süden Weinheims. Der relativ kleine Standort (ca. 5,5 ha brutto) ist vollständig belegt. Der Standort wird dominiert von einem Unternehmen aus dem Bereich Luftfahrttechnik. Weitere Unternehmen am Standort sind z. B. zwei Softwareunternehmen, ein medizintechnisches Unternehmen, ein Metallbau-Unternehmen, ein Bauunternehmen, ein Autohändler sowie ein Hotel. Der Standort ist von der Autobahn aus eher umständlich erreichbar und befindet sich in einer isolierten Lage.

Die Bedeutung des Gebietes liegt vor allem im Bereich der Bereitstellung höherwertiger Arbeitsplätze. Expandierende Unternehmen mit Flächenbedarf müssten den Standort aufgrund fehlender Freiflächen aber wahrscheinlich verlassen. Das strategische Ziel für das Gebiet liegt im Bestandserhalt und in der Bestandspflege der ansässigen Unternehmen. Eine Erweiterung des Gebietes macht aufgrund der eher nachrangigen Lage keinen Sinn.

Abb. 21: Gebiet Speck



Quelle: Eigene Aufnahme

Autobahnnaher Standort Daimlerstraße

Das Gebiet Daimlerstraße (Nr. 4) mit knapp 14 ha (brutto) ist nahezu vollständig belegt, es gibt allerdings Objekt Leerstand. Der Standort ist geprägt durch einen hohen Anteil von störendem Gewerbe (z.B. Schrottplatz/Autoverwertung, Bauschuttverwertung). Darüber hinaus befinden sich hier Speditions- und Lagerunternehmen. Der Standort weist ein eher negatives Entree auf und hat deutlichen Restrukturierungsbedarf. Er befindet sich - trotz der Autobahnnähe - in einer isolierten Lage und ist kleinräumig umständlich erreichbar. Es gibt Lärmemissionen durch die Autobahn und eine Bahntrasse. Neben dem Objekt Leerstand gibt es Fehlnutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Bordell). Insgesamt hat der Standort ein schlechtes Image.

Eine Restrukturierung ist - wenn überhaupt - nur in einem sehr langfristigen Zeithorizont möglich. Der Standort eignet sich perspektivisch (sofern Flächen frei werden) für die Ansiedlung von eher störendem Gewerbe.

Abb. 22: Gebiet Daimler Straße



Quelle: Eigene Aufnahme

Autobahnnaher Standort Boschstraße/Herzstraße

Der Standort Boschstraße/Herzstraße grenzt südlich an das Gebiet Daimlerstraße an und ist ebenfalls fast vollständig bebaut (0,6 ha freies Flächenpotenzial). Der Standort wird durch die Autobahn geteilt (Boschstraße Nr. 5a / Herzstraße Nr. 5b).

Der Bereich Herzstraße (westlich der Autobahn, Größe 5,9 ha Bruttofläche) ist durch ein Umspannwerk und ein größeres Transport- und Logistikunternehmen geprägt. Aufgrund des den Standort dominierenden Umspannwerkes hat der Standort wenige Entwicklungspotenziale.

Der Bereich Boschstraße (ca. 6 ha brutto) wirkt im Vergleich zur Herzstraße deutlich wertiger. Hier haben sich - neben einem größeren Verlagshaus - vor allem Handwerksunternehmen niedergelassen. Im nördlichen Teil ist eine Überprägung durch Wohnnutzung feststellbar. Ein Manko des Standortes ist, dass die Zu- bzw. Abfahrt für LKW nur über die Tullastraße (im Norden) möglich ist.

Auch der Bereich Boschstraße/Herzstraße wirkt insgesamt unstrukturiert und weist Leerstand auf. Die Wertigkeit der beiden Standortbereiche entspricht nicht der aktuellen Nutzungsstruktur. Eine Restrukturierung ist - wenn überhaupt - nur in einem sehr langfristigen Zeithorizont möglich.

Abb. 23: Gewerbestandort Boschstraße (Sitz eines Verlages)



Quelle: Eigene Aufnahme

Standort Freiburger Straße

Das Gebiet Freiburger Straße liegt unmittelbar am Autobahnkreuz Weinheim, ist aber von der Anschlussstelle aus eher umständlich erreichbar. Das Gebiet Freiburger Straße ist im nördlichen Teil relativ stark durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt) geprägt. Der Einzelhandelsbesatz im Gebiet übt für die südlich angrenzende Wohnbebauung Nahversorgungsfunktionen aus.

Darüber hinaus haben sich am Standort noch ein Gartencenter sowie gewerbliche Nutzungen wie ein Teppich-Lager (Kibek), eine Druckerei sowie Büros und ein Hotel niedergelassen. Das Gebiet (rd. 12 ha brutto) ist fast vollständig belegt (ca. 1,3 ha Freiflächen).

Abb. 24: Gebiet Freiburger Straße



Quelle: Eigene Aufnahme

Der Standort Freiburger Straße weist ebenfalls einen erkennbaren Restrukturierungsbedarf (z. T. ist Leerstand vorhanden) auf. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf ergibt sich vor allem auch aufgrund der Nähe zum urbanen Umfeld (Wohnbebauung). Eine konsequente Aufwertung und Ausrichtung auf Handwerk und Kleingewerbe wäre für den Standort vorteilhaft.

Standort Olbrichtstraße

Das Gebiet Olbrichtstraße mit 8,6 ha Bruttofläche (Nr. 8) liegt im Süden Weinheims und ist Teil eines westlich der Bahngleise verlaufenden „Gewerbebandes“, welches sich im Zuge der Stadterweiterungen historisch entwickelt hat (typische Ansiedlung von Gewerbe an Bahngleisen).

Das Gebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und ist über den Multring gut erreichbar. Es ist nahezu vollständig belegt (lediglich 0,7 ha Freifläche). Im Süden schließt das Potenzialgebiet „Hintere Mulf“ (zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt) an.

Neben dem Sitz des Arbeitsamtes haben sich hier ein Elektrogroßhandel und vor allem Handwerksunternehmen und Kleingewerbe angesiedelt. Durch das Arbeitsamt ist der Standortbereich stark kundenfrequentiert. Außerdem findet sich im Gebiet ein hoher Anteil von Wohngebäuden, der über das in Gewerbegebieten übliche Maß an Betriebswohnungen hinausgeht.

Abb. 25: Gewerbestandort Olbrichtstraße



Quelle: Eigene Aufnahme

Das Gebiet Olbrichtstraße spielt für die zukünftige Flächenansiedlung keine bedeutende Rolle mehr. Durch die im Süden angrenzende Potenzialfläche „Hintere Mulf“ könnte es aber Bestandteil eines größeren Standortes im Süden der Weststadt Weinheims werden.

Standort Naturin

Der Standortbereich (Nr. 10) wird dominiert vom Unternehmen Naturin und ist ebenfalls Bestandteil des westlich der Bahngleise verlaufenden Gewerbebandes. Der Standort hat eine Größe von 12,8 ha (brutto). Es handelt sich um einen innerstädtischen gelegenen Produktionsstandort mit entsprechenden Konflikten (z.B. 24-Stunden-Betrieb mit negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung im Westen). Der Standort ist kleinräumig schwierig zu erreichen. Im Norden grenzt der Standort an die Mannheimer Straße an, die die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof sowie der Weststadt herstellt. Im Süden des Standortes grenzt das Gebiet Mulf an. Es gibt Freiflächen und zum Teil auch Leerstände in der Größenordnung von rd. 2,8 ha, die aber betrieblich gebunden sind (langfristige Erweiterungs- oder Umnutzungsoptionen) und daher nur am Mietmarkt ggf. für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen könnten.

Kurz- bis mittelfristig sind keine Handlungsoptionen erkennbar. Sollte der Standort von Naturin allerdings aufgegeben oder verlagert werden können, stünde das Gebiet zu Konversionszwecken (evtl. Mischbebauung) zur Verfügung.

Abb. 26: Betriebsstandort Naturin



Quelle: Eigene Aufnahme

Standort Mulf

Der innerstädtische Standort Mulf (Nr.11) liegt ebenfalls westlich der Bahntrasse und umfasst 13,6 ha (brutto). Im Norden grenzt der Standort Naturin und im Süden das Gebiete Olbrichtstraße an. Westlich schließt sich Wohnbebauung an. Der Standort ist kleinräumig schwierig erreichbar und nahezu voll belegt. Lediglich rd. 0,9 ha an Freiflächen sind noch verfügbar. Der Unternehmensbesatz ist kleinteilig (Handwerk, Kfz-Gewerbe, Elektrohändler, vereinzelt auch Büronutzung sowie Sporteinrichtungen wie eine Sport- und eine Kegelhalle). Zum Teil ist der Standort auch durch Wohnnutzung geprägt. Insgesamt wirkt der Standort unstrukturiert und „unübersichtlich“.

