



BERATUNG+MANAGEMENT

Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg

Köln/ Berlin, 19. Dezember 2012



CIMA Beratung + Management GmbH

Dr. Wolfgang Haensch

Uwe Mantik

Michael Mammes

Eupener Straße 150 ■ 50933 Köln ■ Tel.: (0221) 937 296 20 ■ Fax: (0221) 937 296 21

E-Mail: haensch@cima.de ■ mantik@cima.de ■ Internet: www.cima.de

In Zusammenarbeit mit:



Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Daniel Zwicker-Schwarm

Zimmerstraße 13-15 ■ 10969 Berlin ■ Tel.: (030) 39001 154 ■ Fax: (030) 39001 116

E-Mail: zwicker-schwarm@difu.de ■ Internet: www.difu.de

INHALT

1	EINFÜHRUNG	10
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	10
1.2	Bedeutung des Standortfaktors „Wirtschaftsfläche“	12
1.3	Methodik und Projektablauf	14
2	KÜNFTIGE ANFORDERUNGEN AN UNTERNEHMENSSTANDORTE	17
2.1	Einführung	17
2.2	Megatrends und ihre räumliche Implikation	17
2.2.1	Herausforderungen der Raumentwicklung	17
2.2.2	Wandel der Arbeitsformen	28
2.3	Anforderungen an einen zukunftsfähigen Standort	29
2.3.1	Standortfaktoren und Standortentscheidungsprozesse	29
2.3.2	Herausforderungen durch die Zukunft der Arbeit	32
2.3.3	Standorttypologien	42
2.4	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	52
2.4.1	Landesplanung	52
2.4.2	Regionalplanung	54
2.5	Relevanz der Konversionsstandorte für Heidelberg	55
3	RAHMENBEDINGUNGEN	57
3.1	Sozioökonomische Trends und Entwicklungen in Heidelberg	58
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen	58
3.1.2	Standortbedingungen	61
3.2	Branchenstruktur Heidelbergs und besondere Standortanforderungen	67
3.2.1	Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	68
3.2.2	Leitbranchen und Kompetenzfelder	72
3.2.3	Vertiefung: Forschungs- und wissensintensive Unternehmen in Heidelberg	78
3.2.4	Vertiefung: Standortanforderungen forschungs- und wissensintensiver Branchen in Heidelberg	83
3.2.5	Vertiefung: Wirtschaftsflächen für forschungs- und wissensintensive Unternehmen	86
3.2.6	Erklärungsansätze der wirtschaftlichen Entwicklung	87
3.3	Standortanforderungen Heidelberger Unternehmen	90
3.3.1	Eingrenzung des Betrachtungsraumes anhand möglicher Nutzungsarten	91
3.3.2	Bildung von Standorttypen aufgrund der Standortanforderungen Heidelberger Unternehmen	91
3.4	Zwischenfazit und Ausblick	92
4	WIRTSCHAFTSFLÄCHEN HEIDELBERG 2012	94
4.1	Standorte im Überblick	95
4.2	Erhebung und Bewertung der Flächen	99
4.2.1	Bewertungssystematik	99

4.2.2	Quantitative und qualitative Beschreibung der Gewerbestandorte	101
4.2.3	Flächenbilanz Heidelberg 2012	111
5	FLÄCHENBEDARF HEIDELBERG 2025.....	114
5.1	Methodik der Flächenbedarfsprognose	114
5.1.1	Einführung	115
5.1.2	Grundlagen der Bedarfsberechnung	117
5.2	Beschäftigtenprognose	121
5.2.1	Methodische Grundlagen	121
5.2.2	Ergebnisse der Beschäftigtenprognose für Heidelberg 2025	124
5.3	Szenario 1: Status Quo	126
5.3.1	Räumliche Verteilung der Beschäftigten zum gegenwärtigen Zeitpunkt	126
5.3.2	Flächenbedarfsberechnung	128
5.3.3	Gesamtüberblick des Flächenbedarfs (Szenario 1)	131
5.4	Szenario 2: Chancen-Szenario	134
5.4.1	Wirtschaftliche Zielsetzungen der Stadt Heidelberg hinsichtlich wissens- und forschungsintensiver Unternehmen	136
5.4.2	Vertiefung: Flächenbedarfe ausgewählter wissens- und forschungsintensiver Branchen bzw. Querschnittsbereiche	137
5.4.3	Berücksichtigung weiterer Sonderentwicklungen in der Stadt Heidelberg	145
5.4.4	Gesamtüberblick des Flächenbedarfs (Szenario 2)	148
5.5	Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenangebot	149
5.5.1	Szenario 1: Status Quo-Szenario	149
5.5.2	Szenario 2: Chancen-Szenario	151
5.6	Zwischenfazit und Empfehlungen	152
6	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	155
6.1	Strategische Ziele des Wirtschaftsflächenkonzepts	155
6.2	Übergeordnete Handlungsstrategien der Gewerbeflächenpolitik	158
6.2.1	Branchenübergreifende Handlungsempfehlungen zur Gewerbeflächenpolitik	158
6.2.2	Gewerbeflächenpolitik für forschungs- und wissensintensive Unternehmen	162
6.3	Empfehlungen zur Entwicklung der Flächenpotenziale im Bestand	164
6.3.1	Entwicklungsflächen für Industrie, Handwerk und Dienstleistungen	164
6.3.2	Entwicklungsflächen für forschungs- und wissensintensive Unternehmen	166
6.4	Modell zur räumlichen Entwicklung der Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet Heidelberg	168
6.4.1	FNP-Potenzialflächen	168
6.4.2	Konversionsflächen	170
7	ANHANG.....	176
7.1	Gewerbesteckbriefe	176
7.2	Vertiefende Informationen zu den Rahmenbedingungen der Wirtschaftsflächenentwicklung	231

7.3	Trendprognosen	232
7.4	Anrechenbare Flächen im Bestand	237
7.5	Verwendete Kennziffern und Annahmen der CIMA-Flächenbedarfsrechnung	237
7.6	Auflistung der durchgeführten Expertengespräche	240

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Projektablauf „Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg“	15
Abb. 2: Geographische Ebenen der Standortfaktorengruppen	30
Abb. 3: Typen räumlicher Mischung von Wohnen und Arbeiten	35
Abb. 4: Entwicklungsmaßnahme Petrisberg Trier.....	36
Abb. 5: Gewerbearchitektur als „Hülle der Produktion“	37
Abb. 6: Alternative Formen des Büroarbeitsplatzes	37
Abb. 7: Experimentelle Form flexibler Raumlösungen (Existenzgründerzentrum Alter Schlachthof Karlsruhe).....	39
Abb. 8: CarGoTram (Dresden).....	40
Abb. 9 Bürostandort Seestern Düsseldorf	43
Abb. 10: Technologiepark Heidelberg 2005 und Technologiepark Dortmund 2008	45
Abb. 11: MedienHafen Düsseldorf.....	46
Abb. 12: WITTENSTEIN bastian (Felbach).....	47
Abb. 13: Ausgangslage und Siegerentwurf für den Welt-Gewerbehof.....	48
Abb. 14: In der Praxis bereitete Standorttypen	49
Abb. 15: Räumlich-funktionale Organisation des Industriebaus der Zukunft.....	52
Abb. 16 Einwohnerentwicklung zwischen 1999 und 2011 im Vergleich	59
Abb. 17: Wanderungssaldo	60
Abb. 18: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner im Benchmark.....	61
Abb. 19: Verkehrsverbindungen Heidelberg-Mannheim-Ludwigshafen	62
Abb. 20: Qualifikation der Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich	64
Abb. 21: Bruttowertschöpfung insgesamt: Veränderung zwischen 1999 und 2009 (in %)	66
Abb. 22: Entwicklung der Erwerbstätigen zwischen in Heidelberg (1999 bis 2011).....	69
Abb. 23: Entwicklung der Beschäftigten zwischen 1999 und 2011 im Vergleich.....	70
Abb. 24: Pendlersalden (SvB) in Heidelberg 1999 bis 2011	71
Abb. 25: Entwicklung der Pendlerbilanz zwischen 1999 und 2011 im Vergleich.....	71
Abb. 26: Beschäftigtenanteil der Wirtschaftssektoren an der Gesamtbeschäftigung (2011)	72
Abb. 27: Beschäftigtenanteile an der Gesamtbeschäftigung im Dienstleistungssektor (2011).....	74
Abb. 28: Beschäftigtenanteile an der Gesamtbeschäftigung im Produzierenden Gewerbe (2011)	75
Abb. 29: Branchenportfolio Heidelberg (2007/ 2011)	77
Abb. 30: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Konzentration im Verarbeitenden Gewerbe	80

Abb. 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Konzentration in wissensintensiven Dienstleistungen	81
Zwischenfazit.....	82
Abb. 32: Standortanforderungen forschungs- und wissensintensiver Unternehmen.....	83
Abb. 33: Flächenbilanz der untersuchten Standortbereiche	96
Abb. 34: Übersicht der untersuchten Gebiete (blau = Gebiete mit Flächenpotenzialen; schraffiert = Entwicklungsfläche)	98
Abb. 35: Klassifizierung der Potenzialflächen nach ihrer Verfügbarkeit.....	100
Abb. 36: Verfügbarkeit der erfassten Potenzialflächen im Bestand	112
Abb. 37: Flächenangebot im Bestand nach den verschiedenen Standorttypen und Verfügbarkeit (in qm (netto)).....	113
Abb. 38: Verwendetes Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs 2025	117
Abb. 39: Rechenweg der Bedarfsermittlung.....	118
Abb. 40: Ableitung des eventuellen Bedarfs für Neuausweisungen.....	119
Abb. 41: Lineare und exponentielle Trendfortschreibung	121
Abb. 42: Bildung von 13 Wirtschaftsgruppen	122
Abb. 43: Transformation in 8 Unternehmenstypen.....	123
Abb. 44: Beschäftigtenprognose für die 13 Wirtschaftsgruppen in Heidelberg	124
Abb. 45: Ergebnisse der Trendprognose für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Ebene der Unternehmenstypen in Heidelberg 2011 und 2025	125
Abb. 46: Räumliche Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Heidelberg nach Stadtteilen und verschiedenen Gewerbestandorttypen 2009 (Grobschätzung)	127
Abb. 47: Übertragung der 8 Unternehmenstypen in 7 Standorttypen.....	129
Abb. 48: Flächennachfrage Stadt Heidelberg nach der Beschäftigtentrendprognose bis 2025 (in ha, netto, incl. Flexibilitätzuschlag von 30 %)	131
Abb. 49: Derzeitige räumliche Verteilung der Beschäftigten nach Unternehmenstypen und räumliche Verteilung auf neu zu schaffenden Flächen.....	132
Abb. 50: Räumliche Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Heidelberg 2025 und Saldo gegenüber der Verteilung 2009	134
Abb. 51: Ausgewählte wissensintensive Branchen und ihre Flächenbedarfe.....	137
Abb. 52: Trendprognose der unternehmensorientierten wissensintensive Dienstleistungen.....	145
Abb. 53: Flächennachfrage durch den verfolgten Ausbau der Hotelkapazitäten in Heidelberg	146
Abb. 54: Flächenbedarf Wirtschaftsflächen Heidelberg 2025 und Bestand 2012 (in ha netto)	149
Abb. 55: Flächenbedarf in Heidelberg 2025 und Angebot an Wirtschaftsflächen 2012 (Szenario 1) (in ha netto)	150
Abb. 56: Flächenbedarf in Heidelberg 2025 und Angebot an Wirtschaftsflächen 2012 (Szenario 2) (in ha netto)	152
Abb. 62: Ziel-Hexagon für die Stadt Heidelberg.....	156

Abb. 57: Shift-Share-Analyse Heidelberg – Baden-Württemberg	231
Abb. 58: Trendfortschreibungen für die 13 Wirtschaftsgruppen	232
Abb. 59: Verwendete Flächenkennziffern (m ² Grundstück/ sozialversicherungspflichtig Beschäftigter)	238
Abb. 60: Verwendete Neuansiedlungs-/ Verlagerungsquoten sowie Wiedernutzungsquoten.....	239
Abb. 61: Allgemeine Standortanforderungen	241

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.: Abbildung

AO: Arbeitsort

B.: Beschäftigte

BauGB: Baugesetzbuch

Bd.: Band

B-Plan: Bebauungsplan

ebd.: ebendort

Ergänz. d. Verf.: Ergänzungen des Verfassers/ eigene Ergänzungen

ET: Erwerbstätige

etc.: et cetera

EUR: EURO

Ew.: Einwohner

FH: Fachhochschule

FNP: Flächennutzungsplan

FKZ: Flächenkennziffer

FP: Flächenproduktivität

FuE: Forschung und Entwicklung

GE: Gewerbegebiet

ggf.: gegebenenfalls

GI: Industriegebiet

GmbH: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

ha: Hektar

IT: Informationstechnologien

Kap.: Kapitel

Kfz: Kraftfahrzeug

Km: Kilometer

Lkw: Lastkraftwagen

LQ: Lokalisationsquotient

MI: Mischgebiet

Mio.: Millionen

MIV: Motorisierter Individualverkehr

MK: Kerngebiet

MRN: Metropolregion Rhein-Neckar

MRO: Modell Räumliche Ordnung

NATO: North Atlantic Treaty Organization

ÖPNV: Öffentlicher Personennahverkehr

qm: Quadratmeter

SO: Sondergebiet

s.o.: siehe oben

s.u.: siehe unten

SuV: Siedlungs- und Verkehrsfläche

SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

teilw.: teilweise

TU: Technische Universität

u.a.: unter anderem

vgl.: vergleiche

WO: Wohnort

WS: Wintersemester

z.B. zum Beispiel

z.T.: zum Teil

1 EINFÜHRUNG

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Heidelberg verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung, die sich auch in den Beschäftigtenzahlen widerspiegelt. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt zwischen 1999 und 2009 von 5.555 Mio. EUR auf 6.399 Mio. EUR und damit um gut 15 %. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Heidelberg stieg im selben Zeitraum um rund 9 % auf etwa 110.000¹. Heidelberger Unternehmen aus Dienstleistung, Handwerk, Handel und Industrie bieten nicht nur ein wichtiges Arbeitsplatzangebot – sie sind auch unabdingbar für die Finanzierung der städtischen Dienstleistungen und der kommunalen Infrastruktur. Das Steueraufkommen der Stadt wird fast zur Hälfte von der Gewerbesteuer getragen, die Einkommensteueranteile decken den kommunalen Haushalt zu 11,2 %. Insofern ist es auch unter fiskalischen Aspekten im unmittelbaren Interesse der Stadt, die Entwicklung von Unternehmen durch eine angepasste Standortpolitik zu unterstützen. Der Erhalt der Wirtschaftskraft der Stadt stellt einen entscheidenden Baustein für die Daseinsvorsorge dar.

In diesem Kontext ist ein ausreichendes und nachfragegerechtes Angebot an Gewerbeflächen – für ansässige Betriebe und Gründer oder für Neuansiedlungen, die von den besonderen Standortvorteilen Heidelbergs profitieren wollen, von herausgehobener Bedeutung. Die Anforderungen von Unternehmen an das „passende“ Gewerbegrundstück sind dabei sehr unterschiedlich. Generell lässt sich festhalten, dass der technologische und wirtschaftliche Strukturwandel, aber auch die zunehmende Globalisierung und Internationalisierung der Märkte zu deutlichen Veränderungen und stärkeren Differenzierungen der Standortanforderungen von Unternehmen geführt haben. Immer seltener lassen sich die Bedarfe pauschal durch einfache Gewerbestandorte „von der Stange“ befriedigen: Handwerksunternehmen beispielsweise benötigen meist kleine Grundstückszuschnitte in Kundennähe und sind dabei relativ preissensibel. Wissensintensive Dienstleister suchen oft die Nachbarschaft zu Forschungseinrichtungen oder eine „besondere Adresse“ und für viele Produktionsbetriebe sind ein lärm- und verkehrsunempfindliches Umfeld notwendig.

Eine zukunftsorientierte Flächenpolitik für die Wirtschaft – aber auch für Bildungs- und Forschungseinrichtungen – muss diese Entwicklungen stärker als in der Vergangenheit berücksichtigen. Neue Unternehmensstandorte müssen differenziert entwickelt werden; sie müssen Ansprüchen verschiedener Unternehmenstypen an Betriebs- und Flächengröße, Kundennähe, Belastbarkeit (z.B. Immissionen), Adressbildung usw. genügen. Standorte müssen vielfach als „Marke“ verstanden werden, die ein Unternehmensimage sinnvoll ergänzen können.

Der Heidelberger Gewerbeflächenmarkt verzeichnete in den vergangenen Jahren ein konstantes Aktivitätsniveau. Zwischen 1999 und 2011 wurden nach Aufzeichnung der Stadt Heidelberg insgesamt rund 28 Hektar Gewerbeflächen verkauft. Auch wenn die gegenwärtigen räumlichen Planungen noch größere Flächenpotenziale für die gewerbliche Nutzung nachweisen², so ist an dieser Stelle doch bereits festzustellen, dass nur wenige dieser Flächen kurzfristig verfügbar sind – etwa weil sie (als vorgenutzte Flächen) in privater Hand sind, oder als reine Planflächen (Bauerwartungsland) noch kein Bauland darstellen. Darüber hinaus entsprechen ihre Qualitäten nach den Erfahrungen der letzten Jahre oftmals nicht den Standortanforderungen expandierender oder ansiedlungsinteressierter

¹ Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Stand August 2010

² So beinhaltet die Flächenbilanz des Modells Räumliche Ordnung (MRO) mit Stand 2007 ein noch vorhandenes Flächenpotenzial von rund 171 Hektar für gewerbliche Nutzungen (und damit rund 60 Hektar weniger als im Jahre 1999) vgl. Stadt Heidelberg (2008): Modell Räumliche Ordnung. Flächenbilanz Modell Räumliche Ordnung 1999-2007.

Unternehmen. In der Summe muss also befürchtet werden, dass betriebliche Flächenbedarfe nicht im erforderlichen Maße am Standort Heidelberg befriedigt werden können.

Vor dieser Ausgangslage hat die Stadt Heidelberg die CIMA Beratung + Management GmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) im Dezember 2011 mit der Erstellung eines integrierten Wirtschaftsflächenkonzeptes beauftragt.³ Zielsetzung des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist es:

- wesentliche Rahmenbedingungen und darauf bezogene Anforderungen an zukunftsfähige Unternehmensstandorte zu formulieren,
- Transparenz über das Potenzial an Gewerbeflächen in Heidelberg zu schaffen,
- den voraussichtlichen Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 aufzuzeigen und darauf aufbauend
- flächenbezogene und übergeordnete Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Gewerbeflächenentwicklung zu treffen.

Die Analyse beinhaltet eine **quantitative und eine qualitative Perspektive**. Gerade bei Gewerbeflächen besteht angesichts der vielfältigen Standortanforderungen von Unternehmen oftmals die Schwierigkeit, dass es trotz scheinbar hinreichender gewerblicher Entwicklungspotenziale an geeigneten, marktgängigen Flächen mangelt (sogenanntes „Flächenparadoxon“). Dies ist gerade für Heidelberg von besonderer Bedeutung, wo neben den klassischen Gewerbebetrieben auch Arbeitsplatzanbieter aus Wissenschaft, Forschung und Lehre eine erhebliche Flächennachfrage generieren.

Der hier verfolgte Ansatz geht davon aus, dass sich angesichts des anhaltenden technologischen und ökonomischen Wandels, tiefgreifender demografischer Veränderungen und dem Gebot nachhaltiger Entwicklung **Standortanforderungen von Unternehmen und weiteren Nachfragern im Wandel** befinden. Dabei ist die Frage zu beantworten, wo und in welchem Umfang der künftige Strukturwandel seinen räumlichen Niederschlag finden kann. Dies ist in Heidelberg insbesondere hinsichtlich der ab 2015 durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte frei werdenden Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet relevant.

In diesem Sinne dient das Wirtschaftsflächenkonzept nicht nur dazu, eine zentrale Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung zur Realisierung wirtschafts- und beschäftigungspolitischer Ziele zu erarbeiten und zur Transparenz am Gewerbeflächenmarkt beizutragen. Gleichzeitig will es durch die Berücksichtigung von gewerblichen Flächenpotenzialen im Bestand einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten.⁴

³ Mit dem Projekttitel „Integriertes Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg“ wird verdeutlicht, dass es sich zum einen um eine fachübergreifende Untersuchung der für die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Heidelberg relevanten Flächen handelt. Neben wirtschaftstrukturellen Fragestellungen werden auch städtebauliche, stadtplanerische und soziodemographische Aspekte in der Studie behandelt. Zum anderen weist der Titel darauf hin, dass sich die Untersuchung nicht ausschließlich auf die gewerblichen Bauflächen der Stadt Heidelberg nach der Baunutzungsverordnung bezieht, sondern auch relevante Sonderbauflächen für Wissenschaft und Einzelhandel berücksichtigt werden.

⁴ Damit kann das Wirtschaftsflächenkonzept auch einen Beitrag zum 2011 verabschiedeten, landesweiten Strategieprogramm zur Reduzierung des Flächenverbrauchs leisten.

1.2 Bedeutung des Standortfaktors „Wirtschaftsfläche“

Industrie, Handwerk und Dienstleistungsunternehmen schaffen Arbeitsplätze und tragen mit ihrem Steueraufkommen erheblich zur Finanzierung städtischer Investitionen und Dienstleistungen bei. Um konkurrenzfähige Produkte und Leistungen zu erzeugen, müssen für diese Unternehmen die geeigneten Standortfaktoren vorhanden sein. Dazu gehört, neben anderen Faktoren wie qualifiziertem Personal, auch ein geeigneter Unternehmensstandort. Letzterer befindet sich günstigerweise in optimaler Lage zum Absatz- und Beschaffungsmarkt bei gleichzeitig möglichst geringen Kosten, ist hinreichend dimensioniert und zeichnet sich – branchenspezifisch – durch weitere harte und weiche Standortfaktoren im Umfeld aus. Die Immobilienbedarfe von Unternehmen sind vielfältig – Büro-, Produktions- und Logistikflächen, aber auch Labore, Schulungs- und Serviceflächen gehören dazu. Die Nachfrage nach diesen „**Wirtschaftsflächen**“ hat sich im Zuge des technischen und ökonomischen Wandels in den letzten Jahrzehnten immer weiter verändert und ausdifferenziert.

Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigtenzunahme ist meist mit zusätzlicher Flächennachfrage verbunden. Der **Flächenbedarf von Unternehmen** kann aus ganz unterschiedlichen Gründen entstehen: Bei der Neugründung von Unternehmen, wenn der Ausbau von Produktionskapazitäten und Beschäftigung am Standort nicht mehr umgesetzt werden kann, oder wenn sich Unternehmen von außerhalb ansiedeln wollen. Vorrangig ergibt sich zusätzlicher Flächenbedarf aus dem Bestand heraus: Da sich der Markt ebenso wie die Ausstattungsbündel von Standorten (Standortfaktoren⁵) im Laufe der Zeit verändern (z.B. aufgrund von zunehmendem Wettbewerb mit innovativeren oder günstigeren Unternehmen, der Verdrängung durch neue Produkte, Verschiebungen am Absatzmarkt, veränderten politischen Strategien, rechtlichen Vorgaben, oder auch dem Heranrücken von Wohnbebauung), muss sich das Unternehmen regelmäßig aktiv anpassen, was durch eine Anpassung der Konstellation der Produktionsfaktoren: Arbeit, Kapital, Boden, technisches Wissen – bzw. durch die Ausschöpfung der technischen Möglichkeiten innerhalb der unternehmensinternen Prozesse erfolgt. Die Ursachen sind also unternehmensinterner wie -externer Art. Insbesondere dann, wenn die möglichen Optimierungen unternehmensinterner Prozesse nicht mehr ausreichen oder verhältnismäßig unwirtschaftlich sind, um auf die Veränderungen des Marktes in erforderlichem Maße zu reagieren, ist die Nachfrage nach zusätzlichen oder neuen Flächen für den Betrieb eine Lösung, um seine Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Auch veränderte rechtliche Vorgaben oder politische Strategien beeinflussen den Flächenbedarf der Unternehmen und Betriebe erheblich.

Oftmals kann die Flächennachfrage von Gründern, expandierenden Unternehmen oder Neuansiedlungen durch die Nachnutzung von vorhandenen Gewerbeimmobilien, die Schließung von Baulücken oder anderweitige Nachverdichtungen im Bestand erfüllt werden. Eine solche Fokussierung auf Flächenpotenziale im Bestand zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist auch Gebot einer nachhaltigen Entwicklung.⁶ Um die Flächenansprüche unter Beachtung des Flächenschutzes und anderer Umweltschutzziele zu befriedigen, wird der **Innenentwicklung** und damit auch dem Flächenrecycling ein wachsender Stellenwert beigemessen. Auch die beiden größten Stadtentwicklungsprojekte in Heidelberg, „Rohrbach Sickingenstraße“ (Furukawa) und die Bahnstadt werden auf Innenbereichs- bzw.

⁵ Die Standortfaktoren lassen sich systematisieren in solche, die der Leistungserstellung (z.B. Arbeitskräfte, Grundstücke, Werkstoffe und Managementkompetenz) dienen und solche, die auf der Absatzseite die Leistungsverwertung (Größe und Lage des Absatzgebietes, Absatzmengen und -preise) beeinflussen. Neben diesen Faktoren, die sich direkt in der Kosten- und Ertragsrechnung eines Unternehmens niederschlagen, ist das Betriebsergebnis von den nur schwer quantifizierbaren Agglomerationsfaktoren und der Infrastrukturausstattung abhängig.

⁶ So hat die Bundesregierung im Rahmen ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel vorgegeben, die Flächeninanspruchnahme in Form zusätzlicher Siedlungs- und Verkehrsfläche von seinerzeit 129 ha (2000) auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 zu reduzieren

Stadtumbauflächen entwickelt⁷ und belegen das ernsthafte Bestreben der Stadt Heidelberg an der Innenentwicklung.

Es wird aber immer auch Fälle geben, in denen die notwendigen Standortbedingungen nur in neu erschlossenen Gewerbegebieten dargestellt werden können. Ein **ausreichendes und nachfragegerechtes Angebot an geeigneten Gewerbeflächen** ist daher eine unabdingbare Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung von Kommunen, für die Sicherung der Beschäftigung und die Finanzierung öffentlicher Daseinsvorsorge.

Um den skizzierten Unternehmensbedarfen gerecht zu werden, ist auf kommunaler Ebene eine **aktive, vorausschauende Gewerbeflächenpolitik** notwendig. Sie muss etwa durch Marktberichte Transparenz auf dem Gewerbeimmobilienmarkt schaffen, die Marktteilnehmer dabei unterstützen, Angebot und Nachfrage zusammen zu bringen (z.B. durch Gewerbeimmobilienbörsen) und die Aktivierung und Nachnutzung von Industriebrachen fördern. Sie muss aber auch einen ausreichenden Vorrat an Gewerbeflächen bereit halten. Denn Flächenbedarfe in Unternehmen manifestieren sich immer kurzfristiger⁸ und geraten damit in Konflikt mit den Planungs- und Entwicklungszeiträumen für die Flächenbereitstellung. Unterbleibt dies, so riskiert eine Kommune die Abwerbung bzw. Abwanderung von Unternehmen. Wenn Flächenmangel notwendige Entwicklungen wichtiger Betriebe behindert, so hat dies langfristige negative Folgen für Kommune und Gesamtwirtschaft.

Kommunale Gewerbeflächenpolitik kann langfristig nur in **regionaler Zusammenarbeit** erfolgreich sein. Gerade Kernstädte in Ballungsräumen, wie etwa Heidelberg, sind auf eine regionale Abstimmung und Arbeitsteilung angewiesen, um eine nachhaltige Flächenentwicklung umzusetzen. Einerseits werden städtische Aktivitäten zur Innenentwicklung, zur Aktivierung von Bestandsflächen oder zur Erzielung höherer Dichte auch im Gewerbebau konterkariert, wenn Umlandgemeinden im Übermaß konkurrierende, unaufwändiger erschließbare Flächen entwickeln. Andererseits muss auch bei Kernstädten ein gewisser Freiraum für Neuerschließungen verbleiben, um eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ziel einer an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierten Wirtschaftspolitik sollte stets die Steigerung der **Flächenproduktivität**, also die Verringerung des Flächeneinsatzes je Wirtschaftsleistung,⁹ sein. Dabei ist zu beachten, dass der Produktionsfaktor „Boden“ nur in bestimmten Grenzen, z.B. durch mehr Arbeitseinsatz, substituierbar sein wird. Auch der technische Fortschritt führt nicht automatisch zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme. Ein beschleunigter Produktivitätsfortschritt ist eher ambivalent zu bewerten, da er sowohl die Flächenproduktivität als auch die Beschäftigungsschwelle (durch Ausweitung des Produktionspotenzials) steigen lässt und damit das Erfordernis größeren Wirtschaftswachstums, um Arbeitsplatzeffekte zu erzielen.

⁷ Vgl. Stadt Heidelberg (2008): Modell Räumliche Ordnung. Flächenbilanz Modell Räumliche Ordnung 1999-2007

⁸ Dies erfordert allein der wirtschaftliche und technologische Strukturwandel, der auch angesichts voranschreitender Öffnung der Märkte und somit der Internationalisierung (Aufnahme grenzüberschreitender Aktivitäten) und Globalisierung angetrieben wird. Standortentscheidungen erfordern in über 50 % der Unternehmen einen Zeitraum von lediglich 6 Monaten bis 2 Jahren (vgl. Derungs, C. (2008): Die betriebliche Standortwahl aus einer prozessorientierten Perspektive. Von Standortfaktoren zum Standortentscheidungsprozess. Schriftenreihe des Instituts für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus (Hrsg.): Beiträge zur Regionalwirtschaft, Bd. 9, S. 55)

⁹ Die Flächenproduktivität (FP) ist eine zentrale Maßeinheit für das wirtschaftliche Leistungsvermögen der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV), gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP), und wird wie folgt definiert: $FP = BIP/ha\ SuV$. Gewerblich und für Wohnflächen genutzte Flächen werden dabei zusammengefasst, auch, weil Wohn- und Erholungsflächen der Reproduktion des Faktors „Arbeit“ dienen.

Der technische Fortschritt müsste folglich in erster Linie umweltorientiert stattfinden, was aber angesichts institutioneller Grenzen weniger durch die öffentliche Hand, als durch die Unternehmen selbst beeinflusst wird. Neben technischen Innovationen kann hierzu Förderung sozialer und institutioneller Innovationen (z.B. Umweltmanagementsysteme¹⁰) beitragen.¹¹

Mit dem Ziel der Vermeidung unnötiger Flächenausweisungen bzw. -entwicklungen rückt der Faktor der „qualitätsorientierten Flächenentwicklung“, also die konsequent an den – sich wandelnden – Bedürfnissen der Unternehmen orientierte Angebotspolitik in den Mittelpunkt des Interesses. In der Realität bedeutet dies nicht den Stillstand oder ein Null-Wachstum, sondern mehr oder weniger intensive (Um)Verteilungen mit dem Ziel des effizienten Einsatzes des Produktionsfaktors „Boden“ (Allokation) bei zugleich gerechter Zuteilung (Distribution) und Sicherung der Beschäftigung.

Dies trifft in besonderem Maße auf einen wissenschafts- und forschungsintensiven Standort wie Heidelberg zu. Schon heute befindet sich nur rd. jeder fünfte Arbeitsplatz innerhalb der Stadt in einem klassischen Gewerbegebiet.

Wie ausführlich dargestellt wurde, dient das Wirtschaftsflächenkonzept in erster Linie der Schaffung von Transparenz über den aktuellen und zu erwartenden Flächenbedarf und das aktuelle Angebot mit dem Ziel, mögliche Entwicklungslinien aufzuzeigen. Erst diese belastbare Grundlage versetzt die Politik und Verwaltung in die Lage, über konkrete Ziele entscheiden zu können.

Insbesondere sind Kenntnisse der Wirtschafts- und Arbeitsstättenentwicklung erforderlich, wozu auch die spezifischen Bedarfe derjenigen Branchen zählen, die eine Zunahme der Flächenproduktivität erwarten lassen. Folglich gilt es, neben den allgemeinen insbesondere auch die spezifischen Standortanforderungen sog. innovativer Unternehmen zu erfassen und die Flächenentwicklung – im Rahmen der sozial- und umweltpolitischen Ziele – an deren Anforderungen auszurichten.

1.3 Methodik und Projektablauf

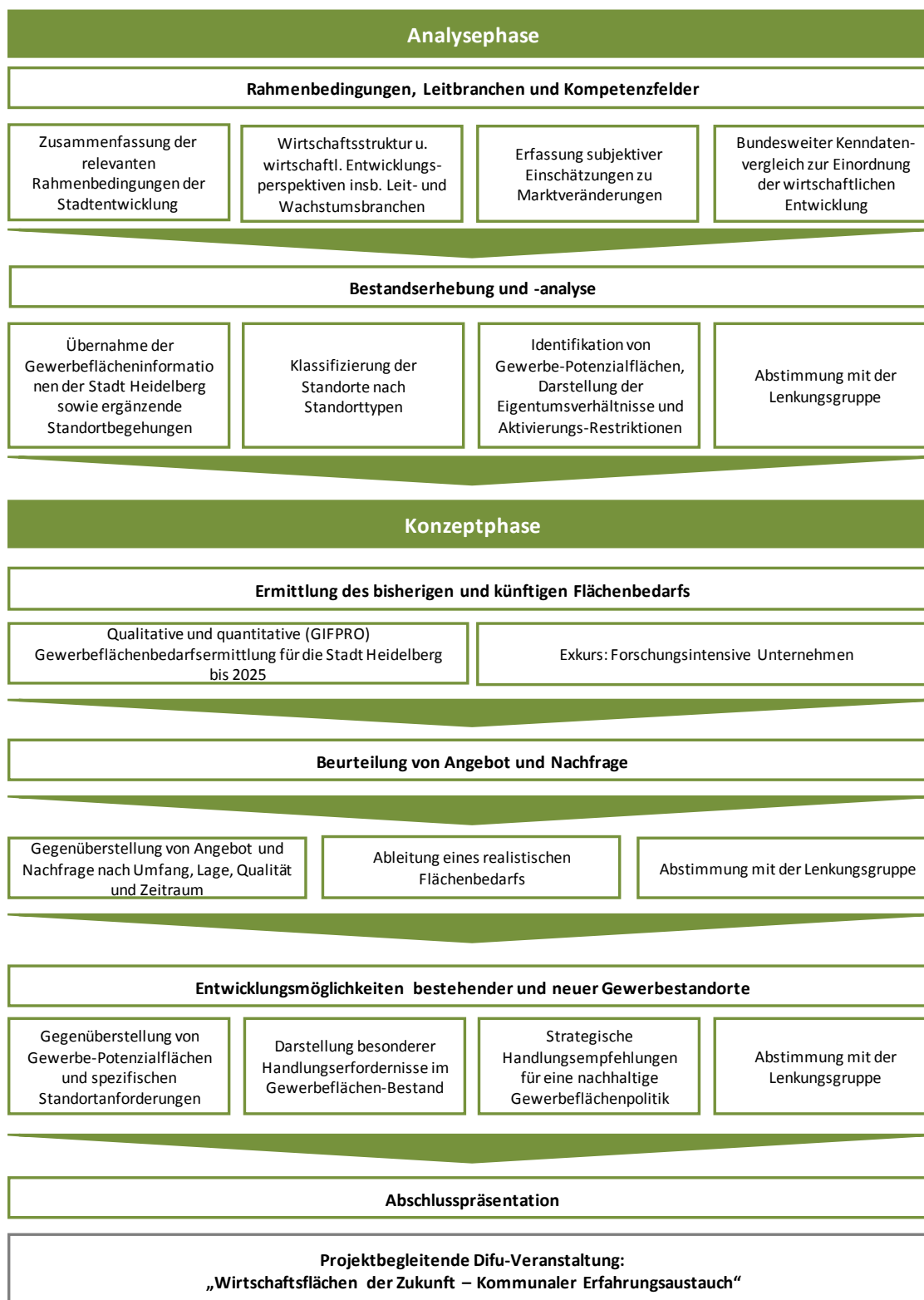
Aus der Aufgabenstellung abgeleitet wurde der in Abb. 1 dargestellte Projektablauf. Ergänzend zu der graphischen Darstellung sei auf folgende Punkte verwiesen:

- Die CIMA Beratung + Management GmbH zeichnet für die Gesamtkonzeption des Wirtschaftsflächenkonzeptes Heidelberg verantwortlich und hat auch die gesamte Projektkoordination übernommen. Das Deutsche Institut für Urbanistik hat in Form eines Fachbeitrages ergänzend und zugleich vertiefend die Bedeutung der Stadt Heidelberg als Standort von forschungs- und wissenschaftsintensiven Unternehmen und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die zukünftige Flächenpolitik der Stadt Heidelberg untersucht. Das Deutsche Institut für Urbanistik zeichnet daher inhaltlich verantwortlich für die Kap. 3.2.3 bis 3.2.5 sowie das Kap. 5.4.2 und . Eine enge inhaltliche Abstimmung zwischen dem Deutschen Institut für Urbanistik und der CIMA wurde durch die Bildung eines gemeinsamen Projektteams sichergestellt. Ergänzt wird das Konzept

¹⁰ „Das Instrument des betrieblichen Umweltmanagements zielt auf die Stärkung der privaten Selbstregulierung in Unternehmen. Betriebliches Umweltmanagement basiert dabei auf dem Prinzip der Freiwilligkeit und darauf, dass die Unternehmen die Prinzipien eines geregelten Umweltmanagementsystems umsetzen.“ (Umweltbundesamt)

¹¹ Vgl. von Hauff, M.: Von der Sozialen zur Nachhaltigen Marktwirtschaft. Ein neues Leitbild für das 21. Jahrhundert. Stiftung Entwicklung und Frieden – SEF (Hrsg.) (2009): Policy Paper 31

Abb. 1: Projektablauf „Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg“



Quelle: CIMA (2012)

durch Erkenntnisse, die durch die Befragung von insgesamt 12 expansionswilligen Heidelberger Unternehmen im Rahmen einer Bachelorarbeit gewonnen werden konnten.¹²

- Die Stadt Heidelberg hat sich in die Erstellung des Konzeptes eingebracht: Zum einen führte das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung eine Bestandsaufnahme der verfügbaren Flächen im Stadtgebiet durch und stellte die Daten für das Projekt zur Verfügung. Zum anderen wurde eine regelmäßig tagende Arbeitsgruppe mit Vertretern des Amtes für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung sowie des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik gebildet, die das Projekt inhaltlich begleitet hat. Schließlich wurde das Konzept projektbegleitend auch Vertretern der übrigen relevanten Fachämter der Stadt Heidelberg (Landschafts- und Forstamt, Amt für Liegenschaften, Stadtplanungsamt, Amt für Umweltschutz), der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar und der Kreishandwerkerschaft Heidelberg vorgestellt und mit den Beteiligten diskutiert.
- Projektbegleitend fanden zusätzlich persönliche Expertengespräche mit Entscheidungsträgern und lokalen Experten statt. Eine Auflistung der Gesprächspartner findet sich im Anhang der Studie.

Parallel zum Abschluss des Projektes wird vom Deutschen Institut für Urbanistik in Heidelberg im ersten Quartal 2013 die Fachtagung „Wirtschaftsflächen der Zukunft – Kommunaler Erfahrungsaustausch“ durchgeführt. Ziel der Tagung ist es, die Ergebnisse des Wirtschaftsflächenkonzeptes aber auch andere Ansätze von Flächenentwicklung für forschungs- und wissensintensiven Unternehmen aus Deutschland und Europa mit einer breiten Fachöffentlichkeit zu diskutieren.

¹² Sträßer, Sinah (2012): Anforderungen an die Zukunft von Gewerbegebieten aus Sicht der Unternehmen. Ein Baustein zum Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg. Bachelorarbeit an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Mannheim

2 KÜNFTIGE ANFORDERUNGEN AN UNTERNEHMENSSTANDORTE

2.1 Einführung

Die wirtschaftliche Entwicklung wird wesentlich durch gesellschaftliche und technologische Megatrends bestimmt, die in unterschiedlicher Weise den Raum betreffen (Kap. 2.2). Hieraus erwachsen auf betrieblicher Seite bestimmte Anpassungserfordernisse, die – über unternehmensorientierte Prozesse hinaus – auch die Anforderungen an den Betriebsstandort betreffen (Kap. 2.3).

Um eine Entwicklung zu vollziehen, die im Sinne der gesamträumlichen Planung zur effizienten Allokation und gerechten Distribution aller Ressourcen beiträgt, sind aber auch die raumordnerischen Planungsvorgaben zu beachten (Kap. 2.4). Der Idee der Europäischen Stadt als Raum-, Sozial- und Wertemodell folgend, die als Kristallisationspunkt der ökonomischen Entwicklung, als ökologisch sinnvolle Siedlungsform sowie als funktionsfähige soziale und ethnische „Integrationsmaschine“ dient, stellt vor allem die Innenentwicklung eine Möglichkeit dar, die Wirtschaftsentwicklung sowohl im Sinne der Stadtentwicklungspolitik, als auch grundsätzlich unternehmerischer Bedürfnisse zu gestalten. In diesem Rahmen kommt auch der Standortentwicklung Heidelbergs nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte u.a. dahingehend eine besondere Bedeutung zu, als hierdurch umfangreiche Standorte frei werden und mittelfristig erhebliche Entwicklungschancen bieten (Kap. 2.5).

2.2 Megatrends und ihre räumliche Implikation

2.2.1 Herausforderungen der Raumentwicklung

Wenngleich eine tiefgreifende Analyse der fundamentalen globalen und langfristigen Herausforderungen (Megatrends) an dieser Stelle nicht erfolgen kann, so sollen diese dennoch im Hinblick auf ihre räumlichen Wirkungen auf den Flächenbedarf der Wirtschaftsunternehmen bewertet werden. Hierzu werden folgende Megatrends dargestellt und in ihrer Bedeutung für Heidelberg und die Gewerbeflächenentwicklung eingeordnet:¹³

- Ökonomischer und technischer Wandel
- Demographischer Wandel
- Wertewandel und Individualisierung
- Globalisierung und Mobilität
- Klimawandel und Nachhaltigkeit
- Digitalisierung und Virtualisierung

Auch wenn im Folgenden eine trennscharfe, systematische Darstellung angestrebt wird, ist doch festzustellen, dass diese Trends vielfach in Ursache-Wirkungs-Beziehungen miteinander verknüpft sind.

¹³ Vgl. u.a. Kreibich, Rolf (2006): Zukunftsfragen und Zukunftswissenschaft. IZT – Institut für Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Arbeitsbericht Nr. 26/ 2006, S. 8f.

Ökonomischer und technischer Wandel

Der Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft hat in den letzten 50 Jahren zu einer nachhaltigen Veränderung der Wirtschafts- und Arbeitswelt geführt. Verbunden mit einer Abnahme der Beschäftigten im sekundären Bereich (v.a. verarbeitendes Gewerbe) erfolgte eine tlw. rasante Steigerung der Beschäftigten im tertiären Sektor (Dienstleistungen).^{14 15} Zugleich sank der industrielle Anteil an der Wertschöpfung vor allem bis Mitte der 1990er Jahre, wohingegen der Dienstleistungsanteil beständig wuchs.

Die Triebfedern dieser Restrukturierungen, die in Teilen des Landes sogar einer Deindustrialisierung gleichkommen,¹⁶ sind vielschichtig. Sie reichen von zunehmenden vertikalen und horizontalen Verflechtungen von Unternehmen¹⁷ über Konzentrationen in der Industrie auf „Kernkompetenzen“ und eine Auflösung von integrierten Großstandorten (Dezentralisierung), bis hin zu engeren Verflechtungen zwischen Produktionsbetrieben und Zulieferern (Just-in-time-Produktion). Die voranschreitende Arbeitsteilung tritt in immer differenzierteren Arbeitsabläufen zutage, die für die meisten Menschen kaum mehr offensichtlich oder nachvollziehbar sind. Die Entstehung von Lieferantenparks („Supplier Parks“) in räumlicher Nähe zu Großbetrieben ist nur eine und zudem sehr deutliche Ausprägung.

Parallel kam es zum Ausbau des Dienstleistungssektors. Insbesondere die unternehmensnahen Dienstleistungen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung des sekundären Sektors von Interesse, da diese „zusammen mit der industriellen Gütererzeugung den produktiven und innovativen Kern der Ökonomie“¹⁸ bilden. Bei den unternehmensnahen bzw. produktionsorientierten Dienstleistungen handelt es sich um solche Aktivitäten, die der eigentlichen Produktion vor- und nachgelagert sind. Deren starke Zunahme ist verbunden mit vermehrten Anforderungen an Forschung und Entwicklung, Aus- und Weiterbildung, Marketing, Rechtsberatungen etc. (siehe Kap. 3.2.3).