Abb. 27: Gewerbestandort Mulf



Quelle: Eigene Aufnahme

Perspektivisch bietet sich für den Standort eine Aufwertung und Verlagerung von „störenden Unternehmen“ an. Das Gebiet könnte perspektivisch stärker von Wohnen, Dienstleistung sowie Gastronomie und Freizeitnutzungen (weitere Sporteinrichtungen) genutzt werden (Entwicklung zu einem Mischgebiet).

Standort Gewerbestraße/B3 (Marktkauf)

Der Standort Gewerbestraße (Nr. 9) ist relativ isoliert und durch das SB-Warenhaus Marktkauf geprägt. Das Gebiet umfasst 12,3 ha Bruttofläche, wobei auch die gewerblich genutzten Flächen östlich der B3 nördlich vom Pilgerhaus erfasst sind. Neben dem SB-Warenhaus haben sich z.B. noch ein Fitnessstudio, eine Diskothek und eine Spielhalle sowie ein Baustoffhandel niedergelassen. Auch die Straßenmeisterei Weinheim hat hier ihren Sitz.

Der Standort ist über die B3 gut erreichbar und an die Straßenbahn angeschlossen. Der Standort liegt aber autobahnfern (ca. 4,4 km bis zur Anschlussstelle). Mit rd. 0,7 ha gibt es nur noch wenige Freiflächen. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sind am Standort allerdings nicht vorstellbar, Die Freiflächen befinden sich außerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesenen Flächen. Es handelt sich größtenteils um Restflächen entlang der Bahngleise von DB und OEG. Vielmehr ergeben sich teilweise Erweiterungsoptionen für Kleingewerbe.

Der Standort hat offensichtlich im gewerblichen Bereich Nutzungsprobleme (Spielhalle, Diskothek etc.). Insgesamt hängen die Standortperspektiven stark von der Existenz des SB-Warenhauses ab.

Abb. 28: Standort Marktkauf an der Gewerbestraße



Quelle: Eigene Aufnahme

Standort Lützelsachsen

Der Standort Lützelsachsen (Nr. 2) ist ein kleiner Standort mit rd. 3,0 ha (brutto). Er liegt im Süden Weinheims und ist eine Fortentwicklung eines gewerbliches „Ansatzes“ (Autohaus und Tankstelle) in diesem Bereich. Zurzeit wird der Standortbereich erschlossen. Im Osten schließt in Hanglage Wohnbebauung an. Westlich grenzt der Standort an landwirtschaftliche Flächen an. Die Lage an der B3 (Ein-/Ausfallstraße) sowie die Anbindung an die Straßenbahn ist generell positiv zu werten. Die erfolgte Neuausweisung ist teilweise bereits belegt (Erschließung seit August 2011). Mit rd. 1,2 ha Nettogröße gibt es nur noch wenige Freiflächen für die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe.

Abb. 29: Gewerbestandort Lützelsachsen



Quelle: Eigene Aufnahme

Standort ehemaliger Güterbahnhof

Der Standort (Nr. 13) des ehemaligen Güterbahnhofs (7,8 ha brutto) liegt zentrumsnah (Innenstadt ca. 1 km entfernt) an der Bergstraße und befindet sich aktuell in der Entwicklung bzw. im B-Planverfahren. Er ist auch über die Straßenbahn gut erreichbar. Als Restriktion können die geringe Grundstückstiefe und zwei Oberleitungsmasten auf dem Grundstück betrachtet werden.

Geplant ist ein Fachmarktstandort mit überwiegend nicht zentrumsrelevantem Einzelhandel (z.B. Baumarkt). Das Gebiet stellt eine funktionale Ergänzung bzw. Verbindung zum Gebiet Bergstraße (Nahversorgung) im Norden und zum Gebiet Gewerbestraße/B3 (Marktkauf-Standort) im Süden dar.

Standort Bergstraße/ Suezkanalweg

Das Gebiet Bergstraße (Nr. 12) liegt in Zentrumsnähe (0,5 km von der Innenstadt entfernt). Östlich grenzt der Standort an die Bahntrasse an. Das Gebiet umfasst rund 4,5 ha (brutto) und ist ein gemischt strukturierter Standort mit einem hohen Anteil an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (u. a. Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Frischemarkt, Drogerie-Discounter). Darüber hinaus haben sich noch ein Textil-Discounter, ein Schnellrestaurant, eine Apotheke, eine Tankstelle und eine Reinigung am Standort niedergelassen. Am Standort finden sich auch Büros und Arztpraxen. Insgesamt fungiert das Gebiet Bergstraße als City-Entlastungsgebiet bzw. -Ergänzungsstandort, wenngleich der Gebäudebestand im nördlichen Teil des Gebietes wenig attraktiv ist und der Funktion des Gebietes nicht entspricht (z.B. Edeka-Neukauf). Auch das Gebiet Bergstraße ist an die Straßenbahnlinie angeschlossen.

Abb. 30: Standort Bergstraße



Quelle: Eigene Aufnahme

Aktuell sind keine Freiflächen im Gebiet vorhanden. Perspektivisch könnten rd. 1,3 ha Potenzialflächen in Hinterlage auf bisher nicht genutzten Bahnflächen nutzbar gemacht werden. Dafür wären aber weitere Planungsschritte erforderlich (Entwidmung, B-Plan-Verfahren). Insgesamt sollte der Standort durch eine punktuelle und höherwertige Ersatz- und/ oder Neubebauung (z.B.: auch Geschäftshäuser mit Büronutzung) gestärkt werden.

Standort Mult-Zentrum

Der Standort des Mult-Zentrums ist als zentral gelegener Fachmarktstandort in der Weststadt und - neben der Innenstadt - der größte Einzelhandelsstandort in Weinheim. Der Standort umfasst 11,3 ha Bruttofläche. Der Standort umfasst neben dem Einkaufszentrum (Kaufland und div. andere Fachmärkte) auch die gewerblichen Ansiedlungen im den Kreuzungsbereich Mannheimer Straße/ Händelstraße. Als wichtige Nutzungen sind zu nennen: zwei Tankstellen, zwei Kraftfahrzeughändler bzw. -werkstätten, ein Lebensmitteldiscounter sowie die Stadtwerke Weinheim, die Deutsche Post und ein produzierendes Unternehmen (Reckitt Benckiser, ehem. Kuident).

Abb. 31: Standort Mult-Zentrum



Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 32: Beispiele moderner Fachmarktstandorte



Quelle: Heberger Systembau

Das Zentrum liegt am zentralen Knotenpunkt der Weststadt (Westtangente/Mannheimer Straße). Als leichter Standortnachteil ist die mehrgliedrige Struktur des Fachmarktstandortes (kein homogenes Gelände, sondern durch mehrere Straßen durchzogen und damit in Abschnitte unterteilt). Es gibt keine Freiflächen mehr. Der städtebauliche Zustand und die innere Erschließung des Zentrums/Standortes sind als eher mäßig bis schlecht einzustufen.

Der Standort und das Zentrum sind für die Versorgung der Weststadt von Bedeutung. Die strategischen Ziele sollten daher auf eine Bestandsoptimierung (insbesondere Einzelhandelsimmobilien und -standorte sind einem Lebenszyklus unterworfen) ausgerichtet sein.

Standort Bergstraße/ Langmaasweg

Der Standort liegt an der nördlichen Ein- bzw. Ausfallstraße Weinheims und weist bereits eine bauliche und gewerbliche Vorprägung/-nutzung im Norden z.B. durch ein Druckhaus und eine Gärtnerei und sowie im Süden durch eine Kfz-Werkstatt, einen Abschleppdienst, eine Autovermietung und eine Moschee auf. Große Teile des Bereichs sind heute jedoch als Kleingärten genutzt bzw. liegen brach (z.B. aufgelassene Teile der Gärtnerei). Deshalb hat die Stadt schon 2008 einen Bebauungsplan verabschiedet, der eine Nutzung für kleinteiliges Handwerk und Gewerbe vorsieht. Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 900 und 4.300 m².

Die Autobahn ist relativ weit entfernt (4,5 km). Eine Restriktion kann u. U., die Tatsache darstellen, dass das Gelände deutlich unterhalb des Straßenniveaus liegt.