Folgt man dem Deutschland-Report 2035 der Prognos AG, so wird auch zukünftig ein immer größerer Anteil der Arbeitnehmer in der Dienstleistungsbranche arbeiten.¹⁹ Während die Beschäftigung im Servicesektor in absoluten Zahlen kaum zurückgeht, wird die Zahl der Erwerbstätigen in der Industrie zwischen 2010 und 2035 um insgesamt 12,7 % weiter sinken. Der Wertschöpfungszuwachs fällt im Verarbeitenden Gewerbe mit einer Rate von 1,3 % sogar höher aus als im Dienstleistungsbereich.

¹⁴ Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder (2012): Erwerbstätige in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland 2008 bis 2011. Erste revidierte Ergebnisse

¹⁵ In Heidelberg verlief in den vergangenen Jahren die Entwicklung im Sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe) unterschiedlich. War bis 2005 eine Abnahme von 18.455 Erwerbstätigen (ET) im Jahr 1999 auf 16.279 ET im Jahr 2005 festzustellen, so nahm diese Zahl wiederum auf 17.680 Erwerbstätige im Jahr 2009 zu (Die stadteigene Schätzung geht im Jahr 2011 von rd. 18.400 Erwerbstätigen aus). In Relation zur Gesamtentwicklung war das Produzierende Gewerbe damit durch einen sinkenden Anteil gekennzeichnet. Im tertiären Sektor (Dienstleistungen) nahm zwischen 1999 und 2009 die Erwerbstätigenzahl von 82.254 auf immerhin 92.097 zu, womit der Anteil an der Gesamterwerbstätigkeit deutlich stieg (Für 2011 wird ein weiteres Wachstum auf rd. 95.400 ET geschätzt) (siehe dazu Kap. 3.1).

¹⁶ Siehe zum Thema auch z.B. Pelzer, G. (2008): Deindustrialisierung in Deutschland. Eine empirische Analyse und eine sektorale Simulationsstudie für den Zeitraum von 1995 bis 2006.

¹⁷ „Vertikale Kooperationen sind solche zwischen Unternehmen, die untereinander in einem Zulieferverhältnis stehen. Bei horizontalen Kooperationen kooperieren Unternehmen, die auf gleichen oder benachbarten Märkten tätig sind“ (Franz, M. (1995): F&E Kooperationen aus wettbewerbspolitischer Sicht. Veröffentlichung des HWWA-Instituts für Wirtschaftsforschung Hamburg, Band 21). „Diagonale Kooperationen [wiederum] finden zwischen Unternehmen statt, die sich auf unterschiedlichen Märkten bewegen.“ (Sell, A. (1994): Internationale Unternehmenskooperationen.)

¹⁸ Haß, 1999; zit. in: Grömling, M./ Haß, H.-J. (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie. Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln

¹⁹ Prognos AG (2010): Deutschland Report 2035. Basel.

Allerdings sorgen die höheren Produktivitätsfortschritte dafür, dass in der Industrie entsprechend weniger Beschäftigte benötigt werden. In der Tendenz wird diese Entwicklung – insofern man von einem gleichbleibenden Flächenbedarf je Beschäftigtem ausginge – zu einem geringeren Raumbedarf führen.

Auch an der Entwicklung Heidelbergs ist der Strukturwandel hin zum Dienstleistungssektor deutlich abzulesen, wenngleich die Stadt mit der ältesten deutschen Universität (Gründung 1386) traditionell eine Stadt der Wissenschaften ist.²⁰ Dennoch besteht gerade am Standort Heidelberg eine erhebliche Wahrscheinlichkeit für neue Produktionsstätten hoch-innovativer Produkte. Die Dichte an Forschungseinrichtungen in der Stadt und die Zusammenarbeit von Wirtschaft, Wissenschaft und öffentlicher Hand in Form von Branchennetzwerken und gemeinsamen Institutionen, sind gute Ausgangsvoraussetzungen für den Übergang in eine wissens- und dienstleistungsgeprägte Wirtschaft und die Entwicklung forschungsintensiver Industrien (siehe Kap. 3.2.3).

Konsequenzen des ökonomischen und technologischen Wandels für die Gewerbeflächenentwicklung:

- Die industrielle (Massen-)Fertigung verliert tendenziell an Bedeutung und große, integrierte Betriebsstandorte werden seltener. Gewerbestandorte sind stattdessen vielfach geprägt von einem **Nutzungsmix** an Produktion, Logistik, unternehmensnahen Dienstleistungen und Handel.
- Neuere Produktionskonzepte (z.B. Just-in-time-Produktion²¹, kundenindividuelle Massenproduktion²²) führen zu einer **Bedeutungszunahme räumlicher Nähe** zwischen Unternehmen (z.B. Zulieferer-Parks), beispielsweise in der Automobilindustrie, chemischen Industrie oder Teilen der Elektroindustrie.²³ Wissensorientierte Unternehmen suchen oftmals die Nähe zu Forschungseinrichtungen (siehe Kap. 3.3).
- Es ist eine **tendenzielle Erhöhung der Betriebsfläche je Beschäftigtem** in der Produktion feststellbar, die auf die steigende Automatisierung zurückzuführen ist.²⁴ Auf der anderen Seite nimmt der Anteil der Bürotätigkeiten (Konstruktion, Überwachung, Verwaltung) auch innerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Flächen zu, wohingegen die reinen Fertigungstätigkeiten – auch mit der Auslagerung von immer mehr Aufgabenbereichen (Outsourcing) – rückläufig sind. Hierdurch steigen zumindest die **Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung**.
- Jenseits der klassischen Aufteilung von Produktion und Dienstleistungen ist die wirtschaftliche Entwicklung durch einen steigenden **Anteil wissensorientierter Wertschöpfung** geprägt. Ihren besonderen Standortwünschen und Flächenbedarfen kommt gerade in Heidelberg eine wichtige Rolle zu (siehe Kap. 3.2.3).

²⁰ Als Beispiel für das Ende industrieller Massenproduktion am Standort Heidelberg können die Waggonfabrik Fuchs in Rohrbach (1862 bis 1957) oder die 1995 erfolgte Stilllegung der Heinsteinwerk GmbH, einem Hersteller von Sanitäröfen und Kachelöfen, genannt werden. An diesen und anderen Standorten (z.B. auch der ehem. Tabakfabrik Landfried) setzte in den letzten Jahren eine Umnutzung der Industriearchitektur ein, oder es erfolgte eine vollständige Neubebauung.

²¹ Schaffung durchgängiger Material- und Informationsflüsse entlang der Lieferkette zur schnelleren Auftragsbearbeitung sowie Auftragsflüssen

²² Individualisierung durch Variation aus wenigen, aus Kundensicht jedoch entscheidenden Merkmalen eines Produkts.

²³ Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe Berlin

²⁴ Siehe hierzu z.B. Blaas, W./ Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2009): Abschätzung des Bedarfs an Betriebsgebieten im Vorarlberger Rheintal bis 2030

Demographischer Wandel

Das wirtschaftliche und soziale Leben in allen Volkswirtschaften wird maßgeblich von der demographischen Entwicklung bestimmt.²⁵ Diese wiederum wird durch die Fertilitätsrate beeinflusst – die in Deutschland seit Jahren mit rd. 1,4 Kindern je Frau eine der weltweit niedrigsten ist –, sowie durch die Faktoren Mortalität und Wanderungen. Bereits seit 2003 sinkt deutschlandweit die Bevölkerungszahl²⁶ und das Land befindet sich in einem tiefgreifenden demographischen Wandel, der sich mit den Schlagworten „weniger, älter und bunter“ umschreiben lässt.

Das wachsende Geburtendefizit wird zu einer weiteren Abnahme der Bevölkerung führen. Dies bringt zusammen mit der steigenden Lebenserwartung eine Verschiebung der Relationen zwischen Alt und Jung mit sich – mit einschneidenden Folgen für Arbeitsmarkt und Sozialsysteme. Schließlich wird angesichts eines weiter zu erwarteten positiven nationalen Wanderungssaldos (internationale Migration) die Zusammensetzung der Bevölkerung zunehmend heterogener werden.²⁷ Die Folgen des demographischen Wandels sind regional höchst unterschiedlich. Wachstums- und Schrumpfsregionen existieren nebeneinander. Unabhängig von den konkreten Entwicklungen sind aber überall Anpassungsprozesse bei der sozialen und technischen Infrastruktur notwendig.²⁸

Diese demografischen Veränderungen werden auch vor Heidelberg nicht Halt machen. Während Heidelberg in den nächsten Jahren voraussichtlich noch von einer steigenden Einwohnerzahl ausgehen kann, wird diese nach 2030 zurückgehen. Da das statistische Landesamt die absehbaren Neuzugänge an Wohnungen nicht beachtet, sinken dessen Prognosewerte für Heidelberg schon vor 2030²⁹ (eine günstigere, aber nicht umgekehrte Entwicklung prognostiziert die stadteigene Statistik). Das Durchschnittsalter der Heidelberger Bevölkerung wird in diesem Zeitraum um voraussichtlich rund viereinhalb Jahre auf gut 45 Jahre ansteigen.

Mit dem demografischen Wandel und veränderten Alters- und Haushaltsstrukturen verschieben sich auch die Nachfragestrukturen und es entstehen **neue Märkte**.³⁰ Chancen werden für diejenigen Industrien gesehen, die Waren und produktnahe Dienstleistungen für die Bereiche Gesundheit, Unterhaltung und Freizeit herstellen, also u.a. die Pharmaindustrie, die Biotechnologie, die Medizintechnik oder industrielle Ausstatter von Gesundheitsdiensten. Branchen, die international handelbare Waren und Dienstleistungen anbieten, werden potenziell von der (voraussichtlich bis 2050) weiter ansteigenden Weltbevölkerung profitieren können. Dabei werden auch auf den wichtigen Exportmärkten die Folgen des demographischen Wandels sichtbar werden.³¹ Insofern können entsprechende Unternehmen durch frühzeitige Anpassungen an den Inlandsmarkt bereits Wettbewerbsvorteile für eine spätere Exportorientierung erlangen. Für andere Branchen bedeutet der demografische Wandel die Notwendigkeit, sich in ihren Produkten und Geschäftsfeldern anzupassen: So kann das lokale Bauhandwerk vom altersgerechten Umbau von Wohnungen profitieren. Branchen, die international handelbare Waren und Dienstleistungen anbieten werden potenziell von der (voraussichtlich bis

²⁵ Wie groß die wirtschaftlichen Impulse z.B. einer Zuwanderung sein können, wird am Beispiel der USA deutlich, ebenso aber auch anhand der frühen 1990er Jahre in Westdeutschland aufgrund der Zuwanderungsgewinne aus den neuen Bundesländern.

²⁶ Die Bevölkerungszahl lag im Jahr 2002 noch bei 82.537.000 Ew. und sank danach bis zum Jahr 2010 auf insgesamt 81.752.000 Ew. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

²⁷ Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

²⁸ BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2012): Raumordnungsbericht 2011. Bonn.

²⁹ Heidelberg: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevprog/Kreisdaten.asp>

³⁰ Vgl. hierzu und zum Folgenden: Grömling, M./ Haß, H.-J. (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie. Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln

³¹ Vgl. hierzu und zum Folgenden: Grömling, M./ Haß, H.-J. (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie. Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln

2050) weiter ansteigenden Weltbevölkerung profitieren. Dass dies so ist, zeigt sich an der Entwicklung der deutschen Investitionsgüterindustrie³². Gleiches trifft u.a. auf die Grundstoff- und Vorleistungsgüterbranchen zu.

Ein zunehmend wichtiges Thema im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel ist die **Sicherung des Fachkräftebedarfs**. Einerseits wachsen als Folge des technologischen Fortschritts und der weltweiten Arbeitsteilung die Anforderungen der Unternehmen an die Mitarbeiter. Andererseits wird die Bevölkerung im Erwerbsalter abnehmen und altern. So wird bereits in rund 10 Jahren das Erwerbspersonenpotenzial zu 40 Prozent aus 50 bis 65-jährigen bestehen.³³ Da das Arbeitskräfteangebot einer der zentralen Standortfaktoren für Unternehmen ist (vgl. auch Kap. 2.3) werden diejenigen Städte und Regionen profitieren, die in Zusammenarbeit mit Arbeitsverwaltung, Kammern und Unternehmen in die Fachkräftebasis investieren und attraktive Arbeits- und Lebensbedingungen bieten können.

Konsequenzen des demographischen Wandels für die Gewerbeflächenentwicklung:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Gewerbeflächenbedarf lassen sich in quantitativer Hinsicht nicht eindeutig bestimmen. Der voraussichtliche Rückgang der erwerbsfähigen Personen muss nicht unbedingt zu einem Rückgang des Gewerbeflächenbedarfs führen. Der konkrete Beschäftigtenanteil, aber vor allem auch die jeweiligen Produktions- und Arbeitsformen sowie arbeitsplatzbezogenen Flächenbedarfe spielen eine größere Rolle (z.B. Anteil der Bürotätigkeiten). Diese dürften von Branche zu Branche und von Region zu Region variieren.³⁴
- Deutlicher sind die qualitativen Konsequenzen: Mit dem demographischen Wandel wächst die Konkurrenz um Fachkräfte – im überregionalen wie auch im zwischenbetrieblichen Maßstab. Gewerbeflächenentwicklung kann dazu einen Beitrag leisten, wenn sie dazu beiträgt, dass Betriebe und ihre Beschäftigten ein **attraktives Arbeitsumfeld** vorfinden (z.B. Verkehrsanbindung, soziale Infrastrukturen, gestalterische Qualität).

Wertewandel und Individualisierung

Der Wertewandel beschreibt die Veränderung der gesellschaftlichen und individuellen Normen und Wertvorstellungen. Davon ist sowohl die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen betroffen, als auch die Anforderungen an den unternehmerischen Standort selbst.

Der Wertewandel wird u.a. bedingt durch den demografischen Wandel (z.B. Alterszusammensetzung), den Wohlstand und andere (globale) Trends und einschneidende Ereignisse bzw. die Kommunikation darüber (z.B. Notwendigkeit des Ressourcenschutzes). Maßgebend ist die sich seit den 1960er Jahren in den westlichen Industriegesellschaften vollziehende Verschiebung von sog. „Akzeptanz- und Pflichtwerten“ zu Selbstverwirklichungswerten.³⁵ Es ist eine starke Individualisierung der

³² Andererseits verdeutlicht der erhebliche Überschuss in der deutschen Leistungsbilanz eine aktuell viel zu schwache Binnennachfrage, was – sollte sich die Wirtschaft nicht ausgeglichener entwickeln – kurzfristig vor allem solchen Branchen schaden kann, die sich vorrangig auf den Binnenmarkt und dort undifferenziert auf jüngere Altersgruppen konzentrieren (abgesehen von den negativen Wirkungen auf die weltweiten Finanzsysteme, die sich vor allem mittel- bis langfristig äußern).

³³ Quelle: Statistisches Bundesamt

³⁴ Siehe hierzu auch Jörisen, J./ Coenen, R. (2007): Sparsame und schonende Flächennutzung. Entwicklung und Steuerbarkeit des Flächenverbrauchs. Studien des Büros für Technikfolgen-Abschätzung im Deutschen Bundestag

³⁵ Siehe auch Göschel, A.: Megatrends, Zukunftsunsicherheit, Nachhaltigkeit: Zur Zukunft der Europäischen Stadt, in: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (Hrsg.) (2009): Tagungsband zum Symposi-

Nachfrage nach Objekten zur Verwirklichung bestehender Werte festzustellen. Diese wird durch eine stetige Ausdehnung der Wahlfreiheit, etwa in Form der zur Auswahl stehenden Dienstleistungen und Produkte befriedigt. Der Wertewandel äußert sich u.a. deutlich sichtbar in einem zunehmend hybriden Konsumentenverhalten, etwa in Form der Mischung von Luxuskonsum und Schnäppchenjagd.

Auf dem Arbeitsmarkt wird die Individualisierung u.a. darin deutlich, dass die Bindung an die „eigene“ Stadt und das Unternehmen nachlässt (**Fluktuation**), was einerseits auf die konjunkturellen und betriebsinternen Schwankungen, aber andererseits und in wachsendem Maße auf das veränderte Verhalten der Beschäftigten zurückgeführt werden kann, die sich mit steigendem formalen Wissen und Einkommen selbst verwirklichen wollen.

Auch ist die Veränderung der Familienstrukturen eine Folge des Wertewandels. Im diesem Rahmen ist beispielsweise die weibliche Erwerbstätigenquote gestiegen, die in Anbetracht des demographischen Wandels voraussichtlich weiter gefördert werden wird.

Merkmale industrieller Arbeitsverfassung verlieren mit fortschreitendem sektoralen Wandel zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft an Gewicht. „Die Arbeitswelt in der zukünftigen Wissensgesellschaft wird zu einem Sammelsurium aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgebern, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitansprüchen. Der ‚Wissensarbeiter‘ der Zukunft arbeitet vermehrt als Freelance oder auf Abruf. Die heute noch dominierende Festanstellung verliert an Bedeutung.“³⁶

Vor allem die (mobile) **Kommunikation** (insbesondere das Internet) ermöglicht diesen Wandel. Denn einerseits stehen Informationen in ungeahnter Fülle zur Verfügung, andererseits verlagert sich die Arbeit in die Freizeit und damit in Teilbereichen auch aus den arbeitgeberseitig bereitgestellten Räumlichkeiten heraus.

Ein weiterer Trend ist das wachsende **Umweltbewusstsein**, von dem solche Branchen und Unternehmen potenziell profitieren, die in diesem Bereich die Grundversorgung sicherstellen (z.B. nachhaltige Energien), sich einem nachhaltigen Wirtschaften verschrieben haben, vor allem aber dazu beitragen, die (geweckten) individuellen Bedürfnisse der Konsumenten zu befriedigen. Solidarität und Eigenverantwortung, die zwei Seiten einer Medaille, müssen als solche anerkannt und sinnvoll miteinander verknüpft werden, was sich auch in der Corporate Social Responsibility (CSR) eines Unternehmens widerspiegeln muss.³⁷

Vom Wertewandel werden aller Voraussicht nach in erster Linie wohl Angebote der Dienstleistungs- und Informationsökonomie beeinflusst, die – im Unterschied zur industriellen Produktion – nicht auf den materiellen Konsum, sondern auf die Kommunikation und Befriedigung sozialer, kultureller, psychischer und expressiver (auch symbolischer) Bedürfnisse eingehen.³⁸ Die Befriedigung dieser Bedürfnisse ist insbesondere in Wohlstandsgesellschaften von hervorragender Bedeutung (siehe dazu auch Kap. 2.3.1). So werden im Ergebnis vor allem die persönlichen Dienstleistungen, etwa das Gesundheits-, Sozial- und Bildungswesen, Freizeit und Tourismusanbieter zu den potenziellen Gewinnern gezählt, während in der Investitionsgüterindustrie, oder dem Gewerbe auch Risiken gesehen

um „Stadt im Umbau – Neue urbane Horizonte“ zur UN-Dekade „Bildung und Nachhaltige Entwicklung“ 2005 – 2014, S. 9- 15

³⁶ Etzensperger, C. et al./ Credit Suisse Economic Research (2008): Megatrends. Chancen und Risiken für KMU, S. 10

³⁷ Vgl. Döttling, D.: Corporate Social Responsibility, in: Das progressive Zentrum e.V. (Hrsg.) (o.J.): Fortschritt jetzt! Ein Handbuch progressive Ideen für unsere Zeit, S. 68- 72

³⁸ Siehe dazu auch Baethge, M.: Die Zukunft der Arbeit und das Europäische Sozialmodell. Vortrag vom 28. Juni 2001, Renner-Institut

werden, insofern sie den Bedürfnissen der Individualisierung bzw. dem Wertewandel nicht direkt oder als Zulieferindustrien entsprechen.

Konsequenzen von Wertewandel und Individualisierung für die Gewerbeflächenentwicklung:

- Die Effekte auf die Flächeninanspruchnahme sind differenziert zu bewerten. Fluktuation, Mobilität und abnehmende Standortbindung begünstigen attraktive Lebens- und Arbeitsräume. Ein steigendes Umweltbewusstsein fördert Standorte, an denen dies bei der Stadtentwicklung bedeutsam ist. Ebenfalls sollen **steigende Freizeitansprüche** bedient werden.
- Vom Wertewandel werden aller Voraussicht nach in erster Linie wohl **Angebote der Dienstleistungs- und Informationsökonomie** beeinflusst, die nicht auf den materiellen Konsum, sondern auf die Kommunikation und Befriedigung sozialer, kultureller, psychischer und expressiver (auch symbolischer) Bedürfnisse eingehen. Dies sind in erster Linie Angebote mit höheren Flächenproduktivitäten und generell höheren Anforderungen an die Attraktivität eines Standortes, wodurch die Flächeninanspruchnahme sinken würde.
- Eine zeitliche und räumliche **Ausweitung des faktischen Arbeitsplatzes in den Privatbereich** könnte wiederum tendenziell eher die Flächeninanspruchnahme erhöhen, wenngleich nicht unbedingt der Büro- und Gewerbeflächen, sondern insbesondere auch der Wohnflächen. Ein solcher Effekt kann auch durch zunehmende Selbständigkeit entstehen, jedoch ist in Zeiten sinkender Arbeitslosigkeit und steigendem Fachkräftemangel nicht von einem zunehmenden Gründungsinteresse auszugehen.

Globalisierung und Mobilität

Die Ökonomien sind zunehmend über Austauschbeziehungen miteinander verflochten. Dabei wies die globale Ökonomie nie zuvor einen höheren Grad an Verflochtenheit, Offenheit, Kooperation und Konkurrenz auf als heute. Treiber dieser Entwicklung sind neben der schrittweisen Liberalisierung der Weltmärkte, dem Abbau von Zollschränken und nicht-tarifären Handelshemmnissen, der Auflösung isolierter Wirtschaftsblöcke, der Aufholprozesse der Schwellenländer oder dem Entstehen globaler Finanzmärkte, insbesondere der starke Anstieg der Direktinvestitionen global operierender Unternehmen und transnationaler Finanztransaktionen.³⁹

Dadurch, dass Anbieter, Nachfrager und Konkurrenten im internationalen Markt zu finden sind, erhöhen sich einerseits die Marktchancen, andererseits aber auch die Marktrisiken für Unternehmen. Die zunehmende Mobilität sowie die Erhöhung der Personen- und Güterströme in dessen Folge machen ebenso betriebliche Standortverlagerungen ins Ausland möglich. Entsprechend wird der Standortwettbewerb um Unternehmen und qualifizierte Arbeitskräfte internationaler. Andererseits bilden sich auf kleinräumiger Ebene Cluster⁴⁰, Netzwerke und lokale Produktionskomplexe heraus. Sie sind Knotenpunkte lokal angepasster Produktionsstrategien in globalen Netzwerken. Dieser parallele Prozess von Globalisierung und gleichzeitiger Bedeutungszunahme lokaler und regionaler Verankerung von Unternehmen wird mit dem Begriff der „Glokalisierung“ umschrieben.

³⁹ Siehe auch Grömling, M./ Haß, H.-J. (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie. Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln

⁴⁰ Unter „Cluster“ versteht man in Anlehnung an den US-Ökonom Michael Porter die Konzentration von miteinander verbundenen Unternehmen in bestimmten Branchen, spezialisierten Zulieferern und Dienstleistern sowie Unternehmen in verwandten Branchen und unterstützenden Organisationen (z.B. Universitäten, Kammern, Verbände), die im Wettbewerb stehen und gleichzeitig kooperieren.

Da kein anderes Industrieland auf einem hohen Niveau so intensiv in die internationale Arbeitsteilung eingebunden ist, wie die Bundesrepublik Deutschland, liegt eine sehr günstige Ausgangslage vor, um weiterhin vom Wachstum der Weltwirtschaft zu profitieren. Hiervon sind nahezu alle Industriebranchen betroffen, vor allem aber die Investitionsgüterhersteller sowie deren Zulieferer. „In allen relevanten Märkten sind deutsche Unternehmen heute mit eigenen Produktionsanlagen vor Ort, an namhaften inländischen Herstellern beteiligt oder mit lokalen Partnern zu Gemeinschaftsunternehmen verbunden.“⁴¹ Dabei wird es besonders wichtig sein, über Lieferbeziehungen oder die Beteiligung an Produktionsprozessen (ggf. Angebot kompletter Systemlösungen) vor Ort aktiv zu sein, auch, um am Wissens-Spillover und notwendigen Kundenkontakten zu partizipieren. Hierzu zählen z.B. der Maschinen- und Anlagenbau, die Umwelt- und Energietechnik, viele Sparten der elektrotechnischen Industrie, teilweise auch die Bauwirtschaft (wenngleich die Wertschöpfung letzterer vorwiegend in den jeweiligen Ländern erfolgt), die Chemie sowie verschiedene Dienstleister. Vor allem klimaschonende und energieeffiziente Produkte können von einer weltweit zu erwartenden Nachfrage profitieren.

Mit der zunehmenden internationalen Verflechtung der Güter- und Arbeitsmärkte steigt die Bedeutung regionaler Erreichbarkeit und leistungsfähiger Verkehrsinfrastrukturen. Metropolregionen erfüllen dabei wichtige „Gateway“-Funktionen: Sie sind Drehscheiben für den Austausch von Personen, Gütern, Wissen und Informationen, da sie eine gute Erreichbarkeit aufweisen – als Verkehrsknotenpunkte, Flughafenstandorte oder Messeplätze. Heidelberg ist diesbezüglich durch seine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz sowie die Nähe zu Deutschlands größtem Verkehrsflughafen sehr gut aufgestellt (vgl. Kap. 3.1.2).

Auswirkungen von Globalisierung und Mobilität auf die Gewerbeflächenpolitik:

- Durch die Globalisierung wächst der **Druck zur Optimierung von Standortbedingungen**. Überregional verflochtene Betriebe sind einem größeren Anpassungsdruck unterworfen. Sie stehen teilweise auch im konzerninternen Standortwettbewerb. Ein adäquates, nachfragegerechtes Gewerbeflächenangebot ist ein Baustein innerhalb mehrdimensionaler Strategien zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Wirtschaftsstandorten.
- Mit dem zunehmenden Standortwettbewerb steigen die Chancen, aber auch die **Notwendigkeit einer überregionalen Profilierung**. Hier bietet Heidelberg günstige Voraussetzungen einerseits als traditionsreicher Universitätsstandort mit übernationaler Bekanntheit, andererseits aber auch auf dem Weg zum Modell für die Europäische Stadt in der Wissensgesellschaft. In diesem Zusammenhang müssen jedoch die spezifischen Standortbedarfe forschungsaffiner Unternehmen berücksichtigt werden (siehe Kap. 3.2.3).

Klimawandel und Ressourcenverknappung

Insbesondere „dann, wenn in relativ kurzer Zeit das Angebots-Nachfrage-Gefüge für einzelne Ressourcen oder ganze Ressourcenbündel aus dem Gleichgewicht gerät und sich neue Gleichgewichte auf einem wesentlich höheren Preisniveau oder gar einem höheren Preissteigerungsniveau einpendeln“⁴², können neue Knappheiten zu einem Megatrend werden. Von dieser Knappheit, die sich einerseits auf höherem Niveau bewegt und damit höhere Preise nach sich zieht, andererseits aber auch in absoluter Hinsicht nur begrenzt ist, sind sämtliche **natürlichen Ressourcen** betroffen.

⁴¹ Grömling, M./ Haß, H.-J. (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie. Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, S. 13

⁴² Grömling, M./ Haß, H.-J. (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie. Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, S. 35

Mit dem Klimawandel bspw. sind einschneidende Auswirkungen auf Natur und Gesellschaft verbunden. Starkregen, Stürme und Sturmfluten, extreme Hitze- und lange Trockenperioden werden nach Expertenmeinung in Zukunft zunehmend häufiger und in extremeren Ausprägungen auftreten. Dies kann zu mehr Hoch- oder Niedrigwasser, Waldbränden und Hitzestress führen. Unumstritten ist mittlerweile, dass die Bewältigung des Klimawandels eine zweigleisige Reaktion erfordert: Zum einen geht es darum, über Klimaschutzmaßnahmen die Emissionen von Treibhausgasen weitgehend zu verringern. Zum anderen sind Anpassungsmaßnahmen zu treffen, um den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu begegnen und die sich daraus ergebenden Chancen zu nutzen.⁴³ Die EU und ihre Mitgliedsstaaten haben sich auf ehrgeizige Klimaschutz- und Energieziele verständigt, die insbesondere über Effizienzerhöhungen zu erreichen sind.

Mit der Agenda 21 wurde 1992 im Rahmen der Rio-Konferenz das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung formuliert: Wirtschafts- und Umweltpolitik sollen die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigen, ohne die Chancen künftiger Generationen zu beeinträchtigen. Dieses Leitbild wurde in vielen Kommunen in Form lokaler Agendaprozesse in Leitbilder für die Stadtentwicklung umgesetzt. Die Heidelberger Agenda 21, der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) formuliert Leitlinien und Ziele für eine nachhaltige Entwicklung. Für das Handlungsfeld Umwelt wird darin der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Boden, Luft, Natur und Landschaft gefordert. Dies soll im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung unter anderem durch kompakte und durchmischte Neubauweisen, eine regionale Koordination der Planung und die Umsetzung einer maßvollen Nachverdichtung umgesetzt werden.⁴⁴ Klimaschutz und nachhaltiges Wirtschaften sind in Form von Konzepten, Förderprogrammen, Pilotprojekten und Netzwerken bereits fest in der Heidelberger Stadtpolitik verankert. Beispielhaft genannt seien das Klimaschutzkonzept (2004) und die Klimaschutzkampagne (2007), die Entwicklung der Bahnstadt als Europas größter Stadtteil im Passivhausstandard oder das Projekt „Nachhaltiges Wirtschaften“. Mit der steigenden Notwendigkeit eines stärkeren Klima- und Umweltschutzes wächst die wirtschaftliche Bedeutung von Umwelttechnik und der Umweltwirtschaft generell.

Die Umweltwirtschaft ist gerade im Hinblick auf Dienstleistungen in Heidelberg eine feste Wirtschaftsgröße und wird zukünftig sowohl als Nachfrager als auch als Dienstleister bei Flächensanierung und -konversion präsent sein (siehe Kap. 3.2.3).

Konsequenzen des Klimawandels und der Nachhaltigkeit auf die Gewerbeflächenpolitik:

- Insgesamt ist davon auszugehen, dass die sog. „**Green Economy**“, also Produkte, Dienstleistungen und Verfahrensweisen, welche Umwelt und die Wirtschaft positiv miteinander verbinden, künftig stark an Bedeutung gewinnen und in verschiedensten Wirtschaftszweigen Einzug halten.
- Die Effekte von Ressourcenverknappung und Klimaschutzziele auf den künftigen Flächenbedarf sind schwer einzuschätzen und in erheblichem Maße von den **unternehmensinternen Prozessen bzw. der Konstellation der Produktionsfaktoren** abhängig. Beispielsweise ist der Anlagenbau (z.B. für Rotorblätter von Windkraftanlagen) flächenintensiver als die Konstruktion. Und der Schritt aus der Laborfertigung neuer Technologien zur Serienproduktion ist davon abhängig, ob und inwieweit eine solche in bestehenden Produktionsanlagen erfolgen kann.
- Die Gewerbegebietsentwicklung muss **Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigen**. Treibhausgasemissionen können etwa durch den Einsatz erneuerbarer Energien

⁴³ Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Handlungsfelder des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Kommunen und Regionen, in: BBSR (2010): Transnationale Perspektiven für Klimaschutz und Klimaanpassung, Bonn.

⁴⁴ Stadt Heidelberg (Hrsg.) (2007): Stadtentwicklungsplan 2015. Leitbilder und Ziele, S. 25.

oder hohe Energiestandards im Gewerbebau verringert werden. Die Auswirkungen unvermeidbarer Klimafolgen müssen bei der Planung neuer Gewerbegebiete, aber auch bei der Anpassung von Bestandsgebieten berücksichtigt werden (z.B. durch Begrünung, Abwassermanagement etc.).

- Insbesondere muss die Gewerbegebietsentwicklung dem **sparsamen und effizienten Umgang mit der Ressource Boden** verpflichtet sein. So sollten Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung im Bestand Berücksichtigung finden – etwa durch die Wiedernutzung von Baulücken oder die Nachverdichtung von un- und untergenutzten Flächen. Bei unvermeidbaren Neuentwicklungen von Gewerbeflächen sollte auf hohe Flächeneffizienz bei der Erschließung und Bebauung geachtet werden, insbesondere aber auch auf Multifunktionalität und Optionen zur Folgenutzung.

Digitalisierung und Virtualisierung

Der Trend der Digitalisierung und Virtualisierung ist vor allem mit der zunehmenden Bedeutung von Wissen und Information verbunden, wobei enge Wechselwirkungen zum technologischen Fortschritt bestehen. Die Entwicklung neuer Medien- und Kommunikationstechnologien beeinflusst unser Alltagsleben umfassend, was an der Allgegenwärtigkeit von Computer, Internet und mobiler Kommunikation deutlich wird. Die Vertrautheit mit der Tablet- und Smartphone-Technologie wächst und damit auch die Möglichkeiten der Kommunikation zwischen Industrie, Dienstleistern, dem Handel und dem Kunden. Nahezu alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche sind mittlerweile durch Computer, Internet und Mobilfunk geprägt, womit die Informations- und Kommunikationstechnologien eine ausgeprägte Querschnittsfunktion innehaben. Durch das Internet getrieben wachsen reale und virtuelle Welt immer weiter zu einem Internet der Dinge zusammen.⁴⁵

Unternehmensseitig ist relevant, dass einerseits die Mitarbeiter unabhängig von ihrem Standort werden bzw. Arbeiten zunehmend ausgelagert werden können (siehe das Beispiel der aufkommenden Tauschbörsen für Arbeitsleistungen oder innovative Ausschreibungsmöglichkeiten). Ebenso ermöglichen interaktive Communities eine zunehmende Arbeitsteilung, Crowdsourcing⁴⁶ bzw. Open Innovation⁴⁷ (nicht nur bei Open-Source-Projekten wie Linux oder Drupal). Mit zunehmender Nutzung sozialer Medien bzw. dem Dialog mit und zwischen den Nutzern kann das explizit vorliegende Wissen (z.B. Internetbibliotheken) zudem besser zu Humankapital umgewandelt, also an den einzelnen Menschen gebunden werden. Auf technischer Seite ergeben sich ungeahnte Möglichkeiten, die jedoch jeweils stark von der Qualität der Inhalte und Ernsthaftigkeit der Projekte abhängen.

Auch künftig sind zahlreiche Innovationen zu erwarten, etwa indem Zielgruppen individualisierter angesprochen werden (z.B. Online-Werbung), in den Bereichen Bewegtbild und 3D-Visualisierung sowie grundsätzlich bei Anwendungen im Bereich der Virtuellen Realität.⁴⁸ Dadurch, dass der räumli-

⁴⁵ Im Internet der Dinge werden reale Produkte oder Produktionsverfahren mit dem Internet verbunden und können somit auf völlig neue Weise mit Informationen angereichert und vernetzt werden. Es ist zu erwarten, dass sog. „Cyber-Physische-Systeme“ zukünftig die virtuelle Cyberwelt mit Objekten in der real-physischen Welt verbinden. Neben Maschinen und Anlagen können dies auch Produkte, Behälter oder Werkzeuge sein. Der damit verbundene grundlegende Paradigmenwechsel von einer zentralen zur dezentralen Steuerung wird durch den Begriff „Industrie 4.0“ beschrieben.

⁴⁶ Unter Crowdsourcing versteht man das Involvieren einer Gruppe von Internetnutzern außerhalb der Strukturen des Unternehmens in einem vorher klar definierten Rahmen (Software, Zeitraum, Teilnahmebedingungen, Incentivierung) zur Generierung unterschiedlichster Mehrwerte für einen Auftraggeber.

⁴⁷ Open Innovation ist dabei die Öffnung des Innovationsprozesses von Organisationen/ Institutionen und damit die aktive strategische Nutzung der Außenwelt zur Vergrößerung des Innovationspotentials.

⁴⁸ Unter Virtueller Realität (VR) versteht man die Darstellung und gleichzeitige Wahrnehmung der Wirklichkeit und ihrer physikalischen Eigenschaften in einer in Echtzeit computergenerierten, interaktiven virtuellen Umgebung.

che Bezugspunkt wieder mehr in den Mittelpunkt rückt und auch entsprechende Angebote sozialer Medien hierauf eingehen, gewinnt das Thema Augmented Reality⁴⁹ einen stetig höheren Stellenwert.

Bezogen auf Heidelberg ist das Vorhandensein einer sehr großen Community junger Menschen ein Vorteil, der zum strategischen Ausbau der Position auf Zukunftsmärkten genutzt werden kann.

Konsequenzen der Digitalisierung und Virtualisierung auf die Gewerbeflächenpolitik:

- Das Internet ist ein sozialer Raum und allein dadurch mit realgeographischen Lebensäußerungen verbunden. Entsprechend wird jede Anwendung der digitalen Technologien das soziale Leben beeinflussen und damit wiederum die Lebensäußerungen mit Auswirkungen auf den Raum. Ein Beispiel ist die zunehmende Transparenz von Standortqualitäten auf der einen Seite, woraus auch geänderte Standortsuchen resultieren (können), aber gleichzeitig Verzerrungen der Realität oder die zeitliche Kostanz bestimmter Raumbilder („Das Internet vergisst nicht“).
- Bezüglich der Produktion sowie der Dienstleistungen rund um die Informationsvermittlung kann von einer steigender Bedeutung der Branche Informations- und Kommunikationstechnologien einerseits ausgegangen werden. Andererseits lassen die Möglichkeiten des kollaborativen Arbeitens erwarten, dass sich ein Anteil der Wertschöpfung in das häusliche Umfeld und die Öffentlichkeit verlagert. Um die viel zitierte Metapher von der „Auflösung des Raumes“ zu bedienen, bleibt jedoch anzumerken, dass auch die Entwicklung der Querschnittstechnologie IuK nicht unabhängig von Diskursen im realgeographischen Raum erfolgt, sondern ein reger Austausch unter Entwicklern sowie mit Anwendern außerhalb des digitalen Raumes herrscht. Das kreative Milieu wird also auch durch Aufenthaltsqualitäten verschiedenster Form (dies können auch bestimmte Räumlichkeiten sein) im unmittelbaren Arbeitsumfeld gefördert.

Der ökonomische und technische Wandel, demografischer Wandel, Wertewandel und Individualisierung, Globalisierung und Mobilität, Klimawandel und Ressourcenverknappung sowie die Digitalisierung und Virtualisierung bleiben auch künftig die wichtigsten Trends. Die hieraus entstehenden Herausforderungen an die Raumentwicklung sind durch vielfältige Entwicklungen beeinflusst, die nebeneinander verlaufen, sich teilweise verstärken, aber auch gegensätzlich wirken können.

Inwiefern sich diese auf den Wirtschaftsstandort Heidelberg auswirken (können), geht aus den spezifischen Standortvoraussetzungen hervor. Wie in Kap. 3 noch eingehend zu zeigen sein wird, bietet die aktuelle Wirtschaftsstruktur mit einer hohen Dichte an Forschungseinrichtungen und die Zusammenarbeit von Forschung, Lehre, Politik und Wirtschaft Raum für Anpassungen an den Wandel, aber ebenso die aktive Gestaltung globaler Trends durch Produkt- und Prozessinnovationen sowie deren erfolgreiche Verbreitung (Diffusion). Der demografische Wandel und die Individualisierung der Bedürfnisse erzeugen aber auch in Heidelberg Fluktuation, Mobilität und abnehmende Standortbindung und erfordern umso mehr attraktive Lebens- und Arbeitsräume für die Bewohner, ebenso wie für die dort Beschäftigten.

⁴⁹ Die erweiterter Realität bzw. Augmented Reality bezeichnet die computergestützte Erweiterung der Realitätswahrnehmung. Prinzipiell können alle menschlichen Sinnesmodalitäten angesprochen werden, wenngleich unter erweiterter Realität oftmals nur die visuelle Darstellung von Informationen im Vordergrund steht, also die Ergänzung von Bildern oder Videos mit computergenerierten Zusatzinformationen oder virtuellen Objekten mittels Einblendung/ Überlagerung.

2.2.2 Wandel der Arbeitsformen

Die dargestellten Herausforderungen wirken sich, wie in Ansätzen dargestellt wurde, auf die künftigen Arbeitsformen aus.

Typisch für das Industriezeitalter war der vertikal hochintegrierte Groß- und Mittelbetrieb, bei dem sich möglichst alle Funktionen (von der Beschaffung, der Forschung und Entwicklung über die Produktion bis zum Absatz) unter einem Dach befanden. Die Anweisungs- und Abhängigkeitsstrukturen waren stark arbeitsteilig geprägt, wobei die Mehrzahl der produktiven Arbeiter in vergleichsweise geringqualifizierten Tätigkeiten beschäftigt war. Zwar ist die industrielle Beschäftigungsform, in der sich gegenüber früherer Tage manche grundlegende Veränderung ergeben hat (u.,a. Flexibilisierung, steigende Qualifikation), bislang nicht von einem gravierenden quantitativen Rückgang betroffen, jedoch waren im Jahr 2006 von den ca. 39 Mio. Erwerbstätigen bereits nur noch 21,8 Mio. sozialversicherungspflichtig in Vollzeit beschäftigt, in Teilzeit weitere 4,5 Mio. Erwerbstätige. 6,8 Mio. Menschen galten als geringfügig beschäftigt, 4,4 Mio. Erwerbstätige waren selbstständig. Diese Verschiebung der Beschäftigungsverhältnisse geht einher mit einem zunehmenden Zwang zur funktionalen Arbeitsteilung, zwischenbetrieblichen und beruflichen Mobilität. Dabei steigt auch die Arbeitsmarktunsicherheit.

Das alte industriell geprägte Produktionsmodell gerät zunehmend in Widerspruch zu den Erfordernissen der Dienstleistungs- und Wissensökonomie sowie – mit zunehmender Bedeutung dortiger Wissens- und Serviceintensität – auch der industriellen Produktion.⁵⁰ Arbeitsverhältnisse werden heterogener: Prozesse werden ausgelagert und auch die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen im selben Unternehmen fallen immer mehr auseinander – es existieren hochgradig professionalisierte und zugleich privilegierte Tätigkeiten, ebenso wie restriktive, belastende und von Rationalisierung bedrohte Arbeitsplätze. Dieser Prozess nimmt mit steigender funktionaler Differenzierung bei gleichzeitig zunehmender Bedeutung betrieblicher Strategien zur ökonomischen Effizienzsteigerung zu. Insgesamt haben sich die Gewichte zugunsten von Wissensproduktion und Marktorganisation verschoben. Je bedeutender die Befriedigung sozialer, kultureller, psychischer und expressiver Bedürfnisse wird, umso stärker rücken dabei kommunikative Kompetenzen in den Mittelpunkt. Der Trend zur Individualisierung und Subjektivierung (vgl. Kap. 2.2.1), der ebenso wie die Kunden auch die Beschäftigten selbst betrifft, führt dazu, dass nicht nur die Unternehmen selbst diese Ausdifferenzierung fördern. Verstärkt werden auch aktiv solche Arbeitsbedingungen gesucht, die es den Beschäftigten gestatten, ihre Persönlichkeit in der Arbeit entfalten zu können, Erfolgsverantwortung zu übernehmen und Arbeitsprozesse mitzugestalten. Dieses Bedürfnis wird vor allem in vielen Bereichen der Wissens- und Beratungsdienstleistungen, der personenbezogenen und der Medien-Dienste befriedigt, ebenso aber auch in der industriellen Produktion.

Der auf den industriellen Strukturwandel des 20. Jahrhunderts folgende Wandel der Arbeitswelt ist demnach verbunden mit neuen Qualifikationsanforderungen an und durch die Erwerbstätigen, neue Arbeitsformen und neue Formen der Beschäftigungsverhältnisse. Aus den zentralen Herausforderungen an die Zukunft der Arbeit erwachsen wiederum **Standortanforderungen** der Unternehmen. Entsprechend werden im Folgenden Ansätze zur Ableitung von Anforderungen an zukunftsfähige Standorte aufbereitet.

⁵⁰ Dennoch ist zu bedenken, dass die Warenproduktion trotz ihrer Vielfalt und weiteren Ausdifferenzierung, weitaus homogener bleibt als der Dienstleistungssektor.

2.3 Anforderungen an einen zukunftsfähigen Standort

Die Frage des zukunftsfähigen Standortes ist aus unternehmerischer, also einzelwirtschaftlicher Sicht zu beantworten, hinsichtlich der wirtschaftspolitischen Einflussnahme auf die großflächige Raumentwicklung aber ebenso aus gesamtwirtschaftlicher und planerischer – vor allem landes- und regionalplanerischer – Warte aus zu treffen. Nachfolgend soll zuerst auf die unternehmerische Standortwahl und damit die Relevanz von Standortfaktoren (Kap. 2.3.1) eingegangen werden, bevor – in Anlehnung hieran – Überlegungen zu den Standorten der Zukunft (Kap. 2.3.2) angestellt werden. Der raumplanerische Rahmen ist Gegenstand eines nachfolgenden Kapitels (Kap. 2.4); er ist vor allem aus gesamtwirtschaftlicher Sicht von Interesse. Insbesondere die Vorgaben dieser übergeordneten Planung führen dazu, auch über die Möglichkeiten der Innenentwicklung nachzudenken, womit das Thema der Konversionsstandorte (Kap. 2.5) in den Mittelpunkt rückt.