Perspektivisch hat der Standort ein erkennbares Potenzial zur Ansiedlung von Handwerksunternehmen, Kleingewerbe und Ausstellung und Service (Sichtbarkeit von der Ein-/ Ausfallstraße aus). Das Gebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 12 bis 14 ha, wovon rund 3,5 ha bereits durch die oben genannten Nutzungen belegt sind. Wahrscheinlich können 7,0 ha für die weitere Vermarktung zur Verfügung stehen. Östlich grenzt eine Friedhofsanlage und Wohnbebauung an, westlich geht der Standort in freies Gelände über und südlich grenzt der Standort ebenfalls an Wohnbebauung an.

Aufgrund der Lage- und Standorteigenschaften eignet sich das Potenzialgebiet für die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2.000 m² pro Ansiedlung ließen sich hier 30 Unternehmen ansiedeln. Der Standort sollte aufgrund seiner Lage an der Ein-/Ausfallstraße und der vorhandenen gewerblichen Ansätze vor dem Potenzialgebiet Hintere Mulde für die genannte Zielgruppe entwickelt werden.

Potenzialgebiet Hintere Molt

Der unbebaute Standort befindet sich im Süden Weinheims. Er grenzt direkt an das Gebiet Olbrichtstraße an und würde im Prinzip eine Erweiterung des Standortes darstellen. Die Erschließung erfolgt über den Standort Olbrichtstraße. Im Süden und Osten wird der Standort von der Bahntrasse begrenzt. Im Westen bilden ein Sportpark und Freiraum die Nachbarschaft.

Es stehen rd. 12 ha Bruttofläche (ca. 9 ha Nettofläche) zur Ansiedlung neuer Unternehmen zur Verfügung. Das Potenzialgebiet hat die Funktion der Erweiterung und Fortentwicklung des Gebietes Olbrichtstraße und sollte für Handwerk und Kleingewerbe entwickelt werden. Leicht nachteilig könnte die etwas umständliche Erreichbarkeit und isolierte Lage im Stadtgefüge darstellen. Sofern die anzusiedelnden Unternehmen aber nicht auf eine hohe Kundenfrequenz und Sichtbarkeit angewiesen sind, könnten hier bis zu 35 Unternehmen (bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 2.500 m²) angesiedelt werden. Perspektivisch sollte der Standort erst dann entwickelt werden, wenn der Bereich Bergstraße/Langmaasweg voll gelaufen ist.

Potenzialgebiet Hammelsbrunnen

Das Gebiet Hammelsbrunnen liegt rd. 2 km von der Autobahn-Anschlussstelle entfernt und ist über die B38 gut erreichbar. Die Bruttofläche beträgt über 42 ha. Im Norden grenzt landwirtschaftlich genutztes Gelände an. Im Osten bilden Freiraum und Wohnbebauung die Nachbarschaft. Im nordöstlichen Teil grenzt der Standort an das Gewerbegebiet Viernheimer Straße („Automeile“) an. Westlich geht die Potenzialfläche in zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Breitwiesen) über. Ein Manko des Standortes hinsichtlich einer Gewerbeflächenentwicklung stellt die direkte Nachbarschaft zum Krankenhaus im Süden dar. Diese Nachbarschaft wird die Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes deutlich beeinträchtigen („verengen“). Hinzu kommt, dass die Flächen stadtklimatische und ökologische Bedeutung für die Weststadt haben und als Naherholungsgebiet genutzt werden.

Die nachfolgende Priorisierung der Standorte Hammelsbrunnen und Breitwiesen zeigt im Ergebnis Standortvorteile für das Potenzialgebiet Breitwiesen. Aufgrund der Lage im Stadtgefüge, des Standortes eines Krankenhauses im direkten Umfeld erscheint eine Nutzung des Standortes Hammelsbrunnen für Landwirtschaft, Kleingärten und Naherholung sinnvoller als eine gewerbliche Nutzung.

Potenzialgebiet Südlicher Hammelsbrunnen/ östliches Kreiskrankenhaus

Das Gebiet Krankenhaus/Hammelsbrunnen liegt rd. 2 km von der Autobahn-Anschlussstelle entfernt und grenzt östlich an das Krankenhaus an. Unmittelbar östlich an das Krankenhaus befinden sich ein Ärztehaus als Ergänzung des Krankenhauses und das neue Behördenzentrum des Rhein-Neckar-Kreises im Bau. In dem Gebäude sollen Dienststellen (Zulassungsstelle, Jugendamt u. a.) gebündelt und eine Kindertagesstätte eingerichtet werden. Dieses Gebäude schirmt die lärmempfindlicheren Krankenhausnutzungen nach Osten hin ab, so dass im angrenzenden Bereich entlang der Mannheimer Straße nicht störende Gewerbenutzungen insbesondere aus dem Bereich Medizintechnik sowie Büros und Backoffices angesiedelt werden könnten.

Der Standort ist über die B38 von der Autobahn aus erreichbar und ca. 8,2 ha (brutto) groß. Im südöstlichen Bereich gibt es eine Nachbarschaft zum Mult-Zentrum und im Süden schließt Wohnbebauung an. Die direkte Nachbarschaft zum Krankenhaus würde bei einer gewerblichen Entwicklung nur nicht störendes Gewerbe zulassen. Auch dieser Standort hat eine hohe ökologische Bedeutung für die Weststadt und sollte daher mit einem höheren Grünanteil entwickelt werden.

Potenzialgebiet Breitwiesen

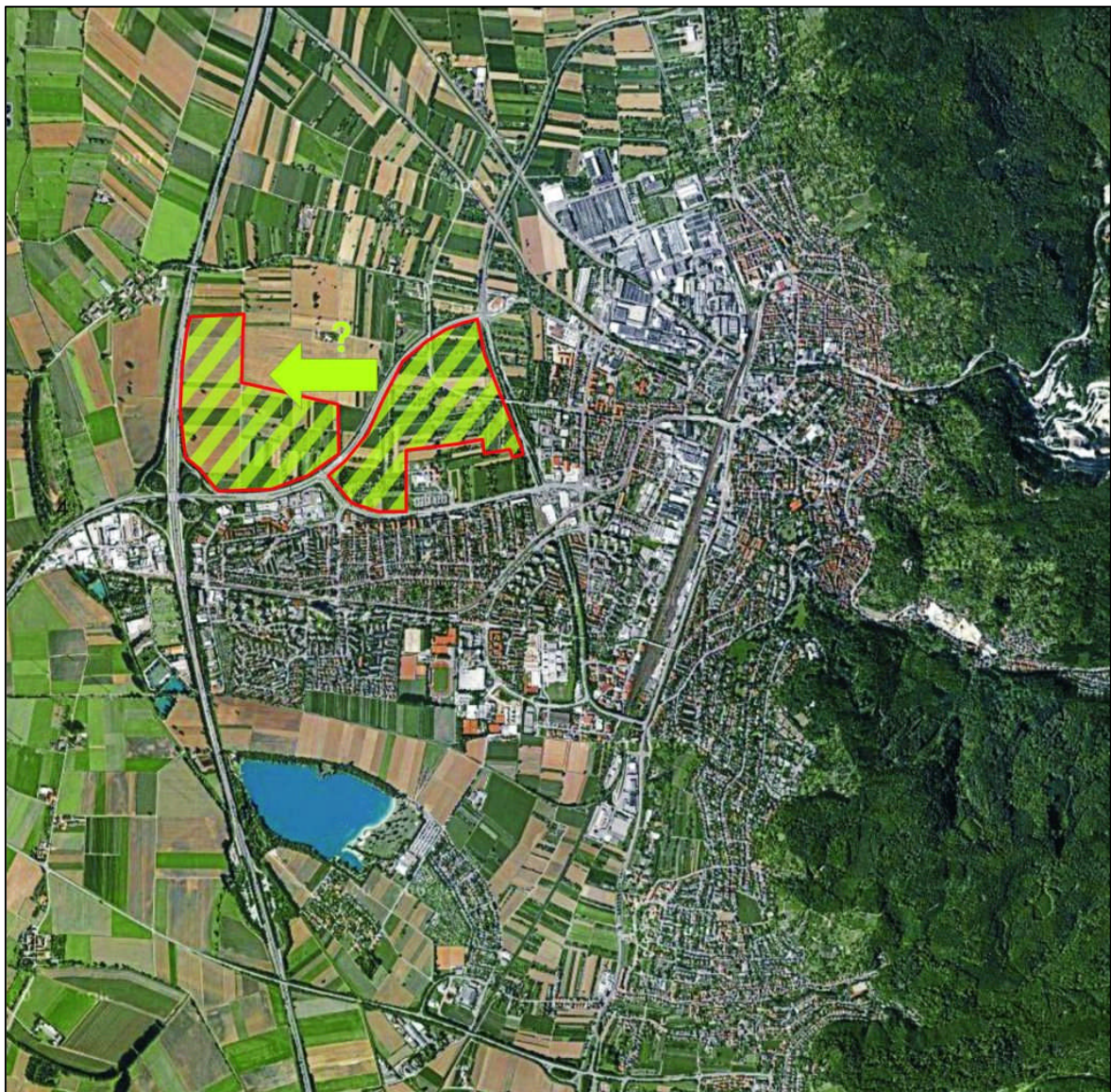
Das Potenzialgebiet Breitwiesen wird im Kapitel 6 eingehend analysiert und bewertet. Das ebenfalls über 42 ha (Brutto) große Gebiet befindet sich direkt an der Autobahnanschlussstelle Weinheim. Teile des Standortes sind von der A 5 und B38 direkt einsehbar. Es gibt keine direkt angrenzenden Wohngebiete. Einzig im Süden schließt sich mit dem Gewerbestandort Freiburger Straße das Siedlungsgebiet Weinheims an. Die einzige Restriktion könnte die Verkehrsbelastung (Lärmemission) durch die Autobahn und B38 darstellen.

Die Analyse zum Gewerbeflächenmarkt hat gezeigt, dass Weinheim in absehbarer Zeit neue Flächen benötigt, um als Wirtschafts- und Arbeitsstandort den anhaltenden Strukturwandel angemessen gestalten zu können. Das Gebiet Breitwiesen ist für die Schaffung (Neuansiedlung) und Sicherung bestehender Arbeitsplätze (Ver-/Umlagerung) von hoher strategischer Bedeutung. Angesichts der Tatsache, dass die Standort- und Flächenqualitäten des Gebietes nicht weiter im Stadtgebiet potenziert werden können, ist eine Entwicklung des Standortes regionalwirtschaftlich sinnvoll und geboten.

5.3 EXKURS: PRIORISIERUNG DER POTENZIALSTANDORTE BREITWIESEN UND HAMMELSBRUNNEN

Im Rahmen der Untersuchung zu den Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen der Stadt Weinheim sollte u. a. eine Aussage darüber getroffen werden, ob es sinnvoll ist, die bisherigen Planvorstellungen für das Gebiet Hammelsbrunnen zugunsten des Gebietes Breitwiesen zu überdenken bzw. aufzugeben. Der Flächen-spielraum soll insgesamt - auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplans - nicht ausgeweitet werden. Daher war zu prüfen, ob ein Tausch der Flächen Hammelsbrunnen / Breitwiesen sinnvoll ist.

Abb. 33: Lage der Gebiete Breitwiesen und Hammelsbrunnen



Quelle: Eigene Darstellung, Google-Maps

Die Mikrolage der beiden Gebiete zeigt die jeweilige Beziehung der Standorte zum Stadt- und Siedlungsgefüge. Im Luftbild wird deutlich, dass das Gebiet Hammelsbrunnen einen stärkeren Bezug zum urbanen Umfeld aufweist als das Gebiet Breitwiesen. Die städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Gebietes Hammelsbrunnen gehen über eine reine Gewerbe- und Industrienutzung hinaus.

Der Standort Breitwiesen verfügt gegenüber dem Standort Hammelsbrunnen über deutliche Standortvorteile hinsichtlich einer gewerblichen Flächenentwicklung. Zu den positiven Aspekten bzw. den Standortvorteilen zählen:

- direkte Lage am Autobahnkreuz Weinheim bzw. an der A 5 (internationale Verkehrs- und Wirtschaftachse)
- direkte ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit vom Autobahnkreuz aus
- gute Sichtbarkeit des Standortes von der A 5 aus
- restriktionsfreies/-armes Umfeld
- Anknüpfung an bestehende gewerbliche Nutzungen im Bereich des Autobahnkreuzes
- hohe Wettbewerbsfähigkeit des autobahnnahen Standortes

Mit dem Gebiet Breitwiesen würde Weinheim über einen Standort verfügen, der hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Flächenangebotes über außerordentliche Standortfaktoren verfügt und der mit den anderen größeren Standorten entlang der A 5 und A 67 wettbewerbsfähig wäre. Durch den Standort Breitwiesen würde Weinheim in die Lage versetzt, adäquat an der externen und überregionalen Nachfrage partizipieren zu können. Neben den Möglichkeiten zur optimalen Bindung der externen Nachfrage und damit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, ist der Standort Breitwiesen aber auch für innerstädtische Verlagerungen (Bestandernerneuerungen) und damit für die Sicherung von Arbeitsplätzen von hoher Bedeutung.

Aufgrund der begrenzten sonstigen Flächenpotenziale (schwerpunktmäßig nur Erweiterungsflächen) stellt die Entwicklung des Standortes Breitwiesen somit eine wichtige Aufgabe hinsichtlich der Zukunftsgestaltung Weinheims dar.

Tab. 15: Kenndaten der Standorte Breitwiesen und Hammelsbrunnen

Standortaspekte	Breitwiesen	Hammelsbrunnen
Größe (brutto) in ha	42,5	42,3
Art der Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Flächen
Grundstücke/ Bodenordnung	Umlegung erforderlich	Umlegung erforderlich
Planungsrecht	keine Sicherung im Regionalplan, FNP, keine B-Planung	Sicherung im Regionalplan, FNP, keine B-Planung
Nähe Autobahn	1,0 km	2,0 km
Bundesstraße	0,3 km	0,8 km
Straßenbahn	1,0 km	0,8 km
Bahnhof	2,8 km	1,9 km
Gleisanschluss	keinen	keinen
Potenziale	große zusammenhängende Fläche mit direktem Anschluss an die Autobahn, Sichtbarkeit von der A5 aus mit positiven Effekten auf die Vermarktung, wettbewerbsstarker regionaler Standort, vorhandene Raumbezüge zu bestehenden Gewerbeentwicklungen im Umfeld	große zusammenhängende Fläche mit Raumbezügen zum urbanen Siedlungsraum Weinheims
Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn im westlichen Teilbereich	Lärmemissionen durch die B38, direkte Nähe zum Krankenhaus schränkt Nutzungsspektrum stark ein, zurzeit auch hohe Bedeutung als Naherholungsraum für die umliegenden Wohngebiete, im FNP wird daher ein hoher Grünflächenanteil von bis zu 40 % angenommen, Restriktionen auf die Wirtschaftlichkeit der Standortentwicklung, teilweise hohe Grundwasserstände

Quelle: Eigene Zusammenstellung

In der Zusammenschau zeigt sich, dass das Gebiet Hammelsbrunnen für eine gewerbliche Entwicklung mit deutlich mehr Restriktionen verbunden ist als das Gebiet Breitwiesen. Die Restriktionen des Gebietes Hammelsbrunnen würden eine Vermarktung des Gebietes stark einengen und damit eine wirtschaftliche sinnvolle Standortentwicklung erschweren. Die Lage des Gebietes im Stadtgefüge, die Nähe zum Siedlungsraum sowie die z. T. bestehenden Nutzungen in direkter Nachbarschaft (Krankenhaus) sollten zum Anlass genommen werden, die „Beplanung des Gebietes Hammelsbrunnen“ zu überdenken und mögliche Nutzungsalternativen zu berücksichtigen.

Tab. 16: Nutzungseignung der Standorte Breitwiesen und Hammelsbrunnen

Standortaspekte	Marktdynamik	Breitwiesen	Hammelsbrunnen
Kleingewerbe und Handwerk	hoch	XX	XX
Technologieorientierter Mittelstand	mittel	XXX	XXX
Produktionsorientierter Mittelstand	hoch	XXX	X
Dienstleistungen	gering	XX	XX
Größere Unternehmen	gering	XXX	X
Logistik, Transport und Großhandel	hoch	XXX	X
Handel, Fachmärkte	mittel	nicht erlaubt	nicht erlaubt

xxx = gute Eignung / xx = mittlere Eignung / x = Eignung mit Einschränkungen bzw. nur nachrangig geeignet

Quelle: Eigene Bewertung und Zusammenstellung

Insgesamt betrachtet, erfüllt der Standort Breitwiesen in stärkerem Ausmaß als das Gebiet Hammelsbrunnen die relevanten Standortaspekte der nachfragenden Nutzergruppen (vgl. Kapitel 3.1 Standortanforderungen ausgewählter Nutzergruppen). Mit der Entwicklung des Gebietes Breitwiesen würde Weinheim in die Lage versetzt, an der externen Nachfrage quantitativ und qualitativ partizipieren zu können. Vor allem im Kontext der regionalen Wettbewerbssituation kann dem Gebiet Breitwiesen eine höhere externe Nachfragebindung zugeschrieben werden als dem Gebiet Hammelsbrunnen. Im Ergebnis ist es aus Sicht der Gutachter daher sinnvoll, die gewerbliche Flächenentwicklung auf das Gebiet Breitwiesen zu fokussieren.