2.3.1 Standortfaktoren und Standortentscheidungsprozesse

Treibendes Motiv unternehmerischer Tätigkeit ist die Nutzenmaximierung des Betriebes, die unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen angestrebt wird. Die Entscheidung über die zu diesem Zweck eingesetzten Mittel orientiert sich idealerweise am Rationalprinzip, das den höchsten Wirkungsgrad des Mitteleinsatzes ermöglicht. Die **Wahl des Standortes** stellt dabei eine der zentralen Mittelentscheidungen dar, da sie i.d.R. langfristig wirkt.

Das Standortwahlverhalten lässt sich durch die **statischen Standortfaktoren**⁵¹ sowie die **dynamischen Standortentscheidungsprozesse** erklären. Die Entscheidung für den optimalen Standort wird – je nach Zielen und (finanziellen) Möglichkeiten – auf unterschiedlicher räumlicher Ebene getroffen. Es wurde u.a. festgestellt, dass die erste Grobselektion möglicher Standorte für Neuansiedlungen durch große Unternehmen in einem ersten Schritt vielfach anhand existierender Raumbilder⁵² erfolgt; erst dann werden weitere Standortfaktoren einer eingehenderen Betrachtung unterzogen (Hier wird der Stellenwert des weichen Faktors „Image“ deutlich).⁵³ Diese Standortfaktoren sind nicht nur hinsichtlich der Region oder Kommune zu bewerten, sondern parzellenscharf und schließlich ggf. auch innerhalb eines Betriebs (z.B. hinsichtlich der räumlichen Organisation einzelner Betriebsabteilungen, die unterschiedliche Faktorkonstellationen nutzen).

In der Vergangenheit wurde mehrfach deutlich, dass „Heidelberg“ einen entsprechenden Markenwert besitzt, der bereits die Grobselektion von Unternehmen beeinflusst. Angesichts der Imagekomponenten Heidelbergs als Forschungs- und Wissenschaftsstandort ist dies sehr zum Vorteil der angestrebten Standortentwicklung.

⁵¹ Die Standortfaktoren, die auch kleinräumig teilweise höchst unterschiedlich ausgeprägt sein können, lassen sich systematisieren in solche, die die einzelbetriebliche **Leistungserstellung** (Inputseite) beeinflussen und solche, die die **Leistungsverwertung** (Outputseite) tendieren. Darüber hinaus wird das Betriebsergebnis ebenso durch Agglomerationsfaktoren sowie die Infrastruktur beeinflusst. **Agglomerationsvor- und -nachteile** sind als positive bzw. negative Auswirkungen einer räumlichen Konzentration ökonomischer Aktivitäten weitere zentrale Einflussfaktoren auf das betriebliche Ergebnis und daher standortentscheidend. Die **Infrastruktur** lässt sich, in Anlehnung an die von R. Jochimsen aufgestellte Theorie der Infrastruktur, in eine materielle, personelle und institutionelle Seite unterteilen.

⁵² „Raumbilder verdichten Ideen, Konzepte, Interessen und Kapital in bestimmten räumlichen Ensembles. Sie laden sich mit Deutungen und Bedeutung auf, stehen nicht mehr für sich, sondern für etwas, strahlen aus oder zeugen von dem Niedergang einer Idee.“ (Ipsen, D.: Raumbinder - Bildpolitik, in: IWI – Kulturverein zur Förderung der Interdisziplinarität: *dérive*. Zeitschrift für Stadtforschung, Heft, 10, 2003, S. 4- 5

⁵³ Vgl. Grabow, B.: Weiche Standortfaktoren in Theorie und Empirie – ein Überblick, in: Thießen, F./ Cernavin, O./ Führ, M./ Kaltenbach, M. (Hrsg.) (2005): Weiche Standortfaktoren. Erfolgsfaktoren regionaler Wirtschaftsentwicklung. Interdisziplinäre Beiträge zur regionalen Wirtschaftsforschung

Abb. 2: Geographische Ebenen der Standortfaktorengruppen

Standortfaktoren auf internationaler Ebene	Standortfaktoren auf städt./ regionaler Ebene	Standortfaktoren auf Stadtteilebene	Standortfaktoren der (unmittelbaren) Umgebung	Standortfaktoren am Mikrostandort
Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen	Regionalökonomische Rahmenbedingungen	Relative Lage	Baurecht	Flächenverfügbarkeit (Baurecht, Eigentum)
Politische Rahmenbedingungen	Demographie und Arbeitsmarkt (Qualität, Lohn-/ Gehaltsniveau, Mentalität)	Infrastrukturelle Anbindung (z.B. regional)	Innere Erschließung	Flächengröße
Arbeitsmarkt (Qualität, Lohn-/ Gehaltsniveau), Demographie	Immobilienmarkt (statisch)	Bau-/ Mietkosten	Ver- und Entsorgungssysteme	Baugrundeignung
Geographische Lage	Zukunftstrends (dynamisch)	Branchenstruktur und Wettbewerb	Repräsentativität	Kosten (Bau, Betrieb)
Allgemeines Geschäftsumfeld	Image, Wohn- und Freizeitqualität, Mentalität, öffentl. Verwaltung	Entwicklungstrends	Umwelteinflüsse	
Infrastruktur bzgl. Absatzmarkt	Branchenstruktur und Wettbewerb	landes- und regionalplanerische Vorgaben	Nutzungen in der Nachbarschaft	
Steuern, Subventionen etc.	Wirtschaftsbeziehungen, Netzwerke, Führungsvorteile	Image		
Total Returns	Bildungs- und Forschungseinrichtungen			
	Steuern, Subventionen etc.			

Quelle: CIMA (2012); in Anlehnung an Schlesinger, D. M. (2008)⁵⁴, Schätzl, L. (2001)

Neben der **räumlichen Perspektive** lässt sich die Ansiedlungsform auch nach der **evolutionären Perspektive** (verschiedene Standortentscheidungen entlang des Unternehmenszyklus⁵⁴) sowie einer **funktional-strukturellen Perspektive** (Funktion der jeweiligen Unternehmenseinheit; z.B. Einzelbetrieb, Headquarter eines Konzerns, Tochterunternehmen etc.) unterscheiden.⁵⁵

Im nationalen und internationalen Trend ist, wie deutlich wurde, ein Wandel hin zu wissensintensiven Branchen (v.a. unternehmensbezogene Dienstleistungen, oft im Zusammenhang mit Betrieben des verarbeitenden Gewerbes) zu erwarten, welche weniger über die Lohnkosten, als vielmehr durch den Innovationsgrad und die Marktreife der Produkte und Dienstleistungen mit Anbietern an anderen Standorten konkurrieren. Hiermit verbunden sind zugleich auch entsprechende Anforderungen

⁵⁴ Schlesinger, D. M. (Hrsg.) (2008): Branchenspezifische Standortforschung aus regionaler Perspektive. WRU Berichte, Heft 33, S. 111

⁵⁵ Vgl. Derungs, C. (2008): Die betriebliche Standortwahl aus einer prozessorientierten Perspektive. Von Standortfaktoren zum Standortentscheidungsprozess. Schriftenreihe des Instituts für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus (Hrsg.): Beiträge zur Regionalwirtschaft, Bd. 9

an das Unternehmensumfeld durch die Beschäftigten selbst. Die zukunftsorientierte Wirtschaftsflächenpolitik muss daher den insgesamt steigenden Ansprüchen an einen Standort im Hochlohnland Deutschland und der Differenzierung der unterschiedlichsten Standortanforderungen entsprechen.

Neue Standorte müssen den diversen Marktsegmenten gemäß entwickelt werden; sie müssen Ansprüchen verschiedener Unternehmenstypen an Betriebs- und damit an Flächengröße, Kundennähe, Belastbarkeit (z.B. Immissionen), Adressbildung usw. genügen, und schließlich müssen sie immer mehr als „Marke“ verstanden werden, die ein Unternehmensimage sinnvoll ergänzen kann – und umgekehrt.

Pauschale Aussagen zu günstigen oder ungünstigen Standortbedingungen (standortspezifisches Angebot an Standortfaktoren) sind jedoch einerseits nicht möglich, da die „Standortgunst“ vom jeweiligen Einzelfall abhängig ist. Die Standortwahl ist lediglich eine der Mittelentscheidungen, die ein Unternehmen – abhängig vom Gegenstand sowie der Art und Weise der Produktion – zu treffen hat, um sein individuelles Ziel zu erreichen. Andererseits ist kaum anzunehmen, dass Unternehmen den optimalen Standort suchen, sondern sie suchen einen Standort, der Anspruchsniveaus erfüllt, wobei die Bedeutung „weicher“ Standortfaktoren immer größer wird (z.B. auch Fühlungsvorteile). Es werden also ebenso Prüflisten- und Rangfolge- (Scoring-Modelle) oder Operations-Researchverfahren eingesetzt. Im Ergebnis zeigt sich aber auch, dass Standortentscheidungsprozesse weitaus offener für neue Varianten und alternative Entwicklungspfade sind, als es die unternehmerischen Ziele vermuten lassen. Im Ergebnis sind die wichtigsten Einflussfaktoren auf den Standortwahlprozess die Unternehmensgröße, die persönliche Orientierung des Projektverantwortlichen (z.B. Herkunft des CEO) sowie die Dynamik im Geschäftsumfeld.⁵⁶ Für die Wirtschaftsförderung bedeutet dies wiederum, dass nicht nur die (offensichtlichen) Standortfaktoren von Bedeutung sind, sondern auch die Personen, welche die Standortwahl (potenziell) beeinflussen. So werden im Rahmen einer Erweiterung oder Neuansiedlung regelmäßig auch einzelne Faktoren angepasst, die zuvor nicht vorhanden waren.

Selten geht es um den objektiv bestmöglichen Standort, wenngleich der Druck zur Standortoptimierung in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat.⁵⁷ Informationsmängel einerseits und emotionale Faktoren andererseits führen eher dazu, subjektive Standortentscheidungen zu treffen, die ein weitgehend **vorgegebenes Anspruchsniveau** zufriedenstellen.⁵⁸ Dieses Anspruchsniveau richtet sich auf **wenige Basisfaktoren**. Dabei sind die Größe von Grundstücken, die Entfernung zu Märkten u.a. reale/physische Größen weitaus relevanter als monetäre Größen, wie bspw. der Wert von Grundstücken oder Transportkosten. Den perfekten Standort für ein Unternehmen gibt es nicht. „Es gibt immer nur den [best-geeigneten] Standort für ein spezifisches Unternehmen zu einem bestimmten Zeitpunkt.“ [Ergänz. d. Verf.]⁵⁹

Angesichts der fehlenden vollkommenen Transparenz der Standortwahlprozesse sowie der Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Trends ist es eher zielführend, über allgemeine Anspruchsniveaus der Unternehmen bzw. Rahmenbedingungen nachzudenken, als über Standortanforderungen in Einzelfällen. Über das Angebot einzelner Flächen hinaus, muss sich die Flächenangebotspolitik und da-

⁵⁶ Vgl. Derungs, C. (2008): Die betriebliche Standortwahl aus einer prozessorientierten Perspektive. Von Standortfaktoren zum Standortentscheidungsprozess. Schriftenreihe des Instituts für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus (Hrsg.): Beiträge zur Regionalwirtschaft, Bd. 9

⁵⁷ Siehe ebd.

⁵⁸ Siehe dazu z.B. Schulte, K.-W. (2008): Immobilienökonomie, Band IV: Ökonomische Grundlagen; ebenso Hansmeyer, K./ Fürst, D./ Zimmermann, K.: Standortwahl industrieller Unternehmen. Ergebnisse einer Unternehmensbefragung. Schriftenreihe der Gesellschaft für regionale Strukturentwicklung, Bd. 1

⁵⁹ Derungs, C. (2008): Die betriebliche Standortwahl aus einer prozessorientierten Perspektive. Von Standortfaktoren zum Standortentscheidungsprozess. Schriftenreihe des Instituts für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus (Hrsg.): Beiträge zur Regionalwirtschaft, Bd. 9, S. 6

mit der Standort selbst als Dienstleistung am Unternehmen begreifen und den Standort als „Paket“ unterschiedlicher Leistungen vermarkten.⁶⁰ Dennoch gibt es einzelne, **als allgemein wichtig anerkannte Standortbedingungen**, die für eine erfolgreiche Ansiedlung bzw. Expansionsbegleitung erfüllt sein sollten, und die für die vorliegende Untersuchung entsprechend von besonderer Bedeutung sind.

Zur Orientierung bei der Planung von neuen Standorten sowie der Überprüfung von bestehenden Standorten hinsichtlich ihrer Eignung, hat die CIMA die im Anhang dargestellte Übersicht über allgemein zentrale Standortanforderungen entwickelt (siehe Abb. 62). Diese fließen in die in Kap. 2.3.3 (Standorttypologien) dargestellte allgemeine Typologie von Gewerbestandorten ein, die in Kap. 3.3 (Besondere Standortanforderungen aus der Branchenstruktur Heidelbergs) schließlich auf ihre Relevanz für den Wirtschaftsstandort Heidelberg überprüft werden.

In den letzten Jahren ist ein eindeutiger Trend zu höheren Ansprüchen an das jeweilige Umfeld festzustellen, oftmals auch verbunden mit der Forderung nach mehr „Urbanität“. Dies beruht vor allem auf dem steigenden Bedarf an gut ausgebildeten Mitarbeitern, Wissen und Innovationen, die durch das städtische Umfeld begünstigt werden. Diese Tatsache trifft insbesondere auf den Wirtschaftsstandort Heidelberg zu, der allein aufgrund der Stadtstruktur eine hohe räumliche Nähe unterschiedlicher Raumfunktionen (Leben, Arbeiten, Freizeit, Versorgung, Gemeinschaft etc.) fördert. Die Vereinbarkeit von Dienstleistungen mit dem städtischen Umfeld ist oftmals weniger konfliktträchtig als dies bei industriellen Nutzungen der Fall ist. Da Heidelberg jedoch kein reiner Dienstleistungsstandort ist und sich auch die Standortanforderungen produzierender Unternehmen wandeln, wird nachfolgend auf die Chancen und Grenzen der räumlichen Nähe eingegangen.

2.3.2 Herausforderungen durch die Zukunft der Arbeit

In den aktuellen Diskussionen um die Zukunftsfähigkeit gewerblicher Standorte spielt das Thema „**Urbanität**“ eine zentrale Rolle. Als normativer Leitbegriff steht dabei die Förderung funktionaler, baulicher, sozialer und kultureller Vielfalt in Städten, die Ausprägung unterschiedlicher sozialräumlicher Milieus und die Wahrung des Nebeneinanders privater und öffentlicher Räume in der Stadt im Mittelpunkt. Insbesondere für die Stadt Heidelberg, die sich zu einer modellhaften Europäischen Stadt in der Wissensgesellschaft entwickeln will, ist dies von höchster Bedeutung.

Ökonomische und technologische Trends, wie die starke Individualisierung der Produkte unter den Bedingungen einer hoch flexibilisierten (Großserien-) Produktion, eine weitere Integration von Kunden und Geschäftspartnern in Geschäfts- und Wertschöpfungsprozessen und die Verkopplung von Produktion und hochwertigen Dienstleistungen, die in so genannten hybriden Produkten mündet, führen zu einem Bedeutungszuwachs der städtischen Zentren als Standorte der Produktion.⁶¹

Die Durchmischung urbaner Quartiere durch produzierende Unternehmen wird zunehmend möglich und hat auch unternehmensseitige Vorteile (z.B. lassen sich Herstellung und Verkauf ideal vereinbaren). Dennoch ist zu bedenken, dass eine Reintegration klassischer Industrien in die Stadtkultur

⁶⁰ Siehe hierzu auch die modernen Standortmarketing-Ansätze, wie z.B. Menschwetius, U. (1995): Regionalmarketing. Das Marketing-Management als Instrument der Regionalentwicklung

⁶¹ Siehe dazu auch das Zukunftsprojekt „Industrie 4.0“, das die Bundesregierung im Rahmen ihrer „Hightech-Strategie 2020“ formulierte (<http://www.bmbf.de/de/6618.php>)

nicht nur neue urbane Strategien nach sich zieht. „Sie führt zu einem Paradigmenwechsel im Städtebau mit strukturellen Verschiebungen hin zu Verdichtung, Funktionsmischung und Verflechtung.“⁶²

So bleiben Fragen offen, auf die es Antworten zu finden gilt, wenn es um Arbeitsorte der Zukunft geht. Im Kern geht es dabei um folgende Anforderungen:

- Kulturelle und freizeitbezogene Angebote und das Umfeld als Motor von Innovationen
- Form und Intensität von Nutzungsmischungen
- Flexibilität von Architektur als Antwort auf die Flexibilisierung der Arbeit
- Vereinbarkeit von Produktion und urbanem Umfeld

Kulturelle und freizeitbezogene Angebote und das direkte Umfeld des Arbeitsplatzes als Motor von Innovationen

Innovationen und wirtschaftliches Wachstum entstehen nach übereinstimmender Meinung der Zukunftsforscher nicht allein durch die Anstellung von geeigneten Mitarbeitern in einem Unternehmen, durch die Kooperationen von Unternehmen und die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft. Sie entstehen vermehrt dort, wo ein Umfeld vorhanden ist, das Kreativität fördert, indem es Möglichkeiten hierzu schafft. Oftmals entstehen Ideen aus der zufälligen Beobachtung von etwas ursprünglich nicht Gesuchtem, das sich als neue und überraschende Entdeckung erweist. Dieses Prinzip wird auch als Serendipität (englisch Serendipity) bezeichnet.

Die Bedeutung des kreativitätsfördernden Umfeldes gilt zunächst für alle Wirtschaftszweige, wenn man die Entwicklung zur Wissensgesellschaft berücksichtigt und anerkennt, dass die Schaffung von Innovationen andere lokale Voraussetzungen erfordert als die standardisierte Massenfertigung.

Zum anderen wird wirtschaftliches Wachstum durch den „kreativen Sektor“ selbst angetrieben; hierzu gehören u.a. Beschäftigte in den Bereichen Mode, Design, Architektur, Kunst, also die Bohemiens der „Creative Class“, aber ebenso andere sog. Hochkreative (z.B. Ingenieure, Naturwissenschaftler, Informatiker) sowie auch die Kreative Professionals (z.B. Unternehmensberater, Juristen, Sozialpfleger).⁶³ Der „kreativen Ökonomie“ wird eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung von Wirtschaftsstandorten zugewiesen; abhängig von der genauen Begriffsdefinition sind bereits heute ca. 20- 30 % der Erwerbstätigen dem so definierten kreativen Sektor zuzuordnen. Für Heidelberg wurde die Bedeutung der Kreativwirtschaft in einer eigenen Studie detailliert untersucht.⁶⁴ Hiernach waren im Jahr 2006 insgesamt 3.440 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und weitere 464 Arbeitskräfte in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen allein dem Sektor der Hochkreativen zuzuordnen – ein deutschlandweit überdurchschnittlicher Anteil.

Bezogen auf den Mikrostandort gilt es, ein entsprechendes Umfeld zu schaffen. Die Vielfalt der Lösungen ist dabei nahezu unbegrenzt, kann und sollte jedoch stets nur Möglichkeiten schaffen bzw. Hindernisse eines Austauschs vermeiden helfen:

⁶² Siehe dazu auch Schönbeck, D. (2009): Branding im Industriebau am Beispiel der Automobilfertigung. Eine gebäudetypologische Betrachtung. Dissertation an der Universität Stuttgart, S. 119

⁶³ Siehe dazu insbes. Florida, R. (2002): The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure and Everyday Life

⁶⁴ Stadt Heidelberg (2010): Die kreative Ökonomie in Heidelberg (= Schriften zur Stadtentwicklung). Heidelberg.

- Außenanlagen wandeln sich von adressbildenden Vorzonen der Gebäude zu kreativen Arbeitsbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität, etwa bedingt durch eine geschickte Konzeption von öffentlichen, privaten und gemeinschaftlichen (z.B. für verschiedene Mieter) Freiräumen, die eine entsprechende Nutzung ermöglichen.⁶⁵
- Innerhalb der Räumlichkeiten von Unternehmen kommen hierfür spezielle Meeting-, Ruhe- oder Fitnessbereiche in Betracht.
- Schließlich sind auch gastronomische Einrichtungen als Treffpunkt von Projektteams, als Orte von Besprechungen und als Möglichkeiten der Netzwerkpflege zu erwähnen, wenngleich eine möglichst weitgehende Öffnung für den jeweiligen Stadtteil anzustreben ist.

Zu den vermehrt angebotenen Freizeitangeboten im direkten Umfeld gehören Fitnessstudios, vereinzelt werben Entwickler auch mit einer nahe gelegenen Driving Range einer Golfanlage. Entwicklungsgesellschaften der entsprechenden Standorte bieten – zum Teil in Kooperation mit der örtlichen Wirtschaftsförderung – spezielle Veranstaltungen (Sommerfest, After-Work-Meeting) für die Beschäftigten und Unternehmer im Quartier an. Als Beispiel für ein kreatives Umfeld außerhalb des eigenen Büros sind die sogenannten **Coworking Spaces** anzuführen. Es handelt sich hierbei um das Angebot von offenen, auf Zusammenarbeit angelegten, dezentralen Arbeitsplätzen in speziellen Räumlichkeiten.

Je nach Produktionsinhalt und -form ist jedoch anzumerken, dass die genannten Qualitäten nur insoweit realisierbar sind, wie es die Umfeldverträglichkeit eines Betriebes ermöglicht und die funktionale Arbeitsteilung als sinnvoll erscheinen lässt.

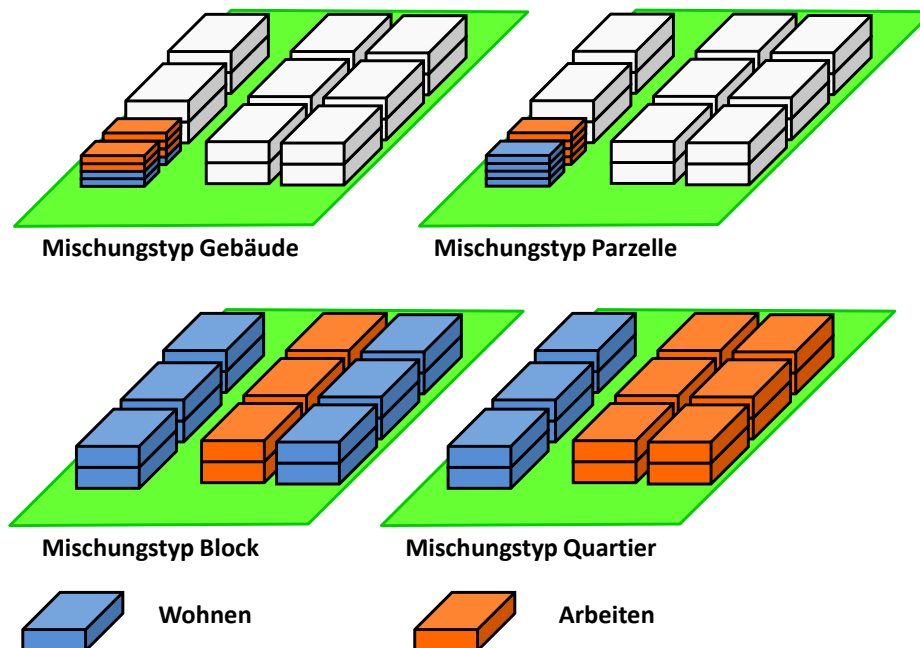
Form und Intensität von Nutzungsmischungen

Die favorisierte Mischung von Wohnen und Arbeiten wirft die Frage der Maßstabsebene auf. Grundsätzlich kommen vier Mischungstypen in Frage (Abb. 3).

Vorhaben, die den Mischungstypen „Gebäude“ und „Parzelle“ entsprechen, werden zwar sowohl von Stadtplanern als auch von Stadtsoziologen gefordert; sie werden im größeren Maßstab aber nur selten realisiert. Immobilienexperten bzw. Planer verweisen auf die Schwierigkeiten späterer Erweiterungen, Umbauten sowie die gewünschte Mindestdistanz zwischen Wohn- und Arbeitsstätte. Auch aus Investorensicht wird eine derartige kleinräumige Nutzung vielfach nicht gewünscht, da der Arbeitsschwerpunkt von Investoren häufig ausschließlich im Gewerbebau oder im Wohnungsbau liegt.

⁶⁵ Siehe dazu auch: Sutter-Schurr, H.: Wohnfreiräume – den Wandel gestalten, in: RaumPlanung, Juli/ August 2012, S. 31- 37

Abb. 3: Typen räumlicher Mischung von Wohnen und Arbeiten



Quelle: CIMA (2012), nach: Arbeitsgemeinschaft Brosch/ Pesch& Partner (2004): Masterplan Emscher Landschaftsplan 2010 – Standortqualität Park. Essen.

Bei realisierten Vorhaben im Gewerbebau handelt es sich oftmals um Vorhaben von Endnutzern, die nach ihren individuellen Vorstellungen bauen. Sie stellen im Übrigen keine neuere Entwicklung dar, sondern finden sich in Form von Betriebswohnungen auch in gewachsenen Gewerbegebieten.

Für größere Entwicklungsflächen kommen in der Regel die Mischungstypen „Block“ und „Quartier“ in Frage. Dabei sind Investoren nicht grundsätzlich Mischungseindlich; innovative Investoren sehen mittlerweile in Nutzungsmischungen auf Quartiersebene eine besondere Qualifikation der Immobilie, die ihnen wirtschaftliche Vorteile gegenüber monofunktionalen Quartieren verspricht. Höhere Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungskosten werden durch höhere Erträge ausgeglichen, die unterschiedlichen Nutzer versprechen eine Streuung des Vermarktungsrisikos.

Stellvertretend für den Mischungstyp Quartier sei verwiesen auf die **Konversionsmaßnahme Petrisberg in Trier**. Auf einem 70 ha großen Gelände einer ehemaligen französischen Kaserne wurde der 15 ha große Wissenschaftspark Trier sowie unmittelbar angrenzend ein ebenfalls 15 ha großes Wohngebiet realisiert. Wesentliche Impulse erhielt die Flächenentwicklung durch die Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2004, die auf einer Teilfläche von rd. 40 ha stattfand. Im Unterschied zu vielen anderen Gewerbe- und Technologieparks wurde in Trier von Anfang an die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten verfolgt. Die gewerblichen Nutzungen finden sich sowohl in erhaltenen ehemaligen Kasernengebäuden als auch in Neubauten; die Wohnnutzungen wurden ausschließlich in Form von Neubauten realisiert.

Abb. 4: Entwicklungsmaßnahme Petrisberg Trier



Quelle: CIMA (2012)

Ein ähnliches, wenngleich weitaus größeres, Projekt stellt in Heidelberg die 116 ha umfassende **Bahnstadt** dar, die nach Fertigstellung nicht nur die weltweit größte Passivhaussiedlung der Welt umfassen soll. Neben Raum für 5.000 bis 6.000 Einwohner, sollen in dem neu geschaffenen 15. Stadtteil von Heidelberg durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch mehrere Tausend neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bahnstadt-Campus richtet sich vorrangig an international mobile Wissenschaftler sowie Fach- und Führungskräfte der Wirtschaft, die dort von einer städtebaulich attraktiven Kombination von Arbeiten, Wohnen (campusaffines Wohnen) und Leben profitieren können. Als Wahrzeichen für die Verbindung von Wissenschaft und Wirtschaft steht das Labor- und Bürogebäude SkyLabs. Das Gebäude bietet insgesamt 19.000 Quadratmeter Fläche, verteilt auf zwei fünfstöckige Komplexe sowie einen neunstöckigen Turm. Es verfügt über zentrale Einrichtungen, insbesondere um Unternehmen der Biotechnologie und der Pharmakologie den Abschluss der Präklinik zu ermöglichen. Aktuell arbeiten bereits 5 Biotechnologiefirmen auf rund 2,7 Hektar des zum neuen Campus gehörenden Teil des Technologieparks Heidelberg (siehe auch Kap. 3.2.2)⁶⁶

Flexibilität von Architektur als Antwort auf die Flexibilisierung der Arbeit

Gewerbebauten des Produzierenden Gewerbes reduzierten sich in der Vergangenheit häufig auf einfache „Gebäudehüllen“, die schnell und kostengünstig zu errichten waren (vgl. Abb. 5). Dieser monofunktionalen Architektur stehen jedoch abweichende Nachfolgekonzeppte entgegen. Unter dem Stichwort „green building“ ist hier eine Trendwende zu erkennen, die dem Nutzungszyklus-Gedanken folgt. Bereits in der Planung eines Gebäudes wird die Frage einer geeigneten Nachfolgenutzung („Zweitverwertung“) gestellt und in die Konstruktion mit einbezogen.

Hinzu kommt der Strukturwandel innerhalb des Produzierenden Gewerbes: Kleinunternehmen ersetzen Großbetriebe, die Fertigung von Kleinserien ersetzt die Massenfertigung, die Mikrosystemtechnik dringt in immer weitere Bereiche vor. Diese Entwicklungen führen dazu, dass die **Produktion** immer häufiger in Laboren und kleineren Werkhallen stattfindet und nicht mehr in großen Produktionshallen.

⁶⁶ Vgl. <http://heidelberg-bahnstadt.de/forschen-auf-dem-campus> (Zugriff am 11.09.2012)

Abb. 5: Gewerbearchitektur als „Hülle der Produktion“



Quelle: CIMA (2012)

In ihrem äußeren Erscheinungsbild nähern sich klassische Bürogebäude und Fertigungsstätten immer mehr an. Ausnahmen bilden spezielle Fertigungen mit besonderen Auflagen (z.B. Reinraumtechnik).

Deutlich zeigen sich Veränderungen der Arbeitsprozesse auch bei reinen **Büroobjekten**: In den 1970er Jahren etablierte sich das Großraumbüro teilweise als Alternative zum Standardbüro, das Platz für einen oder zwei Mitarbeiter bot; Anfang der 1990er Jahre war die Großraumlösung dann fast wieder vollständig zu Gunsten des Gruppenbüros verschwunden. Auch, wenn die klassische Büroraumlösung weiterhin die

Regel sein wird, werden zunehmend Konzepte nachgefragt, die auf Teilzeitbeschäftigungen, Bildung von temporären Projektgruppen etc. eingehen (Business-Club-Lösungen, Desk-Sharing, Revi-Büros (= reversible Büros, die mit geringem Aufwand an veränderte Situationen angepasst werden können)).

Abb. 6: Alternative Formen des Büroarbeitsplatzes

	Arbeitsorganisation			Angestelltenbedürfnisse				
	Arbeitsform			Kommunikation		Arbeitsumfeld		
	Einzelarbeit	Projektarbeit	Ablaufveränderungen	Kunden/Besucher	Sontan/in der Gruppe	Gruppenübergreifend	Regulierbarkeit von Licht, Luft und Lärm	Gleichwertigkeit
Zellenbüro (1, 2 und 3 – 4 Personen-Räume)	+	0	0	+	0	-	+	0
Gruppenbüro (5 – 7 Personen im Raum)	-	+	+	0	+	+	0	0
Kombibüro (1 Personen-Räume und Gemeinschaftszone)	+	-	0	+	0	+	+	+
Mischbüro (1 Pers.-Räume und kleineren Gruppenräumen)	+	+	+	+	+	0	0	0
Großraumbüro (8 – 30 Personen im Raum)	-	0	+	0	0	+	-	-

Quelle: Strobel, Renate (2004): Das Büro der Zukunft in: industrieBAU (05/2004)

Die praktische Umsetzung dieser Entwicklungen zeigt sich bei dem derzeit in der Realisierung befindlichen **Neubau des Telekommunikationsunternehmens Vodafone in Düsseldorf**. Der Campus wird Raum für 5.900 Mitarbeiter auf rd. 86.000 Quadratmetern bieten. Mit 19 Stockwerken und 75 Metern Höhe bildet die künftige Deutschlandzentrale eines der neuen Wahrzeichen der Stadt. Der Campus steht nach Firmenangaben für Kommunikation, Kreativität und viele Freiräume für die Mitarbeiter. Statt Einzelbüros werden offene Bereiche geschaffen mit Arbeits- und Aufenthaltsbereichen, für Teamarbeit gibt es höhere Schreibtische, an den auch im Stehen gearbeitet werden kann, Innenhöfe sind als Arbeitsplatz nutzbar. Technische Innovationen wie eine virtuelle Telefonanlage, die Mobilfunk und Festnetz verbindet, eine komplexe Lichtsteuerung oder Schallisierungen, die auch das konzentrierte Arbeiten in Gruppenbüros ermöglichen, sind tragende Säulen des Gesamtkonzeptes. Die traditionelle Teeküche wird zum „Meeting-Point“ umgewandelt und bietet u.a. Mineralwasser aus dem Hahn.

Schon seit dem Jahr 2000 stellt der 50 Meter hohe Glaskubus der **Print Media Akademie (PMA)** der Heidelberger Druckmaschinen AG multifunktionale Raumkonzepte zur Verfügung. Der Standort bietet eine Hülle für Events, Kongresse oder Seminare. Die flexiblen Räume können für Veranstaltungen von unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichen Kombinationen genutzt werden. Ergänzend findet sich ein hochwertiges Restaurant. Abends schaffen verschiedene Lichtdesign-Optionen eindrucksvolle Stimmungen.

Weitergehende bzw. radikalere Lösungen für den Arbeitsplatz von morgen lassen sich in sogenannten Kreativquartieren finden, die aktuell in verschiedenen Städten entstehen und für Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft ein geeignetes Umfeld bieten sollen. Als Beispiel sei verwiesen auf das geplante Gründerzentrum im **Projekt Alter Schlachthof in Karlsruhe**. Die Pläne gehen zurück auf das Ziel, hochqualifizierte Absolventen kreativer und technologieorientierter Studiengänge der örtlichen Hochschulen auch über ihre Studienzeit hinaus an die Stadt zu binden. Als Ziel galt von Anfang an, flexibles, innovatives Arbeiten in einem auch architektonisch anspruchsvollen Umfeld zu ermöglichen, das sich den Gegebenheiten und Anforderungen der kreativen Arbeitswelt anpasst. In einer ehemaligen Halle des Schlachthofs bilden hierzu 68 Seefrachtcontainer eine an die speziellen Vorstellungen und Erwartungen der Zielgruppe angepasste Arbeitswelt. Die Container bilden abgeschlossene Arbeitszellen und Büroeinheiten von unterschiedlicher Größe, die sowohl individuelles Arbeiten als auch das Arbeiten in Gruppen ermöglichen. Die Container werden unmöbliert übergeben; die Mieter haben die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihres Arbeitsbereiches.

Als Fazit bleibt festzuhalten: Gewerbestandorte der Zukunft müssen den aufgezeigten Veränderungen der Arbeitswelt gerecht werden. Die klassische Unterscheidung zwischen Büro- und Produktionsstandorten wird in diesem Zusammenhang an Bedeutung verlieren. Die Flexibilität der Architektur wird zum Maßstab für den dauerhaften Erfolg von Objekten und Standorten.

Bei den dargestellten Projekten handelt es sich in erster Linie um Lösungen im Bereich der Dienstleistungsunternehmen (Verwaltung, Konzeption etc.). Inwiefern auch die Produktion mit dem urbanen Umfeld vereinbar ist, soll nachfolgend thematisiert werden.

Abb. 7: Experimentelle Form flexibler Raumlösungen (Existenzgründerzentrum Alter Schlachthof Karlsruhe



Quelle: Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (2011): Existenzgründerzentrum under construction. Karlsruhe.

Vereinbarkeit von Produktion und urbanem Umfeld

Das städtische Umfeld bietet seit jeher Raum für Kreativität, Handel, Leben und Kultur. Hohe Kosten, die Nähe zur Wohnbevölkerung und eine herausfordernde Logistik scheinen jedoch auf den ersten Blick dagegen zu sprechen, auch Industrieunternehmen in den Zentren zu konzentrieren. Dabei ermöglichen es die neuen Technologien und Produktionsprozesse immer mehr, zumindest einzelne Branchen im städtischen Umfeld unterzubringen. Nicht selten macht dies auch neue logistische Konzepte erforderlich. Als Beispiel sei die CarGoTram in Dresden genannt, eine Güterstraßenbahn, die von der Volkswagen AG finanziert wird, um deren Gläserne Manufaktur mit Bauteilen für die dort produzierte Baureihe VW Phaeton zu beliefern (Abb. 8). Bei der Karabag GmbH in Hamburg werden Elektromobile in Wohngebietslage am Hafen produziert bzw. umgerüstet und an Endkunden ausgeliefert.⁶⁷ Größere Projekte sind das Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen.⁶⁸

Entsprechend haben es sich Projekte wie bspw. „Future Urban Industries“⁶⁹ der „Stiftung Neue Verantwortung“, oder das Innovationsnetzwerk „Morgenstadt“⁷⁰ der Fraunhofer Gesellschaft zur Aufgabe gemacht, Strategien und Handlungsempfehlungen für einen umfassenden Paradigmenwechsel in der urbanen Industrieproduktion (Re-Industrialisierung der Städte) in Deutschland zu entwickeln.

Dem Thema „Nachhaltigkeit“ kommt ein besonderes Gewicht zu. Insbesondere als globaler Leitanbieter von Nachhaltigkeitstechnologien für die Metropolen der Zukunft könnte sich Deutschland durch entsprechende Lösungen für eine „Smart City“ positionieren. In diesem Rahmen kann Heidelberg eine besondere Rolle einnehmen.

⁶⁷ Vgl. Schössler, M. et al.: „Grüne Fabrik“ statt grüne Wiese – warum die Industrie wieder näher an die Stadt rücken sollte. Stiftung Neue Verantwortung (Hrsg.): Policy Brief 02/12

⁶⁸ Siehe dazu <http://www.flugfeld.info> (Zugriff am 11.09.2012)

⁶⁹ Siehe dazu: <http://futureurbanindustries.com> (Zugriff am 18.08.2012)

⁷⁰ Siehe dazu: <http://www.fraunhofer.de/de/presse/presseinformationen/2012/april/morgenstadt.html> (Zugriff am 18.08.2012)

Abb. 8: CarGoTram (Dresden)



Quelle: Wikipedia

Da sich die klassische Trennung zwischen industrieller Produktion und Dienstleistung mit zunehmender Flexibilität der Produktionsprozesse immer mehr aufhebt, erwartet das Fraunhofer-Institut für Produktionstechnik und Automatisierung, dass immer mehr Mittelständler die Nähe zu Städten suchen werden, um für Fachkräfte attraktiv zu sein.⁷¹ Insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass deren Anzahl künftig geringer wird, erhält diese Forderung eine ganz andere Bedeutung. Weiterhin gilt, dass vor allem urbane Standorte die Grundlage der Entstehung kreativer Milieus sind, die zugleich Nährboden für Ideen und Innovation sind.

Je mehr dabei die saubere Produkti-

on und die Bedeutung dieser Produktionsweise zum Imagebestandteil wird bzw. der Befriedigung sozialer, kultureller, psychischer und expressiver Bedürfnisse dient (vgl. Kap. 2.2.1), desto eher ist eine entsprechende Entwicklung anzunehmen.

Urbane Nähe kann demnach ein zentraler Standortvorteil auch für Industrieunternehmen sein, erfordert jedoch Anpassungen und teilweise auch Zugeständnisse auf unternehmerischer Seite und auf Seiten des Umfeldes. Lärm- und Luftemissionen bspw. sind nach wie vor in Wohnortnähe problematisch. Die Fabrik der Zukunft wäre „grüner“, flexibler und dadurch oftmals klein strukturierter und v.a. flächeneffizienter⁷².

Der Wandel, der vorrangig von den Unternehmensführungen ausgeht, ist derzeit in vollem Gange. Um den damit verbundenen Standortanforderungen seitens der Stadt- und Regionalentwicklung gerecht zu werden, sind geeignete Masterpläne, Förderinstrumente, vor allem aber auch geeignete Flächenangebote bereitzustellen.

Auch wenn eine stärkere räumliche Mischung von Arbeiten und Wohnen als eine klar erkennbare Tendenz festzustellen ist, wird es zukünftig dennoch Unternehmen geben, die aufgrund von Lärm- oder Geruchsemissionen oder den verkehrlichen Anforderungen an den Standort, nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen zu platzieren sind. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO müssen daher weiterhin zum festen Flächenangebot eines jeden Wirtschaftsstandortes gehören; die Notwendigkeit des Vorhaltens von Industriegebieten nach § 9 BauNVO sollte von der örtlichen Wirtschaftsstruktur und den jeweiligen Standortpotenzialen abhängig gemacht werden.

⁷¹ Siehe dazu und zum Folgenden auch Schössler, M. et al.: „Grüne Fabrik“ statt grüne Wiese – warum die Industrie wieder näher an die Stadt rücken sollte. Stiftung Neue Verantwortung (Hrsg.): Policy Brief 02/12

⁷² Im Allgemeinen bedeutet technischer Fortschritt Effizienzgewinne bei der Nutzung natürlicher Einsatzfaktoren, v.a., weil neue Produktionsanlagen weniger Ressourcen beanspruchen als alte Anlagen (Vgl. Jakubowski, P/ Zarth, M.: Wie vertragen sich Flächenschutz und Beschäftigungsziel?, in: Wirtschaftsdienst 11/2002, S. 675-683, S. 678)

Zukunftsfähige Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sollten sich durch folgende Merkmale auszeichnen:

- Sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit und Anbindung an das regionale/ überregionale Straßennetz
- Flexibel gestaltbare Grundstücksgrößen und -zuschnitte
- Ausschluss von möglichen Konflikten durch konkurrierende Nutzungen im Umfeld
- Attraktive städtebauliche Gestaltung zumindest der Eingangsbereiche in das Gebiet und der Haupteinfahrungsstraßen
- Bei größeren Gebieten: Vorhalten eines Mindestangebots von Versorgungseinrichtungen für die Beschäftigten im Gebiet

Die dargestellten **Anforderungen an das Arbeiten von morgen** werden von den im nachfolgenden Kapitel 2.3.3 aufgeführten Standorttypen in unterschiedlichem Umfang erfüllt. Zum Teil widersprechen sie sogar folgenden Kriterien:

- Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten ist in „klassischen“ Gewerbegebieten und Sonderstandorten aufgrund bau- und planungsrechtlicher Vorgaben nicht oder nur schwer möglich; auch in typischen Büroparks, Technologieparks und Gewerbeparks finden sich keine Wohnnutzungen. In der Regel ist dies auch zu begrüßen, da die Mechanismen des Bodenmarktes entsprechend Verdrängungswirkungen auf solche Nutzungen zur Folge hätten, die eine geringere Bodenrente aufweisen. Ein Ausschluss von Wohnen muss jedoch nicht dazu führen, dass der öffentliche Raum nach Geschäftsschluss vereinsamt. Dieser Tendenz kann und sollte aktiv entgegengewirkt werden – auch im Sinne der gewünschten Mehrfachnutzung und Flexibilisierung räumlicher Funktionen. So kann ein gewerbliches Gebiet auch mehrere Ansprüche auf sich vereinen, die im Sinne einer ökologischen Nische zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlichen Teilräumen stattfinden.
- Die für den ständigen Wandel erforderliche Flexibilität der Architektur steht im Widerspruch zur verbreiteten Architektur der Büroparks aus den Jahren 1970 – 2000: Die typischerweise 4- 6 geschossigen und großdimensionierten Büroobjekte sind in der Regel nur für große Verwaltungen oder Firmenzentralen geeignet; bereits die Aufteilung in kleinere Büroeinheiten ist nur mit umfangreicheren Eingriffen in die Bausubstanz möglich, da u.a. die vertikale Erschließung meist völlig neu gestaltet werden muss. Dies kann mitunter zu dauerhafter Mindernutzung und damit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme führen.
- Die formulierten Anforderungen an das direkte Umfeld des Unternehmens mit gastronomischen Angeboten, Freizeiteinrichtungen und Freiraumgestaltungen sind in „klassischen“ Gewerbegebieten, Büroparks und auch in den meisten Gewerbeparks nur mit hohem Aufwand herzustellen.

Am weitestgehenden entspricht der **Standorttyp der urbanen Standorte** den skizzierten Anforderungen an die Zukunft der Arbeit, da hier die Nutzungsmischung bereits zum Grundmuster der Gebiete gehört. Aus diesem Grund werden im Anschluss an das folgende Kapitel die Merkmale dieses Standorttyps, der für die Gewerbeflächenentwicklung Heidelbergs eine besondere Rolle spielt, noch einmal gesondert behandelt

2.3.3 Standorttypologien

Wenn sich die Zukunft der Arbeit signifikant von der Vergangenheit der Arbeit unterscheidet, ist es offensichtlich, dass auch die Standorte für die Zukunft der Arbeit anders gestaltet werden müssen. Dennoch ist zu konstatieren, dass insbesondere einerseits der Standortentscheidungsprozess von wissensintensiven Unternehmen bislang nur marginal erforscht wurde. Andererseits sind auch die Standortfaktoren eher allgemein als speziell bekannt.