6 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DES STANDORTES BREITWIESEN

6.1 STANDORTASPEKTE UND EIGNUNGSPROFIL

Der Standort Breitwiesen soll im Rahmen der vorliegenden Untersuchung besonders betrachtet werden. Er ist durch die folgenden Standortaspekte charakterisiert, die für seine Entwicklung maßgeblich sind:

- insgesamt großes Flächenpotenzial (rd. 42,5 ha Bruttofläche)
- direkte Autobahnanbindung A 5
- Sichtbarkeit von der Autobahn aus
- Lärmbelastung durch die Autobahn in Teilbereichen
- Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Distanz zum Siedlungskörper im Norden
- Nähe zum Siedlungskörper (Gewerbestandort Freiburger Straße) im Süden
- Erschließungsmöglichkeit über Knotenpunkt an der B 38

Abb. 34: Standortaspekte Potenzialgebiet Breitwiesen

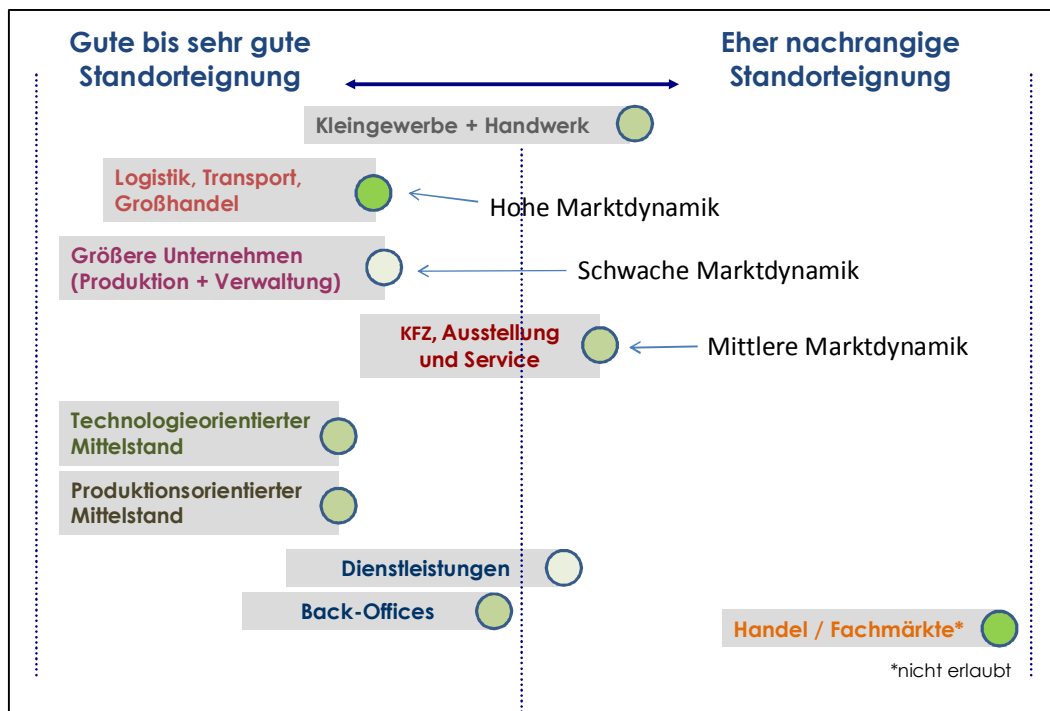


Quelle: Eigene Darstellung

Im Abgleich mit den skizzierten Standortanforderungen ergibt sich ein spezifisches Eignungsprofil, welches in der folgenden Abbildung dargestellt wird. Es zeigt sich, dass das Gebiet für zahlreiche Nutzungen gut geeignet ist. Eine gute, dennoch leicht nachrangige Standorteignung wird für Handwerk und Kleingewerbe, Dienst-

leistungen sowie für das Kfz-Gewerbe gesehen. Handel ist am Standort ausgeschlossen. Der Standort Breitwiesen eignet sich vor allem für die Ansiedlung größerer Unternehmen (Kombiansiedlungen Produktion, Verwaltung, Lager etc.), für Logistik- und Großhandelsunternehmen, sowie für produzierenden und technologieorientierten Mittelstand.

Abb. 35: Standort-Eignungsprofil Breitwiesen



Quelle: Eigene Darstellung und Einschätzung

6.2 ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Anhand der gewonnenen Ergebnisse der bisherigen Leistungs- und Arbeitsschritte können für den Standort Breitwiesen schließlich Entwicklungsszenarien erarbeitet und mit Hilfe verschiedener Parameter im Vergleich bewertet werden. Die Szenarien gehen von einer relativ hohen vermarktbar Nettofläche von rd. 32 ha aus.

Szenario A „Gewerbe- und Dienstleistungspark“

Das Szenario unterstellt eine Entwicklung als Gewerbe- und Dienstleistungspark. Die anzusiedelnden Nutzergruppen wären schwerpunktmäßig auf den technologieorientierten Mittelstand (ca. 60 %) bezogen. Auf den produktionsorientierten Mittelstand und auf die Dienstleistungen entfielen je 20 % Flächenanteil. Die Flächen für Dienstleistungsunternehmen sollten in diesem Fall an der Sichtachse zur B 38 im Süden des Gebietes vorgehalten werden, während der eher „unempfindliche“ produzierende Mittelstand in einem Entwicklungsabschnitt parallel zur Autobahn A 5 platziert werden sollte. Der höherwertige Mittelstand sollte in den Standortberei-

chen platziert werden, die in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen liegen. Im Prinzip unterstellt dieses Szenario eine Entwicklung wie das Gebiet „Stubbenwald (30 ha) in Bensheim.

Abb. 36: Entwicklungsszenario „Gewerbe- und Dienstleistungspark“ (Verortung)



Quelle: Eigene Darstellung

Im Rahmen dieses Szenarios müsste mit 55 bis 101 Ansiedlungen bis zur vollständigen Vermarktung des Gebietes Breitwiesen gerechnet werden. Der Vermarktungszeitraum würde entsprechend langfristig ausfallen. Da Dienstleistungsunternehmen und höherwertiges Gewerbe tendenziell bereit sind, höhere Flächenpreise zu akzeptieren, könnte der Vermarktungserlös relativ hoch ausfallen.

Abb. 37: Entwicklungsszenario „Gewerbe- und Dienstleistungspark“

Nutzungen	Flächenanteil	Nutzer	Ansiedler	Zeitraum Vermarktung
Produktion, Mittelstand	ca. 20 % (6,4 ha)	Produzierender und verarbeitender Mittelstand (mit Hallennutzung)	ca. 11 - 21	mittel- bis langfristig
Höherwertiger Mittelstand (Technologie)	ca. 60 % (19,2 ha)	Technologieorientierte mittelständische Unternehmen	ca. 32 - 64	langfristig
Dienstleistung	ca. 20 % (6,4 ha)	Dienstleistungsunternehmen (z. T. auch mit Gewerbestätten)	ca. 12 - 16	langfristig
Gesamt	100 %		ca. 55 - 101	

Quelle: Eigene Darstellung

Szenario B „Logistik- und Gewerbepark“

Das Szenario zielt auf eine Entwicklung des Gebietes Breitwiesen schwerpunktmäßig als Logistikstandort ab (Flächenanteil ca. 80 %). Im südlichen Standortbereich (südlich einer evtl. in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließung und mit Sichtbarkeit zur B 38) könnten sich mittelständische Unternehmen ansiedeln.

Abb. 38: Entwicklungsszenario „Logistik- und Gewerbepark“ (Verortung Nutzergruppen)



Quelle: Eigene Darstellung

Im Rahmen dieses Entwicklungs- und Vermarktungsszenarios wäre von der Ansiedlung von 19 bis 38 Unternehmen auszugehen, wobei der Vermarktungshorizont im Vergleich zum ersten Szenario deutlich kürzer (eher mittel- bis langfristig) ausfallen dürfte. Der Vermarktungserlös dürfte deutlich niedriger als beim ersten Entwicklungsszenario A ausfallen. Erfahrungsgemäß treten große Flächennachfrager wie Logistik in intensive Preisverhandlungen, so dass im konkreten Ansiedlungsfall die angesetzte Preisspanne durchaus unterschritten werden kann.

Abb. 39: Entwicklungsszenario „Logistik- und Gewerbepark“

Nutzungen	Flächenanteil	Nutzer	Ansiedler	Zeitraum Vermarktung
Logistik, Transport	ca. 80 % (25,6 ha)	Logistik-/ Distributionsunternehmen (insgesamt größere Grundstücke, eventuell auch Autohof)	ca. 8 - 17	mittelfristig
Mittelstand	ca. 20 % (6,4 ha)	Technologieorientierte mittelständische Unternehmen	ca. 11 - 21	mittel- bis langfristig
Gesamt	100 %		ca. 19 - 38	

Quelle: Eigene Darstellung

Im Prinzip unterstellt dieses Szenario eine Entwicklung wie die „Gebietsverflechtung“ Hirschberg (Gewerbepark Hirschberg)/ Heddesheim (Gebiet Robert-Bosch-Straße mit dem geplanten Multi-User-Logistikzentrum).

Abb. 40: Gewerbepark Hirschberg



Quelle: Internet-Auftritt Hirschberg

Unterszenario B-1: „Logistik- und Gewerbepark“ mit größerer Einzelansiedlung

Allerdings ist es denkbar, dass aufgrund der sehr guten Eignung und der oben beschriebenen Marktdynamik auch ein größeres Einzelunternehmen (z.B. 15 bis 20 ha) aus dem Bereich Logistik an dem Standort Interesse hat. Falls ein größeres Unternehmen für den Standort in Frage kommt, muss der Standort maßgeschneidert fortentwickelt werden. Die speziellen Nutzungsanforderungen könnten dann frühzeitig in die weiteren Planungs- und Entwicklungsprozesse eingebunden werden. Bei dem Unterszenario käme es zur Ansiedlung von 3 bis 7 Unternehmen. Möglich wäre es auch, dass sich am Entree des Standortes (also an der Einmündung der Haupteinfahrt B 38) ein Autohof (ca. 4 bis 6 ha) ansiedelt.

Abb. 41: Entwicklungsszenario „Logistik- und Gewerbepark“ mit größerer Einzelansiedlung

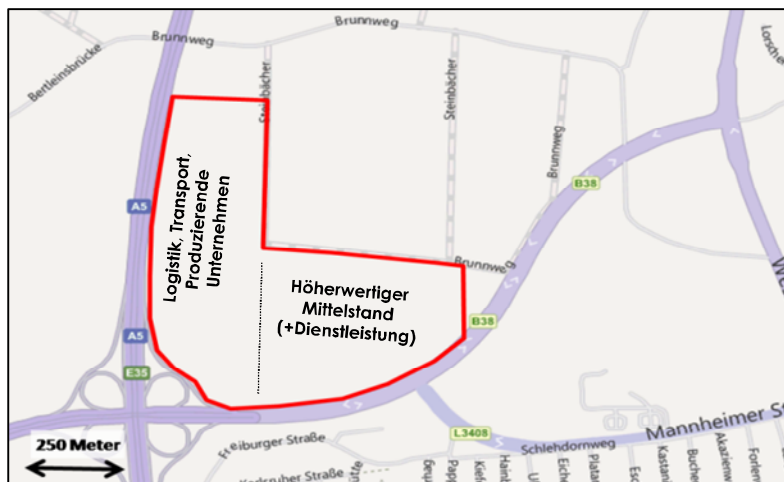
Nutzungen	Flächenanteil	Nutzer	Ansiedler	Zeitraum Vermarktung
Ansiedlung eines größeren Einzelunternehmens	ca. 65 % (20,8 ha)	Logistik-/ Distributionsunternehmen, Produzierendes Unternehmen mit Logistik und Dienstleistung	1	mittelfristig möglich
Logistik, Transport, Produktion	ca. 35 % (11,2 ha)	KEP-Dienste, Speditionen, Transportunternehmen, Lagereien, prod. Unternehmen, evtl. Autohof	ca. 2 - 7	mittelfristig
Gesamt	100 %		ca. 3-8	

Quelle: Eigene Darstellung

Szenario C „Mittelstandspark mit Logistik“

Das Szenario zielt auf ein Mischkonzept der Szenarien A und B. Rund 56 % der Flächen sind für Logistik und produzierende Unternehmen in einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsabschnitt parallel zur Autobahn A 5 vorgesehen. Im östlichen Teil des Standortes - als Entree von der B 38 aus - sollte sich ein Mix aus (höherwertigem, technologieorientierten Mittelstand und Dienstleistung etablieren (Flächenanteil ca. 44 %). Bei Realisierung des Szenarios muss von der Ansiedlung von ca. 30 bis 59 Unternehmen ausgegangen werden. Der Vermarktungshorizont ist somit mittel- bis langfristig und die Erlössituation wahrscheinlich niedriger als beim Szenario A, aber höher als beim Szenario B.

Abb. 42: Entwicklungsszenario „Mittelstandspark mit Logistik“ (Verortung Nutzergruppen)



Quelle: Eigene Darstellung

Ein generelles Problem bei diesen Entwicklungs- und Vermarktungsszenarien ist die Tatsache, dass die verkehrintensiven Nutzergruppen vom Erschließungsknoten an der B 38 zuletzt erreichbar sind und somit innerhalb des Gebietes zu entsprechenden Verkehrsemissionen führen. Dieser Konflikt muss durch die innere Erschließung des Gebietes und Abstandsflächen gemindert werden. Unter Umständen führt dies zu einer geringeren verkaufbaren Nettogröße und damit zu geringeren Erlösen als im Modell angenommen. Bei diesem Szenario sind die Preise für Logistik leicht höher als im Szenario B angesetzt, da angenommen wird, dass sich im Schwerpunkt eher mittelgroße Logistikunternehmen (KEP-Dienste, Speditions-/ Distributionsunternehmen, Lagereien etc.) ansiedeln.

Abb. 43: Entwicklungsszenario „Mittelstandspark mit Logistik“

Nutzungen	Flächenanteil	Nutzer	Ansiedler	Zeitraum Vermarktung
Logistik, Transport, Produktion	ca. 60 % (19,2 ha)	Logistik-/ Distributionsunternehmen, Produktionsunternehmen (insgesamt größere Grundstücke)	ca. 4 - 9	mittelfristig
Höherwertiger Mittelstand (+ Dienstleistung)	ca. 40 % (12,8 ha)	Technologieorientierte mittelständische Unternehmen	ca. 21 - 43	langfristig
Gesamt	100 %		ca. 25 - 52	

Quelle: Eigene Darstellung

6.3 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Der Vergleich der drei Entwicklungs- und Vermarktungsszenarien zeigt, dass das Szenario Gewerbe- und Dienstleistungspark den relativ höchsten Erschließungsaufwand erfordert und der Vermarktungszeitraum deutlich über 30 Jahre liegen dürfte. Zwar würde mit dem Szenario der höchste Erlös aus dem Flächenverkauf erzielt, doch würde sich der lange Vermarktungszeitraum (Vorfinanzierungskosten) auf die Wirtschaftlichkeit der Standortentwicklung restriktiv auswirken. Zudem haben vergleichbare Vorhaben eine eher schwierige Umsetzung gezeigt.

Mit dem Logistik- und Gewerbepark könnte Weinheim insbesondere an der boomenden Logistik angemessen partizipieren. Das Szenario zielt auf die Ansiedlung von „Großlogistik“ ab. Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte würden die Erschließungskosten wahrscheinlich von allen drei Szenarien am niedrigsten liegen – allerdings fiel auch die Erlössituation am niedrigsten aus, da Logistik eine eher vergleichsweise geringe Zahlungsbereitschaft hat. Zu berücksichtigen ist, dass Logistik eine Querschnittsbranche ist und zunehmend (durch Ausweitung der logistischen Wertschöpfungsketten) auch Arbeitsplätze schafft. Logistik zählt zu den wenigen mobilen Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen. Daher dürfte der Vermarktungshorizont bei diesem Szenario mit rd. 10 bis 20 Jahren am geringsten ausfallen.

Der Mittelstandspark ist wie erläutert eine Mischform - und berücksichtigt neben der Fokussierung auf höherwertigem Mittelstand explizit auch logistische Ansiedlungen sowie die Ausrichtung auf produzierende Unternehmen. Die logistischen Ansiedlungen werden hier eher im Bereich der vergleichsweise kleinteiligeren KEP-Dienste, Speditionen, Lager etc. gesehen. Die Erschließungskosten liegen daher insgesamt höher als beim Logistikpark; dafür steigen aber auch die zu erwartenden Erlöse. Der

Vermarktungshorizont dürfte zwischen 20 und 30 Jahren bis zu einer vollständigen Vermarktung des Gebietes liegen. Die Realisierungschancen werden - ebenso wie beim Logistikpark - als hoch eingeschätzt.