Standorte von Unternehmen waren schon immer ein Spiegelbild der Erwartungen und Anforderungen von Unternehmern, Beschäftigten und der Gesellschaft an die Welt der Arbeit. Entsprechend haben sich die nachfolgend dargestellten Standorttypen herausgebildet, die wiederum in zahllose Subkategorien zu unterscheiden wären. Die Typisierung ist für das Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Heidelberg relevant, da sich sowohl die Bestandsaufnahme der aktuellen Gewerbestandorte der Stadt (siehe Kap. 4), als auch die Ermittlung der künftigen Bedarfe (siehe Kap. 5) hieran orientieren. Einzelne dieser Typen finden sich aktuell im Stadtgebiet nicht wieder, sind künftig aber von besonderer Relevanz, wie noch zu zeigen sein wird (siehe dazu Kap. 3.3).

Industrie- und Gewerbegebiete

Bis in die 1960er Jahre unterschieden sich Gewerbestandorte nur nach dem Grad ihrer Verträglichkeit mit anderen Nutzungen. Die 1962 in Deutschland eingeführte Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet so auch zwischen **Industriegebieten** (GI) und **Gewerbegebieten** (GE): während Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, sollten in Industriegebieten nach § 9 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In der Praxis unterschieden sich die Gebiete damit hinsichtlich der dort zulässigen Nutzungen; auch die Größe der einzelnen Grundstücke fiel in Industriegebieten meist deutlich größer aus als in Gewerbegebieten. Hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung, der ergänzenden Versorgungsangebote etc. wurden aber in beiden Fällen keine besonderen Ansprüche gestellt. Die Funktionalität der gewerblichen Produktion stand im Vordergrund. Gewerbegebiete waren damit früher dominant produktionsgeprägt. In Heidelberg zeigt sich dies beispielhaft am Gewerbe- und Industriegebiet Pfaffengrund.

Als ein weiterer Standorttyp von Unternehmen sind bis in die 1970er Jahre **Gemengelagen** mit einer sehr intensiven kleinräumigen Mischung von häufig nicht miteinander verträglichen Nutzungen (Wohnen, Handwerk, Verarbeitendes Gewerbe) anzusehen. Diese sind vielmehr gewachsen als aktiv gefördert. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Arbeiten führten dazu, dass diese Standorte vielerorts durch den Wegzug bzw. die Schließung der Unternehmen oder durch Maßnahmen der Stadtsanierung entfielen.

Sonderstandorte

In vielen Wirtschaftszentren entwickelten sich in den letzten Jahrzehnten **Spezialstandorte** wie z.B. Hafenanlagen, Güterverkehrszentren (GVZ)⁷³ oder Logistikparks. Da in Heidelberg weder ein Güterverkehrszentrum, noch ein Güterhafen oder ein nennenswerter Logistikstandort existiert, soll diese Kategorie nicht weiter vertieft werden.

⁷³ Güterverkehrszentren sind Baugebiete, in denen sich verkehrswirtschaftliche Betriebe, logistische Dienstleister, ergänzende Serviceeinrichtungen sowie logistikintensive Industrie- und Handelsunternehmen als selbstständige Betriebe ansiedeln und die an mehrere, mindestens zwei Verkehrsträger angebunden sind. Es besteht eine Anbindung an Straße, Schiene und optional an Wasserstraßen bzw. den Luftverkehr, wodurch sie sich von unimodalen Logistikparks abgrenzen.

Bürostandort

Eine weitere Differenzierung der Standorttypen setzte in den 1970er Jahren ein, als der wirtschaftliche Strukturwandel zur starken Expansion des Dienstleistungssektors und damit auch zu neuen Anforderungen an Unternehmensstandorte führte. In Deutschland entwickelte sich als neuer Typ der **Büropark**. Kennzeichnend für diese Standorte sind 5- 6 geschossige Bürogebäude für größere Verwaltungen und Konzernzentralen; zumeist wurden sie – auch mit dem Ziel einer Entlastung der Innenstädte – in verkehrsgünstiger Lage an den Stadträndern entwickelt.

Abb. 9 Bürostandort Seestern Düsseldorf



Quelle: Initiative Seestern, Foto: Herbert Kuttler ©; (links) CIMA (rechts)

Als typisches Beispiel einer solchen Flächenentwicklung kann der **Bürostandort Seestern in Düsseldorf** angesehen werden. Kennzeichnend für diese Standorte ist das meist völlige Fehlen von ergänzenden Infrastrukturangeboten, die ausschließlichen Büronutzungen und die Stadtrandlagen. Während die Architektur der Gebäude meist den jeweiligen Zeitgeist widerspiegelt und durchaus repräsentativen Charakter hat, fand die Gestaltung des öffentlichen Raums meist keine besondere Beachtung. Nicht von ungefähr bildete sich daher z.B. 2010 am Düsseldorfer Seestern eine lokale Unternehmerinitiative, die neben einer Imageaufwertung des Standortes auch eine städtebauliche Aufwertung und eine Förderung von ergänzenden Nutzungen (Gastronomie und Dienstleistungen) zum Ziel hat.⁷⁴

Dass sich die Standorttypologien weit ausdifferenziert haben und Büroparks nicht immer in einer solchen Reinform existieren, zeigen auch Standorte wie z.B. **Rohrbach-Süd in Heidelberg**. So ist das dortige Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich zwischen der L 594, Im Breitspiel und Haberstraße durch mehrere solitäre Bürokomplexe geprägt, die einen gänzlich anderen Charakter aufweisen als die anderen Gebietsabschnitte. Auch hier wurde dem öffentlichen Raum bislang eher weniger Aufmerksamkeit zuteil.

Gewerbeparks

Parallel zu den Büroparks entstanden nach englischem Vorbild in den 1970er Jahren in den Großstädten die ersten Gewerbeparks in Deutschland. Typisch für die **Gewerbeparks der ersten Generation** sind die in Hinblick auf Konzeption und Architektur einheitlichen Gebiete mit einer modulartigen und

⁷⁴ s. FALTIN + SATTLER FSW Düsseldorf GmbH/ CIMA Beratung + Management GmbH (2010): Handlungskonzept zur städtebaulichen Neupositionierung des Seesterns. Düsseldorf. bzw. www.seestern-duesseldorf.de

flexiblen Kombination von Lager-, Service- und Büroflächen (meist durch private Unternehmen nach einheitlichem Konzept erschlossen, entwickelt und an Gewerbetreibende verkauft bzw. vermietet).

Zumeist handelte es sich um Gewerbeobjekte in einfacher Bauweise mit einem Lagerflächenanteil von bis zu 80 Prozent; der Anteil an Grünflächen war vergleichsweise gering, ebenso wie andere Umfeldqualitäten. Nachgefragt wurden diese Objekte in verkehrsgünstiger Lage sowohl von vertriebsorientierten Unternehmen mit Lager- und Serviceflächenbedarf, als auch von reinen Büronutzern.

Mitte der 80er Jahre entwickelte sich angesichts der steigenden Nachfrage nach Büroflächen durch Dienstleister, aber auch Verwaltungs-, Konstruktions-, Management- u.a. tätigkeiten produzierender Unternehmen der **Gewerbepark der zweiten Generation** mit einem deutlich höheren Anteil an Büroflächen. Auch wenn die Anforderungen an die Architektur und die städtebauliche Gestaltung deutlich zunahmen und die „Adresswirkung“ des Standortes Einzug in das Selbstverständnis der Entwickler hielt (dies war die Zeit aufkommender Stadtmarketingkonzeptionen), fehlten jedoch vor allem Infrastrukturangebote für die Versorgung der Beschäftigten im Gebiet.

Ein wichtiger Vorläufer war der in den 1980er Jahren entwickelte **Gewerbepark Regensburg**. Die auf dem Areal befindlichen Büro-, Handels-, Service- und Praxisflächen, aus denen sich einige Kompetenznetzwerke⁷⁵ entwickelten, sind in eigens angelegte 60 000 m² Grün- und Wasserflächen eingebettet, was den Begriff „Park“ rechtfertigt. Neben den Serviceleistungen der Gewerbepark Regensburg GmbH zählen Hotels und Freizeitmöglichkeiten (z.B. Kletterhalle) zu den Standortfaktoren. Es wurde erfolgreich eine kleinteilige Profilierung angestrebt.

In Heidelberg existiert ein Gewerbepark in idealtypischer Ausprägung aktuell nicht. Dennoch wird in einem späteren Kapitel die Sinnhaftigkeit eines solchen Standorttyps für Heidelberg betont (siehe Kap. 3.3) und in den späteren Handlungsempfehlungen berücksichtigt (siehe Kap. 6).

Technologieparks

Aus der Gewerbepark-Idee heraus entstanden ebenfalls seit den 1980er Jahren innerhalb von wenigen Jahren in vielen Städten im Umfeld von Hochschulen und Forschungseinrichtungen **Technologieparks**. Die Flächenentwicklung wurde damit erstmals eng verknüpft mit der Wirtschafts- und Strukturpolitik der Städte; die Flächenentwicklung wurde oftmals mit Landes-, Bundes- und EU-Fördermitteln unterstützt. Vielfach entstanden in den Technologieparks auch Gründer- oder Technologiezentren als Nucleus der Flächenentwicklung. Dass die Grenzen fließend sind, wird auch dadurch deutlich, dass viele sog. „Wissenschaftsparks“ hinsichtlich ihres Charakters eher dem Gewerbepark als dem idealtypischen Technologiepark nahekommen (z.B. Wissenschaftspark Kiel).

Als einer der Vorbilder und erfolgreiches Praxisbeispiel für Technologieparks in Deutschland ist der Dortmunder Technologiepark anzusehen. Mitte der 1980er Jahre entstand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität Dortmund der heute 40 ha große Technologiepark mit ca. 280 Unternehmen und ca. 8.200 Beschäftigten. Der 1985 realisierte **Technologiepark Heidelberg**, der ebenfalls in direkter Nachbarschaft zur Universität entstand, war ebenfalls einer der ersten derartigen Parks. Durch seine Schwerpunktsetzung handelt es sich überdies um den ersten aktiven Biopark in Deutschland. Heute sind an den insgesamt drei Standorten des Technologieparks mehr als 70 Unternehmen ansässig.

Bei der Konzeption der Technologieparks wurden die städtebaulichen Ideen und Ansätze der Gewerbeparks der zweiten Generation aufgegriffen; Festsetzungen in den Bebauungsplänen regelten zu-

⁷⁵ Z.B. der „eraterPark“, der integrierte „TechnologiePark oder der „MediPark“.

meist die architektonische Gestaltung der Gebäude und stellten eine entsprechende Qualität der Bebauung sicher. Die in dieser Hinsicht stark reglementierten Standorte zeichnen sich daher auch durch eine in ihrem Erscheinungsbild fast einheitliche Bebauung aus. Ebenso wie bei den Gewerbeparks der zweiten Generation stand die Gestaltung der öffentlichen Flächen zumeist jedoch im Hintergrund. Öffentliche und private Infrastrukturangebote waren die Ausnahmen. Eine Durchmischung mit Wohnnutzungen findet sich in keinem dieser Technologieparks.

Abb. 10: Technologiepark Heidelberg 2005 und Technologiepark Dortmund 2008



Quelle: Stadt Heidelberg; TechnologieZentrum Dortmund

Eine Weiterentwicklung der skizzierten Technologieparks stellen die in den letzten 10- 15 Jahren in verschiedenen Städten entstandenen **themenspezifischen Technologieparks** dar. So greift die Initiative „Biotechnologieregion Berlin-Brandenburg“ auf acht verschiedene Bio- bzw. Technologieparks zurück (BioTechnologieZentrum Hennigsdorf, Campus Berlin-Buch, Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof, Biotechnologiepark Luckenwalde, berlinbiotechpark der Schering AG (Berlin Charlottenburg), Biotech Campus Potsdam, Focus Mediport (Berlin Steglitz), Innovationspark Wuhlheide) und bietet interessierten Unternehmen branchenspezifische Standortvorteile (Labore der entsprechenden Sicherheitsstufen, Reinraumflächen, Genehmigungen für die Biotechnologie-Forschung, -Entwicklung und -Produktion). Hinsichtlich der Infrastrukturausstattung und der sonstigen Merkmale unterscheiden sich jedoch auch diese Standorte nicht wesentlich von Gewerbeparks der zweiten Generation oder von den beschriebenen Technologieparks. Insbesondere ein urbanes Umfeld können diese Standorte nicht bieten, wenngleich in Berlin Adlershof eine solche Entwicklung aktiv eingeleitet wurde (dabei ist jedoch zu bedenken, dass es sich hierbei um die Entwicklung eines ganzen Stadtteils handelt, in dem bis zu 900 Wohneinheiten, Einzelhandelsgeschäfte und Geschäftshäuser entstehen sollen).

Urbane Standorte

Beobachtet man die Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren, so lässt sich ein genereller Trend ausmachen, der unter den Schlagworten der **urbanen Standorte** und der **Nutzungsmischung** zusammengefasst werden kann. Dabei wird die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten zum bevorzugten stadtentwicklungspolitischen Ziel.

Der **MedienHafen in Düsseldorf** steht für die Entwicklung eines solchen neuen urbanen Stadtquartiers in exponierter Lage einer Großstadt. Dieser wurde auf einem innenstadtnahen Hafenareal mit großflächigen Büronutzern, exklusiven Wohnraumangeboten und Freizeiteinrichtungen (Kino, Gastronomie) errichtet. Nicht nur der Neue Zollhof des Architekten Frank O. Gehry gehört zu den architektonischen Besonderheiten des MedienHafens. 1985 hatte der Rat der Stadt Düsseldorf den Be-

schluss gefasst, die Entwicklung eines etwa neun Hektar großen Bereiches um die Kaistraße auf die Medienwirtschaft auszurichten. 1989 folgte der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan mit dem Ziel, ein Kerngebiet auszuweisen, um dort Medieneinrichtungen, Büros und kreative Nutzungen sowie Freizeitnutzungen, Gastronomie und Hotels anzusiedeln. Auf den Abriss vorhandener Hafengebäude verzichtete man und entschied sich für einen Erhalt des historischen Hafengrundrisses und eine Anpassung an die vorhandenen Strukturen.

Abb. 11: MedienHafen Düsseldorf



Quelle: CIMA (2011)

Der Düsseldorfer Medienhafen entwickelt sich seit Anfang der 1990er Jahre zu einem nachgefragten Bürostandort innerhalb der Stadt. Unternehmensberatungen, Immobilienmakler und Modeunternehmen siedelten sich an. Die ursprüngliche Kernzielgruppe (Medienunternehmen) macht jedoch nur 9 % der Nutzer aus. Heute sind rd. 600 Firmen mit 7.600 Beschäftigten im Medienhafen ansässig.

Übereinstimmend erheben vergleichbare Flächenentwicklungen in anderen Städten den Anspruch auf **Urbanität** als leitendes Entwicklungsziel mit einer Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten. Städtebauliches Merkmal vieler Projekte ist dabei auch das Element „Wasser“.

Im produzierenden Sektor finden sich weniger solcher Beispiele. Sicherlich ist die **Gläserne Manufaktur von Volkswagen in der Dresdener Altstadt** in erster Linie marketingorientiert (Branding im Industriebau). Dennoch wird ersichtlich, dass auch die Produktion wohnortnah erfolgen kann, wenn die Verträglichkeit gegenüber dem Umfeld gegeben ist und die Logistiksysteme dies – bei annehmbarem Kosten-Nutzen-Verhältnis – ermöglichen (urbane Standorte erfordern tendenziell einen logistischen Mehraufwand gegenüber suburbanen Standorten).

Gewerbestandorte mit urbanen Qualitäten entstehen auch in kleinerem bis mittlerem Maßstab und an weniger exponierten Standorten. So wurde bspw. die 5.400 qm große **neue Produktionsanlage der WITTENSTEIN bastian GmbH in Fellbach** (nordöstlich von Stuttgart) harmonisch in das sie umgebende Wohnumfeld und unmittelbar neben eine Passivhaussiedlung integriert. Eines der leitenden Motive der Standortwahl war die Beeinflussung des Images als innovatives Unternehmen mit hochqualifizierten Mitarbeitern. Die bereits niedrigen Geräuschemissionen bei der Herstellung von Verzahnungstechnologien werden durch einen Lärmschutzwall weiter reduziert. Gebäude und Außenbereiche sind mit den umliegenden Grundstücken vernetzt und öffnen Verbindungswege zwischen der Produktion und dem städtischen Umfeld. Die Mitarbeiter profitieren u.a. durch kurze Wege zur Arbeit (u.a. optimale Anbindung an den ÖPNV); ein Biotop sowie ein Spielplatz stehen auch den Nach-

barn zur Verfügung. Darüber hinaus können Mitarbeiter, Gäste und Anwohner zwei Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge nutzen.⁷⁶

Abb. 12: WITTENSTEIN bastian (Felbach)



Quelle: Mittelstandspresse (2012)

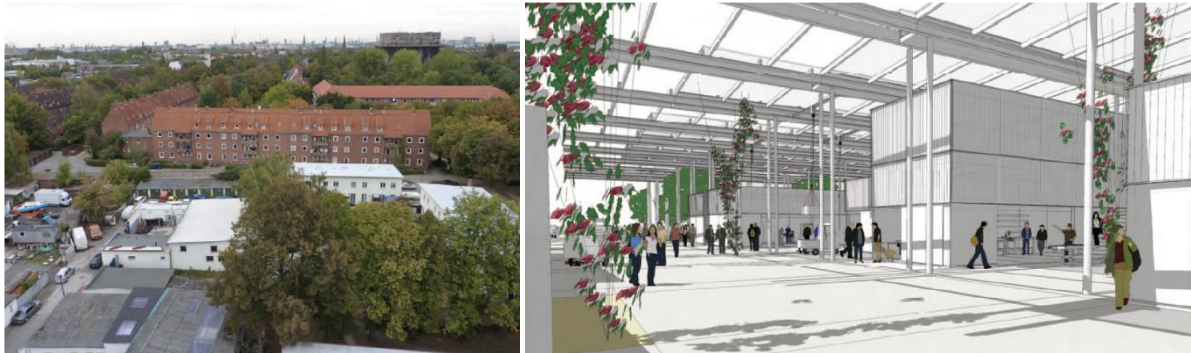
Als weiteres Beispiel sei verwiesen auf das derzeit in der Vorbereitungsphase befindliche IBA-Projekt **Welt-Gewerbehof in Hamburg** auf einer 5.936 m² großen Gewerbefläche. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg soll der Standort bis zum Jahr 2013 aufgewertet werden und ein Gewerbehof entstehen, der einerseits besser ins Viertel eingebunden ist und zudem in seinen Funktionen gestärkt und weiterentwickelt werden kann. Dies soll durch eine Neuordnung und infolge dessen eine stärkere Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden.

Ziel des Projektes ist es, die vorhandenen Betriebe zu stärken und Möglichkeiten für die Ansiedlung und Gründung neuer Betriebe zu schaffen (insgesamt 20 neue Gewerbeeinheiten). Angesprochen werden sollen kleine und mittlere Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe, Existenzgründer, vor allem aber auch kreative sowie ebenso migrantische Ökonomien des Stadtteils, was eine eindeutige Antwort auf die gesellschaftlichen Megatrends darstellt (vgl. Kap. 2.2.1). Ferner sollen für Benachteiligte aus dem Stadtteil Chancen für Beschäftigung geschaffen werden⁷⁷. Der Gewerbehof wird durch flexible Moduleinheiten im Stile einer Garagenhof-Architektur funktional und städtebaulich aufgewertet, wozu einfache Modulbauten genutzt werden. Hierdurch wird Raum für Klein- und Kleinstbetriebe geschaffen und der Standort in seiner gesamten Erscheinung offener und freundlicher.

⁷⁶ Siehe dazu <http://www.wittenstein.de/urbanes-umfeld.html> (Zugriff am 20.08.2012)

⁷⁷ siehe dazu www.iba-hamburg.de/themen-projekte/weltquartier/welt-gewerbehof/projekt/weltquartier-welt-gewerbehof.html

Abb. 13: Ausgangslage und Siegerentwurf für den Welt-Gewerbehof



Quelle: IBA Hamburg/ GWG Gewerbe; Dalpiaz + Giannetti

Zwischenfazit

Gewerbeparks der zweiten Generation, Technologieparks und auch urbane Standorte haben aus städtebaulicher und architektonischer Sicht für neue Qualitäten nicht nur an großflächigen Dienstleistungsstandorten, sondern auch im Gewerbe- und Industriebau gesorgt. Die „Adressbildung“ eines Standortes hat heute einen grundsätzlich anderen Stellenwert als z.B. in den 1960er Jahren.

Abb. 14 fasst die zentralen Merkmale der aufgeführten Standorttypen noch einmal zusammen. Aus Gründen der Vollständigkeit wurde der Standorttyp „Einzelhandelsstandort“ in die Übersicht mit aufgenommen.

Abb. 14: Zusammenfassende Darstellung und Beschreibung der Standorttypen

Standorttyp	typischer Unternehmensbesatz	besondere Eignung	Lage	städtebauliche Charakterisierung	Planungsrecht	Beispiel Heidelberg
„Klassisches“ Gewerbegebiet	je nach Standort unterschiedlicher Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistern und Einzelhandel	besondere Eignung auch für „wesentlich störende“ Betriebe, Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen bzw. hohem Flächenbedarf	meist Stadtrand, gute örtliche/ überörtliche Verkehrsanbindung, bei GI-Gebieten: periphere Lage zu Wohngebieten	vielfach historisch gewachsene Gebiete, meist ohne besondere städtebauliche Akzente	GE oder GI	Industrie- und Gewerbegebiet Pfaffengrund
Gewerbepark	meist Dominanz von unternehmensnahen Dienstleistern und nicht störendem produzierendem Gewerbe/ Handwerk, aber auch Forschung und Entwicklung; z.T. auch Versorgungsangebote für das Gebiet (Gastronomie, Dienstleister)	besondere Eignung für Unternehmen, die verstärkten Wert auf „adressbildenden Standort“ legen sowie Unternehmen, die kleinteiligen Mix aus Büro-, Ausstellungs-, Produktions-/ Lagerflächen benötigen	gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV)	Gesamtplanung in Form eines Städtebaulichen Rahmenplans o.ä. als Grundlage; häufig auch Gebiete für Städtebauliche Wettbewerbe; i.d.R. höhere Anteil von öffentlichem Grün und Vorgaben für die Architektur der privaten Flächen	GE	in Heidelberg bislang nicht idealtypisch ausgeprägt
Bürostandort	größere Büronutzer oder kleinflächige Büroeinheiten dominierend; häufig Ergänzung durch Gastronomie, Hotel etc.	größere private und öffentliche Verwaltungen mit Repräsentationsbedarf	meist Stadtrandlage, häufig stark frequentierte Ausfallstraßen und Autobahnnähe	vielfach städtebaulich anspruchsvolles Grundkonzept, häufig höherer Grünflächenanteil	i.d.R. GE, aber auch MI bei innerstädtischen Lagen an Hauptverkehrsstraßen	entlang der Karlsruher Straße gelegene Teilbereich des Gewerbegebietes Rohrbach-Süd

Standorttyp	typischer Unternehmensbesatz	besondere Eignung	Lage	städtebauliche Charakterisierung	Planungsrecht	Beispiel Heidelberg
Technologiepark	häufig private/ öffentliche Forschung- und Entwicklungseinrichtungen oder Hochschule als Entwicklungsmotor; forschungs- und wissensintensive Unternehmen	Unternehmen, die Führungsvorteile zu den angeführten Entwicklungsmotoren suchen; auch Firmen, die besonderes Image des Standortes nachfragen	meist räumliche Nachbarschaft zu F&E-Einrichtungen oder Hochschulen	städtebaulich anspruchsvolleres, aber oft ähnliches Grundkonzept; häufig höherer Grünflächenanteil; Büro-/ Laborflächen dominieren	meist SO (Technologiepark)	Technologiepark Heidelberg; bei entsprechenden Ansiedlungserfolgen: Campus Bahnstadt
„urbaner“ Standort	Nutzungsmischung als standortprägendes Merkmal; Mix aus Dienstleistern, nicht störendem Handwerk, Wohnen, Gastronomie; der Versorgung des Gebietes dienender Handel	hohe Eignung für unternehmensnahe Dienstleister bzw. Existenzgründer und Kleinbetriebe	ausschließlich städtebaulich integrierte Standorte	vielfach neu strukturierte und sanierte Altstandorte	MI/ MK, auch GE(e)	in Heidelberg bislang nicht idealtypisch ausgeprägt; Bahnstadt-Konzept entspricht dem Prinzip der „urbanen“ Standorte
Einzelhandelsstandort	größtfl. Einzelhandel (> 800 qm VK-Fläche) dominierend	SB-Warenhäuser, Fachmärkte mit/ ohne zentrenrelevante Sortimente	verkehrsgünstig gelegene Standorte, häufig in Stadtrandlage	meist keine besondere städtebauliche Gestaltung; häufig hohe Verkehrsbelastung	in der Regel Sondergebiet (Einzelhandel), aber auch GE	Teilbereich innerhalb des Gewerbegebietes Rohrbach-Süd
Sonderstandort (z.B. Hafen, GVZ)	Funktion des Sonderstandortes bestimmt i.d.R. den Unternehmensbesatz	Unternehmen, die spezifische Standortbedingungen benötigen (z.B. Spedition bei GVZ)	Lage häufig durch Verkehrsinfrastruktur bedingt	meist keine besondere städtebauliche Gestaltung; häufig hohe Verkehrsbelastung	GI/ SO	in Heidelberg nicht vorhanden bzw. geplant

Quelle: CIMA (2012)

Die Anteile der verschiedenen Standorttypen am Gesamtbestand der Wirtschaftsflächen einer Kommune sind aus den jeweils örtlichen Potenzialen und den wirtschafts- und strukturpolitischen Zielsetzungen abzuleiten. Städte wie Heidelberg, die sich als Wissensstandorte definieren, werden sich jedoch sehr viel mehr mit dem Thema „urbane Standorte der zweiten Generation“ beschäftigen müssen, als Logistik- oder Fertigungsstandorte, weshalb nun noch einmal vertiefend auf diese Kategorie eingegangen wird, die eine besondere Rolle bei der künftigen Flächenentwicklung der Stadt spielt.

Forderung nach „urbanen Standorten der zweiten Generation“

Basierend auf den bisherigen Ausführungen, wird im Folgenden der auszubildende Standorttyp „urbane Standorte der zweiten Generation“ definiert, dem in der Gewerflächenentwicklung der Stadt Heidelberg – neben anderen Standorttypen – eine **künftig zunehmende Bedeutung** zuteil. Diese Kristallisationspunkte der Wissensgesellschaft sollten sich durch drei eng miteinander verbundene Elemente auszeichnen:

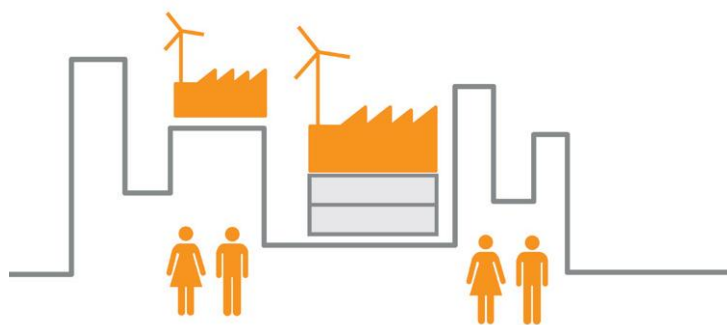
- **Urbanität** – Neben der Nutzungsmischung müssen sich die urbanen Standorte der zweiten Generation durch ein geeignetes städtebauliches Gesamtkonzept auszeichnen, das neben der funktionalen Verflechtung auch die erforderliche adressbildende Wirkung des Standorts sicherstellt. Die Lebendigkeit des Standortes wird gefördert durch die Einbindung in den Stadtraum einerseits und die Multifunktionalität des Gebietes selbst. Diese kann bspw. durch Veranstaltungen im Quartier – hierzu gehören Kunstausstellungen oder kulturelle Veranstaltungen und sportliche Events, aber auch Einzelaktionen von Firmen, Bürogemeinschaften etc. – und auch andere Angebote für die arbeitsfreie Zeit gefördert werden. Weiterhin sind profilbildende Infrastruktureinrichtungen zur Bedarfsdeckung und Freizeitnutzung wichtige Elemente. Vor allem aber geht es auch um Konzepte, die mittels Klassifizierung von öffentlichen, privaten und gemeinschaftlichen Nutzungen attraktive Kommunikationsräume für unterschiedliche Nutzungsansprüche entstehen lassen.
- **Kreativität** – Kreativität und Innovation als entscheidende Motoren der Wissensgesellschaft erfordern ein geeignetes Arbeitsumfeld. Standardisierte 1 - 2 Personen-Räume als einzige Form des Arbeitsplatzes erfüllen diese Anforderungen ebenso wenig, wie monofunktionale Bürogebäude. Ungewöhnliche Raumlösungen in Form der Nachnutzung von ehemaligen Industrieobjekten oder das in Kap. 2.3.2 dargestellte Existenzgründerzentrum der Kreativwirtschaft in Karlsruhe zeigen das Spektrum der Möglichkeiten ebenso auf, wie auch das Entstehen von Coworking Spaces als eine neue Form des Arbeitsplatzes außerhalb des festen Büros.
- **Flexibilität** – Die Gewerbeobjekte der Zukunft zeichnen sich ebenso wie die Büros der Zukunft durch Flexibilität aus. Dies ermöglicht sowohl eine Anpassung an veränderte Arbeitsprozesse als auch die Umwandlung von gewerblichen Flächen in Wohnflächen. Flexibilität bedeutet in der Planung von Standorten, ein „robustes“ städtebauliches Grundkonzept zu entwickeln, mit dem auch auf zukünftige Veränderungen der Marktnachfrage reagiert werden kann.

Urbane Standorte der zweiten Generationen stellen damit zusätzliche Anforderungen an Planer und Architekten. Sie erfordern aber auch **intensivere Formen des Standortmanagements und des Standortmarketings** sowohl in der Phase der Entwicklung des Gebietes, als auch in der ständigen Betreuung. Projekte, die in der Verantwortung von eigenständigen Entwicklungsgesellschaften liegen, oder Städte mit entsprechend aufgestellten Wirtschaftsförderungen bieten hierzu gute Voraussetzungen.

Die Forderung nach urbanen Standorten der zweiten Generation ist jedoch nicht misszuverstehen: **Den Unternehmensstandort der Zukunft gibt es nicht. Es wird weiterhin eine Vielzahl von Anforderungen existieren, die nicht alle von einem Gewerbegebietstyp abgedeckt werden können.**

Aufgrund der gewünschten Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen auf Quartier- oder Blockebene (vgl. Abb. 3, S. 35) wird die Produktion von Gütern innerhalb von Städten auf gering emittierende Verfahren beschränkt bleiben müssen, wozu jedoch der technologische Wandel beitragen kann. Erheblich emittierende Betriebe, auch Logistikbetriebe, werden weiterhin traditionelle Standorttypen nachfragen und benötigen.

Abb. 15: Räumlich-funktionale Organisation des Industrieaus der Zukunft



Quelle: Schössler et al. (2012)/ Policy Brief, Stiftung Neue Verantw.

Dennoch: **Auch diese „klassischen“ Standorte sind einem Wandel unterlegen und erfordern ebenfalls zunehmend attraktive Umfeldbedingungen.** Soll vermieden werden, dass es zu zunehmenden Nachfragen emittierender Unternehmen nach „urbanen“ Standorten kommt und letztere damit entwertet würden, sollten dringend in kooperativen Prozessen zusammen mit den ansässigen Unternehmen Bestandsaufwertungen erfolgen. Dies steigert die Identifikation und trägt zur Standortbindung bei.

2.4 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Die Forderung nach zukunftsfähigen Standorten innerhalb einer Stadt wie Heidelberg ist stets auch im Zusammenhang mit Vorgaben der übergeordneten, gesamtträumlichen Planung zu sehen. Aus diesem Grund wird nachfolgend insbesondere auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg bzw. des Verbands Region Rhein-Neckar eingegangen.

2.4.1 Landesplanung

Heidelberg ist eines von 14 (gemeinsamen) Oberzentren in Baden-Württemberg. Gemäß **Landesentwicklungsplan (2002)** kommt diesen die Aufgaben zu, als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung ihres Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu gewährleisten.⁷⁸ Durch die zentralörtliche Gliederung in Oberzentren und Mittelzentren mit Mittelbereichen⁷⁹ sowie die in den Regionalplänen festgelegten Unterzentren und Klein-

⁷⁸ Vgl. Ziffer 2.5.8 LEP (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung (Hrsg.): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – LEP 2002 –)

⁷⁹ Zum Mittelbereich der Stadt Heidelberg zählen neben der Stadt Heidelberg selbst die Kommunen Bammental, Dossenheim, Eppelheim, Gaiberg, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Leimen, Neckargemünd, Nußloch, Sandhausen, Schönau, Schriesheim, Wiesenbach und Wilhelmsfeld. Überdies sind die bestehenden Verflechtungen mit den Gemeinden in Oberhessen zu berücksichtigen.

zentren soll dazu beigetragen werden, die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes zu festigen und die angestrebte Siedlungsentwicklung zu unterstützen und zu koordinieren.⁸⁰

Heidelberg gehört neben Mannheim und einigen Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Der Rhein-Neckar-Raum gilt als Wachstumsmotor des Nordwestens Baden-Württembergs, womit der gewerblichen Entwicklung eine besondere Bedeutung zuteil wird. Die **regionalen Entwicklungsaufgaben** erstrecken sich u.a. auf den Ausbau der Standortattraktivität in den Bereichen Wissenschaft, Kultur, Bildung, Medizin und Medien, die Mobilisierung von Entwicklungsreserven zur Schaffung von Arbeitsplätzen und die Weiterentwicklung der Bioregion Rhein-Neckar.⁸¹ Bezüglich der gewerblichen Entwicklung enthält der Landesentwicklungsplan einige zentrale Vorgaben. Unter anderem ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten insbesondere für Betriebe und Einrichtungen bereitzuhalten, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.

Raumordnerisches Ziel der Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge ist es gem. der Ziffern 3.1.2 und 3.1.6 LEP, die Siedlungstätigkeit dabei vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.

Der Landesentwicklungsplan ist auf eine **vorausschauende gewerbliche Entwicklung** ausgelegt: Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sollen frühzeitig planerisch vorbereitet werden, indem Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten sind.⁸² Dabei sind Schwerpunkte an solchen Standorten zu erweitern, wo aus verschiedenen Gründen (u.a. Anschluss an bestehende Siedlungsflächen) die besten Ansiedlungsbedingungen vorliegen. Es kann also von einer stark **am Bedarf orientierten Angebotspolitik** gesprochen werden. Stets ist eine **hochwertige gewerbliche Entwicklung** anzustreben, die sich an den Anforderungen moderner, zukunftsfähiger Industrie- und Dienstleistungsunternehmen orientiert; hierdurch soll einer übermäßigen Flächenausweisung entgegengewirkt werden. Sofern der Bedarf an Bauflächen auf ehemaligen oder frei werdenden militärischen Flächen oder anderweitigen Konversionsflächen gedeckt werden kann, sind diese vorrangig in Anspruch zu nehmen, womit eine konsequente Ausrichtung am Leitbild der Innenentwicklung vorgesehen ist.

Da zugleich Flächenengpässe, u.a. in Form hoher Miet- und Immobilienpreise existieren, ist vor allem eine (weitere) Beeinträchtigung der Wohn- und Standortattraktivität zu vermeiden, wodurch der Innenentwicklung zugleich faktische Grenzen auferlegt werden.⁸³ Zwar soll explizit eine Ansiedlung von Gewerbe gezielt in der Nähe von Wohngebieten, die Kopplung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Ausstattung der Gewerbegebiete mit bürgernaher Infrastruktur erfolgen. Trotz der angestrebten Realisierung des Leitbildes der „**Stadt der kurzen Wege**“ wird jedoch explizit auf die Beachtung von Immissionsschutzbelangen hingewiesen, die diesem Ziel entgegenstehen können.

⁸⁰ Vgl. Ziffer 2.5.1 LEP

⁸¹ Vgl. Ziffer 6.2.3.1 und 6.2.3.1 LEP

⁸² Vgl. Ziffer 3.3.4 LEP

⁸³ Siehe Begründung zu Ziffer 2.2.3 LEP

2.4.2 Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben werden durch die Regionalplanung weiter konkretisiert, die nachfolgend kompakt dargestellt werden sollen.

Dem grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar gehören neben den baden-württembergischen Gebietskörperschaften ebenso hessische und rheinland-pfälzische Gebiete an. Um die Verflechtungen angemessen zu berücksichtigen, wird die Regionalplanung entsprechend auf Ebene der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) übernommen⁸⁴. Der **Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar**, der seit März 2012 als Entwurf vorliegt, ersetzt für den baden-württembergischen Teilraum den bisherigen Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1994 sowie den grenzüberschreitenden Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000 aus dem Jahr 1992. Neben Mannheim und Lufthafen ist Heidelberg eines der drei Oberzentren dieser Region.

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben, soll bei der Standortwahl und Ausgestaltung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie von Versorgungs-, Erholungs- und Infrastruktureinrichtungen auf eine günstige Zuordnung zueinander geachtet werden. Vor allem die qualitativ hochwertige Infrastruktur an Forschungs-, Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, welche die Attraktivität des Standortes ausmachen, sollen im nationalen und internationalen Wettbewerb gesichert und zielgerichtet weiter entwickelt werden. Zu dieser Attraktivität tragen maßgeblich die guten Lebens- und Arbeitsbedingungen bei, die es in gleicher Weise zu erhalten gilt.

Stärker noch als es die Landesplanung vorgibt, sollen – den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung, des Bodenschutzes sowie der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen folgend – für gewerbliche Entwicklungen vorrangig Flächenpotenziale im Siedlungsbestand genutzt werden.⁸⁵ Ebenso kommen nicht mehr benötigte gewerbliche Erweiterungsflächen in Betracht, wenngleich der Regionalplan Hinweise auf ein hierzu geeignetes Instrumentarium schuldig bleibt. Die Nutzung insbesondere von Brach- und Konversionsflächen rückt weiter in den Mittelpunkt des Interesses der Flächenentwicklung.

Eine zusätzliche Flächenausweisung soll an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen und möglichst an den ÖPNV sowie gegebenenfalls an den Schienengüterverkehr angebunden sein; ökologische Konflikte sind zu minimieren. Für die Erstellung des Regionalplan-Entwurfes wurde auf die Ermittlung des regionalen Flächenbedarfes verzichtet und relativ pauschal ein weit über den Planungshorizont hinausreichendes Überangebot an planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bauflächen angenommen.⁸⁶ Annahmen dieser Form wären kaum tragbar, um hierauf Aussagen zur künftigen Flächenentwicklung treffen zu wollen. Folglich wird dabei auch zur Kenntnis genommen, dass „trotz dieses quantitativen ‚Überhangs‘ die angebotenen Flächen häufig nicht den nachfrage- und marktgerechten Standortanforderungen entsprechen.“⁸⁷ Daraus wird abgeleitet, dass bei der Flächenneuausweisung verstärkt qualitative Standortkriterien zu berücksichtigen sind.

⁸⁴ Die Regionalentwicklung wird durch ein deutschlandweit einmaliges Public-Private-Partnershipmodell übernommen, einem Zusammenschluss zwischen dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V., der Stiftung Metropolregion Rhein-Neckar sowie der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH. Dabei erfolgt eine enge Abstimmung mit den regionalen Industrie- und Handelskammern.

⁸⁵ Vgl. Ziffer 1.5.1.1 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012

⁸⁶ Vgl. Begründung zu Ziffer 1.5.1.2 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012

⁸⁷ Siehe ebd.

Ungeachtet dieser selbst zugestandenen mangelnden Marktkennntnis werden Standorte der regionalen Gewerbeentwicklung – „**Siedlungsbereiche Gewerbe**“ – festgelegt (als Ziele der Raumordnung!), an denen die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe ist. Zudem sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.⁸⁸ In Heidelberg sind dies die Standorte Bahnstadt, Kirchheim und Wieblingen. In der Begründung hierzu wird ausgeführt, dass in den als „Siedlungsbereich Gewerbe“ ausgewiesenen regionalen Gewerbeschwerpunkten für die Laufzeit des Einheitlichen Regionalplans jedoch keine, über die planungsrechtlich in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächen hinausgehende, großflächige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehen sei. Gleichzeitig werden die Wirtschaftsförderungen dazu angehalten, sich stattdessen auf die gezielte Bestandssicherung bzw. -pflege ansässiger Betriebe sowie die Entwicklung noch freier Gewerbeflächenreserven zu konzentrieren, was jedoch auch die Bereitstellung angemessener zusätzlicher Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen umfassen kann.

Daneben werden „**Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik**“ als regional bedeutsame Entwicklungsschwerpunkte für betriebliche Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen benannt. Dies sind Gebiete, die „bestimmte Standortanforderungen an zukunftsorientierte, qualitativ hochwertige Wirtschaftsstandorte erfüllen und nach derzeitigem Sachstand noch über ein erhebliches Flächenreservepotenzial im Hinblick auf den Planungshorizont des Einheitlichen Regionalplans sowie darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten verfügen.“ Ziel ist es, hierdurch planerische Voraussetzungen für neue gewerbliche und industrielle „Leuchtturmprojekte“ mit Synergien in der Metropolregion zu schaffen.⁸⁹

In **Heidelberg** sind dies die Standorte in Heidelberg-Wieblingen, nördlich von Eppelheim, gem. Amt für Stadtentwicklung und Statistik auch Rohrbach und Südstadt, die für (flächenintensive) Industrie- und Gewerbebetriebe vorgesehen sind.⁹⁰

Inwieweit diese Aussagen inhaltlich sinnvoll erscheinen, wird Gegenstand der Analyse von Bedarf und Angebot in einem späteren Kapitel (siehe dazu Kap. 4.2)

2.5 Relevanz der Konversionsstandorte für Heidelberg

Angesichts der Potenziale, die sich durch das Freiwerden dieser Flächen in Zukunft ergeben, thematisiert auch der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg die Bedeutung insbesondere größere Konversionsflächen. Neben Möglichkeiten zur Schaffung modellhafter arbeitsplatznaher und familienfreundlicher Wohngebiete, werden bei größeren Konversionsflächen auch Möglichkeiten für eine wohnortnahe gewerbliche Nutzung gesehen, wodurch ein Teil des künftigen Bedarfs zu decken ist. Dies betrifft nicht nur die militärische Liegenschaftskonversion, sondern ebenso die zivile Liegenschaftskonversion, also Gewerbe- und Industrieflächen sowie Bahnflächen und -anlagen.

Die Nutzung von Konversionsstandorten folgt sicherlich nicht allein den Vorgaben gem. §1a Abs 2 BauGB, wonach „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden [soll]; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die

⁸⁸ Siehe Ziffer 1.5.2.2 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012

⁸⁹ Siehe Begründung zu Ziffer 1.5.2.3 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012

⁹⁰ Im aktuellen Entwurf des Regionalplans sind Heidelberg-Wieblingen; nördlich Eppelheim, sowie die Bahnstadt aufgeführt. Die Bahnstadt ist gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplan-Entwurfs jedoch kein Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik.

Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Aber nicht nur der Abbau von Baulandengpässen oder Möglichkeiten einer ökologischen Aufwertung sind relevant, ebenso bieten diese Flächen aufgrund ihrer vormaligen Funktion oftmals optimale Ausgangsbedingungen aufgrund ihrer Einbindung in die Siedlungsstruktur und sind damit vielfach als Potenzialstandorte einer **Entwicklung „urbaner“ Standorte** zu klassifizieren. Selten können innerstädtische Lagen in solchem Umfang nutzbar gemacht werden, wie im Zuge einer Konversion.

Nicht immer jedoch sind der Flächenzuschnitt oder die verkehrliche Erschließung optimal für eine Nachnutzung geeignet. Ebenso existieren teilweise Nutzungskonkurrenzen aufgrund höherer Bodenrenten, ein hoher lokaler/regionaler Konkurrenzdruck kann die Folgenutzung erschweren, hohe Renditeerwartungen stehen einer Nachnutzung in gewünschter Form ggf. entgegen, oder die bestehende Gebäudesubstanz macht eine Nachnutzung unwirtschaftlich. Hinzu kommt nicht selten eine Altlastenproblematik. Auch Zwischennutzungen können eine einheitliche Gesamtentwicklung erschweren oder verhindern, die jedoch zunehmend erforderlich wird. Sind die Liegenschaften groß genug, können wiederum Entwicklungsvoraussetzungen für unterschiedliche Nutzungen vorliegen.

Um die Chancen und Risiken einer Entwicklung einschätzen zu können, muss **einzelfallbezogen**, aufbauend auf einer Markt- und Standortanalyse sowie klaren Zielvorgaben der Stadtentwicklung unter Einbindung sämtlicher Akteure bzw. Stakeholder ein **Nutzungs- und Entwicklungskonzept** (samt Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) samt verschiedener Szenarien aufgestellt werden.

Welche Flächenpotenziale durch die Konversionsstandorte zur Verfügung stehen und wie die Entwicklungschancen einzuschätzen sind, ist Gegenstand späterer Kapitel (siehe Kap. 4 und 6)

3 RAHMENBEDINGUNGEN

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln vorrangig allgemeine Zusammenhänge und Strukturen der Flächeninanspruchnahme besprochen wurden, beziehen sich die nachfolgenden Abschnitte auf die spezifische Situation der Stadt Heidelberg.

Ausgangspunkt weiterer Überlegungen ist die Darstellung des Wirtschaftsstandortes Heidelberg hinsichtlich dessen Standortbedingungen, Wirtschaftsstruktur, Leitbranchen und Kompetenzfeldern. Zum Zwecke der Bewertung werden ausgewählte Vergleichsstandorte herangezogen, die hinsichtlich zentraler Indikatoren als Benchmark dienen. Dies sind:

- Darmstadt
- Göttingen
- Jena
- Karlsruhe
- Paderborn

Hierbei handelt es sich, wie auch im Falle der Stadt Heidelberg, ebenfalls um klassische Universitätsstädte, die – außer im Falle der Stadt Karlsruhe – eine ähnliche Bevölkerungszahl wie Heidelberg aufweisen.⁹¹ Als ein Sonderfall kann die **Stadt Jena** betrachtet werden, die – von einem bislang niedrigen Niveau ausgehend – in den vergangenen Jahren auf wirtschaftlicher und Beschäftigungsseite sehr positive Entwicklungen vollzogen hat. Hierbei handelt es sich sicherlich teilweise um einen Aufholeffekt, der jedoch durch eine attraktive Cluster-Politik v.a. im Bereich Optik befördert wurde und damit auch als Beispiel für Entwicklungspotenziale der Stadt Heidelberg dienen kann.

Die **Stadt Paderborn** ist auf den ersten Blick ebenfalls ein Ausreißer, was vor allem auf dessen Image zurückzuführen ist. Mit rd. 17.500 Studierenden und 2.000 Beschäftigten in der Verwaltung ist die Universität jedoch von besonderer Bedeutung für die Stadt. Hinzu kommen ca. 750 Studierende an der Katholischen Hochschule, rd. 500 an der Fachhochschule der Wirtschaft sowie ca. 390 an der Theologischen Fakultät. Die 1614 gegründete, älteste westfälische Hochschule, ist damit die Keimzelle der heutigen Hochschulszene und zentral für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Ebenso existiert ein Fraunhofer-Institut (Fraunhofer-Institut für Elektronische Nanosysteme ENAS). Der Firmensitz von Wincor Nixdorf ist ein hervorragender Standort der Informationstechnologie. In diesem Sektor haben sich mehrere Cluster herausgebildet. Somit bestehen durchaus Parallelen mit Heidelberg.

Als Vergleichsgrößen werden die Entwicklungen in **Baden-Württemberg** und **Westdeutschland** herangezogen. Diese Auswahl basiert auf der vergleichsweise günstigeren Entwicklung der westdeutschen Wirtschaft (u.a. bedingt durch demographische Veränderungen, aber v.a. auch die ungleichen wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen seit der Wiedervereinigung). Andererseits relativiert sich damit auch die günstige Entwicklung.

⁹¹ Für Göttingen und Paderborn liegen einige zentrale Daten lediglich auf Landkreis- bzw. Kreisebene vor. In diesem Fall wird gesondert hierauf hingewiesen.

3.1 Sozioökonomische Trends und Entwicklungen in Heidelberg

Die volkswirtschaftliche und soziale Entwicklung eines Standortes wird maßgeblich von der **demografischen Entwicklung** bestimmt (vgl. dazu auch Kap. 2.2).⁹² Entsprechend stellt die Betrachtung zentraler Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung (allen voran der Entwicklung der Einwohnerzahl) einen zentralen Ausgangspunkt dieses Kapitels dar. Eine vertiefende Betrachtung der Wanderungsbeziehungen lässt zudem wichtige Rückschlüsse auf die wirtschaftliche bzw. zentralörtliche Bedeutung der Stadt Heidelberg zu (Kap. 3.1.1).

Die regionale Entwicklung ist in hohem Maße vom Erfolg der ansässigen Unternehmen und Betriebe⁹³ (in Verbindung damit auch der Hochschul- und Forschungslandschaft) abhängig. Diese erfordern jeweils sehr spezifische Standortbedingungen, welche sich aus dem Zusammenwirken verschiedener Standortfaktoren ergeben, auf die in einem früheren Kapitel bereits eingegangen wurde (vgl. Kap. 2.3.1). „Eine objektive Feststellung der Kosten, die an einem alternativen Standort entstehen, wird allerdings in der Praxis kaum möglich sein. Faktisch kann man daher davon ausgehen, dass bei einer Vielzahl von Entscheidungen der Komplexitätsgrad so hoch ist, dass sie im unternehmerischen Alltag einem nicht nur rationalen Kalkül folgen.“⁹⁴ Stets muss auch beachtet werden, dass die Häufigkeit von Betriebsverlagerungen sehr gering ist, mit zunehmender Betriebsgröße abnimmt und die Distanzen im Falle von Verlagerungen meistens unterhalb von 20 km liegen. Zumeist handelt es sich um Verlagerungen innerhalb der Stadtgrenzen oder ins nahe Umland, da die Absatz- und Bezugsverflechtungen sowie – mit zunehmender Wissensintensität – der Mitarbeiterstamm aufrecht erhalten werden müssen⁹⁵. Aller Unwägbarkeiten hinsichtlich der Bewertung im Standortwahlprozess zum Trotz, kann ein **möglichst diversifiziertes Angebot an Standortfaktoren in zugleich hoher Qualität** als besonders günstig bewertet werden, da in jedem Falle der betriebliche Erfolg wesentlich hierdurch mitbestimmt wird. Wenngleich der Fokus dieser Untersuchung auf die Versorgungssituation der Stadt Heidelberg mit Wirtschaftsflächen verschiedenen Typs gerichtet ist, macht es daher Sinn nachfolgend einzelne **zentrale Standortbedingungen** darzustellen (Kap. 3.1.2).

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen

Die 147.919 Einwohner⁹⁶ zählende kreisfreie Stadt Heidelberg liegt im Regierungsbezirk Karlsruhe und ist Verwaltungssitz des sie umgebenden Rhein-Neckar-Kreises. Heidelberg ist Teil der Landesgrenzen übergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar, einem aufstrebenden Wirtschaftsraum.

⁹² Siehe dazu auch http://www.bmi.bund.de/DE/Themen/PolitikGesellschaft/DemographEntwicklung/Demografiebericht/WirtschaftArbeit/WirtschaftArbeit_node.html (Zugriff am 20.08.2012)

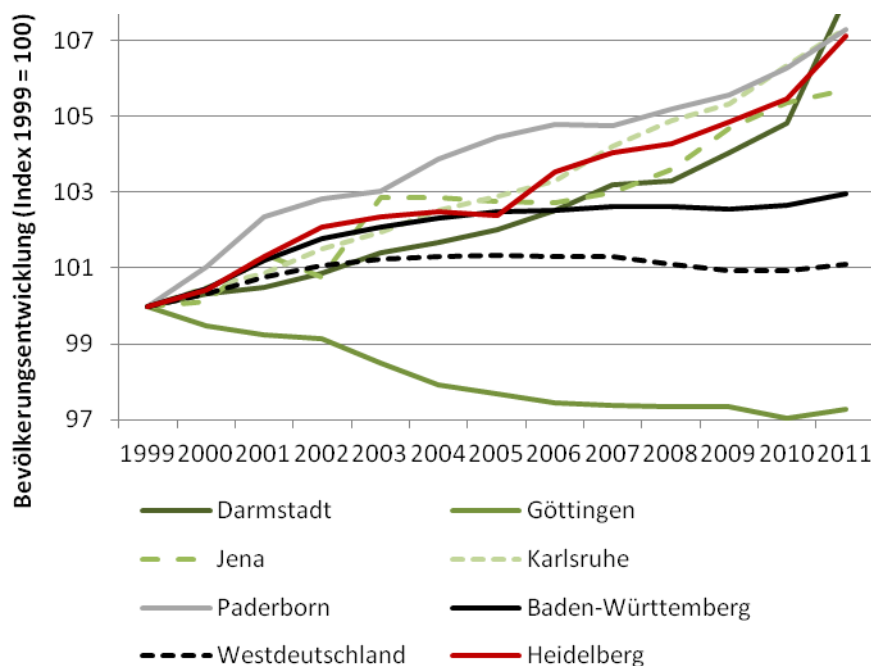
⁹³ Unter einem Betrieb wird im vorliegenden Fall eine in sich geschlossene Einheit verstanden, die Teil eines Unternehmens sein kann, allein aus der amtlichen Statistik jedoch keine Rückschlüsse auf eine Zugehörigkeit zulässt. Ein Unternehmen kann mehrere wirtschaftliche Einheiten umfassen (es kann sich dabei um Einbetriebsunternehmen oder auch um Konzerne handeln).

⁹⁴ Brixy, Udo (2008): Welche Betriebe werden verlagert? Beweggründe und Bedeutung von Betriebsverlagerungen in Deutschland. IAB Discussion Paper 39/2008

⁹⁵ Siehe auch: Grabow, B/ Henckel, D./ Hollbach-Grömig, B. (1995): Weiche Standortfaktoren; Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV)/ Planquadrat (2002): Gewerbeflächenbedarf in Brandenburg. Eine Arbeitshilfe zur Flächenprognose; Industrie und Handelskammer zu Berlin (1996); Bei den Zweigwerksgründungen sind die Distanzen im Allgemeinen größer.

⁹⁶ Stand: 30.06.2011; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 16 Einwohnerentwicklung zwischen 1999 und 2011 im Vergleich



Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Statistischen Landesämter

Im Betrachtungszeitraum zwischen 1999 und 2011 konnte Heidelberg eine starke Bevölkerungszunahme verzeichnen, die deutlich über dem westdeutschen und signifikant über dem landesweiten Wachstum liegt.

Die – auch historisch bedingt – engen soziokulturellen Verbindungen innerhalb der Region Rhein-Neckar (Kernbereich der historischen Kurpfalz) spiegeln sich in verschiedenen **funktionalen Verflechtungen** wider, wie bspw. den Pendlerverflechtungen, Unternehmensverflechtungen, wissenschaftlichen Kooperationsverbünden, Bildungsverflechtungen, Einkaufsverflechtungen sowie auch in der Gesundheitsversorgung. Zuzüge erfolgen insbesondere aus dem Rhein-Neckar-Kreis, wobei ein negativer Wanderungssaldo mit diesem besteht (vermutlich insbesondere durch das Wohnangebot bedingt). Auch mit dem nahe gelegenen Mannheim besteht ein negativer Wanderungssaldo. Hingegen gewinnt Heidelberg insbesondere Einwohner durch Zuzüge aus Fernwanderungen (fast 72 % der Gesamtzuzüge)⁹⁷.

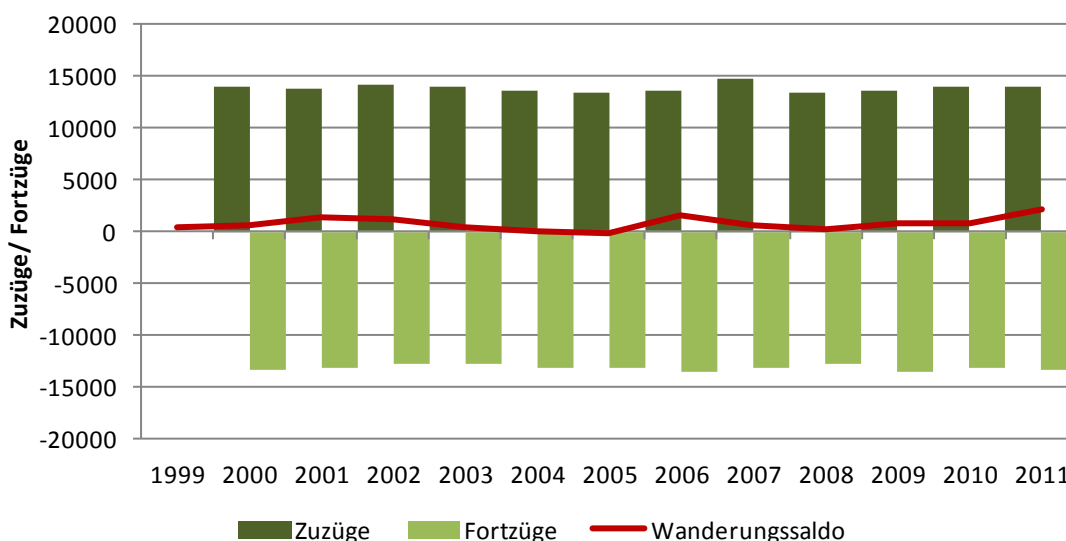
Im Betrachtungsraum zwischen 1999 und 2011 verzeichnete Heidelberg – mit Ausnahme des Jahres 2005 – somit einen stets positiven Wanderungssaldo, der seinen Höhepunkt mit 2.125 Einwohnern im Jahr 2011 erreichte. Dabei sind sowohl die Einwanderer-, als auch die Auswandererzahlen stets auf sehr hohem Niveau (vgl. Abb. 17).

Vor allem handelt es sich laut Daten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg hierbei um Ausbildungswanderungen (v.a. bedingt durch den Hochschul- und Verwaltungs-

⁹⁷ Siehe hierzu bspw. Stadt Heidelberg (Hrsg.) (2003): Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung Heidelbergs im regionalen Vergleich 1990 bis 2000. Schriften zur Stadtentwicklung

standort) sowie Wohnstandortwanderungen der Berufsanfänger. Hierbei wird die Stellung Heidelbergs als Ausbildungsstandort für die Region sehr deutlich.

Abb. 17: Wanderungssaldo



Quelle: Statistische Landesämter; Göttingen 1999 keine Daten vorhanden

Bezieht man den Wanderungssaldo auf die Einwohnerzahl (Wanderungssaldo je 1.000 Ew.) (Abb. 18), so erkennt man, dass dieser Quotient in Heidelberg zu fast jeder Zeit deutlich über dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg liegt. Die Fluktuation auf sehr hohem Niveau ist die zentrale Ursache dafür, dass Heidelberg im Verhältnis zu den Vergleichsstandorten zwar stets günstig abschneidet, jedoch nicht dauerhaft über diesen liegt.

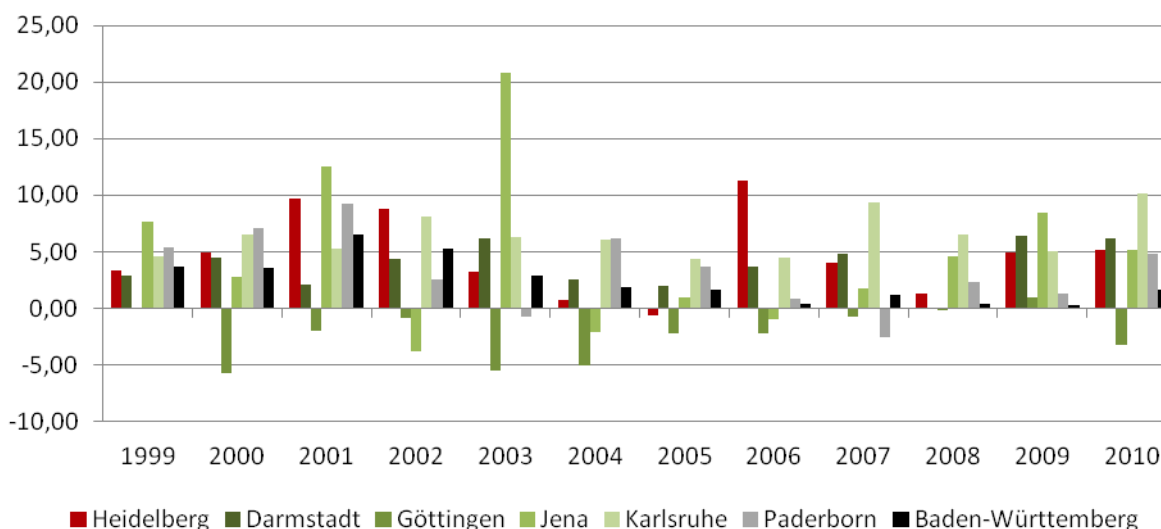
Auch in Zukunft kann für Heidelberg mit einer Bevölkerungszunahme gerechnet werden. So ist laut kommunaler Statistik bis 2025 von einem Wachstum der Bevölkerung um ca. 4 % auszugehen.⁹⁸

Wenngleich das Durchschnittsalter in Heidelberg bei 40,8 Jahren liegt (Stand 2009) und die Stadt damit vergleichsweise „jung“ ist, wird sich auch hier die **Altersstruktur** dahingehend verändern, dass ein zunehmender Anteil älterer Menschen einem zunehmend geringer werdenden Anteil Jüngerer gegenübersteht.⁹⁹ Tendenziell verschärft sich demnach auch in Heidelberg mittelfristig die Angebotsituation am Arbeitsmarkt, wenngleich deutlich langsamer als im Landesdurchschnitt. Die zu erwartende relative „Überalterung“ kann jedoch allenfalls abgemildert werden und wird bei weiter zunehmender wie auch bei einer eventuell abnehmenden Bevölkerungszahl die Bestandszahlen älterer Menschen absolut erhöhen.

⁹⁸ Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Die kommunale Prognose unterscheidet sich hierbei von der Prognose des Statistischen Landesamtes.

⁹⁹ Siehe dazu die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Abb. 18: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner im Benchmark



Quelle: Statistische Landesämter; Göttingen 1999 keine Daten vorhanden

3.1.2 Standortbedingungen

Insgesamt verdeutlichen die Zahlen die zentrale Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg bis in das weitere Umland, wenngleich die hohe **räumliche Nähe zu Mannheim und Ludwigshafen** im Nordwesten der Stadt Heidelberg eher die Rolle als Teil eines Verdichtungsraumes zugestehen, denn als monozentrale Einheit. Angesichts der erheblich höheren Einwohnerzahl insbesondere von Mannheim (rd. 313.000 Ew.) verwundert dies nicht. So bildet Heidelberg auch zusammen mit dem Oberzentrum Mannheim und 16 weiteren Kommunen den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, der u.a. den regionalen Flächennutzungsplan für dieses Gesamtgebiet erstellt.

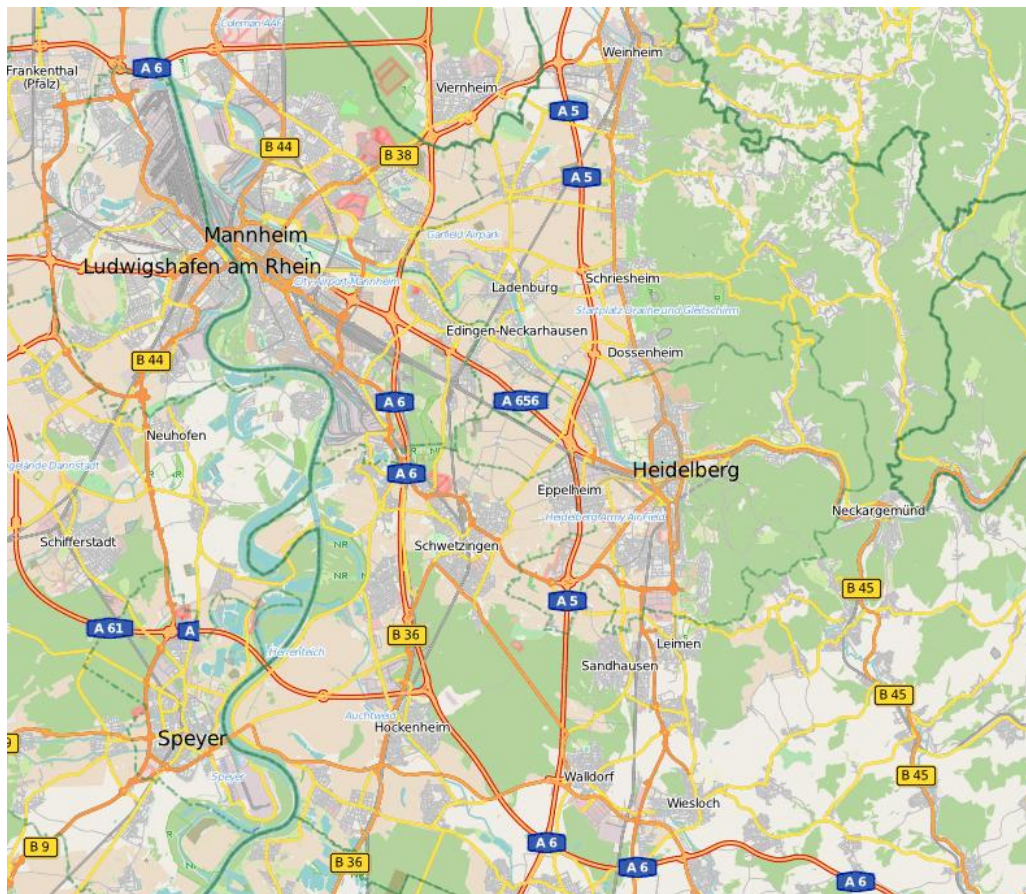
Die geringe Distanz von lediglich 19 Pkw-Kilometern nach Mannheim und 25 Kilometern nach Ludwigshafen wird durch eine direkte Verbindung durch die BAB 656 bzw. B 37 gewährleistet. Über die BAB 5 im Westen (Hattenbacher Dreieck/ Hessen bis zur Schweizer Grenze bei Basel) sind Darmstadt und Frankfurt/ Main sowie Karlsruhe innerhalb von einer Stunde Fahrzeit (Pkw) erreichbar. Die französische Stadt Straßburg liegt rd. 130 Fahrkilometer entfernt. Ebenso ist über die BAB 5 in 15 km die Südtangente der BAB 6 erreichbar, wodurch östlich (z.B. Nürnberg in 215 km) und südöstlich gelegene Wirtschaftsräume (z.B. München in 338 km) angeschlossen sind. Die BAB 6 (später über die D 5/ E 50) stellt überdies eine direkte Verbindung in die Tschechische Hauptstadt Prag dar. Die eigene Landeshauptstadt Stuttgart liegt rd. 120 km entfernt. In nordsüdlicher Richtung verläuft die B 3, von der wiederum die B 37 abzweigt, die in östlicher Richtung dem Neckar folgt. Insgesamt ist Verkehrsanbindung über das Straßennetz als sehr gut zu bezeichnen.

Im **Fernverkehr der Bahn** ist Heidelberg einerseits mit ICEs der Linien Stuttgart–Köln, Zürich–Frankfurt am Main und Stuttgart–Hamburg erreichbar, sowie andererseits mit ECs/ICs der Linien Salzburg–Frankfurt, Stuttgart–Dortmund und Karlsruhe–Stralsund. Seit Dezember 2003 ist Heidelberg an das Netz der S-Bahn RheinNeckar angeschlossen, die den gesamten Rhein-Neckar-Raum erschließt. Es bestehen Linien bis in die Pfalz, das Saarland und nach Südhessen; ebenso besteht eine

Anknüpfung an das S-Bahn-Netz nach Karlsruhe. Bei dem Verkehrsraum Rhein-Neckar handelt es sich um einen einheitlichen Verbundraum mit VRN-Tarif¹⁰⁰. Die Bahnfernverbindungen sind als gut, über den Bahnhof Mannheim sogar als sehr gut zu bewerten. Auch der schienengebundene ÖPNV ist mit der Straßenbahn und durch Einführung der S-Bahn ausgezeichnet ausgeprägt.

Mit dem Flughafen Frankfurt am Main ist in rd. 87 km der größte deutsche **Verkehrsflughafen** erreichbar. Der Flughafen Stuttgart liegt rd. 125 km entfernt. Daneben existiert mit dem City-Airport Mannheim in 19 km Entfernung ein Verkehrslandeplatz, auf dem der Linienflug im Dezember 2011 jedoch eingestellt wurde. In der Metropolregion Rhein-Neckar wird seit geraumer Zeit über Alternativen hierzu diskutiert. Mit dem Ausbau der Landebahn im Jahr 2011 rückt der Flugplatz Speyer (klassifiziert als Verkehrslandeplatz) in ca. 33 km Entfernung von Heidelberg ins Zentrum des Interesses. Der dort abgewinkelte Geschäftsreiseverkehr (im gewerblichen Gelegenheitscharter- oder Taxiflugverkehr, ebenso wie im Werksverkehr ohne gewerbliche Personenbeförderung) verzeichnet ein stetiges Wachstum.

Abb. 19: Verkehrsverbindungen Heidelberg-Mannheim-Ludwigshafen



* Anmerkung: Bahnverbindungen sind in der Karte als graue Linien/ Flächen dargestellt

Quelle: OpenStreetMap

¹⁰⁰ Siehe hierzu auch Schreiner, W. (2006): Die Bedeutung eines einheitlichen Verkehrsraumes Rhein-Neckar trotz Landesgrenzen für die Stadt- und Regionalplanung. SRL-ÖPNV-Tagung, FG Mensch und Verkehr, vom 16.03. – 17.03.2006 in Mannheim

Insofern kann die Einbindung in das europäische Reizenetz als hervorragend und die weltweite Verbindung über Verkehrsflughäfen als sehr gut bewertet werden.

Heidelberg ist ein starker und traditionsreicher **Universitätsstandort**, was sich ebenso in der Bildungsinfrastruktur, wie auch in der Qualifikation der Beschäftigten widerspiegelt, deren Potenzial künftig verstärkt durch eine wissensbasierte Stadtentwicklung aufgegriffen werden soll¹⁰¹. Am Standort befinden sich eine Vielzahl von Hochschulen: Neben der bekanntesten und renommierten Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, zählen hierzu einerseits die Pädagogische Hochschule (PH), die private SRH Hochschule Heidelberg (FH) und die Hochschule für Jüdische Studien (HfJS), welche zusammen 36.492 Studierende (WS 11/12) auf sich vereinen sowie andererseits die Hochschule für Kirchenmusik Heidelberg (kirchlich), die Hochschule für Internationales Management Heidelberg (privat) mit deutschem und britischem Hochschulabschluss sowie ein Campus der Schiller International University (privat). Überdies besitzt Heidelberg ein Staatliches Seminar für Didaktik und Lehrerbildung (Gymnasien und Sonderschulen) sowie ein Seminar für Übersetzen und Dolmetschen (SUED, früher IÜD, Institut für Übersetzen und Dolmetschen), welches Teil der Ruprecht-Karls-Universität ist.

Die Ruprecht-Karls Universität legt einen Bildungsschwerpunkt auf Naturwissenschaften, Mathematik, Informatik, Geisteswissenschaften und Theologie, Jura, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften sowie Medizin. Im betriebs-, technisch- und ingenieurwissenschaftlichen Bereich wird nicht ausgebildet. Diese Bereiche werden teilweise von der Fachhochschule Heidelberg (SRH) abgedeckt, wobei eine direkte Vergleichbarkeit der Bildungsabschlüsse nicht möglich ist.

Neben den Einrichtungen der Lehre existieren zahlreiche **Forschungseinrichtungen**; dabei nehmen die Biowissenschaften – vor allem bedingt durch die medizinische Ausrichtung der Universität samt Universitätsklinikum – einen besonderen Stellenwert ein. So ist die Universität Heidelberg zugleich die wichtigste Trägergesellschaft der Heidelberger Forschungslandschaft, die sich zugleich an den unterschiedlichen Schwerpunkten der Universitätsstandorte orientiert. In der Altstadt und in Bergheim befinden sich die Geistes-, Sozial- und Rechtswissenschaften der Universität, wohingegen am nördlichen Campus Im Neuenheimer Feld die Naturwissenschaften und ein Teil der Medizin angesiedelt sind. Unter dem Dach der Universität befinden sich zahlreiche Institute wie z.B. das Biochemie Zentrum Heidelberg (BZH), das Interdisziplinäre Zentrum für Neurowissenschaften (IZN), aber auch das Interdisziplinäre Zentrum für wissenschaftliches Rechnen (IWR), das Südasiens Institut (SAI), das Heidelberg Center for American Studies (HCA), das Heidelberg Center Lateinamerika sowie das Zentrum für Astronomie Heidelberg (ZAH). Im Jahr 2007 kam das im Neuenheimer Feld neugebaute Zentrum für quantitative Analyse molekularer und zellulärer Biosysteme (BIOQUANT) hinzu. Das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ) und das Zentrum für Molekulare Biologie Heidelberg (ZMBH) widmen sich der biologischen Grundlagenforschung auf höchstem Niveau. Ferner ist in Heidelberg die Zentraleinrichtung des von 18 europäischen Staaten betriebenen European Molecular Biology Laboratory (EMBL) ansässig, das Außenstellen u.a. in Monterotondo (Italien), Hinxton (England), Grenoble (Frankreich) und Hamburg hat. Die Max-Planck-Gesellschaft hat allein vier Institute in Heidelberg: Das Max-Planck-Institut für Kernphysik, das Max-Planck-Institut für Astronomie, das Max-Planck-Institut für medizinische Forschung sowie das Max-Planck-Institut für ausländisches öffentliches Recht und Völkerrecht. Weiterhin sind u.a. die Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau, die Landessternwarte Heidelberg-Königstuhl (LSW) (zusammen mit dem Astronomischen Rechen-Institut (ARI) und dem Institut für Theoretische Astrophysik (ITA) Teil des ZAH an der Universität Heidelberg), das European Media Laboratory (EML), ein privates Forschungsinstitut für angewandte

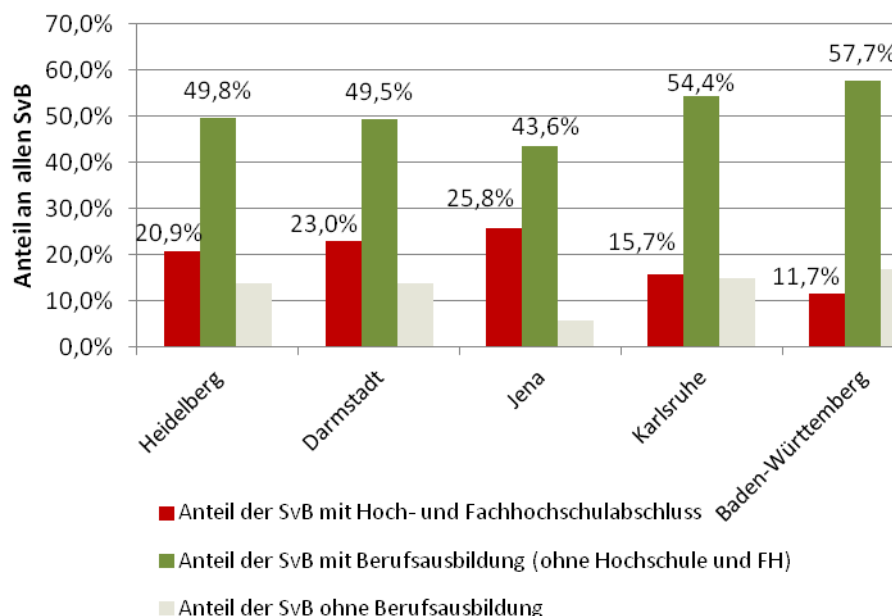
¹⁰¹ Siehe hierzu auch Stadt Heidelberg (2012): Wissen-schaft-Stadt. Memorandum Internationale Bauausstellung Heidelberg. Perspektiven der Europäischen Stadt in der Wissensgesellschaft

Informatik, sowie die Forschungsstätte der Evangelischen Studiengemeinschaft e.V. zu nennen. Diese werden durch die außeruniversitäre Heidelberger Akademie der Wissenschaften (HAW) ergänzt.

Die Ruprecht-Karls-Universität ist in verschiedene kommunale und regionale Netzwerke eingebunden, innerhalb derer mit weiteren Forschungseinrichtungen und Unternehmen aus der Region zusammengearbeitet wird. Hierzu zählen bspw. der Verein **BioRegion Rhein-Neckar-Dreieck**, der entsprechende Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Biotechnologiesektor schaffen und Entwicklungsprogramme umsetzen will, der **Technologiepark Heidelberg**, in dem Forschungseinrichtungen und international agierende Unternehmen mit Schwerpunkt LifeSciences zusammenarbeiten, verschiedene Gesprächskreise, Foren, oder auch weitere Aktivitäten im Rahmen der Metropolregion Rhein-Neckar.

Mit einer Quote von 17,4 % weist die Universität Heidelberg einen sehr hohen Anteil Studierender mit internationaler Herkunft auf, im näheren Umfeld gefolgt von der TU Darmstadt mit 12,3 %, der Universität Mannheim mit 10,0 % und Frankfurt a.M. mit 9,9 %.^{102 103} Dies verdeutlicht die hohe internationale Einbindung der Forschungslandschaft, die sich zudem im studentischen Leben der Stadt niederschlägt.

Abb. 20: Qualifikation der Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (für Göttingen und Paderborn liegen nur Daten auf Kreisebene vor)

¹⁰² Siehe Prognos (2010): Gutachten zu den funktionalen Verflechtungen in der Metropolregion FrankfurtRheinMain (FRM). Endergebnisse, erstellt im Auftrag der Handwerkskammer RheinMain, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V.

¹⁰³ Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg nennt für Heidelberg einen Wert von 34.300 Studierenden an den Heidelberger Hochschulen im Wintersemester 2009/2010, von denen rd. 5.600 (16,4 %) einen ausländischen Pass hatten (vgl. Stadt Heidelberg (Hrsg.) (2011): Bericht zur sozialen Lage in Heidelberg 2010)

Andererseits ist der Anteil ausländischer Studierender auch ein Indikator für das internationale Interesse an der Stadt selbst und stellt unter Gesichtspunkten des Standortmarketings ein hohes Potenzial dar.

Angesichts der weiter zunehmenden Bedeutung wissensintensiver Produkte und Dienstleistungen steigen auch die Anforderungen von Unternehmen und Betrieben an das Qualifikationsniveau der Beschäftigten weiter an.

Entsprechend der Bildungs- und Forschungslandschaft ist die **Qualifikation der Beschäftigten am Arbeitsort Heidelberg** insgesamt hoch und liegt sehr deutlich über dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg. Nicht direkt vergleichbar ist der prozentuale Anteil der Hochqualifizierten (Beschäftigte mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss), der mit fast 21 % unter demjenigen einzelner Vergleichsstädte (bspw. von Darmstadt und Jena) liegt. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass Heidelberg insgesamt mit nahezu 115.000 Arbeitsplätzen (dies entspricht rd. 78 % der Bevölkerung) eine sehr hohe Arbeitsplatzdichte in Relation zur Bevölkerung aufweist. Im übrigen liegen alle Vergleichsstädte im Benchmark „Standorte der Wissensökonomie“ auf einem ungewöhnlich hohen Niveau.

Dabei werden auch längst nicht alle Absolventen am Standort gebunden, was z.T. auch daran liegen kann, dass die Universität im betriebs-, technisch- und ingenieurwissenschaftlichen Bereich nicht ausbildet. Entsprechend ist das Arbeitskräftepotenzial in diesen Bereichen geringer. Untersuchungen zeigen, dass die Universität Heidelberg seine Studierenden insbesondere in den Rhein-Neckar-Raum sowie ins restliche Baden-Württemberg abgibt¹⁰⁴.

Dabei sind nicht nur die höchstausgebildeten Arbeitskräfte von Interesse. Insbesondere der Produktionsbereich (v.a. Handwerk), aber auch die Verwaltung erfordert hinreichend Personal mit erstklassiger Berufsausbildung.

Der **Fachkräftemonitor** der IHKs in Baden-Württemberg lässt in der Region Rhein-Neckar¹⁰⁵ im Jahr 2020 einen Mangel an Arbeitskräften in zentralen Wirtschaftszweigen erwarten, der durch die besonderen Bedarfe der Wirtschaft, aber ebenso auch durch die Ausbildungsangebote bedingt ist. So wird vor allem in Berufen der Unternehmensführung und -qualifikation ein Mangel an mittel- und hochausgebildeten Arbeitskräften erwartet. Ebenso wird davon ausgegangen, dass in der Gesundheitspflege sowie der Medizintechnik hoch und mittel ausgebildetes Personal fehlen wird sowie hochqualifizierte Beschäftigte in Einkaufs-, Vertriebs- und Handelsberufen. Weiterhin wird u.a. erwartet, dass mittelausgebildetes Personal in Rechts- und Verwaltungsberufen fehlen wird. Auch in der technischen Forschung, in Entwicklungs-, Konstruktions- und Produktionsbereichen, ebenso wie in der Informations- und Kommunikationstechnologie wird ein Engpass an hochqualifiziertem Personal erwartet. In der Metallerzeugung und -bearbeitung wird die Nachfrage nach mittel ausgebildetem Personal aller Voraussicht nach das Angebot übersteigen.

Insgesamt lässt sich ein hoher Bedarf insbesondere an akademisch, aber ebenso an beruflich Qualifizierten ablesen, wovon auch die Stadt Heidelberg betroffen sein wird. Auffällig ist der erwartete Arbeitskräftemangel in Berufen der Unternehmensführung und anderen betriebswirtschaftlichen Fel-

¹⁰⁴ Siehe Prognos (2010): Gutachten zu den funktionalen Verflechtungen in der Metropolregion FrankfurtRheinMain (FRM). Endergebnisse, erstellt im Auftrag der Handwerkskammer RheinMain, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V.

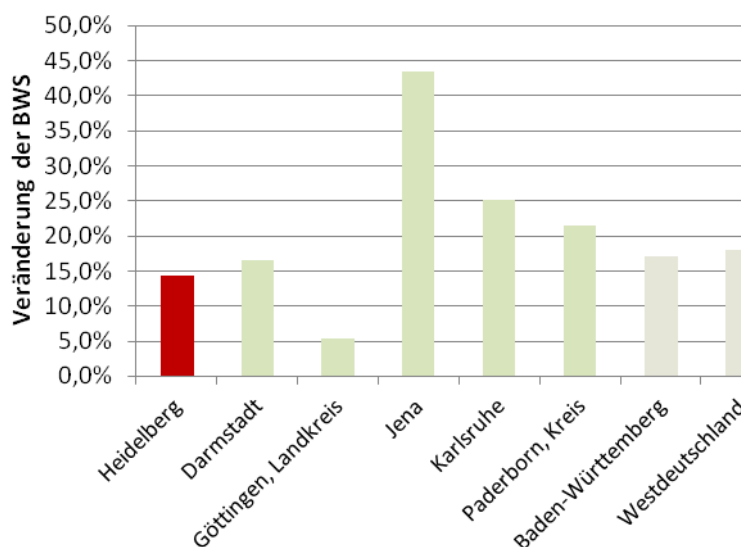
¹⁰⁵ Die Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg: Fachkräftemonitor 2025. Unter den Begriff der „hohen Qualifikation“ werden Akademiker, ebenso die Ausbildung zum Meister oder Fachwirt verstanden. „Mittel qualifizierte Fachkräfte“ sind solche mit einer i. d. R. dreijährigen dualen Berufsausbildung.

dern sowie im technischen Bereich. Auch wenn ein Gegensteuern durch entsprechende Bildungsangebote an der Universität keine zwingende Konsequenz auf den prognostizierten regionalen(!) Mangel sein muss, sollte der (stets mit Unsicherheiten behaftete) Blick in die Zukunft doch Grund zur Wachsamkeit sein. Der erwartete sektorspezifische Fachkräftemangel betrifft nicht nur die Innovationskraft der Unternehmen, sondern kann sich auch auf die Löhne und Gehälter innerhalb der Region auswirken.

Im Betrachtungszeitraum 1999 bis 2009 entwickelte sich die **Bruttowertschöpfung** (BWS)¹⁰⁶ positiv; die Wachstumsrate lag jedoch unterhalb des landesweiten und westdeutschen Durchschnitts und ebenso unterhalb der Entwicklung in den Vergleichsstädten (vgl. Abb. 21). Mit insgesamt 39.008 EUR je Einwohner lag der absolute Wert dabei im Jahr 2009 jedoch deutlich über dem Landes- (28.360 EUR/ Ew.) und dem westdeutschen Durchschnitt (27.631 EUR/ Ew.). Von den Vergleichsstädten lagen diesbezüglich lediglich Darmstadt (48.171 EUR/ Ew.) und Karlsruhe (45.266 EUR/ Ew.) darüber.

Insofern scheint sich die Entwicklung in den vergangenen Jahren auf einem hohen Niveau zu verlangsamen, was jedoch Anzeichen für eine **nachlassende Produktivitätszunahme** sein kann.

Abb. 21: Bruttowertschöpfung insgesamt: Veränderung zwischen 1999 und 2009 (in %)



Quelle: CIMA (2012) nach Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Einer Auswertung der **Umsätze von Unternehmen 50 und mehr Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe** durch die IHK Rhein-Neckar (Datenbasis: Statistisches Landesamt) zufolge, entwickelten sich diese im Betrachtungszeitraum zwischen 2006 und 2011 – abgesehen von einem Einbruch im Jahr 2009 – positiv und belief sich zuletzt (2011) auf 1.659.935 Mio. EUR.¹⁰⁷ Dabei lag das Wachstum mit rd. 28,5 % deutlich über dem Landesdurchschnitt von 10,3 % und auch oberhalb von Mannheim

¹⁰⁶ Die Bruttowertschöpfung, die zu Herstellungspreisen bewertet wird, ergibt sich für jeden Wirtschaftsbereich aus dem Bruttoproduktionswert zu Herstellungspreisen (Summe aller in einer Volkswirtschaft von In- und Ausländern produzierten Güter) abzüglich der Vorleistungen zu Anschaffungspreisen.

¹⁰⁷ <http://www.rhein-neckar.ihk24.de/linkableblob/464808/.9./data/IndusZeitr-data.pdf> (Zugriff: 04.12.2012)

(25,2 %). Auffallend gering ist dabei die geringe und tendenziell sinkende Exportquote¹⁰⁸ von zuletzt 33,4 % (Landesdurchschnitt: 52,0 %).

Neben den bereits angeführten Standortfaktoren gelten als ein zentrales Kriterium für die Standortattraktivität einer Stadt oder Region die verschiedenen sog. „**weichen**“ **Standortfaktoren**, also diejenigen, die nicht objektiv messbar sind. Einer davon ist das kulturelle Leben der Stadt, das zugleich den Wohn- und Freizeitwert und damit auch das soziale Klima mit beeinflusst. Kulturelle Angebote genießen in Heidelberg nachweislich eine hohe Wertschätzung und überdurchschnittliche Nachfrage. So fanden im Jahr 2009 fast 6.800 kulturelle Veranstaltungen in den Bereichen Musik, Theater, Kunst, Literatur, Partys, Vorträge und Führungen statt.¹⁰⁹ Auch die Struktur des umgebenden Landschaftsraums stellt einen wichtigen weichen Standortfaktor dar. Topographisch bedingt ist der Westen der Stadt dichter bebaut und auch entsprechend besser erschlossen, wohingegen die waldreichen Hänge entlang des Neckar- und Rheintales im Osten das Landschaftsbild der Stadt Heidelberg auf eine ganz andere Weise prägen. Rund 40,7 % der Gemarkungsfläche Heidelbergs sind bewaldet, gegenüber einem Landesdurchschnitt von 38,3 %¹¹⁰. Der Stadtwald stellt ein wichtiges Naherholungsgebiet dar und trägt überdies auch zur medialen Wirksamkeit der am Hang oberhalb der Altstadt gelegenen Schlossruine bei. Andererseits hat die topographische Ausgangsbedingung mitunter auch Folgen für den Bodenmarkt. Die Kaufpreise für Bauland und Eigenheime sowie die Mieten, die sich ebenfalls auf den Wohnwert niederschlagen, müssen in Heidelberg als vergleichsweise ungünstig bewertet werden (vgl. hierzu auch die Aussagen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung; Kap. 2.4). Hier wirkt sich die hohe Wohnungsnachfrage aufgrund der Attraktivität des Standortes bei zugleich sehr begrenztem Angebot negativ auf den Preis aus. „Mit mehr als 11 Euro, die je Quadratmeter für eine Neubauwohnung zu zahlen sind, ist das Wohnen sogar teurer als in Stuttgart.“¹¹¹

3.2 Branchenstruktur Heidelbergs und besondere Standortanforderungen

Aufbauend auf der Standortbeschreibung erfolgt nun eine Strukturanalyse, die insbesondere auf der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit beruht. Hierzu wird die aktuelle Beschäftigtenstruktur betrachtet und deren Entwicklung in Form der Erwerbstätigkeit und speziell der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (Kap. 3.2.1) sowie die Wirtschaftsstruktur, insbesondere hinsichtlich der Leitbranchen und Kompetenzfelder (Kap. 3.2.2). Diese werden weiter vertieft, indem speziell die Entwicklung der forschungs- und wissensintensiven Unternehmen in Heidelberg nachgezeichnet wird (Kap. 3.2.3). Ergänzend werden Ansätze zur Erklärung der wirtschaftlichen Entwicklung herangezogen und insbesondere die Ergebnisse der durchgeführten Expertengespräche (Kap. 3.2.6).