Abb. 44: Vergleichende Bewertung der Entwicklungsszenarien

Szenarien	Standort-eignung	Ver-marktungs-horizont	Umsetzungs-chancen (Realismus)	Erlös-situation (in Relation der Szenarien)	Erschließungs-aufwand (in Relation der Szenarien)
A Gewerbe- und Dienstleistungspark	mittel bis hoch	Langfristig > 30 Jahre	eher schwierig	hoch	hoch
B Logistik- und Gewerbepark	hoch	mittelfristig ca. 10 bis 20 Jahre	hoch	mittel	niedrig
B1 Logistik- und Gewerbepark mit großer Einzelansiedlung	hoch	mittelfristig ca. 10 bis 20 Jahre	mittel	mittel	niedrig
C Mittelstandspark mit Logistik	hoch	mittel- bis langfristig ca. 20 bis 30 Jahre	hoch	mittel	mittel

Quelle: Eigene Darstellung

Aus regionalwirtschaftlicher Sicht wäre eine Entwicklung des Gebietes Breitwiesen nach dem Szenario „Mittelstandspark mit Logistik“ sinnvoll und Erfolg versprechend. Sollte sich jedoch frühzeitig ein großer Logistiker auf dem Standort Breitwiesen ansiedeln, muss überlegt werden, den Standort nach dem Unterszenario B1 „Logistik- und Gewerbepark“ zu entwickeln.

6.4 ARBEITSPLATZEFFEKTE

Zwar ist tendenziell davon auszugehen, dass höherwertig entwickelte Standorte (Technologie, Dienstleistung) hohe Arbeitplatzeffekte haben. Jedoch kann heute nicht abgeschätzt werden, welche Art von Unternehmen aus den verschiedenen Nachfragegruppen sich ansiedeln und wie stark sich diese Unternehmen am Standort Breitwiesen entwickeln werden. Daher ist eine genaue Abschätzung der Arbeitplatzeffekte nach den skizzierten Entwicklungsszenarien eher schwierig. Hinzu kommt die bereits erwähnte Tatsache, dass Logistik mittlerweile mit außerordentlichen Arbeitsplatz- und Synergieeffekten mit den übrigen Branchen verbunden ist.

Wir haben daher verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Schwerpunkten im Nutzungsmix hinsichtlich der Arbeitsplatzeffekte ausgewertet. Das Ergebnis zeigt, dass sich selbst Logistikstandorte mit über 70 Arbeitsplätzen pro ha/Nettobauland (allerdings als Ausnahmefall) realisieren lassen. Im Schwerpunkt liegen die Arbeitsplatzeffekte (auch unter Berücksichtigung von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und von Dienstleistungsunternehmen) zwischen 40 bis 50 Arbeitsplätzen pro ha Vermarktungsfläche.

Auf den Standort Breitwiesen übertragen würde dies bedeuten, dass ca. 1.300 bis 1.600 Arbeitsplätze auf dem Standort entstehen könnten (neue und gesicherte Arbeitsplätze: Neuansiedlungen bzw. endogene Verlagerungen bei Expansion von bestehenden Unternehmen innerhalb Weinheims).

Abb. 45: Arbeitsplatzeffekte von ausgewählten Gewerbestandorten (Referenzbeispiele)

Autobahnnahе Gewerbestandorte	Lage und Größe (Nettоfläche)	Vermarktung pro Jahr in ha	Ansiedlungsstruktur	Ø Beschäftigte pro Unternehmen	Arbeitsplatzdichte (AP/ ha)
Billwerder/ Allermöhe (Hamburg)	Autobahn-AS 1 km 100 ha	4,0	71 % Logistik 9 % Ver. Gewerbe 10 % Dienstleistung 10 % Divers	30	72
Rehkamp (Langenhagen/ Hannover)	Autobahn-AS 0,5 km Flughafen Hannover 38 ha	2,4	65 % Logistik 28 % Ver. Gewerbe 4 % Dienstleistung 6 % Divers	69	42
Hemelinger Marsch (Bremen)	Autobahn-AS 0,5 km 52 ha	5,1	42 % Ver. Gewerbe 35 % Logistik 12 % Kfz-Handel/-Gewerbe 11 % Divers	25	46
Achim-Uesen (LK Verden)	Autobahn-AS 1,0 km 49 ha	3,3	35 % Ver. Gewerbe 28 % Baugewerbe 23 % Dienstleistung 14 % Divers	28	45
Brinkum (LK Diepholz)	Autobahn-AS 0,5 km 32 ha	1,6	42 % Logistik 23 % Baugewerbe 23 % Dienstleistung 14 % Divers 6 % Divers	10	23

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Das Beispiel Brinkum zeigt, dass bei der Ansiedlung von Unternehmen auf deren Arbeitsplatzdichte/ Arbeitsplatzeffekte großen Wert zu legen ist. Dies sollte im Einzelfall ein wesentliches Entscheidungskriterium bei Ansiedlungswünschen/-vorhaben sein. Die Beispiele zeigen aber auch, dass logistikgeprägte Standorte 40 bis 50 Arbeitsplätze pro ha Nettobauland erzielen können.

7 SCHLUSSFAZIT UND EMPFEHLUNGEN

Die Untersuchung zu den gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten Weinheims hat gezeigt, dass Weinheim über außerordentlich positive Standortfaktoren verfügt. Dies betrifft sowohl die Bewertung als Wirtschafts- als auch als Gewerbestandort. Um diese Standortpotenziale aktiv für die Fortentwicklung Weinheims unter den veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nutzen zu können, ist die Entwicklung des Gebietes Breitwiesen notwendig. Hauptargumente für die Entwicklung des Gebietes sind die Partizipation an mobilen und boomenden gewerblichen Nachfragegruppen (wie z.B. Logistik) und die Bereitstellung von quantitativ und qualitativ ausreichenden Flächen für wachsende Unternehmen innerhalb Weinheims.

Standortübergreifend sollte die Stadt Weinheim für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik die folgenden Aspekte beachten:

- Die Analyse und Bewertung der Gewerbegebiete in Weinheim hat eine deutliche Typisierung und Klassifizierung erkennen lassen. Diese sollte strategisch im Sinne der Zielaussagen zu den einzelnen Standorten aufgegriffen werden. Weinheim ist (sofern neue Standorte entwickelt werden) aufgrund der dann vorhandenen verschiedenen Standortqualitäten in der Lage, die Flächennachfrage konkret zu steuern. Hierbei ergeben sich zusammengefasst die folgenden Ansätze:
 - Der Standort des Industrieparks Weinheim fungiert - wie erwähnt - als ein Technologie- und Gewerbepark mit Alleinstellungsvorteilen in der Region und bietet auch Dienstleistungsflächen und -grundstücke an, so dass auch die Nachfrage nach Miet- und Dienstleistungs- bzw. Büroflächen in Weinheim entsprochen werden kann. Um die Potenziale insgesamt für Weinheim noch besser in Wert zu setzen, ist eine (partielle) Öffnung des Standortes und eine funktionale Verflechtung des Standortes mit den benachbarten Gewerbestandorten und dem Stadtgebiet anzustreben.
 - Die Gebiete Hintere Mulf und Bergstraße stehen für die Bedienung der Nachfrage im Bereich Handwerk und Kleingewerbe zur Verfügung. Zusammengenommen könnten sich auf beiden Standorten wahrscheinlich rd. 60 Unternehmen ansiedeln. Bei einer Dynamik von zwei bis drei Ansiedlungen pro Jahr (vornehmlich endogen durch Ver-/ Umlagerung und Neugründung) würde das Flächenpotenzial über 20 Jahre lang ausreichen, die Nachfrage zu decken. Wie erwähnt, sollte aufgrund der Lageeigenschaften und vorhandenen Entwicklungsansätze zuerst der Standort Bergstraße/Langmaasweg vermarktet werden.