Aus den gewonnenen Erkenntnissen zur Branchenstruktur sowie den Hinweisen aus den Gesprächen werden im anschließenden Kapitel dann die besonderen Standortanforderungen Heidelberger Unternehmen dargestellt und aus den bisherigen Ergebnissen die relevanten **Standorttypen** abgeleitet (siehe Kap. 3.3). Hieran orientiert sich auch die spätere Beschäftigtenprognose (siehe Kap. 5.2), die als Ausgangsbasis zur Flächenbedarfsprognose (siehe Kap. 5.3 und 5.4) dient.

¹⁰⁸ Die Exportquote wird ermittelt durch Exportumsatz/ Gesamtumsatz

¹⁰⁹ Siehe hierzu auch Stadt Heidelberg Hrsg. (2010): Die Kreative Ökonomie in Heidelberg. Schriften zur Stadtentwicklung. Glückler, J./ Ries, M./ Schmidt, H.: Die Kreative Ökonomie in Heidelberg. Ergebnisse der wissenschaftlichen Arbeiten durchgeführt am geographischen Institut der Universität Heidelberg im Auftrag der Stadt Heidelberg, S. 9

¹¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Flächenerhebung 2010 nach Art der tatsächlichen Nutzung

¹¹¹ Vgl. Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank (Hrsg.) (2011): Immobilienstandort Baden-Württemberg 2011

3.2.1 Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Die Zahl der Erwerbstätigen (ET)¹¹² in Heidelberg stieg zwischen 1999 und 2009 von insgesamt 101.138 auf 110.267. Da die Daten aktuell nur bis zum Jahr 2009 vorliegen, stellte das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg eine Schätzung für die beiden Folgejahre an. Hiernach entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl voraussichtlich weiter positiv auf rd. 112.550 im Jahr 2010 bzw. 114.300 im Jahr 2011. Während die Zahl der Erwerbstätigen im Primären Sektor (land- und Forstwirtschaft, Fischerei) sich auf einem niedrigen Niveau von rd. 500 ET konstant einpendelte, verlief in den vergangenen Jahren die Entwicklung im Sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe) unterschiedlich. War bis 2005 eine Abnahme von 18.455 ET (1999) auf 16.279 ET im Jahr 2005 festzustellen, so nahm diese Zahl wiederum auf 17.680 Erwerbstätige im Jahr 2009 zu. Die Schätzung geht im Jahr 2011 von rd. 18.400 Erwerbstätigen aus, was ungefähr dem Wert von 1999 entspräche. Eindeutiger hingegen entwickelte sich der Tertiäre Sektor (Dienstleistungen). Zwischen 1999 und 2009 nahm die Erwerbstätigenzahl dort von 82.254 auf 92.097 zu. Für 2011 wird ein weiteres Wachstum auf rd. 95.400 ET geschätzt.

2009 lag der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Erwerbstätigen in Heidelberg bei 70,4 %. Auch in den Vergleichsstandorten Darmstadt (70,8 %), Karlsruhe (70,8 %) und Jena (72,8 %) liegt dieser Anteil annähernd auf gleichem Niveau.¹¹³ Im Vergleich hierzu lag der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) auf Ebene des Landes Baden-Württemberg bei 69,2 %, in Westdeutschland bei 67,5 %. In Anbetracht vergleichbarer Werte bei den anderen Standortkommunen kann für Heidelberg nicht pauschal von einem auffallend hohen Verhältnis z.B. von Selbständigen oder Beamten an den Erwerbstätigen insgesamt ausgegangen werden. Dennoch ist im Zeitverlauf ein leicht abnehmender Anteil der SvB an allen Erwerbstätigen feststellbar. So lag dieser 1999 noch bei 72,4 % gegenüber 70,4 % (Schätzung) im Jahr 2011. Dies lässt sich durch eine Zunahme der geringfügig Beschäftigten erklären (zwischen 2000 und 2011 eine Zunahme um 2.456 auf geschätzte 13.006^{114 115}), aber teilweise auch durch eine zunehmende Selbständigkeit. So liegt die Selbständigenquote¹¹⁶ in der Region Rhein-Neckar im Jahr 2011 bei rd. 10,7 % (Landesdurchschnitt: 10,4 %).¹¹⁷

Hinsichtlich der **sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung** ist innerhalb des Betrachtungszeitraums bei allen Vergleichsräumen ein Beschäftigtenzuwachs im Jahr 2011 gegenüber 1999 zu verzeichnen, der sich in Jena, Darmstadt und Göttingen zwischenzeitlich jedoch in einem Rückgang gegenüber dem Ausgangswert von 1999 äußerte. Zwar kam es auch in Heidelberg insbesondere zwischen 2002 und 2005 zu nennenswerten Freisetzen von Arbeitskräften im Angestelltenbereich, jedoch fiel die Beschäftigtenzahl nicht unter den Wert von 1999 (73.246 SvB) zurück und erreichte im Jahr 2011 einen Wert von 80.470 Beschäftigten (am Arbeitsort). Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 9,9 %.

¹¹² Die Erwerbstätigenzahl umfasst die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, marginal Beschäftigte (keine voll-sozialversicherungspflichtige Beschäftigung), Beamte und Selbständige.

¹¹³ Für die anderen Vergleichsstandorte liegen keine entsprechenden Werte der VGR vor.

¹¹⁴ Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Beschäftigung Stadt Heidelberg

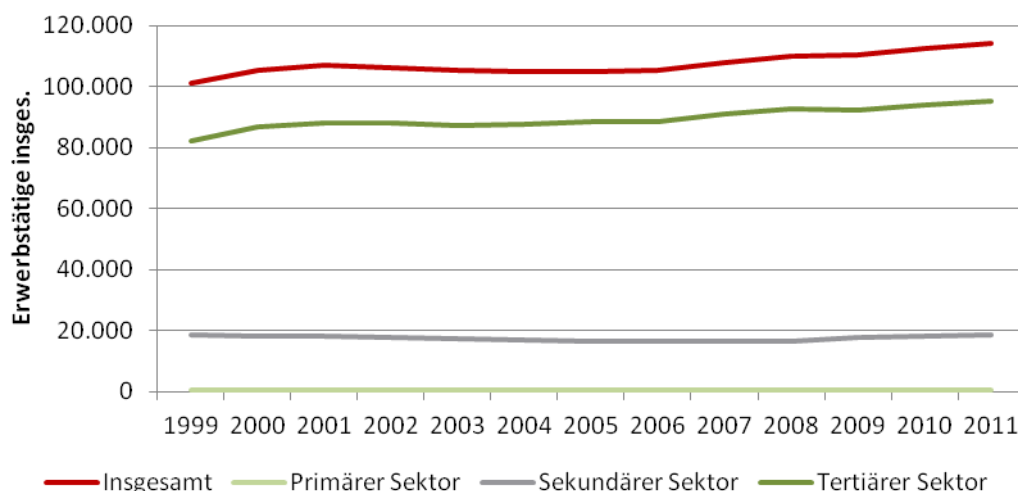
¹¹⁵ Dieser Wert weicht von den insgesamt 19.680 geringfügig Beschäftigten (GeB) gemäß der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2011) ab, da es sich bei der Heidelberger Statistik um ausschließlich geringfügig Beschäftigte handelt, wobei die im Nebenjob geringfügig Beschäftigten ausgeklammert werden. Seit 2004 erhöht sich deutschlandweit insbesondere der Anteil der im Nebenjob geringfügig beschäftigten an allen „Mini-Jobs“, wohingegen der Anteil der ausschließlich geringfügig Beschäftigten seit 2004 in etwa konstant blieb.

¹¹⁶ Anteil der Selbständigen an allen Erwerbstätigen

¹¹⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Mikrozensus 2011

Dabei stieg zwischen 2000 und 2011 die Zahl der sozialversicherungspflichtig in Teilzeit Beschäftigten um 4.465.¹¹⁸

Abb. 22: Entwicklung der Erwerbstätigenzahl in Heidelberg (1999 bis 2011)



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche gesamtrechnungen der Länder; 2010 und 2011 Schätzung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik Stadt Heidelberg

Die rückläufige Entwicklung nach 2001/ 2002, welche deutschlandweit zu beobachten ist, und sich bei vielen Vergleichsstädten auch in einem absoluten Beschäftigtenrückgang gegenüber dem Wert von 1999 äußerte, ist teilweise durch das Platzen der „Dotcom-Blase“ im Jahr 2000 zu erklären, einer Spekulationsblase, die insbesondere die sogenannten Dotcom-Unternehmen der New Economy betraf. Das geringe Wirtschaftswachstum in Deutschland, das im Jahr 2003 sogar in eine Rezession umschlug, wurde vor allem durch Schwächen im Export verursacht, bedingt durch schwächelnde Auslandsmärkte, die wiederum wesentlich eine Folge der Terroranschläge am 11.09.2001 waren, und damit auch einen gestiegenen Wechselkurs des Euros bedingten.

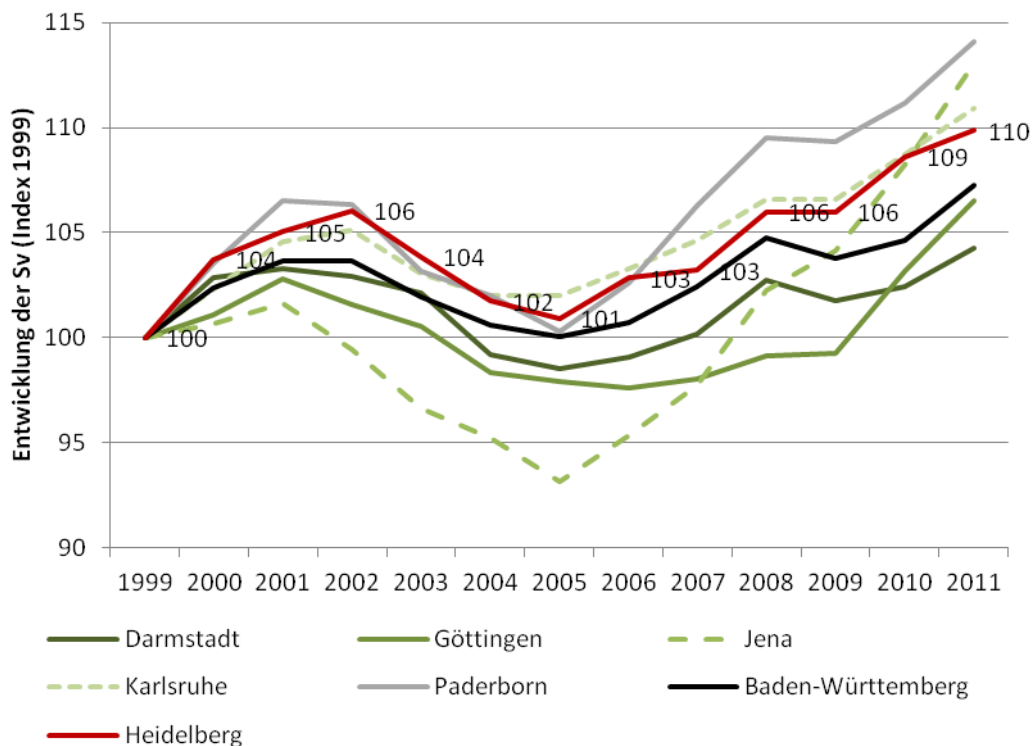
Die Zunahme der Beschäftigtenentwicklung ab 2005 lässt sich auf die Wirkungen der 2003 bis 2005 umgesetzten Agenda 2010 erklären und die Bereitschaft der Unternehmen, nach der Krise zu investieren. Auch die Tatsache, dass die Beschäftigtenentwicklung nach 2007 und 2008 in Folge erneut nachlassender Exporte und zu geringer Binnennachfrage (größte Rezession seit der Wiedervereinigung) nicht weiter einbrach, lässt sich wesentlich auf die Wirkungen der Flexibilisierung am Arbeitsmarkt zurückführen – sicherlich teilweise auch auf Kosten einer gerechten Distribution (zunehmende Armut und Unsicherheit). Auch ist die Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur Heidelbergs vergleichsweise wenig konjunkturabhängig.

Die zentralörtliche Funktion Heidelbergs wird insbesondere bei der Betrachtung der **Pendlersalden** deutlich, also der Differenz zwischen Ein- und Auspendlern. So liegt die Einpendlerzahl im Juni 2011 bei 55.323(!) Beschäftigten – was einem Anteil von rd. 69 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entspricht – und zeigt zudem ein nahezu kontinuierliches Wachstum im

¹¹⁸ Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Stadt Heidelberg

Betrachtungszeitraum. Da die Auspendlerzahl nicht im selben Maße gestiegen ist, nahm der Pendler-saldo zwischen 1999 und 2011 um fast 13 % auf 38.106 Beschäftigte zu (vgl. Abb. 24).

Abb. 23: Entwicklung der Beschäftigten zwischen 1999 und 2011 im Vergleich



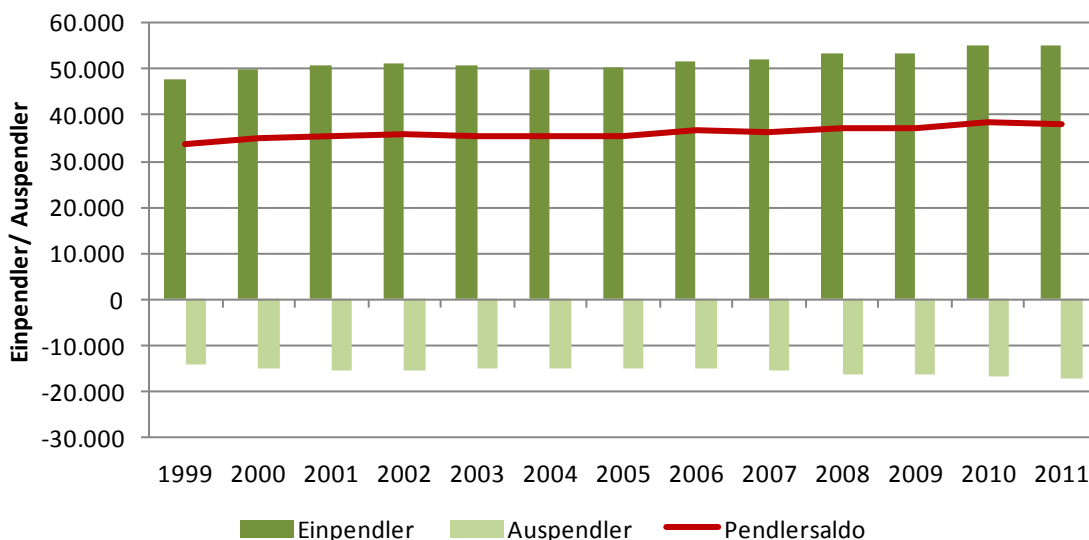
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Da der Pendlersaldo in Heidelberg ein sehr hohes Niveau erreicht hat, ist die Entwicklung der vergangenen Jahre im Unterschied bspw. zu Jena oder Paderborn verhältnismäßig verhalten, liegt aber dennoch signifikant über der – zuletzt sogar rückläufigen – Zunahme im Landesdurchschnitt und der Entwicklung der anderen Vergleichsstandorte.

Die Bedeutung Heidelbergs als Arbeitsort für Beschäftigte aus dem Umland verdeutlicht die **Pendlerbilanz**, die sich wie folgt ermitteln lässt: $\text{Pendler-saldo} \cdot 100 / \text{SvB am Wohnort}^{119}$. Die Pendlerbilanz ist damit ein Indikator zur Messung der relativen Bedeutung des Standortes als Arbeitsort für außerhalb der Stadt wohnende Beschäftigte, zeigt also den Bedeutungsüberschuss (Zentralität) hinsichtlich der Arbeitsmarktverflechtungen an.

¹¹⁹ Anhand von Pendlerbilanzen lassen sich regionale und überregionale Beschäftigungszentren sowie Kommunen mit Arbeitsplatzdefiziten ermitteln. Eine hohe positive Pendlerbilanz weist auf einen hohen Zentralitätsgrad für das Umland hin.

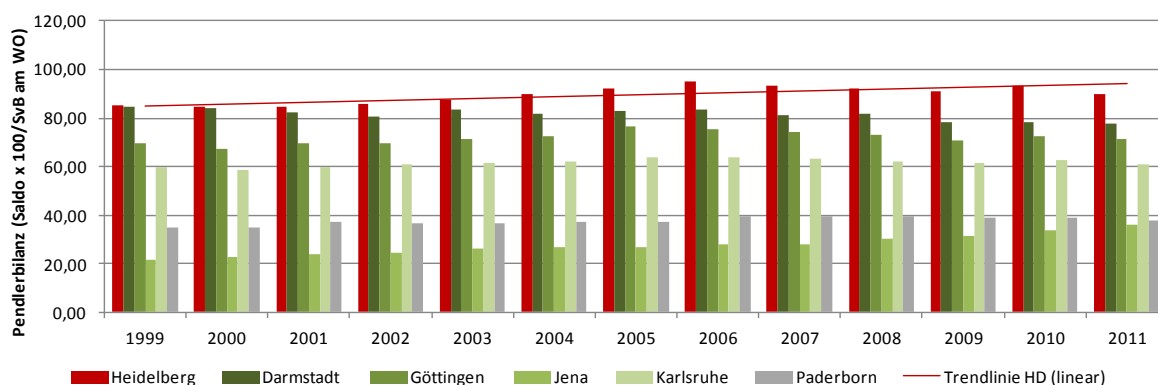
Abb. 24: Pendlersalden (SvB) in Heidelberg 1999 bis 2011



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Penderbilanz entwickelte sich im Betrachtungszeitraum, ebenso wie der Pendlersaldo, positiv und lag oberhalb des Landesdurchschnitts von Baden-Württemberg sowie der Werte der Vergleichskommunen (vgl. Abb. 25). Abgesehen von Jena und Paderborn verlief auch die Entwicklung der Penderbilanz günstiger als in den Vergleichsstädten, wobei in den letzten Jahren eine Stagnation auf der – jedoch sehr hohen – Zahl von rd. 38.000 Beschäftigten festzustellen ist.

Abb. 25: Entwicklung der Penderbilanz zwischen 1999 und 2011 im Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Differenziert nach Wirtschaftssektoren, setzen sich die **Beschäftigtenanteile** in Heidelberg (SvB am Arbeitsort) wie in nachfolgender Abbildung (Abb. 26) dargestellt zusammen.

Es wird ein sehr starker **Dienstleistungssektor** mit zuletzt insgesamt 67.034 Beschäftigten (SvB am Arbeitsort) deutlich, der im Betrachtungszeitraum seit 2007 nahezu konstant um einen Wert von 83

% aller Beschäftigten (am Arbeitsort) pendelt. Im Vergleich hierzu liegt die Quote im westdeutschen Durchschnitt bei lediglich rd. 68 %. Das **Produzierende Gewerbe** bewegt sich, nachdem es zwischen 2008 und 2010 einen leichten relativen Zuwachs verzeichnen konnte, bei 16,5 % (2011) und ist damit vergleichsweise gering ausgeprägt (Westdeutschland: ca. 31 %).

Abb. 26: Beschäftigtenanteil der Wirtschaftssektoren an der Gesamtbeschäftigung (2011)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit lediglich 0,2 % ist die **Land- und Forstwirtschaft** in Heidelberg – hinsichtlich der Beschäftigungseffekte – nahezu unbedeutend (Westdeutschland: ca. 0,6 %).

Die **Erwerbstätigenquote**¹²⁰ in Heidelberg belief sich 2009 auf rd. 104 % und lag damit deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von 78 %. In Karlsruhe lag diese Quote bei 109 %, in Darmstadt bei 125 % (jeweils Stand 2009). Dies vergleichsweise hohe Quote spiegelt die – bereits erwähnte – hohe Arbeitsplatzzentralität wider, die bereits durch den Pendlerüberschuss verdeutlicht wird.

Im Juni 2011 lag die **Arbeitslosenquote** bei niedrigen 5,1 % und konnte gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte gesenkt werden.¹²¹

3.2.2 Leitbranchen und Kompetenzfelder

Die beschriebenen Standortbedingungen sowie weitere endogene und exogene Faktoren wirken sich auf die Leitbranchen und besonderen Kompetenzfelder der Stadt aus.

Für das Wirtschaftsflächenkonzept wird – über die grobe Differenzierung nach Wirtschaftssektoren – in einem ersten Schritt eine differenzierte Betrachtung der **Beschäftigtenanteile** (SvB am Arbeitsort) auf Ebene der Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) und Wirtschaftsabschnitte (Buchstabenebene)

¹²⁰ Die Erwerbstätigenquote berechnet sich aus dem Anteil der Erwerbstätigen (ET) an der Bevölkerungsgruppe von 15 bis unter 65 Jahren.

¹²¹ Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen lag im Juni 2011 bei 5,6 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

(gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008¹²²) vorgenommen, dessen Ergebnis den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden kann (vgl. Abb. 27 und Abb. 28). Zum Vergleich wird der westdeutsche Durchschnitt herangezogen, wodurch neben den absoluten auch die relativen Stärken des Standortes Heidelberg sichtbar werden.¹²³

Dienstleistungssektor

Die Ergebnisse der Analyse des Dienstleistungssektors unterstreichen in erster Linie die **Bedeutung Heidelbergs als Forschungs- und Bildungsstandort**. Dies wird vor allem durch die hohen relativen Anteile in den Wirtschaftsabteilungen Forschung und Entwicklung sowie im Abschnitt Erziehung und Unterricht verdeutlicht (vgl. dazu Kap. 3.1.2).

Weiterhin ist eine starke Konzentration auf den Wirtschaftsabschnitt **Gesundheits- und Sozialwesen** augenfällig, die – neben der bundesweit starken Bedeutungszunahme infolge des demographischen Wandels – im Falle Heidelbergs insbesondere auch durch den Klinikstandort zu begründen ist. Das Universitätsklinikum Heidelberg ist mit rd. 7.000 allein nicht-ärztlichen Mitarbeitern an 8 Standorten eines der größten und auch renommiertesten medizinischen Zentren Deutschlands. Ein Schwerpunkt der Arbeit und Forschung liegt in der Krebsbehandlung. So wurde auch gemeinsam mit dem Deutschen Krebsforschungszentrum, der Thoraxklinik Heidelberg und der Deutschen Krebshilfe das Nationale Centrum für Tumorerkrankungen (NCT) gegründet. Im Wintersemester 2009/2010 wurden am Klinikum insgesamt 246 Absolventen gezählt.¹²⁴

Ferner ist eine starke relative Konzentration in der Abteilung **Unternehmensberatung** festzustellen. Größere Unternehmen sind u.a. Accenture oder Praxismanagement Bublitz-Peters. Auch im **Verlagswesen** kann eine deutliche relative Konzentration festgestellt werden. Große Unternehmen sind der Springer Verlag oder auch Spektrum Akademischer Verlag (selbe Verlagsgruppe).

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass sich die Anteile der Wirtschaftsabteilungen und -abschnitte auf den Dienstleistungssektor in Heidelberg beziehen, der ohnehin stärker als im westdeutschen Durchschnitt ist; so sind die einzelnen Wirtschaftszweige auch bei relativ geringen abgebildeten Werten in vielen Fällen überdurchschnittlich konzentriert.

¹²² Die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), dient dazu, die wirtschaftlichen Tätigkeiten statistischer Einheiten in allen amtlichen Statistiken einheitlich zu erfassen. Gegenüber ihrer Vorgängerversion, der WZ 2003 (ebenso der WZ 1993), enthält die WZ 2008 eine Reihe von zum Teil wesentlichen Änderungen, sowohl gliederungsstruktureller als auch methodischer Art, was die Vergleichbarkeit von Datenreihen über einen längeren Zeitraum erheblich erschwert.

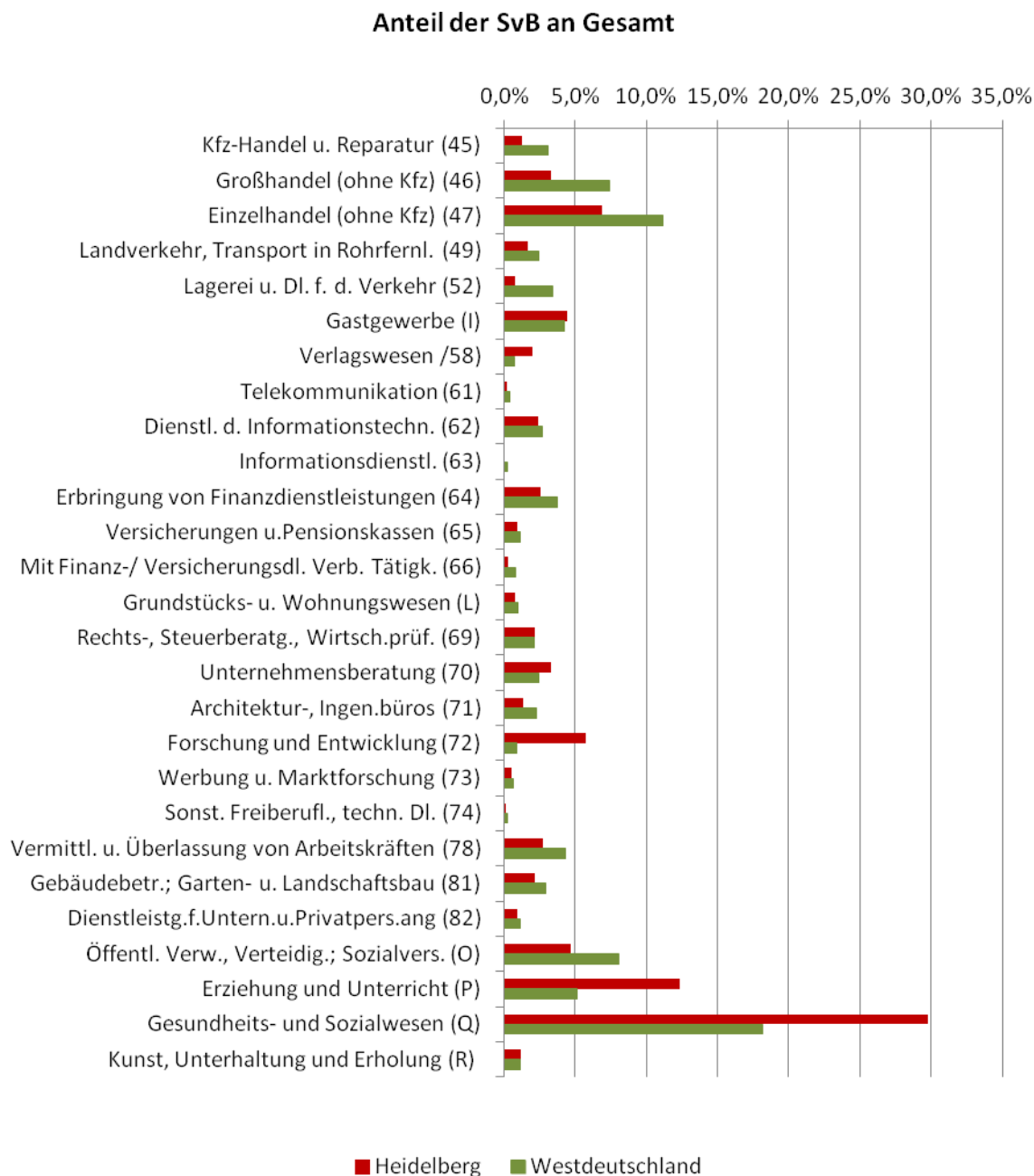
¹²³ Die **Beschäftigtenanteile** werden über folgenden Berechnungsalgorithmus ermittelt: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der jew. Wirtschaftsabteilung / Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Dienstleistungssektor bzw. im Produzierenden Gewerbe.

Da ein Vergleich innerhalb der Wirtschaftssektoren vorgenommen wird, würden die Lokalisationsquotienten (LQ) von denjenigen abweichen, die sich durch einen Vergleich mit allen SvB des jeweiligen Wirtschaftsraumes ergeben.

Die **Betriebsstättendichte** wird über folgenden Berechnungsalgorithmus ermittelt: Betriebsstätten / Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der jew. Wirtschaftsabteilung * 100. Die Ergebnisse werden im Folgenden nicht grafisch verdeutlicht

¹²⁴ Vgl. Geschäftsbericht Universitätsklinikum Heidelberg, 2010

Abb. 27: Beschäftigtenanteile an der Gesamtbeschäftigung im Dienstleistungssektor (2011)



Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

Von vergleichsweise geringerer Bedeutung sind neben der öffentlichen Verwaltung der Einzel- und Großhandel, Kfz-Handel, die Wirtschaftsabteilung Lagerei, Architektur- und Ingenieurbüros, aber auch die Erbringung von Finanzdienstleistungen.

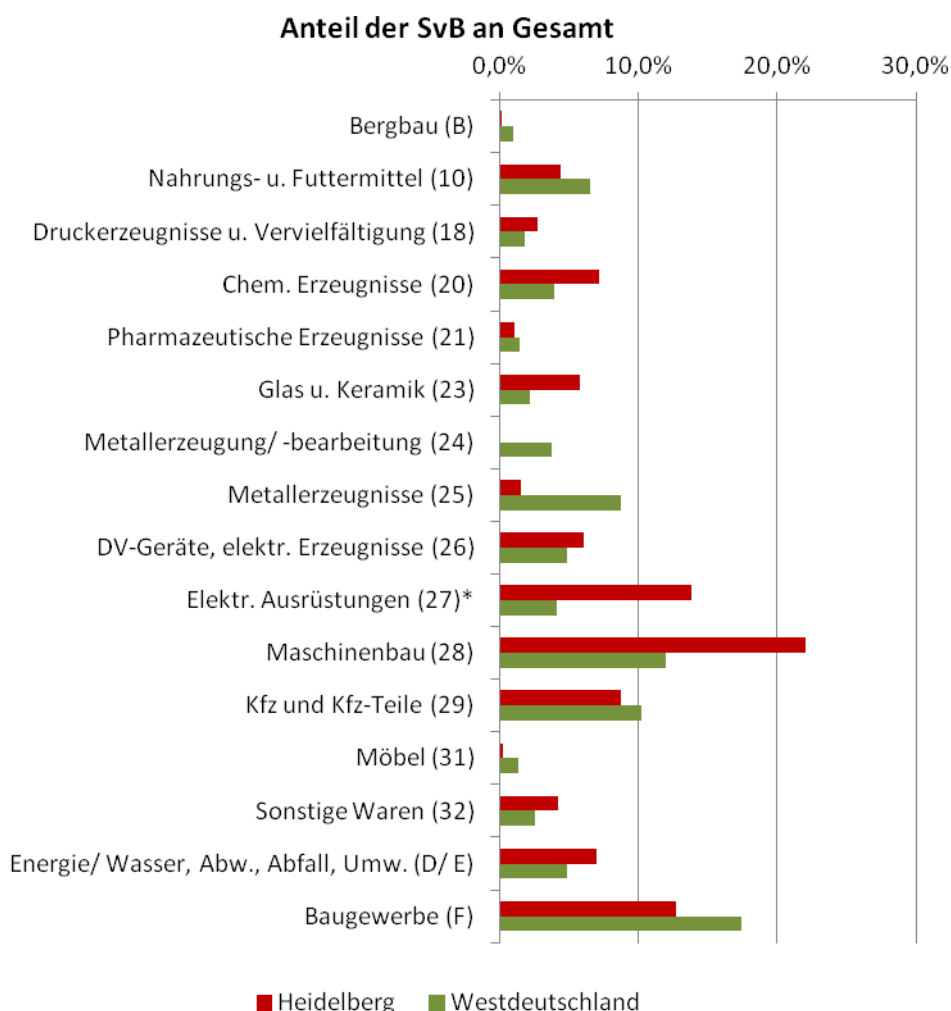
Hinsichtlich der **Betriebsstättendichte** ist festzuhalten, dass die meisten Wirtschaftsabteilungen (2-steller) und -abschnitte (Buchstabenebene) im Dienstleistungssektor vergleichsweise groß strukturiert (durchschnittlich viele Mitarbeiter je Betrieb) sind. Hierzu zählen neben dem Gesundheits- und

Sozialwesen, dem Abschnitt Erziehung und Unterricht sowie der Abteilung Forschung und Entwicklung bspw. Unternehmensberatungen, das Verlagswesen, oder auch Architektur- und Ingenieurbüros. Signifikant klein strukturiert sind hingegen vor allem die Informationsdienstleistungen, freiberufliche und technische Dienstleistungen, mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten, Werbung und Marktforschung oder das Grundstücks- und Wohnungswesen. Hierbei handelt es sich zugleich um diejenigen Wirtschaftsabteilungen, die vergleichsweise geringe Beschäftigtenanteile haben.

Produzierendes Gewerbe

Für das Produzierende Gewerbe werden die Beschäftigtenanteile und die Betriebsstättendichte analog zum Dienstleistungssektor ermittelt. Die nachstehende Grafik (Abb. 28) weist vergleichsweise hohe Beschäftigtenanteile in zahlreichen Wirtschaftsabteilungen aus, vor allem im **Verarbeitenden Gewerbe** (Wirtschaftsabschnitt C der WZ 2008).

Abb. 28: Beschäftigtenanteile an der Gesamtbeschäftigung im Produzierenden Gewerbe (2011)



* Anmerkung: Werte von 2009

Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

Insbesondere zählen hierzu die **Herstellung elektronischer Ausrüstungen** (z.B. ABB Stotz-Kontakt), der Maschinenbau (u.a. Heidelberg Druck, CSAT), chemische Erzeugnisse (u.a. Kluthe und Henkel) oder die **Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten und elektronischen Erzeugnissen** (z.B. Heidelberg Engineering, Leica Biosystems, Sorcus Electronics).

Die Berechnung der Betriebsstättendichte zeigt relative Konzentrationen (Beschäftigte je wirtschaftliche Einheiten) nur in einzelnen Wirtschaftsabteilungen (2-steller) und -abschnitten (Buchstabenebene). Hierzu zählt der Maschinenbau oder die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten und elektronischen Ausrüstungen. Hingegen erfolgt die Herstellung von Pharmazeutischen Erzeugnissen im Durchschnitt durch vergleichsweise kleinstrukturierte Betriebe, ebenso wie auch die Herstellung von Metallerzeugnissen.

Zwischenfazit

Im Dienstleistungssektor sind die Beschäftigtenanteile ebenso wie die Betriebsstättendichte differenziert zu beurteilen. Vor allem in den Forschungs- und Bildungseinrichtungen liegen deutliche Konzentrationen vor. Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen (Bereiche 69 bis 74) weisen einen hohen Anteil größerer Unternehmen auf. Die wissensintensiven Dienstleistungen (Wirtschaftsbereiche 58 bis 77; 82; 86; 90-91) sind zumeist durch vergleichsweise geringe Beschäftigtenanteile geprägt. Im Produzierenden Gewerbe ist ein hoher Anteil an Beschäftigten in den sogenannten „Wissensintensiven Industrien“ erkennbar, worunter z.B. die Wirtschaftsabteilungen elektronische Ausrüstungen, Maschinenbau, Datenverarbeitungsgeräte oder chemische Erzeugnisse fallen. Diese forschungs- und wissensintensiven Unternehmen haben teilweise von anderen Branchen abweichende Standortpräferenzen, auf die in einem späteren Kapitel noch einmal näher einzugehen sein wird (siehe dazu auch Kap. 3.2.3).

Die Betriebsgrößenstruktur legt die Vermutung nahe, dass eine geringere mittlere Betriebsgröße (v.a. aber mittelständische Unternehmen) insbesondere auch im Dienstleistungssektor positiv mit der Beschäftigtenentwicklung korreliert. Hierauf deuten auch andere Untersuchungen sowie Unternehmerbefragungen der CIMA (z.B. in Trier) hin. Im Verarbeitenden Gewerbe konnte die Beschäftigtenentwicklung in beiden süddeutschen Bundesländern zwischen 1999 und 2010 andererseits von dem Vorhandensein wichtiger Großbetriebe profitieren.¹²⁵

Branchenportfolio-Analyse

Neben den Beschäftigtenanteilen und der Analyse der Betriebsstättendichte lässt die Betrachtung des **Branchenportfolios** wichtige Schlüsse auf die Leitbranchen und Kompetenzfelder der Stadt Heidelberg zu.

Die Branchenportfolio-Analyse basiert u.a. auf einer Berechnung des Lokalisationsquotienten (LQ). Mit Hilfe dessen lässt sich zeigen, ob in einem Teilraum die Beschäftigung bspw. in einer Wirtschaftsabteilung (2-steller) oder einem Wirtschaftsabschnitt (Buchstabenebene) über- oder unterproportional ausfällt. Als Vergleichswert wird der jeweilige Beschäftigtenanteil in der Gesamtregion verwendet. Für die hiesige Betrachtung ist dies der westdeutsche Durchschnitt.¹²⁶

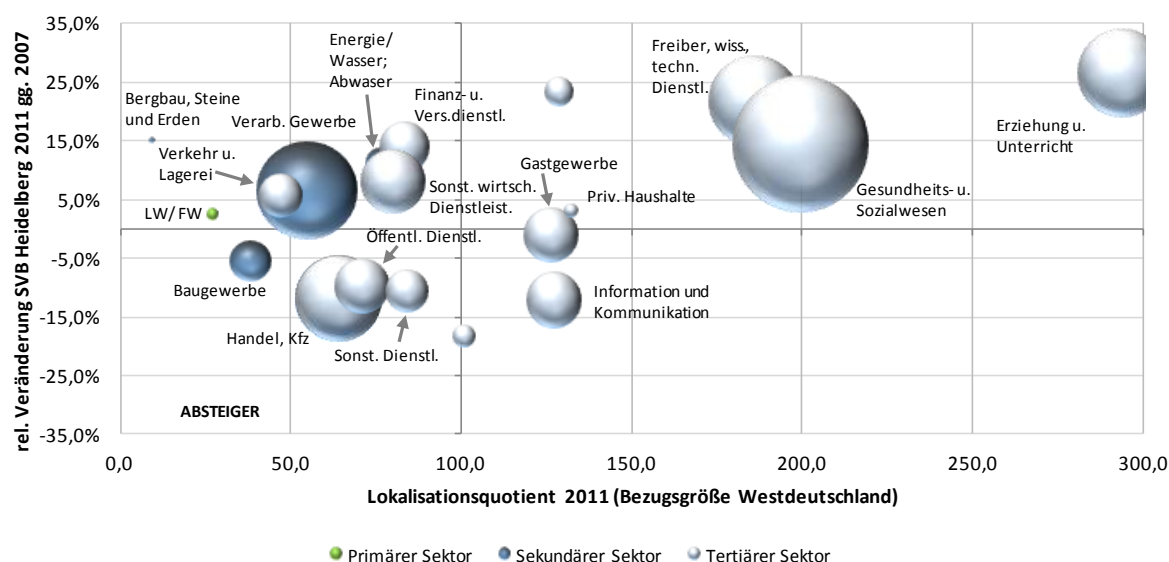
¹²⁵ Z.B. Röhl, K.-H.: Der regionale Beschäftigungsbeitrag kleiner und mittlerer Betriebe in Deutschland. IW-Trends, 2/ 2011

¹²⁶ Formal stellt sich dieser Ansatz folgendermaßen dar:

Ein Lokalisationsquotient (LQ) über 100 (bzw. 1) bedeutet, dass die relativen Beschäftigtenanteile stärker konzentriert sind als im betrachteten Gesamttraum, also eine Unternehmenskonzentration vorliegt, die das Vorhandensein von Clustern vermuten lässt bzw. deren Entstehung begünstigt. Weiterhin wird das Beschäftigtenwachstum der Wirtschaftsabteilung/ Wirtschaftsabschnitt im Teilraum angesetzt. Ergänzend sollte – wie in nachstehender Abbildung gewählt – zudem die absolute Beschäftigtengröße mit betrachtet werden, um eine Unter- oder Überbewertung einzelner Entwicklungen auszuschließen.

Anhand der nachstehenden Matrix (vgl. Abb. 29) aus Lokalisationsquotient, Veränderung der Beschäftigtenzahl zwischen 2007 und 2011 in Heidelberg sowie der Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten lassen sich die relativ starken und die eher schwachen Branchen ablesen.

Abb. 29: Branchenportfolio Heidelberg (2007/ 2011)



Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

Erneut wird eine eindeutige Konzentration auf den **Dienstleistungsbereich** erkennbar, dem immerhin rd. 83 % der Beschäftigten (Stand: Juni 2011) zugeordnet werden können. Die Branchenportfolio-Analyse verdeutlicht erneut die hohe Bedeutung insbesondere der Wirtschaftsabschnitte Erziehung und Unterricht (Blase liegt außerhalb der Grafik) sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen. Hier liegt sowohl der Beschäftigtenanteil deutlich über dem westdeutschen Durchschnitt als auch eine starke Zunahme der – ohnehin bereits hohen – Beschäftigtenzahlen vor. Die Wachstums- und Beschäfti-

$$LQ_i = \frac{\frac{E_{i,r}}{E_r}}{\frac{E_{i,n}}{E_n}}$$

LQ: Lokalisationsquotient

$E_{i,r}$: Beschäftigte in Wirtschaftsabteilung bzw. Wirtschaftsabschnitt i in Teilraum r

E_r : Gesamtbeschäftigung in Teilregion r

$E_{i,n}$: Beschäftigte in Wirtschaftsabteilung bzw. Wirtschaftsabschnitt i in Gesamtregion n

E_n : Gesamtbeschäftigung in Gesamtregion n

gungsimpulse insbesondere aus dem Hochschulbetrieb, der v.a. vom Bereich Erziehung und Unterricht umfasst wird, sind allgemein als sehr günstig einzuschätzen.¹²⁷ In die Gruppe der Aufsteiger fallen ebenfalls die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, die unter dem Wirtschaftsabschnitt M (Wirtschaftsabteilungen 69 bis 75) zusammengefasst werden, also die wissensintensiven unternehmensorientierten Dienstleistungen umfassen.

Zu der Gruppe der **Aufsteiger im Dienstleistungssektor** zählen einerseits die Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen mit ca. 4.300 SvB, wobei v.a. die Abteilungen Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften sowie Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau besonders stark sind. Weiterhin gehören die Abschnitte Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (rd. 2.600 SvB) oder auch der Wirtschaftsabschnitt Kunst, Unterhaltung und Erholung mit immerhin rd. 800 SvB (hinzu kommt klassischerweise ein hoher Anteil an nicht sozialversicherungspflichtigen Freiberuflern) zu dieser Gruppe.

Bei der Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen wirkt sich die Verlagerung der MLP AG im Jahr 2007 in die rd. 14 km südlich gelegene Stadt Wiesloch dämpfend aus, da hiermit ein Beschäftigtenverlust von rd. 1.000 SvP einherging (dies ist zugleich wichtig für die spätere Beschäftigtenprognose).¹²⁸ Eine relativ hohe Bedeutung hat auch der Abschnitt Information und Kommunikation, der in den letzten Jahren jedoch einen Beschäftigtenverlust um 12 % zu verkraften hatte.

Zu den **Aufsteigern im Produzierenden Gewerbe** zählt das Verarbeitende Gewerbe, das aufgrund einzelner Wirtschaftsabteilungen (so z.B. Herstellung von Kraftwagen und Wagenteilen; Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektr. u. opt. Erzeugnissen; Herstellung von Back- und Teigwaren; Herstellung von Glaswaren und Keramik) im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2011 einen Beschäftigtenzuwachs von im Saldo rd. 10.000 SvB auf über 10.600 SvB verzeichnen konnte. Der dennoch lediglich geringe Gesamtzuwachs im Verarbeitenden Gewerbe basiert auf Beschäftigtenverlusten in zahlreichen untergeordneten Wirtschaftsabteilungen. Mit der insgesamt hohen Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe mit zugleich hoher regionaler Wertschöpfung nimmt dieses eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Gesamtwirtschaft ein. Wie auch in vielen anderen Städten zu beobachten (so z.B. in Karlsruhe), zählt das Baugewerbe zu den Absteigern. Zwar wird durch die Entwicklung der Bahnstadt und der US-Flächen auf 180 ha (Konversion) in den kommenden Jahren eine hohe Wertschöpfung im Bausektor zu erwarten sein, jedoch sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe und damit auch der Umsatz deutschlandweit rückläufig. Auch die Betrachtung der globalen Trends (vgl. Kap. 2.2.1) zeigt, dass die Entwicklungen in diesem Sektor – wenngleich einzelne Großprojekte entwickelt werden – differenziert zu bewerten sind (zumal die Wertschöpfung nicht ausschließlich durch lokal ansässige Betriebe erbracht wird).