- Mit der Entwicklung des Standortes Breitwiesen besteht die Chance, erstmalig in angemessener Weise vom regionalen/ überregionalen Ansiedlungsgeschehen (z.B. Kombiansiedlungen Verwaltung, Produktion, Logistik) profitieren zu können. Die Entwicklung des Standortes Breitwiesen wird das Arbeitsplatzangebot Weinheims erhöhen und sich stabilisierend bis positiv auf die Arbeitsplatzdichte auswirken. Davon profitiert letztendlich auch der Einzelhandelsstandort (Kaufkraft) Weinheim.
- Mit dem Standort Breitwiesen können seit längerer Zeit wieder Grundstücke von über 2 ha für die Ansiedlung von höherwertig (technologieorientierten) mittelständischen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden (Bedienung der endogenen, regionalen/ überregionalen Nachfrage)

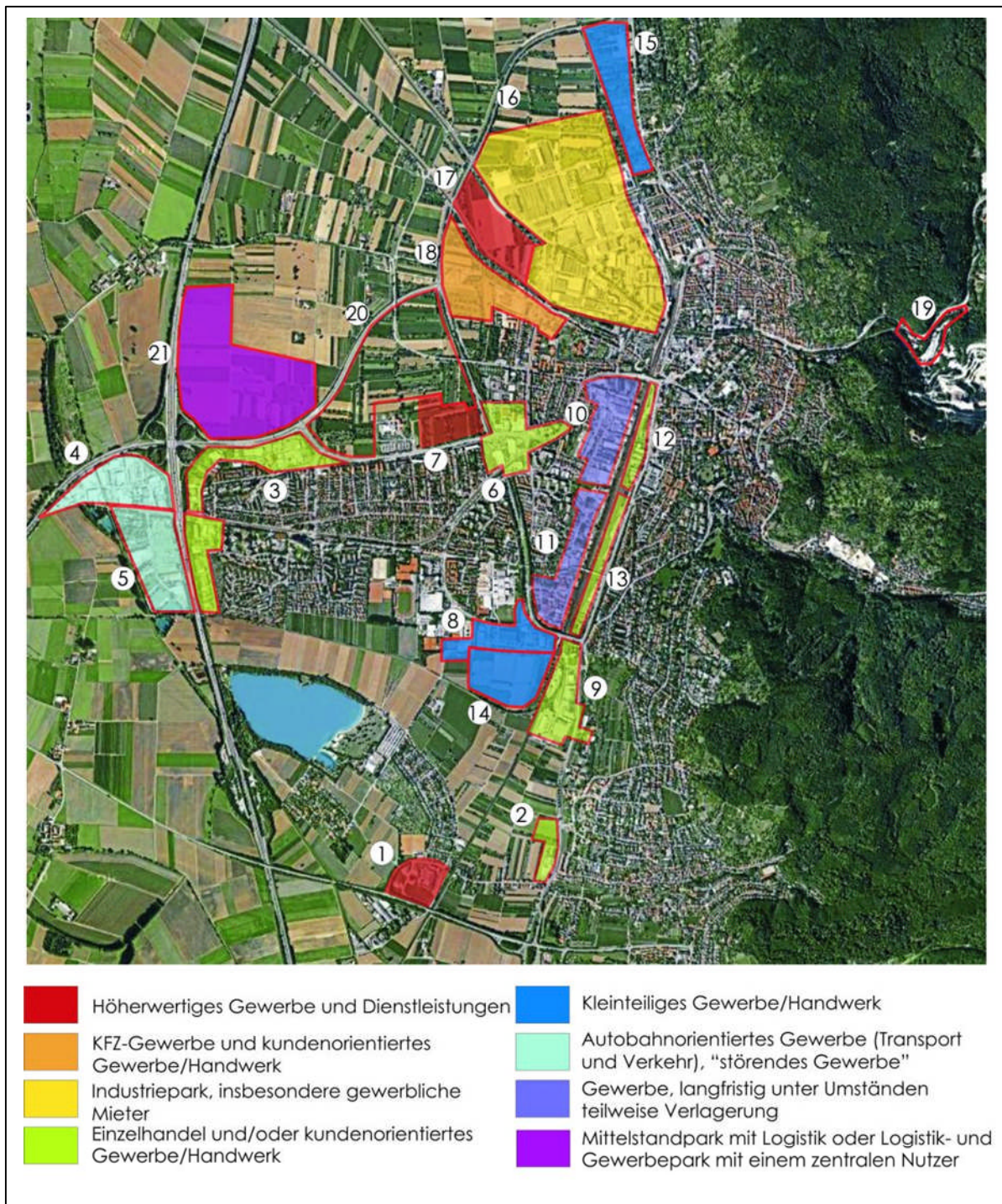
Für die potenzielle Standortentwicklung Breitwiesen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse die folgenden Hinweise:

- Aus regionalwirtschaftlicher Sicht wäre eine Entwicklung des Gebietes Breitwiesen nach dem Szenario „Mittelstandspark mit Logistik“ sinnvoll und Erfolg versprechend. Sollte sich jedoch frühzeitig ein großer Logistikutzer für den Standort interessieren, sollte die Entwicklung auf das Unterszenario B-1 „Logistik- und Gewerbepark“ umgelenkt werden.
- Um die Ansiedlungsmöglichkeiten vor allem im Bereich Logistik noch weitergehend verifizieren zu können, sollten zu gegebener Zeit Gespräche mit Investoren und Projektentwicklern geführt und eine Einschätzung hinsichtlich der Möglichkeiten und Potenziale des Standortes Breitwiesen aus konkreter Sicht der Marktteilnehmer eingeholt werden.
- Der Standort sollte aus ökonomischer Sicht in verschiedenen nachfragegerechten Entwicklungsabschnitten realisiert werden. Hierbei besteht die Schwierigkeit, die unterschiedlichen Standortanforderungen von Logistik und Mittelstand auf dem Gebiet im Zeitverlauf in bedarfsgerechten Größenordnungen bereitzustellen. Daher empfiehlt sich die Erarbeitung eines konkreten Standort- und Entwicklungskonzeptes für das Potenzialgebiet.
- Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den Nutzergruppen. Im Bereich Logistik und Transport muss mit Grundstücksgrößen zwischen 1 bis 5 ha (z. T. auch über 10 ha bei Großlogistik) gerechnet werden. Im Bereich Mittelstand bewegen sich die Flächengrößen erfahrungsgemäß zwischen 0,3 bis 0,6 ha. Die Grundstücksbereiche bzw. Bauabschnitte sind so zu konzipieren, dass Abschnitte/ Grundstücke auch zu größeren Einheiten zusammengelegt werden können. Die Erarbeitung eines konkreten Entwicklungskonzeptes ist - wie erwähnt- zu empfehlen.

- Das Preisspektrum muss einerseits die vergleichsweise geringere Zahlungsbereitschaft der Logistik berücksichtigen und andererseits auch für den sich anzusiedelnden Mittelstand ein eher im regionalen Vergleich moderates Preisniveau anstreben. Die Preise sollten nicht zum Ausschluss von ansiedlungswilligen Unternehmen führen. Die regionalwirtschaftlichen Effekte von Ansiedlungen wiegen meist höher und vor allem längerfristiger als eine kurzfristige Gewinnorientierung bei der Flächen- und Standortentwicklung.
- Für den Teilbereich der Mittelstandsflächen ist eine höherwertige Erschließung mit Straßenbegrünung anzustreben.
- Sollte sich die Stadt Weinheim zur Entwicklung des Gebietes Breitwiesen entschließen, empfiehlt sich die Erstellung eines strategischen Vermarktungskonzeptes mit der Berücksichtigung des Marketinginstrumentariums (Namensfindung und Logoentwicklung für den Standort, Ansprache von Zielgruppen und Unternehmen, Erstellung von Vermarktungsmaterialien, Preisstrategie sowie Maßnahmen der Public Relations, etc.).
- Zu überlegen wäre außerdem, wie die Entwicklung des Standortes Breitwiesen konkret vorangetrieben werden könnte. Neben der eigenständigen kommunalen Entwicklung bieten sich mittlerweile auch erprobte Entwicklungs- und Organisationsmodelle unter Einbeziehung privater Akteure an.

Die gewonnenen Untersuchungsergebnisse sollten in den Prozess der zukünftigen Stadtentwicklungsplanung und der strategischen Ausrichtung der Arbeit der Wirtschaftsförderung einfließen und hier weiter spezifiziert werden.

Abb. 46: Zielgruppen Gewerbegebiete Weinheim



Quelle: Eigene Darstellung

Hinweis:

Georg & Ottenströer Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie, Hamburg ist als unabhängige Beratungsunternehmen bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen, den angesetzten Annahmen und Prämissen sowie den Berechnungen mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen gemäß des beauftragten Leistungsbildes vorgegangen. Alle prognostischen Angaben erfolgen ohne Gewähr, da die Berechnungen einer Vielzahl an Annahmen/ Prämissen bedürfen. Diese können sich im Zeitablauf deutlich ändern und so zu Abweichungen von aufgezeigten Ergebnissen, Einschätzungen und Rückschlüssen des vorliegenden Gutachtens führen.

Die Ergebnisse des Gutachtens beziehen sich auf den Zeitpunkt September 2011. Georg & Ottenströer Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie übernimmt keine Verpflichtung, den Auftraggeber über eintretende Ereignisse oder Änderungen in den Rahmenbedingungen zu informieren. Die Daten, Einschätzungen und Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens spiegeln den frühen Planungsstand des Projektes wieder und sind im weiteren Projektverlauf an die zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse der Projektvertiefung/ Projektrealisierung und die sich im Zeitablauf verändernden wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen oder sonstigen projektrelevanten Rahmenbedingungen anzupassen.

ANHANG

ÜBERSICHT REGIONALE GEWERBESTANDORTE