3.2.3 Vertiefung: Forschungs- und wissensintensive Unternehmen in Heidelberg

Wie dargestellt wurde, ist die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland unter anderem von einer Vergrößerung des Anteils wissensorientierter Wertschöpfung geprägt. Das Innovationspotenzial von Unternehmen wird zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor. Dabei ist mittlerweile unbestritten,

¹²⁷ Hierzu zählen a) die Stärkung des Innovationspotenzials der regionalen Wirtschaft, b) die Verbesserung der regionalen Humankapitalausstattung der regionalen Wirtschaft (Steigerung der Standortattraktivität für Investoren) sowie c) vermehrte Unternehmensgründungen; vgl. Spehl et al. (2007): Regionalwirtschaftliche Wirkungen der Hochschulen und Forschungseinrichtungen in Rheinland-Pfalz. Phase II: Effekte wissenschaftlicher Einrichtungen auf Humankapital, Gründungen, Wissens- und Technologietransfer sowie Wachstum und Innovation (Leistungsabgabe). Kurzfassung

¹²⁸ Angabe der Stadt Heidelberg

dass regionale und lokale Institutionen und Netzwerke zu erfolgreichen Innovationsprozessen und zum Wachstum wissensintensiver Unternehmen beitragen können.

Forschungsintensive Produktionsunternehmen und wissensintensive Dienstleister stellen einen wichtigen Bestandteil der „Wissenschafts- und Dienstleistungsstadt“ Heidelberg dar. Das Wirtschaftsflächenkonzept muss ihren besonderen Standortwünschen und Flächenbedarfen Rechnung tragen. Daher werden in diesem Kapitel die folgenden Fragen vertieft:

- In welchen *Branchen und Querschnittsbereichen* finden sich in Heidelberg forschungs- und wissensintensive Unternehmen?
- Welche spezifischen *Standortanforderungen und Flächenbedarfe* haben diese Unternehmen?
- Welche *Handlungsempfehlungen* lassen sich für das Wirtschaftsflächenkonzept ableiten?

Da sie im Mittelpunkt der wirtschaftspolitischen Ausrichtung der Stadt Heidelberg stehen, werden abschließend die spezifischen Bedarfe der Branchen bzw. Querschnittsbereiche Biotechnologie und Medizintechnik, Organische Elektronik, Umweltwirtschaft und Informationswirtschaft – als Teilbereich der Kreativen Ökonomie – vertieft betrachtet (Kapitel 1.5).

Forschungs- und wissensintensive Branchen in Heidelberg

Zu den **forschungsintensiven Industrien** werden diejenigen Wirtschaftszweige gezählt, die überdurchschnittliche FuE-Aufwendungen betreiben. Dabei kann dieser Hochtechnologiebereich nochmals unterschieden werden in hochwertige Technologie (FuE-Anteil am Umsatz zwischen 3,5 und 8,5%) und Spitzentechnologie (> 8,5%) (Gehrke u.a. 2010).¹²⁹ Zu den forschungsintensiven Industrien zählen die Herstellung von chemischen, pharmazeutischen, elektronischen, optischen und elektrischen Erzeugnissen, der Maschinenbau, die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen sowie der sonstige Fahrzeugbau.

Zu den **wissensintensiven Dienstleistungen** werden diejenigen Wirtschaftszweige gezählt, die überdurchschnittlichen Anteil von Beschäftigten in akademischen Berufen aufweisen (Anteil der Beschäftigten Akademiker um 20% höher als in der gewerblichen Wirtschaft insgesamt) (Gehrke u.a. 2010: 10). Dazu gehören etwa Architektur- und Ingenieurbüros, Software-Häuser und Datenverarbeitungsdienste, Rechts- und Unternehmensberatungen, Werbeagenturen oder private Forschungseinrichtungen. Wissensintensive Dienstleister gelten als wichtiger Innovationsmotor innerhalb des Wirtschaftssystems (BMW i 2009).¹³⁰

Forschungsintensive Industrie

Gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) hat das Verarbeitende Gewerbe in Heidelberg einen deutlich geringeren Anteil an der Wirtschaftsstruktur als im Durchschnitt aller westdeutschen Bundesländer. Dieser liegt mit einem Lokalisationskoeffizienten (LKF)¹³¹ von 0,55 bei

¹²⁹ Gehrke u.a. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZIW-Listen 2010/2011. Studien zum deutschen Innovationssystem 19-2010.

¹³⁰ Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMW i) (2009): Monatsbericht 10-2009, S. 16

¹³¹ Der Lokalisationskoeffizient gibt hier die Konzentration einer Branche in Heidelberg (hier gemessen an der Anzahl der Beschäftigten) im Vergleich zum (hier westdeutschen) Durchschnitt an. Entspricht die

etwas über der Hälfte. Im Zeitraum 2001-2011 ging der Anteil der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe um 19% zurück.

Die Gesamtstruktur des Verarbeitenden Gewerbes Heidelbergs ist deutlich „forschungsgeprägter“ als der westdeutsche Durchschnitt: Stehen diese forschungsintensiven Wirtschaftszweige doch für rund 70% der Industriebeschäftigten (Westdeutschland rund 50%). Forschungsintensive Industrien weisen allerdings im Vergleich mit Westdeutschland in keiner Branche eine überdurchschnittliche Konzentration auf. Sie sind im Vergleich teils durchschnittlich (Maschinenbau, Chemie) teils unterdurchschnittlich stark (Fahrzeugbau, Pharmazeutische Industrie, Elektronik und Optik).

Mit annähernd 3.000 SvB liegt der Maschinenbau (WZ 28) in absoluten Zahlen sowie in seiner Konzentration (LKF 0,97) in etwa im westdeutschen Durchschnitt. An zweiter Stelle, mit gut 1.100 SvB liegt der Fahrzeugbau (WZ 29), allerdings mit deutschlandweit unterdurchschnittlicher Konzentration (LKF 0,45). Mit rund 1.000 SvB ist die Chemieindustrie (WZ 20), ähnlich wie der Maschinenbau, im westdeutschen Durchschnitt (LKF 0,96). Mit gut 800 Beschäftigten etwas geringer ist die elektronische und optische Industrie (WZ 26) am Standort Heidelberg vertreten. Sie kommt auf etwa zwei Drittel des westdeutschen Durchschnitts (LKF 0,66). Mit rund 150 SvB liegt die Pharmaindustrie (WZ 21)¹³² in Heidelberg deutlich unter dem westdeutschen Durchschnitt (LKF 0,4). Keine Zahlen liegen aufgrund von Anonymisierungen in der amtlichen Beschäftigtenstatistik für die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen (WZ 27) sowie den sonstigen Fahrzeugbau (WZ 30) vor.

Abb. 30: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Konzentration im Verarbeitenden Gewerbe

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Lokalisations- koeffizient (LKF)
Insgesamt	80.470	1
C Verarbeitendes Gewerbe	10.658	0,55
20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen	958	0,96
21 Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen	149	0,40
26 Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	814	0,66
27 Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	*	*
28 Maschinenbau	2.936	0,97
29 Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	1.162	0,45
30 Sonstiger Fahrzeugbau	*	*

Quelle: Bundesagentur für Arbeit¹³³, eigene Berechnungen

Konzentration dem Durchschnitt, ist der LKF gleich 1. Werte >1 zeigen eine überdurchschnittliche Konzentration an, Werte <1 stehen für eine unterdurchschnittliche Konzentration.

¹³² Nur 212 Herstellung von pharmazeutischen Spezialitäten und sonstigen pharmazeutischen Erzeugnissen, es findet keine Herstellung von pharmazeutischen Grundstoffen statt.

¹³³ Bundesagentur für Arbeit (BA) (2012): Beschäftigungsstatistik, Sonderauswertung Heidelberg für die CIMA Management + Beratung GmbH.

Wissensintensive Dienstleistungen

Der Kernbereich der wissensintensiven unternehmensnahen Dienstleistungen (Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung sowie Werbung und Marktforschung) ist in Heidelberg annähernd doppelt so stark wie im westdeutschen Vergleich (LKF 1,92). Dieses Unternehmenssegment zeichnet sich zudem durch eine besonders starke Dynamik aus. Hier war in den letzten 10 Jahren (2001-2011) ein weit überdurchschnittlicher Beschäftigtenanstieg von 27,5% zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum war bei der Beschäftigtenentwicklung aller Dienstleistungen ein Zuwachs von insgesamt 11,7% und über alle Branchen hinweg ein Anstieg der Gesamtbeschäftigung von 4,6% zu verzeichnen.¹³⁴

Besonders markant ist die hohe Konzentration im Bereich Forschung und Entwicklung. Hier arbeiten mit rund 4.000 mehr als achtmal so viele Beschäftigte als im westdeutschen Vergleich. In Heidelberg ist dies vor allem die Forschung und Entwicklung im Bereich Natur-, Ingenieur-, Agrarwissenschaften und Medizin (WZ 72.1) – lediglich rund 10 Prozent im geisteswissenschaftlichen Bereich (WZ 72.2).

Abb. 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Konzentration in wissensintensiven Dienstleistungen

	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	Lokalisationskoeffizient (LKF)
a. wissensintensive <u>unternehmensnahe</u> Dienstleistungen	8.972	1,86
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		
<i>Darunter</i>		
691 Rechtsberatung	696	1,61
692 Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung; Buchführung	774	1,02
701 Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben	1.207	1,37
702 Public-Relations-u. Unternehmensberatung	998	2,26
71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	897	0,72
72 Forschung und Entwicklung	3.866	8,16
73 Werbung und Marktforschung	386	1,06
b. sonstige wissensintensive Dienstleistungen		
Insgesamt	80.470	1
J Information und Kommunikation	3.192	1,28
<i>Darunter</i>		
58 Verlagswesen	1.358	3,19
62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	1.602	1,1
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	2.601	0,84

Quelle: Bundesagentur für Arbeit¹³⁵, eigene Berechnungen

¹³⁴ Aufgrund der mehrfachen Umstellung der Beschäftigtenstatistik im Analysezeitraum 2001 bis 2011 kann keine Vergleichsrechnung für die Gruppe der sonstigen wissensintensiven Dienstleistungen vorgenommen werden.

¹³⁵ Bundesagentur für Arbeit (BA) (2012): Beschäftigungsstatistik, Sonderauswertung Heidelberg für die CIMA Beratung + Management GmbH.

Unter den weiteren wissensorientierten unternehmensnahen Dienstleistungen ragen die PR- und Unternehmensberatung (WZ 702) (LKZ 2,26, rund 1.000 Beschäftigte) sowie Rechtsberatung (WZ 691, rund 700 Beschäftigte) heraus (LKZ 1,61).¹³⁶ Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung (WZ 692) sowie Werbung und Marktforschung (WZ 73) sind ungefähr auf Durchschnittsniveau vertreten. Sowohl Architektur- und Ingenieurbüros (WZ 711) – mit rund 800 Beschäftigten – als auch Büros für technische, physikalische und chemische Untersuchungen (WZ 712) – mit rund 120 SvB – sind unterdurchschnittlich vertreten (0,77 bzw. 0,5).

Folgende Merkmale sind für die weiteren Bereiche der wissensintensiven Dienstleistungen festzuhalten: Im Bereich der Information und Kommunikation weist Heidelberg eine überdurchschnittliche Beschäftigung auf (LKF 1,28). Besonders beschäftigungsstarke Bereich sind hier Dienstleistungen der Informationstechnologie (Softwareentwicklung, IT-Beratung etc.) (LKF 1,09) sowie das Verlagswesen, dessen Konzentration den westdeutschen Schnitt um mehr als das Dreifache übersteigt (LKF 3,19). Die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sind mit über 2.600 Beschäftigten leicht unterdurchschnittlich vertreten (LKF 0,84).

Hochschulen und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen

Gegenstand des Wirtschaftsflächenkonzepts ist der Flächenbedarf der gewerblichen Wirtschaft. Von Hochschulen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen gehen jedoch mittelbar wichtige Impulse für die Entwicklung forschungs- und wissensintensiver Unternehmen aus: zum einen suchen Unternehmen bewusst die räumliche Nähe zu diesen Institutionen, zum anderen sind sie Quelle von Unternehmensgründungen (s.u. Standortanforderungen). Darum wird hier auf die besondere Bedeutung der Universität Heidelberg, der weiteren Hochschulen (z.B. SRH Hochschule) sowie außeruniversitäre Forschungseinrichtungen verwiesen, die insgesamt ca. 23.000 Arbeitsplätze bieten – davon entfallen allein auf die Universität knapp 13.000 Arbeitsplätze (Stadt Heidelberg 2012: 15). Besonders markant sind Zahl und Umfang der Forschungseinrichtungen im Bereich Medizin und Life Sciences:

- Europäisches Laboratorium für Molekulare Biologie (EMBL): ca. 800 Mitarbeiter
- Deutsches Krebsforschungszentrum (DKFZ): ca. 2.300 Mitarbeiter¹³⁷
- Zentrum für Molekularbiologie (ZMBH): ca. 240 Forscher
- Max-Planck-Institut für Medizinische Forschung: ca. 310 Mitarbeiter

Die Entwicklung forschungs- und wissensintensiver Branchen wird in Heidelberg durch viele spezialisierte Infrastrukturen und Netzwerke gefördert. Dazu gehören etwa die Raum- und Beratungsangebote der TechnologiePark Heidelberg oder das Netzwerkmanagement der BioRN, aber auch die Förderstrukturen der Spitzencluster im Bereich Biomedizin und Organische Elektronik (siehe auch Kap. 5.4.2).

Zwischenfazit

- Die Struktur des Verarbeitenden Gewerbes ist in Heidelberg stark durch forschungsintensive Branchen geprägt.

¹³⁶ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass in der hier herangezogenen Beschäftigungsstatistik keine Beamten oder Selbständige und Freiberufler erfasst werden.

¹³⁷ Stand Januar 2011: 2.276.

- Bei den wissensintensiven Dienstleistungen weist Heidelberg eine sehr hohe Konzentration auf, insbesondere in den Bereichen Forschung und Entwicklung, Unternehmens- u. Rechtsberatung.
- Wissensintensive Dienstleistungen haben sich bisher sehr dynamisch entwickelt (2001-2011 Beschäftigtenzunahme der wissensintensiven unternehmensorientierten Dienstleistungen +27,5 % im Vergleich zur Entwicklung der Dienstleistungen insgesamt von 11,7 % bzw. der Gesamtbeschäftigung von + 4,6 %).

3.2.4 Vertiefung: Standortanforderungen forschungs- und wissensintensiver Branchen in Heidelberg

Das Spektrum forschungs- und wissensintensiver Unternehmen in Heidelberg ist sehr breit: Es umfasst junge Startup-Unternehmen der Biotechnologie genauso wie Softwareunternehmen oder innovative, mittelständische Maschinenbauer. Trotz dieser Bandbreite haben diese Unternehmen eine Reihe gemeinsamer Merkmale: Ein hohes Maß an FuE-Aktivitäten, einen überdurchschnittlichen Anteil hochqualifizierter Beschäftigter sowie den Einsatz hochwertiger Technik. Störende Emissionen oder ein hohes Güterverkehrsaufkommen sind mit ihren Aktivitäten in aller Regel nicht verbunden.

Vorliegende Studien sowie die Aussagen aus den geführten Expertengesprächen machen deutlich, dass sich für diese Unternehmen einige gemeinsame Anforderungen an den Firmenstandort formulieren lassen (vgl. Abb. 32). Einige Aspekte lassen sich auf den Standort Heidelberg insgesamt und die Anforderungen an den konkreten Unternehmensstandort beziehen. Diese Perspektive auf Anforderungen an Grundstück, Immobilie und Gebiet stehen nachfolgend im Vordergrund.

Abb. 32: Standortanforderungen forschungs- und wissensintensiver Unternehmen

Standortanforderungen	
Makrostandort (Stadt, Region)	■ qualifizierte Arbeitskräfte ■ gute Verkehrsanbindung (überregional) ■ Wohn- und Freizeitangebot ■ Regionales Image
Mikrostandort (Grundstück)	■ Gestaltung und Image Betriebsstandort ■ Attraktives Arbeitsumfeld (soziale Infrastrukturen) ■ räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen, Forschungseinrichtungen, Kunden und Zulieferern ... ■ gute Verkehrsanbindung (regional/ ÖPNV)

Quelle: Difu (2012)

Qualifizierte Arbeitskräfte: In praktisch allen bekannten Untersuchungen zu Standortfaktoren rangiert die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften auf einem Spitzenplatz.¹³⁸ Die demographische Entwicklung verschärft den Wettbewerb um diese. Für forschungsintensive Unternehmen heißt dies das Vorhandensein entsprechender Hochschulabsolventen, aber auch die Attraktivität für potenzielle Arbeitskräfte von außerhalb. Unbestritten ist, dass damit ein Bündel von Standortfaktoren angesprochen ist (Wohnangebot, Kultur und Freizeitwert, Bildungsangebote – auch international

¹³⁸ Vgl. Meier, Josiane (2011): Standortfaktoren im Wandel? Erkenntnisse aus der Forschung zu Standortfaktoren und Standortwahl von Unternehmen, Difu-Impulse Bd. 1/2011, Berlin.

etc.), das weit über den Untersuchungsbereich dieser Studie hinausgeht.¹³⁹ Deutlich geworden ist, dass Heidelberg in vielen dieser Felder sehr gut aufgestellt ist. Im Kontext des Wirtschaftsflächenkonzepts ist für Hochqualifizierte der Aspekt eines attraktiven Arbeitsumfeldes wichtig.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit: Neben dem Thema „Arbeitskräfte“ rangiert eine gute Verkehrsanbindung – quer über alle Branchen – als wichtigster Standortfaktor (Grabow 1995).¹⁴⁰ Im Hochtechnologiebereich steht dabei weniger der Güterverkehr als vielmehr die regionale und überregionale Erreichbarkeit (internationale Flughäfen, ICE-Bahnhof, Autobahnanbindung aber auch Breitbandanbindung) für Mitarbeiter und Geschäftspartner im Mittelpunkt. Für viele forschungsintensive Unternehmen sind das institutionelle Umfeld (Hochschulen, außeruniversitäre Forschungseinrichtungen) sowie formelle (z.B. Clusterinitiativen) und informelle Netzwerke in Heidelberg bzw. der Metropolregion wichtig. Dennoch sind Kundenbeziehungen in diesem Bereich meist überregional und oftmals international ausgerichtet, so dass die überregionale Verkehrsanbindung eine große Rolle spielt. Für die Biotechnologie wird jene Konstellation mit dem Schlagwort „lokale Knoten und globale Netzwerke“ beschrieben. Aus Befragungen ist bekannt, dass zumindest in Großstädten für Hochqualifizierte die ÖPNV-Anbindung der Arbeitsstätte sehr wichtig ist (Stadt München 2007: 34).

Gestaltung und Image des Betriebsstandortes: Unbestritten ist, dass die „Marke“ Heidelberg international bestens eingeführt ist – als Prototyp der europäischen Stadt und Universitätsstadt, aber auch in einzelnen Technologiefeldern, wie z.B. der Biotechnologie.¹⁴¹ Image und Gestaltung sind aber auch in Bezug auf den konkreten Unternehmensstandort für forschungsintensive Unternehmen von Bedeutung. Aus verschiedenen Studien ist bekannt, dass diese einen höheren Wert auf eine „gute Adresse“ legen – unter anderem, weil das Standortimage mit den hochwertigen Produkten bzw. Dienstleistungen korrespondieren und mit der „corporate identity“ übereinstimmen soll.¹⁴² Bei Produktionsunternehmen im „low tech“-Bereich oder im Bereich Großhandel und Logistik spielt dieser Aspekt keine besondere Rolle. Städtebau und Freiraumgestaltung wie auch die konkrete Firmenarchitekturen können dazu beitragen, das Image eines Standortes zu unterstützen.¹⁴³ Der Zusatz „Park“ (Gewerbepark, Technologiepark etc.) bei vielen Gewerbeflächenentwicklungen macht diesen Gestaltungsaspekt deutlich.

Räumliche Nähe: Forschungsintensive Unternehmen suchen bewusst die räumliche Nähe zu Hochschulen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen, branchengleichen Unternehmen, Zulieferern und Kunden. Schlagworte wie Cluster, „open innovation“ oder kreative Milieus unterstreichen, dass Innovationen immer mehr im bewussten Wechselspiel zwischen Wissenschaft und Wirtschaft, in Unternehmensnetzwerken oder auch durch den zufälligen Austausch stattfinden. Dabei hat die Inno-

¹³⁹ Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auf die populären Thesen des US-amerikanischen Stadtforschers Richard Florida, der „Offenheit, Toleranz und Lebensqualität“ als entscheidende Standortfaktoren für den Wettbewerb um die „kreativen Klasse“ definiert hat.

¹⁴⁰ Grabow, Busso u.a. (1995): Weiche Standortfaktoren, Stuttgart.

¹⁴¹ Stadt Heidelberg (2012): Wissen-schaft-Stadt. Memorandum Internationale Bauausstellung Heidelberg. Perspektiven der Europäischen Stadt in der Wissensgesellschaft

¹⁴² Vgl. Bonny/ Planquadrat (2001): Zur aktuellen Gewerbeflächenpolitik. Anforderungen an künftige Gewerbeflächen. Dortmund; Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (2008, S. 34): Influence of Regional Landscape on Investors' Decisions, Bearb. Christine Ryma-Fitschen, Düsseldorf.

¹⁴³ Landesinitiative StadtBauKultur NRW (Hrsg.) (2007): Orte der Arbeit. Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung von Gewerbegebieten, Gelsenkirchen (Werkstattbericht Nr. 5).

vationsforschung systematische Unterschiede zwischen einzelnen Technologiefeldern herausgearbeitet, für die sich auch in Heidelberg Belege finden:¹⁴⁴

- In der Kultur- und Kreativwirtschaft spielt personengebundenes, sogenanntes implizites Wissen eine große Rolle. Die räumliche Nähe zu einem „Milieu“ an branchenähnlichen Firmen ermöglicht einen kontinuierlichen, oftmals „zufälligen“ Informations- und Wissensaustausch über Trends und Geschäftsmöglichkeiten, der in der Literatur passend als stetiges „Brummen“ (engl. „buzz“) beschrieben wird.
- Auch in den „ingenieurslastigen“ Industrien wie dem Anlagenbau ist implizites Wissen, etwa in Form von Handlungsrouinen und Intuition wichtig. Innovationen entstehen oftmals in der Zusammenarbeit mit Kunden oder Zulieferern. Dies wird durch die Möglichkeit zum persönlichen Kontakt (face-to-face) erleichtert.
- Bio-, Nano- und Informationstechnologie greifen stark auf schriftlich fixiertes, sogenanntes kodifiziertes, Wissen zurück (z.B. wissenschaftliche Veröffentlichungen, Patente = explizites Wissen). Forschungszusammenhänge sind daher oftmals international. Hier sind es eher der unmittelbare Zugang zu Forschungsinfrastruktur (z.B. Labore, spezialisierte Apparaturen etc.), der die räumliche Nähe notwendig macht und die Bildung von räumlichen „Clustern“ – wie etwa für die Biotechnologie in Heidelberg – erklärt.

Diese Formen der räumlichen Nähe können bei der Entwicklung von Wirtschaftsflächen in unterschiedlichen und jeweils den Zielbranchen angepassten Formen (urbane Quartiere, Campuskonzepte) unterstützt werden.

Attraktives Arbeitsumfeld: Die Gestaltung des Arbeitsumfeldes rückt vor dem Hintergrund verschiedener Trends (z.B. flexiblere Arbeitszeiten, Vereinbarkeit Familie und Beruf, Wettbewerb um Fachkräfte und Spezialisten) immer mehr in den Mittelpunkt. Aus Befragungen ist bekannt, dass für Hochqualifizierte das Infrastrukturangebot (Gastronomieangebot, Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Kinderbetreuungseinrichtungen) und die Gestaltung des Arbeitsumfeldes (Grünanlagen) einen hohen Stellenwert einnehmen.¹⁴⁵ Dabei gibt es beim Wunsch nach urbanen Qualitäten des Arbeitsumfeldes offenbar bemerkenswerte Unterschiede zwischen eher technischen und eher kreativ tätigen Fachkräften.¹⁴⁶

¹⁴⁴ Klaerding Klundert, Marty van den, Willem van Winden (2008): Creating Environments for Working in a Knowledge Economy: Promoting Knowledge Diffusion through Area Based Development, Online-Publikation (www.corporationsandcities.org).

Asheim, Björn, Lars Coenen, Jan Vang (2005): Face-to-Face, Buzz and Knowledge Bases: Socio-spatial implications for learning and innovation policy, Centre for Innovation, Research and Competence in the Learning Economy (CIRCLE), Lund University, Paper no 2005/18.

¹⁴⁵ Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2007): München – Standortfaktor Kreativität, Veröffentlichung des Referats für Arbeit und Wirtschaft, Bearbeitung: Department für Geographie, Ludwig-Maximilians-Universität München, Heft Nummer 217.

¹⁴⁶ So unterscheidet eine Studie der Stadt München beispielsweise „kreative Wissensarbeiter“ in „hochkreativ Beschäftigte“ (u.a. Architekten, Bildende Künstler, Darstellende Künstler, Musiker, Photographen, Publizisten) und „Hochqualifizierte mit technisch-ökonomischer Kreativität“ (u.a. Ärzte, Ingenieure, Rechtsfinder, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater). Diese Gruppen haben deutlich unterschiedliche Vorstellungen vom optimalen Arbeitsumfeld. Für die hochkreativ Beschäftigten gehören urbane Merkmale wie „Möglichkeiten zum Einkaufen“, „Möglichkeiten zum Bummeln“, „Bars, Cafés, Restaurants“ in weit größerem Maße dazu als für die Gruppe der „Hochqualifizierten“ (Stadt München 2007, S. 35).

3.2.5 Vertiefung: Wirtschaftsflächen für forschungs- und wissensintensive Unternehmen

Forschungs- und wissensintensive Unternehmen und ihre Mitarbeiter haben tendenziell höhere Ansprüche hinsichtlich infrastruktureller Ausstattung, städtebaulicher Qualitäten sowie der Führungsvorteile zu relevanten Unternehmen und Institutionen. In industriell geprägten oder „einfachen“ Gewerbegebieten ohne gestalterischen Anspruch fühlen sie sich in aller Regel nicht gut aufgehoben. Gleichzeitig können ihre Ansprüche zu Nutzungskonflikten mit benachbarten „low tech“-Betrieben führen – etwa bei der Stömpfindlichkeit von Anlagen.

Grundsätzlich steigen durch die Zunahme emissionsarmer Dienstleistungen, durch die Verringerung der durchschnittlichen Betriebsgrößen und durch geringere Emissionen (Lärm, Luft und Verkehr) jedoch die Möglichkeiten zur Nutzungsmischung. Die Mischungseignung ist je nach Nutzung und Art (Geschoss, Gebäude-, Quartiersmischung) unterschiedlich: Während die Mischungsfähigkeit forschungsintensiven Gewerbes auf Quartiersebene gegenüber anderen industriellen Nutzungen grundsätzlich zunimmt, ist die Mischungseignung auf Geschoss- und Gebäudeebene z.B. aufgrund von Sicherheitsanforderungen – beispielsweise in der Biotechnologie – eher schwierig.

Im nationalen und europäischen Kontext haben sich daher spezielle „Immobilienprodukte“ für wissens- und forschungsintensive Unternehmen entwickelt, die sich teilweise bereits in Heidelberg finden (zur Beschreibung der Standorttypen s. a. Kap. 2.3.3):

Gewerbeparks: Seit den 1980er Jahren werden auch in Deutschland meist von privaten Investoren größere Gewerbegebiete planmäßig nach einheitlicher Nutzungskonzeption entwickelt und meist unter einheitlichem Namen vermietet. Verkehrsgünstige Lage, großzügige Gestaltung, funktionale Gebäude mit hoher „Gebäudeintelligenz“, attraktive Außen- und Innenarchitekturen (Restaurants, Einkaufen, Fitness etc.) und parkähnliche Umgebung sind idealerweise Teil des Konzepts. Für die Einhaltung der Konzeption und den Betrieb der äußeren Anlagen und Flächen ist ein Gewerbepark-Management zuständig. Die aktuelle Generation von Gewerbeparks hat einen hohen Anteil von Büroflächen. Service- und Lagerflächen sind deutlich untergeordnet.¹⁴⁷ Dieser Immobilientyp findet sich in Heidelberg bisher nur in Ansätzen.

Technologieparks: Ebenfalls seit den 1980er Jahren werden – meist öffentlich gefördert – Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld von Hochschulen und außeruniversitären Einrichtungen entwickelt – so auch in Heidelberg mit dem TechnologiePark auf dem Campus Neuenheimer Feld. Solche Technologieparks können als Sonderform von Gewerbeparks speziell für forschungsintensive Unternehmen gelten, in denen der Wissenstransfer und die Förderung von FuE-Kooperationen im Mittelpunkt steht. In der Regel sind Mietflächen in Technologie- und Gründerzentren Teil des Konzepts. Im Zuge von Restrukturierungen und offeneren Innovationsstrategien haben in den letzten Jahren auch Großunternehmen ihre Firmenstandorte als Technologieparks für Fremdfirmen geöffnet (z.B. Siemens, Philips) und Universitäten die Ansiedlung von FuE-intensiven Unternehmen forciert (z.B. RWTH Aachen).¹⁴⁸ Diese Standorte sind aufgrund ihrer Lage (Campussituation) meistens nicht besonders gut in die Gesamtstadt integriert und oftmals rein auf Wissenschafts- und Gewerbenutzung beschränkt.

¹⁴⁷ Falk, Bernd (Hrsg.) (2010): Fachlexikon Immobilienwirtschaft, 2. Aufl., Wiesbaden.

¹⁴⁸ Klundert, Marty van den, Willem van Winden (2008): Creating Environments for Working in a Knowledge Economy: Promoting Knowledge Diffusion through Area Based Development, Online-Publikation (www.corporationsandcities.org); Winden, Willem van (2011): Creating knowledge hotspots in the city: A handbook. Practical guidelines for developing campuses, science quarters, creative districts and other knowledge hotspots, Download unter ([Zugriff 02.02.2012](http://www.zugriff.02.02.2012)).

„**Urbane**“ **Standorte**: Anders als die isolierten Campus-Modelle klassischer Technologieparks handelt es sich hierbei um integrierte (Wissens-)Quartiere. Dies sind meist planmäßig vorangetriebene Wiedernutzungen von innerstädtischen Brachflächen oder Konzepte für die Entwicklung von Stadtquartieren, die auf die Ansiedlung von wissensintensiven Unternehmen in gemischt genutzten, „urbanen“ Standorten (Wohnen, Handel, Kultur, Freizeitnutzungen) durch eigene Managementstrukturen (Entwicklungsgesellschaften o.ä.) beruhen.¹⁴⁹ Dabei spielt die Fokussierung auf bestimmte Technologien oder Branchen sowie die Nutzung vorhandener Bausubstanz in der Regel eine Rolle für die Identitätsbildung. Einige dieser Quartiere sehen sich gar als Schaufenster für die Erprobung neuer Technologien.¹⁵⁰

Zwischenfazit

Die beiden Typen Technologiepark und „urbane“ Wissensquartiere finden sich beinahe idealtypisch in Heidelberg wieder:

- Mit dem TechnologiePark Heidelberg besteht – insbesondere am Standort Neuenheimer Feld – ein spezielles Flächenangebot für forschungsintensive Unternehmen vor allem der Biotechnologie.
- Mit der Bahnstadt und dem darin enthaltenen Konzept des „Campus am Zollhofgarten“ wird gegenwärtig ein nutzungsgemischtes urbanes Wissensquartier mit einem Schwerpunkt auf Forschung und wissensintensive Unternehmen entwickelt.
- Praktisch nicht vorhanden sind bisher Flächen für High-Tech-Produktion mit Charakter eines Gewerbeparks.

3.2.6 Erklärungsansätze der wirtschaftlichen Entwicklung

Nachdem die kommunale und regionale Entwicklung beschrieben wurde, folgen nun einzelne Ansätze auf der analytischen Ebene. Hierzu wird einerseits eine einfache **Shift-Share-Analyse** durchgeführt, andererseits werden die Ergebnisse der durchgeführten **Expertengespräche** im Rahmen dieser Untersuchung sowie einer ergänzenden Bachelorarbeit aufbereitet.

Shift-Share-Analyse

Die Shift-Share-Analyse setzt auf einer Erklärung der Regionalentwicklung durch den Strukturwandel auf höherer räumlicher Ebene auf. Abweichungen der regionalen Entwicklung von derjenigen des übergeordneten Wirtschaftsraumes (im vorliegenden Fall wurde hierzu Baden-Württemberg herangezogen) sind entsprechend diesem Ansatz zurückzuführen auf

- regionale Unterschiede in der Branchenstruktur und
- regionale Unterschiede in den Standortfaktoren.

Die Struktur der Shift-Share-Analyse basiert auf einem Regionalfaktor (regionale Abweichung vom Entwicklungstrend des übergeordneten Raumes) als Ergebnis der Multiplikation eines Strukturfaktors (regionale Branchenstrukturunterschiede) und eines Standortfaktors (regionale Standortfaktorenun-

¹⁴⁹ Winden, Willem van (2011): Creating knowledge hotspots in the city: A handbook. Practical guidelines for developing campuses, science quarters, creative districts and other knowledge hotspots, Download unter (Zugriff 02.02.2012.), S. 24

¹⁵⁰ Vgl. Konzept für die Nachnutzung des Flughafen Tegel (www.tegel-projekt.de)

terschiede). Während der Regionalfaktor und der Strukturfaktor originär bestimmt werden, ist der Standortfaktor lediglich eine „Restgröße“ und von nur beschränkter Aussagekraft weshalb ergänzende Unternehmerbefragungen erforderlich werden, um die Entwicklungsursachen zu eruieren.¹⁵¹

Während die Berechnung für Heidelberg **über alle Wirtschaftsbereiche** zwischen dem Zeitraum 2008 und 2011¹⁵² einen positiven Regionalfaktor und positiven Strukturfaktor ergibt, ist der Standortfaktor jedoch leicht unterdurchschnittlich ($STaF < 1$). Dieses Ergebnis beruht allein darauf, dass einzelne Branchen im Vergleich zum baden-württembergischen Durchschnitt Beschäftigtenanteile verloren haben. Diese teilweise ungünstige Entwicklung kann auf ungünstige Standortfaktoren zurückgehen, aber ebenso auf unterschiedliche Innovationskraft oder Unterschiede im Management. Wird ausschließlich der **Dienstleistungssektor** betrachtet, so ist ebenso der Regionalfaktor mit 0,993 leicht unterdurchschnittlich ($RF < 1$), wie auch der Standortfaktor. Der Dienstleistungssektor hat sich also leicht unterdurchschnittlich entwickelt. Hingegen ergibt eine gesonderte Berechnung des **Produzierenden Gewerbes** durchgängig überdurchschnittliche Werte. Entwicklungsengpässe sind also vor allem im Dienstleistungssektor zu vermuten. Die Ergebnisse der Shift-Share-Analyse sind im Einzelnen im Anhang dargestellt (siehe Anhang Kap.: Abb. 58).

Da sich die Entwicklungen nicht durch die einfache Shift-Share-Analyse erklären lassen, wurden weiterhin Expertengespräche geführt, die vor allem einer Einschätzung der Standortbedingungen und -anforderungen durch die Unternehmen dienten.

Expertengespräche

Im Zuge der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts wurden von der CIMA und dem Difu 14 persönliche Expertengespräche mit lokalen Marktkennern und Entscheidungsträgern durchgeführt. Ergänzend fließen Ergebnisse einer Bachelorarbeit¹⁵³ mit ein, in deren Rahmen u.a. Gespräche mit 13 Vertretern von Unternehmen geführt wurden. Diese Gespräche liefern zentrale Hinweise zur Erklärung der wirtschaftlichen Entwicklung. Da in den Gesprächen Vertraulichkeit zugesichert wurde, werden die Ergebnisse nachfolgend in zusammengefasster Form dokumentiert.

Harte und weiche Standortfaktoren:

Insgesamt wird in den geführten Gesprächen deutlich, dass die **Profilierung von Heidelberg als Wissenschaftsstadt begrüßt und auch für die Zukunft als tragfähig erachtet** wird. Dies bestärkt die Ergebnisse der vorangegangenen Standortbeschreibung insofern, dass sich die Stadt als starker Wis-

¹⁵¹ Ist der Regionalfaktor kleiner 1 ($RF < 1$), so verlief die Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in der Region in der Vergangenheit niedriger als die landesdurchschnittliche Wachstumsrate. Ist der Regionalfaktor größer 1 ($RF > 1$), so verhält sich dies anders herum und das regionale Wachstum ist überdurchschnittlich. Bei $RF < 1$ und einem gleichzeitigen Strukturfaktor $STrF > 1$, kann eine relativ ungünstige Entwicklung nicht aus der Branchenstruktur erklärt werden. Notwendigerweise muss in einem solchen Fall der Standortfaktor ($STaF$) kleiner 1 sein ($STaF < 1$). Trifft dies zu, so verlief die regionale Gesamtbeschäftigung deshalb relativ ungünstig, weil die Branchen Beschäftigtenanteile verloren haben. Diese tautologische Aussage ist zugleich das zentrale Problem des Erklärungsansatzes der Shift-Share-Analyse. Der Erklärungswert des Standortfaktors ist – im Unterschied zum Strukturfaktor – also stark eingeschränkt. Wenngleich aber dieser Ansatz nur von begrenzter Aussagekraft ist, ist die Shift-Share-Analyse dennoch ein hilfreiches Instrument für einen ersten groben Ansatz zur Erklärung regionaler Entwicklungen

¹⁵² Die Wahl dieses relativ kurzen Zeitraums ist durch die einheitliche Wirtschaftszweig-Klassifikation (WZ 2008) begründet.

¹⁵³ Sträßer, Sinah (2012): Anforderungen an die Zukunft von Gewerbegebieten aus Sicht der Unternehmen. Ein Baustein zum Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg. Bachelorarbeit an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Mannheim

senschaftsstandort positionieren konnte und bundesweit in diesem Bereich ein sehr hohes Gewicht hat. Kritisch wird jedoch eine zu starke Konzentration auf forschungsnahe Unternehmen bzw. den Hochschulbetrieb gesehen, was die Bedürfnisse anderer Branchen ins Hintertreffen geraten lässt.

Von einer Reihe der Befragten wird die **Gefahr gesehen, dass einzelne Projekte zur Standortoptimierung nicht entsprechend ihrer Bedeutung beachtet und gefördert werden**. Genannt werden u.a. der geplante Neckarufertunnel, der die Altstadt vom Durchgangsverkehr entlasten und eine Gestaltung der Neckarufersperrpromenade ermöglichen soll (Projekt „Stadt an den Fluss“), die Schlossreaktivierung, die Erweiterung der Stadthalle oder der Neubau einer 5. Neckarquerung. Die Steigerung der Attraktivität der Stadt – vor allem im Sinne einer „Zugänglichmachung“ – nimmt in den Gesprächen insgesamt einen hohen Stellenwert ein. Von mehreren Gesprächspartnern wird beklagt, dass **bei den politisch Verantwortlichen keine ausreichende Bereitschaft bestehe, notwendige Entscheidungen zur Verbesserung der Infrastruktur-Ausstattung bzw. generell zur Modernisierung des Wirtschaftsstandortes** zu treffen. Sicherlich sind hiervon nicht in erster Linie und mittelbar die (wissensintensiven) unternehmensorientierten Dienstleistungen betroffen, sondern insbesondere auch Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes.

Durchweg werden die **hohen (und weiter steigenden) Mieten gewerblicher Immobilien als ein zentrales Problem** des Standortes Heidelberg angesehen, die – neben bestehenden Gemengelageproblemen und teilweise schlechter verkehrlicher Erreichbarkeit – u.a. auch zu einer kontinuierlichen Abnahme von in der Innenstadt angesiedelten Handwerksbetrieben führen und damit die fortschreitende Nutzungstrennung vorantreiben. Dabei besteht ausdrücklich ein Handlungserfordernis zur Entwicklung urbaner Standorte, wie in Kap. 2.3.2 verdeutlicht werden konnte. Weiterhin werden Mängel im Verkehrsmanagement oder auch durch die praktizierte Erhebung von Sondernutzungsgebühren aufgeführt.

Auch die Kaufpreise für Gewerbeflächen werden in Heidelberg als zu hoch angesehen, was in den geführten Interviews v.a. von Handelsunternehmen bekundet wird.

Sowohl die befragten Unternehmen des Produzierenden Gewerbes, als auch der Dienstleistungen betonen überwiegend das hohe Potenzial an Fachkräften sowie eine angemessen hohe Qualifikation der Ausbildungsplatzbewerber. Dass jedoch künftig ein Fachkräftemangel zu erwarten ist, wird von vielen der Unternehmen besorgt geäußert. Hierbei kommen auch die Folgen der Tendenz zu formal höherwertigen Abschlüssen, die dazu führt, dass erforderliche handwerkliche Qualifikationen zunehmend einen Mangel darstellen (werden).

Flächenbedarfe und Flächenentwicklungen:

Die befragten Unternehmen aus dem **Produzierenden Gewerbe** geben zusätzliche Flächenbedarfe überwiegend für Lager und Produktion an. Hierfür würden in den überwiegenden Fällen benachbarte Erweiterungsflächen erforderlich, einzelne Unternehmen weisen aber auch auf das Fehlen zentraler Standortbedingungen hin, was deren Standort auch bei möglichen Flächenerweiterungen nicht zukunftsfähig erscheinen lässt. Neben der geeigneten Größe und dem Zuschnitt (aufgrund der zu geringen Fallzahlen befragter Unternehmen sei diesbezüglich auf die kompakte Darstellung von Standortanforderungen in Abb. 62, Kap. 7 verwiesen) zählen hierzu v.a. eine gute innere Erschließung, wie beispielsweise optimale Zufahrtswege für LKW, mit zugehörigem Verkehrsleitsystem, eine optimale Anbindung an die Autobahn, ausreichende Parkplätze oder auch ein günstiger Anschluss an das ÖPNV-Netz. Ein Unternehmen betont ausdrücklich den Wohlfühlwert der Mitarbeiter. In diesem Rahmen wird von einzelnen Unternehmen auch die Relevanz von Versorgungsangeboten im unmittelbaren Umfeld bzw. die räumliche Nähe des Betriebsstandortes zum Stadtzentrum betont. Ein Un-

ternehmen äußerte bestehende Konflikte mit dem Umfeld durch den Dreischichtbetrieb; hierfür gäbe es zu wenige Angebote in Heidelberg.

Ein Schwerpunktinteresse des **Dienstleistungssektors** gilt dem Büromarkt. Es ist eine Vermietung vor allem an Bestandsunternehmen zu erkennen; Neuansiedlungen stellen hingegen die Ausnahme dar. Wenngleich es – je nach Zweck und Inhalt –, so die Gesprächsergebnisse, eine Reihe von interessanten Standorten im Bestand gibt, so **fehlt es vielen neuen Bürostandorten jedoch an einer Profil- und Markenbildung**, die einem ganzheitlichen und tragfähigen Konzept folgt. Vor allem im Handel wird die Standortagglomeration als wichtiges Kriterium, auch hinsichtlich anstehender Expansionen, genannt (zu den Bedarfen des Handels siehe v.a. Kap. 5.4.3).

Der Erfolg großflächiger und damit großvolumiger Neuentwicklungen (v.a. der Bahnstadt und dort den Bürostandorten) wird teilweise kritisch bewertet. So wird bspw. zwischen der Stadt und der Universität Heidelberg insbesondere noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der künftigen räumlichen Entwicklung gesehen. Die Ansiedlung eines vierten Campus in der Bahnstadt wird seitens der Universität nicht für erforderlich erachtet, da nach Einschätzung der Universität am Campus Neuenheimer Feld hinreichende Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Hingegen betont u.a. der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für diesen Standort die besondere Eignung für Forschung und Wissenschaft,¹⁵⁴ was auch aus dem Rahmenplan für die Bahnstadt hervorgeht.

Einzelne Gesprächspartner regen den Bau eines weiteren Technologieparks als thematisch ausgerichtetes Gewerbegebiet an. Es werden **Mängel hinsichtlich der erforderlichen Vielseitigkeit der Flächenangebote** gesehen. Andererseits ist auch zu bedenken, dass eine zu starke Konzentration auf den Forschungs-Sektor vielfach kritisiert wird. Eine Profilierung einzelner Standorte ist also hinsichtlich verschiedener Wirtschaftszweige denkbar und anzuraten.

Insbesondere die zur Umnutzung anstehenden **Konversionsstandorte werden einhellig als großes Stadtentwicklungs-Potenzial angesehen**. Für deren zukünftige Nutzung wird ein „Masterplan“ gewünscht, der unter Berücksichtigung aller Nutzungsansprüche auch diejenigen Aspekte definiert, die für unterschiedliche Gewerbeanfragen zur Verfügung gestellt werden können. Daneben nennen einzelne Gesprächspartner **einen Neubaubedarf insbesondere für attraktive Citylagen**. Insgesamt wird die Sanierung der Gebäude der 1960er und 1970er Jahre als große Aufgabe der Zukunft angesehen, um die Attraktivität einzelner Stadtteile oder Quartiere zu steigern.

3.3 Standortanforderungen Heidelberger Unternehmen

Nachfolgend werden, nach einer grundsätzlichen definitorischen Eingrenzung des Betrachtungsraumes (Kap. 3.3.1), die sich aus der Branchenstruktur und weiteren Hinweisen (u.a. aus den Expertengesprächen) ergebenden Anforderungen an den Wirtschaftsstandort Heidelberg abgeleitet (Kap. 3.3.2). Dies führt zu einer Klassifikation relevanter Standorttypen, die sich an die Ausführungen zu den Standortfaktoren und Standortentscheidungsprozessen in Kap. 2.3.1 anlehnt. Die Klassifikation orientiert sich dabei an den **weitgehend einheitlichen Standortanforderungen** der dargestellten Branchen.

¹⁵⁴ Siehe begründung zu Ziffer 1.5.2.3 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 2012

3.3.1 Eingrenzung des Betrachtungsraumes anhand möglicher Nutzungsarten

Da der Schwerpunkt dieser Untersuchung auf einem erweiterten Verständnis gewerblicher Flächen-nutzung beruht, wird eine von der „typischen“ Klassifikation gewerblicher Bauflächen (G) gem. § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abweichende Betrachtungsweise gewählt.

Im hiesigen Zusammenhang werden Standortanforderungen an solche Flächen berücksichtigt, die als **„gewerbegebietstypische Nutzungen“** oder **„büroähnliche gewerbliche Nutzungen“** bezeichnet werden können (nicht aber solche Flächen, die ausschließlich für Büronutzungen in Frage kommen). Neben dem Verarbeitenden Gewerbe (auch Handwerk), dem Baugewerbe, der Logistik und Lagerhaltung, dem Großhandel und auch dem typischerweise nicht-zentrenrelevanten Handel (z.B. Kfz, Baustoffe, Sanitärbedarf), zählen in zunehmendem Maße auch wirtschaftsnahe (z.B. großflächige Forschungseinrichtungen) und sonstige Dienstleistungen dazu, die aufgrund ihrer funktionalen Verflechtungen weniger von einer Lage in den Innenstädten und Ortszentren profitieren, als von einer engen räumlichen Beziehung zur Industrie oder eng mit der Produktion verbundenen Dienstleistungen (z.B. Konstruktion, FuE). Die Trennlinie zu nicht-gewerbegebietstypischen Nutzungen ist fließend und verschwimmt auch mit zunehmender Umfeldverträglichkeit der Betriebe immer mehr.

In der Sprache der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können Flächen für „gewerbegebietstypische Nutzungen“ und „büroähnliche gewerbliche Nutzungen“ als Gewerbe- und Industriegebiet (GE, GI), als Sondergebiete (SO), aber teilweise auch als Misch (MI)- und in Einzelfällen sogar als Kerngebiete (MK) in den Flächennutzungsplänen dargestellt sein, wobei sich die Darstellung sowie die ergänzenden Festsetzungen im Einzelfall nach der besonderen Art der (gewünschten) baulichen Nutzung richten.

3.3.2 Bildung von Standorttypen aufgrund der Standortanforderungen Heidelberger Unternehmen

Bezug nehmend auf die Ausführungen in Kap. 2.3.3, lässt sich aus der Branchenstruktur Heidelbergs hinsichtlich gewerbegebietstypischer sowie büroähnlicher gewerblicher Nutzungen ein Bedarf insbesondere an folgenden Standorttypen ableiten:

- „klassische“ Gewerbegebiete
- Gewerbeparks (mit hohem gestalterischen Anspruch und eindeutiger Positionierung)
- Bürostandorte
- „urbane“ Standorte
- Technologiestandorte
- Einzelhandelsstandorte

Es handelt sich dabei nicht ausschließlich um Standorttypen, die im aktuellen Flächenangebot der Stadt zu finden sind bzw. bezüglich derer eine Nachfrage feststellbar ist. Schließlich kann ein Bedarf, erst bei Vorliegen eines dem Bedürfnis entsprechenden Angebotes als Nachfrage wirksam werden. Insofern geht das Wirtschaftsflächenkonzept von einem aktuell nicht den Bedürfnissen entsprechenden Angebot aus, was ebenso die theoretischen Ableitungen früherer Kapitel, als auch die Ergebnisse der Expertengespräche annehmen lassen.

Der Standorttyp „**Gewerbepark**“, der im Flächenangebot der Stadt Heidelberg aktuell nicht existiert, hat das Potenzial, insbesondere die steigenden Qualitätsansprüche solcher Unternehmen zu befriedigen, die aktuell vielfach in „klassischen“ Gewerbegebieten anzutreffen sind, aufgrund interner Prozesse (z.B. zunehmender Anteil von Konstruktion und Verwaltung) aber nur gering emittierend sind. Bei einer Realisierung solcher Standorte ist entsprechend vor allem auf eine anregende Kombination von gering emittierenden, warenproduzierenden Betrieben mit Angeboten für unternehmensbezogene (zu geringen Teilen auch personenbezogene) Dienstleister in Form von Produktionshallen, Büro-, Service- und Praxisflächen zu achten. Die räumliche Zuordnung sollte einem integrierten Konzept folgen, das zumindest in baulicher Hinsicht die Kommunikation der Mieter und Flächeneigentümer fördert, woraus wiederum Kompetenznetzwerke entstehen können

Hierzu zählen auch Grün- und Wasserflächen sowie allgemein eine attraktive Gestaltung des gesamten (halb)öffentlichen Raumes, dem sich die Privatflächen unterordnen. Um die Belebung auch in den Abend- und Nachtstunden zu gewährleisten – schließlich handelt es sich bei diesen Standorten nicht um urbane Gebiete –, sollte überdies an Freizeitmöglichkeiten (z.B. Kletterhallen, Konzerte etc.) gedacht werden. Beispiele anderer Städte (vgl. dazu Kap. 2.3.3) und die geführten Expertengespräche weisen auf die Vorzüge einer kleinteiligen Profilierung bzw. Ausrichtung an einzelnen Branchenclustern hin.

Hinsichtlich der „**Urbanen Standorte der zweiten Generation**“ wird ebenfalls auf die detaillierten Ausführungen in Kap. 2.3.3 verwiesen. Diese Standorte stehen aus ihrem Grundverständnis heraus in engem Zusammenhang mit Wohnnutzungen (bevorzugt ohne Durchmischung innerhalb eines Quartiers), wodurch ein hohes Maß an Umfeldverträglichkeit gewährleistet bleiben muss. Aus diesem mitunter sehr anregenden Umfeld (ein vielfältiges Leben mit Freizeit-/ Gastronomieangeboten verschiedener Form, der Wohnortnähe etc.) beziehen diese Standorte ihren Standortvorteil. Andererseits sollten sie selbst nicht nur intern das Entstehen kreativer Milieus fördern, sondern auch belebend auf ihr Umfeld wirken, indem auch sie eine Multifunktionalität bieten.

Dabei werden nicht nur an diese beiden Standorttypen vermehrt qualitative Anforderungen gestellt. Vor allem die Umfeldqualität (von der Architektur über die Gestaltung der Grünflächen bis hin zur Aufenthaltsqualität) und Nutzbarkeit der Grundstücke ist zunehmend von Bedeutung. Entsprechend treten neben eine sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit und Anbindung an das regionale/ überregionale Straßennetz sowie die Forderung nach flexibel gestaltbaren Grundstücksgrößen und -zuschnitten in zunehmendem Maße eine geeignete städtebauliche Gestaltung (zumindest der Eingangsbereiche in das Gebiet und der Haupterschließungsstraßen). Auch bei größeren Industrie- und Gewerbegebieten ist ein Mindestangebot an Versorgungseinrichtungen für die Beschäftigten im Gebiet sinnvoll.

3.4 Zwischenfazit und Ausblick

In den vorangegangenen Kapiteln (Kap. 3.1 bis 3.3) wurde die vergleichsweise günstige wirtschaftliche und bevölkerungsseitige Entwicklung Heidelbergs deutlich. Heidelberg ist eine hinsichtlich des Durchschnittsalters relativ junge Stadt, was v.a. durch zahlreiche Zuzüge von außerhalb (u.a. bedingt durch die Ausbildungsstätten) begründet wird, aber auch durch ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot der Wirtschaftsunternehmen, wodurch ein nennenswerter Teil der Absolventen am Standort gebunden werden kann. Entsprechend ist auch die Qualifikationsstruktur der Bevölkerung als günstig zu bezeichnen. Als Standort ist Heidelberg optimal in die regionale, überregionale und – durch die Nähe zu großen Flughäfen – auch internationale Verkehrsinfrastrukturen eingebunden und stellt einen Pol für das Umland dar. Dies wird u.a. durch hohe Einpendlerzahlen und -überschüsse deutlich.

Trotz der aktuell günstigen Ausgangslage wird künftig hinsichtlich mancher Qualifikationen (u.a. Unternehmensführung, Handel und technische Bereiche) auch mit einem Bedarfsüberschuss zu rechnen sein, also potenziellen Mangelberufen.

Ein deutliches Merkmal, das auch zur Bekanntheit der Stadt beiträgt, sind die zahlreichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die das Leben Heidelbergs prägen wie kaum ein anderer Bereich, was teilweise sehr spezifische Anforderungen mit sich bringt.

Die Erwerbstätigenzahl Heidelbergs ist in der Vergangenheit ebenso gestiegen wie die Zahl der sozialversicherungspflicht Beschäftigten (SvB). Die spezifische Branchenstruktur führt dabei zu einer vergleichsweise hohen Konjunkturunabhängigkeit, wovon der Standort in der Vergangenheit profitieren konnte. Die Wirtschaft Heidelbergs war stets dienstleistungsorientiert und ist es auch heute. Beschäftigungsintensiv sind u.a. die Bereiche Forschung und Bildung, das Gesundheits- und Sozialwesen, oder auch die Unternehmensberatungen. Eine besondere Stärke liegt bei den wissensintensiven Dienstleistungen vor, die gegenüber dem westdeutschen Durchschnitt stark überdurchschnittlich vertreten sind; bei den wissensintensiven unternehmensorientierten Dienstleistungen sind zudem zahlreiche große Unternehmen auszumachen.

Das Produzierende Gewerbe hingegen ist geringer vertreten. Stärken liegen insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe, u.a. der Herstellung elektronischer Ausrüstungen, von Datenverarbeitungsgeräten, oder anderen elektronischen Erzeugnissen. Insbesondere in der Medizintechnik sind einige erfolgreiche Unternehmen am Standort vertreten. Wenngleich auch im Verarbeitenden Gewerbe die wissensintensiven Industrien eine besondere Bedeutung einnehmen, sind die forschungsintensiven Industrie im westdeutschen Vergleich lediglich unterdurchschnittlich präsent, was auf Handlungserfordernisse hindeutet. Weitere Anpassungen der Standortbedingungen sind demnach vor allem in diesen Bereichen von großer Bedeutung.

Die Standortanforderungen insbesondere der forschungs- und wissensintensiven Unternehmen unterscheiden sich teilweise merklich von denen anderer Branchen. Eine besondere Bedeutung nimmt die Qualifikation der Arbeitskräfte ein, das Wohn- und Freizeitangebot für die Beschäftigten, das Image des Betriebsstandortes, aber auch innerörtliche wie regionale ÖPNV-Anbindungen. Übertragen auf die Gewerbeflächenpolitik bedeutet dies, dass gerade für diese Branchen Gewerbeparks, Technologieparks und sog. „urbane“ Standorte in Frage kommen, wobei stets auch auf eine Profilierung der einzelnen Standorte zu achten ist, was bspw. durch die räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen oder solchen, die der Wertschöpfungskette vor- oder nachgelagert sind, gewährleistet werden kann.

Auf Grundlage der in Kap. 3.3.2 vorgenommenen Standorttypisierung wird im anschließenden Oberkapitel 4 eine Erhebung der aktuellen Angebotssituation am Gewerbeflächenmarkt in Heidelberg durchgeführt. Insbesondere dienen die in Kap. 3.3 dargestellte Gewerbetypen zur Prognose des Bedarfs im darauffolgenden Oberkapitel 5.

4 WIRTSCHAFTSFLÄCHEN HEIDELBERG 2012

Die Analyse und Bewertung der aktuell verfügbaren Gewerbeflächen im Bestand, der Potenzialflächen gem. FNP¹⁵⁵ und auch sonstiger Innen- und Außenentwicklungspotenziale stellt die Grundlage für den Abgleich mit der Flächennachfrage und die Entwicklung von Handlungsempfehlungen dar. (siehe Kap. 6).

In diesem Kapitel wird zuerst eine Verortung der bestehenden Standorte im Stadtgebiet sowie der FNP-Potenzialflächen vorgenommen (Kap. 4.1), woraufhin eine Bewertung dieser auf Basis unterschiedlicher Parameter folgt (Kap. 4.2). Hieraus lassen sich wichtige Schlüsse auf die qualitative Eignung hinsichtlich der Deckung des (künftigen) Flächenbedarfs am Standort Heidelberg ableiten.

Die Erfassung der Angebotssituation zum Status-quo und damit auch die Berechnungen der Flächenangebote beruhen auf Informationen der Stadt Heidelberg, die der CIMA zur Verfügung gestellt wurden. So wurde von der Stadt im April 2012, aufbauend auf einer Untersuchung aus dem Jahre 1999, u.a. eine Analyse der verfügbaren Gewerbegrundstücke vorgenommen.

Vom Auftraggeber wurden folgende Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flächengrößen
- Eigentumsverhältnisse (städtisch/ privat)
- vorhandenes Baurecht (v.a. bestehender Bebauungsplan)
- evtl. besondere Nutzungsrestriktionen
- geplante Entwicklungen (evtl. das Vorhandensein von Entwicklungskonzepten)

Die Vor-Ort-Erhebung durch die CIMA umfasste folgende Inhalte:

- Kartierung der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Nutzungen und Standort prägender Betriebe im Untersuchungsgebiet;
- Erfassung und Bewertung von Baudichte, Qualität der Bausubstanz und baulicher Ordnung;
- Erfassung der Nutzungsintensitäten von Freiflächen, brach gefallen, unter- und fehlgenutzte Flächen sowie (wenn möglich) einzelner Gebäude;
- Kartierung der vorhandenen Erschließungssysteme (äußere Anbindung und innere Erschließung, Verkehrsleitsysteme, Park- und Abstellflächen, aktuelle Verkehrssituation, ÖPNV-Anschluss sowie relevante Wegeverbindungen) sowie Bewertung des baulichen Zustands;
- Darstellung und Bewertung vorhandener und geplanter Freiraumstrukturen sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten und Restriktionen.

Auf Grundlage dieser Daten wurden **Gewerbesteckbriefe** erstellt, die im Anhang enthalten sind (siehe Kap. 7.1). In standardisierter Form werden darin für jedes erfasste Gebiet die Standortqualitäten, der Unternehmensbesatz sowie die Flächenreserven dargestellt und bewertet. In Form von Kurzempfehlungen wird zudem aus gutachterlicher Sicht die zu verfolgende Entwicklungsrichtung aufgezeigt, die in die Handlungsempfehlungen einfließt (siehe Kap. 6). Das folgende Kapitel 4.1 stellt einen Überblick dieser Gewerbesteckbriefe dar.

¹⁵⁵ Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Hrsg.) Flächennutzungsplan 2015/ 2020

4.1 Standorte im Überblick

In die Betrachtung einbezogen werden **gewerbliche Bauflächen** gem. FNP sowie **ausgewählte Standorte**, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung, aber nicht als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 BauNVO zu klassifizieren sind. Letztere sind:

- Flächen der Bahnstadt (gemischte Baufläche),
- Sondergebiet-Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes Rohrbach-Süd,
- Sondergebiet-Militärische Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes Weststadt,
- Sondergebiet-Wissenschaftliche Einrichtungen im Bereich Technologiepark Neuenheimer Feld.¹⁵⁶

Andererseits werden auch die **gewerblichen Entwicklungsflächen** gem. FNP mit in die Betrachtung einbezogen; diese sind rechnerisch dann relevant, wenn ein Bedarfsüberschuss über die Innenentwicklungspotenziale nicht zu decken ist. Insgesamt wurden 20 Gewerbestandorte betrachtet.

Die größten der 17 Gewerbebereiche (zusammen 448,4 ha; brutto¹⁵⁷) mit theoretischen Potenzialen der Innenentwicklung sind die Gewerbegebiete Pfaffengrund (heutige Gesamtfläche: 101,2 ha; brutto) und Rohrbach-Süd (96,7 ha; brutto), die kleinsten sind das GE-Gebiet Hardtstraße Nord (1,8 ha; brutto), das Springer-Betriebsgelände (2,3 ha; brutto) und das GE-Gebiet Im Weiher (3,9 ha; brutto). Der Campus Bahnstadt (41,8 ha; brutto) ist das größte gewerbliche Projekt der Stadt Heidelberg.

Neben diesen gewerblichen, gemischten und Sonderbauflächen wurden drei im Flächennutzungsplan dargestellte **Gewerbliche Entwicklungsflächen** (zusammen 97,2 ha, brutto) näher betrachtet. Dies sind die Standortbereiche Marienhof/ Wolfsgärten (69 ha), die Erweiterung des Gewerbegebietes Wieblingen-West: Beim Holzapfelbaum (18,4 ha) sowie der „Elsbuckel“ (4,8 ha).

Insgesamt umfassen die 20 untersuchten Gebiete ein **theoretisches Flächenpotenzial von 101,0 ha (netto)**, davon entfallen 43,8 ha (netto) auf Innenentwicklungspotenziale und 57,2 (netto) auf FNP-Potenzialflächen. Diese Entwicklungspotenziale würden sich durch eine vollständige Nutzung der Flächen ergeben. **Inwieweit diese Flächenpotenziale tatsächlich dem ermittelten Bedarf entsprechen, ist Gegenstand der nachfolgenden Kapitel.**

Möglicherweise sind die Flächenpotenziale einerseits aufgrund von Mobilisierungshemmnissen nicht oder nur eingeschränkt verfügbar: Als häufigste **Hemmnisse/ Nutzungsrestriktionen** sind im Allgemeinen eine fehlende Verkaufsbereitschaft, überhöhte Preisvorstellungen, ungelöste Eigentumsfragen sowie Altlasten bzw. bestehender Verdacht auf Kontaminationen zu nennen (teilweise werden auch die Aufbereitungskosten erhöht, was sich auf die Marktgängigkeit einer Fläche auswirkt). Andererseits ist die Nutzung planungsrechtlich eingeschränkt, und/oder die Flächen entsprechen nur teilweise oder gar nicht den Standortanforderungen der Betriebe: Bei der Auswahl der Flächenkulisse wurde sichergestellt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit, als ein zentrales Bewertungskriterium, für alle Flächen gegeben ist. Umso mehr sind die lagebedingten Faktoren relevant, also die Frage

¹⁵⁶ Ferner wurde eine Fläche erfasst, die gem. FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, im Bebauungsplan jedoch als Kerngebiet festgesetzt wurde – das Betriebsgelände des Springer-Verlages.

¹⁵⁷ In der Regel geht man davon aus, dass etwa 30 % der **Bruttobaulandfläche** benötigt werden, um die notwendigen Straßen, Wege und Grünflächen in einem Gebiet anzulegen. Folglich ist bei einer Kalkulation der **Netto-Flächenpotenziale** lediglich eine Fläche von 70 % der Ursprungsfläche anzusetzen, welche eine entsprechende Wertigkeiten als Nettobauland haben kann (siehe dazu Kap. 7.5).

danach, ob ein rechtlich nutzbarer Standort überhaupt den spezifischen **Anforderungen** entspricht. So können konfligierende Nutzungen im Umfeld entgegenstehen bzw. eine unzureichende verkehrliche Anbindung, fehlende Attraktivität der Bausubstanz, mangelnde Aufenthaltsqualitäten etc. (vgl. dazu ausführlich Kap. 4.2.1).

Abb. 33 gibt eine Übersicht der untersuchten Gebiete im Stadtgebiet samt Flächenbilanz. In Abb. 34 sind diese Gewerbebereiche im Stadtgebiet verortet. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den blau eingefärbten Flächen um bestehende Gewerbegebiete und nicht um die theoretischen Flächenpotenziale handelt.

Abb. 33: Flächenbilanz der untersuchten Standortbereiche

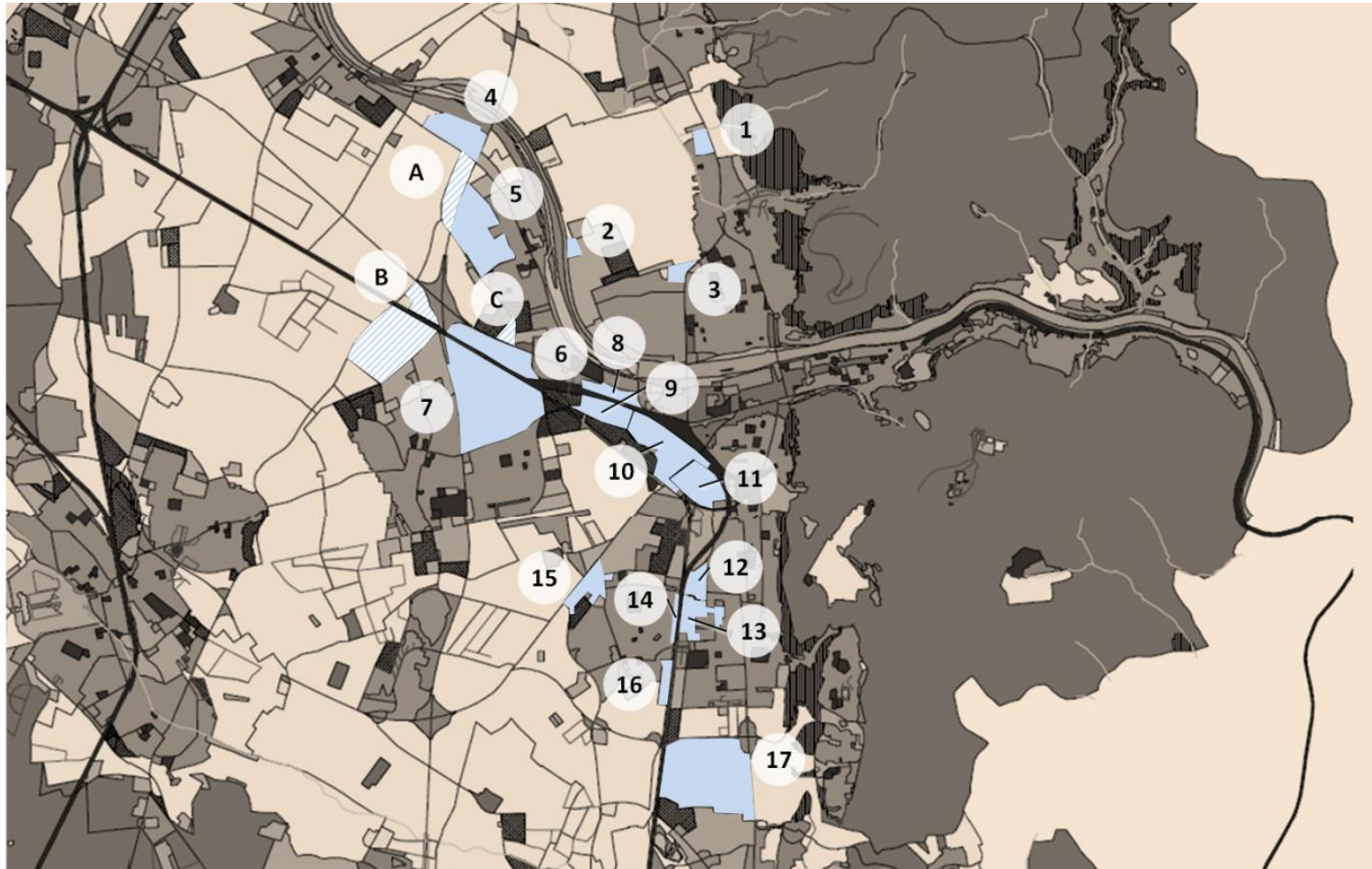
Standort		Gesamtgebiet (ha, brutto)	Potenzialfläche (ha, netto) ¹⁵⁸
1) GE-Gebiet Im Weiher	Handschuhsheim	3,9	0,6
2) Springer-Betriebsgelände	Handschuhsheim	2,3	0
3) Technologiepark Neuenheimer Feld	Handschuhsheim	4,4	0
4) Wieblingen-Nord	Wieblingen	23,9	6,3
5) Wieblingen-West	Wieblingen	50,2	1,1
6) Wieblingen-Süd	Wieblingen	28,3	3,1
7) GE-Gebiet Pfaffengrund	Pfaffengrund	101,2	5,3
8) Großer Ochsenkopf	Bergheim	9,4	4,1
9) Eppelheimer Straße (Bahnstadt-Nord)	Bahnstadt	17,2	4,3
10) Bahnstadt-Campus	Bahnstadt	41,8	5,9
11) GE-Gebiet Weststadt	Weststadt	24,2	1,2
12) GE-Gebiet Im Bosseldorn	Südstadt	9,9	0,6
13) GE-Gebiet Fabrikstraße	Rohrbach	13,3	0,6
14) GE-Gebiet Hardtstraße Nord	Kirchheim	1,8	0
15) GE-Gebiet Im Bieth	Kirchheim	13,1	4,0
16) GE-Gebiet Hardtstraße Süd	Kirchheim	6,8	0,3
17) GE-Gebiet Rohrbach-Süd	Rohrbach	96,7	6,4
SUMME (Bauflächen)		448,4	43,8
A) Beim Holzapfelbaum	Wieblingen	18,4	9,1
B) Marienhof/ Wolfsgärten	Wieblingen	69,0	45,3
C) Eselsbuckel	Wieblingen	4,8	2,8
SUMME (gewerbl. Entwicklungsfl.)		92,2	57,2
SUMME (gesamt)		540,6	101,0

Quelle: CIMA (2012)

¹⁵⁸ Die Flächen sind zur besseren Darstellung auf eine Nachkommastelle gerundet.

Die einzelnen Innenentwicklungspotenziale befinden sich innerhalb dieser Flächen. Die blau schraffierten Flächen stellen hingegen die (nicht bebauten) FNP-Potenzialflächen dar. Entsprechend der Definition (Flächen für gewerbegebietstypische Nutzungen, incl Büro- und Serviceflächen; vgl. Kap. 3.3) bezog sich die qualitative Erhebung auf die Gewerbestandorte als Gesamtstandorte, wodurch auch der unmittelbaren Umfeldnutzung ein entsprechendes Augenmerk zuteil wurde (Dies betrifft neben der Wohnbebauung bspw. auch einen Schulstandort, wie im Gewerbegebiet Wieblingen-Nord, oder das Vorhandensein eines SO-Gebietes Energieversorgung im Gewerbegebiet Pfaffengrund)

Abb. 34: Übersicht der untersuchten Gebiete (blau = Gebiete mit Flächenpotenzialen; schraffiert = Entwicklungsfläche)



Kartengrundlage: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Hrsg.) Flächennutzungsplan 2015/ 2020; Quelle: CIMA (2012)

4.2 Erhebung und Bewertung der Flächen

Inwiefern die erfassten theoretischen Flächenpotenziale als bedarfsgerecht einzuschätzen sind, ist Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen. Dabei werden die Innenentwicklungspotenziale sowie die FNP-Potenzialflächen (gewerbliche Entwicklungsflächen) einer Bewertungssystematik unterzogen (Kap. 4). Die qualitative Beschreibung erfolgt – neben den Flächensteckbriefen – in Kap. 4.2.2. Hierauf folgt eine Klassifizierung der Standorte samt Quantifizierung der tatsächlichen Entwicklungspotenziale, die sich ausschließlich auf die Innenentwicklungsflächen bezieht (Kap. 4.2.3). Inwiefern sich darüber hinaus die FNP-Potenzialflächen – sowie auch die Konversionsstandorte – zur Deckung des ermittelten Bedarfs anbieten, ist Gegenstand der Handlungsempfehlungen in Kap. 6.

4.2.1 Bewertungssystematik

Ein in der Praxis bewährter Ansatz zur Bewertung unterschiedlicher Standortqualitäten ist die **Klassifizierung nach Standorttypen**, die in ihrer grundsätzlichen Struktur bestimmten, allgemeingültigen Standortanforderungen bestimmter Branchen bzw. Unternehmenstypen entsprechen. Dieses Kriterium wird für Heidelberg am ehesten von den in Kap. 3.3.2 dargestellten Standorttypen erfüllt.

Die Ergebnisse des Standortwahlprozesses führen dazu, dass innerhalb einzelner Branchen unterschiedliche Standortentscheidungen getroffen werden (bspw. können sich unternehmensorientierte Dienstleister sowohl in Innenstädten, an urbanen Standorten, oder auch in klassischen Gewerbegebieten ansiedeln). „Es gibt häufig mehr als einen optimalen Standort.“¹⁵⁹ Dies bedeutet, dass für die Bedarfsermittlung in Kap. 5 keine 1:1-Zuordnung einzelner Unternehmenstypen zu einzelnen Standorttypen erfolgt, sondern eine **Gewichtung der Branchen bzw. Unternehmenstypen in Form einer ungleichen Verteilung auf einzelne Standorttypen** stattfindet. So werden bspw. Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes nicht zu 100 % an Standorten des „klassischen“ Gewerbes zu finden sein, sondern – wenngleich zu geringeren Teilen – auch in „urban“ strukturierten Gewerbebeständen.

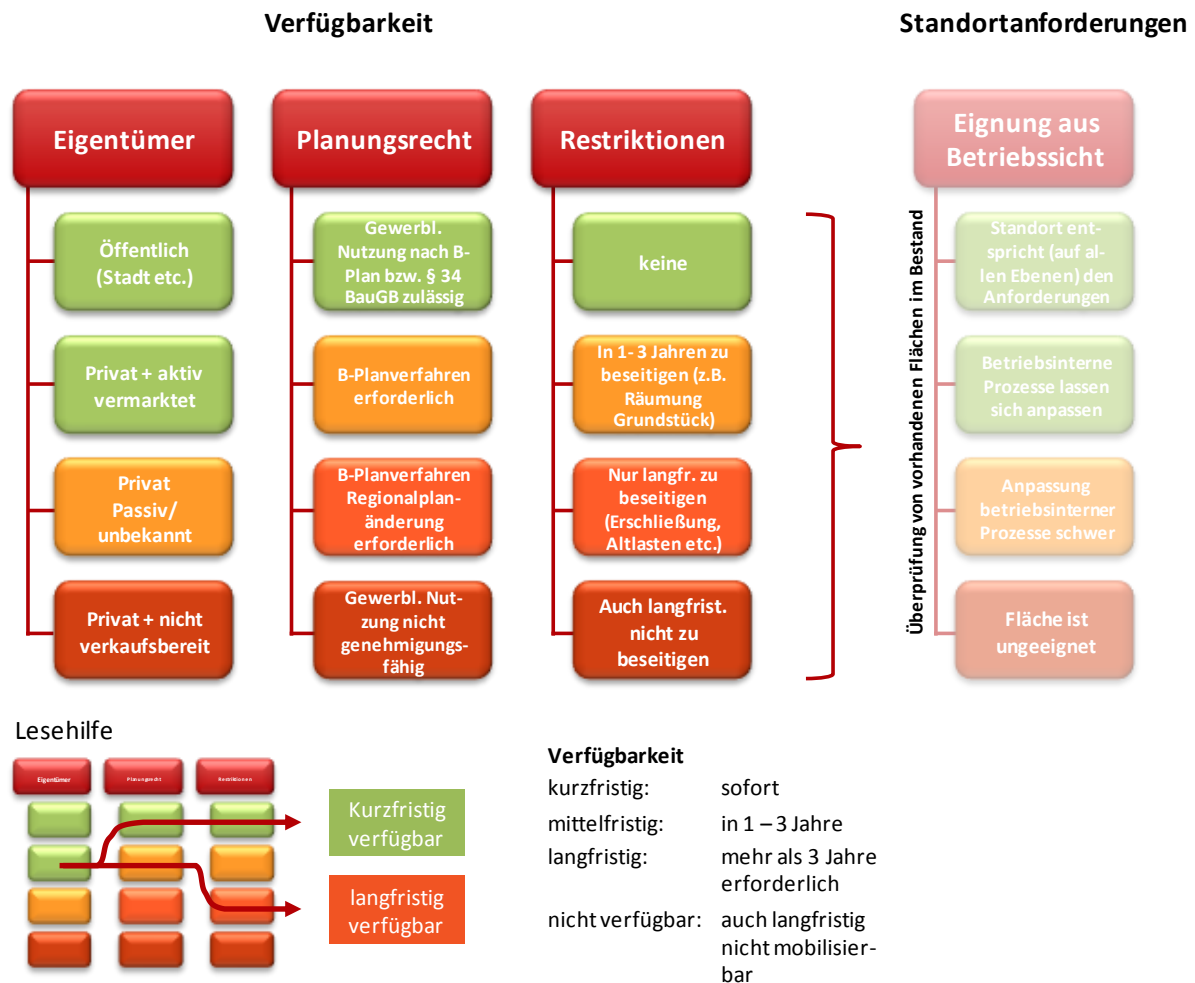
Die Klassifizierung der Gewerbebestände erfolgt anhand folgender Systematik (Abb. 35). Vorab werden dabei die Standorte hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Situation, dem Planungsrecht und grundstücksbezogenen Restriktionen bewertet. Hieraus ergibt sich die **Verfügbarkeit**.

Ein weiterer methodischer Schritt besteht darin, die Standorte mit Blick auf ihre **Eignung** aus Branchensicht zu bewerten. Da im Vorfeld der Flächenerhebung bereits eine Angebotsanalyse durch die Stadt Heidelberg erfolgte, wurde implizit auch eine Bewertung der „Standortanforderungen“ dahingehend durchgeführt, dass vollkommen ungeeignete Flächen nicht aufgenommen wurden¹⁶⁰. Die mitgeteilten Flächen wurden von der CIMA im Rahmen der vor Ort-Begehung einer weiteren Analyse unterzogen, um eventuell ungeeignete Flächen von der Betrachtung auszuschließen. 9 % der Flächen mussten nach den vorliegenden Informationen als auch langfristig nicht mobilisierbar eingestuft werden.

¹⁵⁹ Derungs, C. (2008): Die betriebliche Standortwahl aus einer prozessorientierten Perspektive. Von Standortfaktoren zum Standortentscheidungsprozess. Schriftenreihe des Instituts für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus (Hrsg.): Beiträge zur Regionalwirtschaft, Bd. 9, S. xviii

¹⁶⁰ Marktfähige Flächen sind in diesem Falle alle unbebauten Gewerbegrundstücke, abzüglich jener Grundstücke, die Bestandsunternehmen als Erweiterungsfläche dienen.

Abb. 35: Klassifizierung der Potenzialflächen nach ihrer Verfügbarkeit



Quelle: CIMA (2012)

In Anbetracht dessen ist bei der erstellten **Flächenbilanz** (Kap. 4.2.3) zu berücksichtigen, dass **das relevante Flächenpotenzial nur dann vorhanden ist, wenn die ermittelten Flächen im Sinne des jeweiligen Gewerbetyps optimal entwickelt/ ausgeprägt sind**. Um dieses Ziel zu erreichen, sind in der Regel bezogen auf die Einzelfläche planerische, investive oder sonstige Maßnahmen erforderlich, um den Charakter des Standorttyps voll zu erfüllen.

Und selbst die formale Erfüllung all dieser Standortfaktoren garantiert nicht in jedem Fall die „subjektive“ Standorteignung für das einzelne Unternehmen. Hier können jeweils individuelle Bedürfnisse vorliegen, die den Standort als ungeeignet kennzeichnen. Insbesondere daraus resultiert das Erfordernis einer Standortauswahl für interessierte Unternehmen.

In sehr unterschiedlichem Maß kann im Einzelfall der unternehmerische Prozess der Standortwahl auch durch persönliche Kontakte zur Wirtschaftsförderung/ Stadtplanung und die damit verbundene Sachinformation in die eine oder andere Richtung gesteuert werden.(vgl. dazu Kap. 2.3.1).

4.2.2 Quantitative und qualitative Beschreibung der Gewerbestandorte

Es folgt eine kompakte Beschreibung der untersuchten Standorte, die insbesondere die Qualitäten beschreibt und eine Zuordnung nach folgenden Standorttypen vornimmt:

- „klassisches“ Gewerbegebiet
- „urbaner“ Standort
- Technologiepark
- Einzelhandelsstandort
- Bürostandort

Ausführliche Informationen können den Steckbriefen im Anhang entnommen werden (siehe Kap. 7.1).

4.2.2.1 Potenzialflächen im Bestand

Nachfolgend werden die gewerblichen Potenzialflächen im Bestand dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen.

GE-Gebiet Im Weiher (1)

Der Gewerbestandort liegt im Stadtteil Handschuhsheim an der Dossenheimer Landstraße (B 3). Er wird geprägt durch ein Nahversorgungszentrum (u.a. mit REWE, Aldi, Lidl, Matratzen-Outlet etc.), das um weitere Dienstleister und einen Autohandel ergänzt wird. Das Areal befindet sich in Randlage zur Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser im Westen, südlich Hochhäuser mit Mietwohnungen und Büros). Im Norden schließen ein Reitstall sowie schließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Gewerbliche Nutzungen bestehen im Norden der Fläche (Randlage zum ländlich geprägten Umfeld). Dort haben sich u.a. eine renommierte Schreibgeräte- Manufaktur und weitere Handwerksbetriebe (Schlosserei, Metallbau, Dachdecker) angesiedelt. Es kann von einer Gemengelage gesprochen werden, die jedoch Attraktivität ausstrahlt – insbesondere bedingt durch die Nähe zu gut gepflegtem Wohneigentum sowie einzelnen architektonisch hochwertigen Neubauten. Im nördlichen Bereich ist eine Potenzialfläche von rd. 1.500 qm (netto) vorhanden.

Zwei weitere Potenzialflächen mit zusammen 4.800 qm (netto) befinden sich angrenzend an den südlichen Wohnbereich. Die unmittelbare Umfeldnutzung gibt auch die hiesige Nutzbarkeit vor (v.a. Büro- oder Wohnnutzung).

Aufgrund der Dominanz des Einzelhandels wird dieser Standort als Mischung aus **Einzelhandelsstandort** und „klassischem“ **Gewerbegebiet** klassifiziert. Ansätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (z.B. Biergarten in Randlage, Café innerhalb des Supermarktes) sind vorhanden und stellen durchaus ein Potenzial für weiterer Ansiedlungen und auch Aufwertungen im Bestand dar.

Springer-Betriebsgelände (2)

Der betreffende Gewerbestandort liegt unmittelbar am Neckar im Westen des Stadtteils Handschuhsheim; er wird zentral durch das Gelände des Heidelberger Betriebsstandortes von Springer Science+ Business Media S.A. (Springer Verlag) geprägt, an den das Unternehmen Heidelberg Engineering (Medizingeräte) anschließt. Südlich des Standortes befindet sich der Universitätscampus Neuenheimer Feld. Im Umfeld liegen Tennisplätze, das Tiergarten-Schwimmbad (Freibad) und gastronomische Angebote. Im Norden schließt eine Gartenanlage an.

Es handelt sich um einen **Bürostandort** mit Potenzialen zur Umfeldaufwertung (z.B. Gestaltung des öffentlichen Raumes), der (aktuell) jedoch keine weiteren Potenzialflächen aufweist.

Technologiepark Neuenheimer Feld (3)

Der 1984 gegründete Technologiepark (TP) Heidelberg liegt in direkter Nachbarschaft zum südlich anschließenden Campus Neuenheimer Feld der Universität Heidelberg. Das Gebiet wird im Osten durch die B 3 begrenzt, dem Zubringer zur BAB 5, die damit in 6 km erreichbar ist. In südwestlicher Richtung, gegenüber der Berliner Straße, schließt ein Wohngebiet an.

Der Technologiepark umfasst noch zwei weitere, deutlich kleinere Standorte (UmweltPark und Czernyring); der hiesige Bereich stellt das Zentrum des BioParks des TP dar, dem ersten aktiven Biopark in Deutschland. Zentral in dem rd. 43.500 qm großen Areal sind die Lebenswissenschaften, die mit Spitzenforschungsinstituten, kleinen und großen Biotechnologie-Unternehmen vertreten sind. Am Standort sind Forschung und Lehre verortet, Dienstleistung (z.B. Konzeption) sowie der Produktvertrieb, aber auch speziell auf diese Branche abgestimmte Services. Daneben finden sich gastronomische Angebote und auch bspw. eine Kindertagesstätte. Zuletzt wurde der Technologiepark um den Neubau des Forschungszentrums von Octapharma erweitert. Zusammen mit dem Campusareal stellt der Technologiepark einen der wichtigsten Arbeitsplatzstandorte der Stadt dar.

Die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Umfeld wird teilweise durch die angespannte Parkplatzsituation (v.a. für Besucher) reduziert. Auch sonst finden sich bislang nur wenige Orte zum Verweilen im öffentlichen Raum selbst. Der TechnologiePark hat am Standort Neuenheimer Feld im Rahmen des geltenden Planungsrechts nur noch geringe Expansionsmöglichkeiten, die aber mit schwierigen bautechnischen Hindernissen verbunden sind. Dies ist von besonderer Relevanz, da für viele Unternehmen die Führungsvorteile zur Nutzung von gemeinsamen Infrastrukturen wichtig sind.

Entsprechend seiner Nutzungszuweisung und faktischen Funktion stellt der Technologiepark einen typischen **Technologiestandort** dar.

Wieblingen-Nord (4)

Der Gewerbestandort liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Wieblingen, im nördlichen Teil der Stadt. Im Südwesten wird das Gebiet durch die L 637 begrenzt, über die ein Anschluss an die B 37, den Zubringer zur BAB 5, gegeben ist. Die Autobahn begrenzt zugleich das Gebiet im Osten. Westlich schließen eine Waldorfschule und ein Kindergarten unmittelbar an das Gewerbegebiet an, südlich hingegen landwirtschaftliche Flächen.

Der Eingangsbereich in das Gebiet wird geprägt durch den Neubau des Automobilzulieferers Haldex; im Gebiet sind vor allem unternehmensnahe Dienstleister und produzierende Betriebe ansässig.

Es stehen mehrere Einzelgrundstücke in einer Größenordnung von insgesamt 6,2 ha (netto) (davon 4,5 ha kurz- und 1,7 ha mittelfristig) zur Verfügung. Aufgrund der Eigentumssituation entzieht sich die Vermarktung dieser Grundstücke weitgehend dem kommunalen Einfluss: Als ungünstig zu bewer-

ten ist vor allem die Tatsache, dass nur zwei dieser Flächen zugleich benachbart sind und sich in öffentlichem Eigentum befinden. Die übrigen Flächen sind abwechselnd öffentlich und privat. Hinzu kommt die Schwierigkeit, dass der Zuschnitt der Grundstücke für gewerbliche Zwecke nicht optimal ist.

Beim Standort Wieblingen-Nord handelt es sich um ein „**klassisches**“ **Gewerbegebiet**, das weiterhin aktiv vermarktet werden sollte. Eventuell bietet sich hierzu jedoch eine Zusammenlegung an, um freie Zuschnitte zu gewährleisten. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes kann weiter verbessert werden, ggf sind so auch Maßnahmen auf privater Seite anzuregen.

Wieblingen-West (5)

Das Gewerbegebiet Wieblingen-West gehört mit einer Gesamtgröße von rd. 50 ha zu den größeren Gewerbegebieten der Stadt. Es liegt am westlichen Rand des Ortsteils Wieblingen, direkt an der BAB 5, welche über den Zubringer L 637 bzw. die B 37 ohne Ortsdurchfahrten sehr gut zu erreichen ist. Unmittelbar östlich grenzt das Wohngebiet Wieblingen an.

Wenngleich sich der Gewerbestandort in verschiedene funktionale Teilbereiche gliedert bestimmen Betriebe des Produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe die Struktur; im nördlichen Bereich finden sich verschiedene Büroobjekte, wobei aktuell auch einige Leerstände feststellbar sind.

Die städtebauliche Gestaltung genügt normalen Standards, das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird teilweise durch den ruhenden Verkehr geprägt. Weitere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum können gezielt Akzente setzen. Mit der ProMinent Unternehmensgruppe, Rockwell Collins (Deutschlandzentrale des US-amerikanischen Konzerns für Luft- und Raumfahrttechnik) und Lamy haben namhafte Unternehmen ihren Firmensitz in diesem „**klassischen**“ **Gewerbegebiet**. Die heterogene Struktur des historisch gewachsenen Gebietes erschwert ein klares Standortprofil. Es stehen lediglich noch 2.000 qm für die Vermarktung zur Verfügung.

Wieblingen-Süd (6)

Der Gewerbestandort Wieblingen Süd liegt verkehrsgünstig im Süden des Ortsteils Wieblingen zwischen der BAB 5, welche über den Zubringer L 637 direkt zu erreichen ist, und der Bahnlinie Mannheim-Heidelberg. Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der Autobahnauffahrt Richtung Osten (stadteinwärts) und lediglich rd. 750 m von der zum Autobahnkreuz Heidelberg führenden Auffahrt. Im Gebiet liegt der Bahnhof Pfaffengrund/ Wieblingen mit Anschluss an Regional- und S-Bahn.

Das größte Unternehmen am Standort ist die Ehrenfried Betriebe GmbH, ein Lebensmittelproduktions- und Catering-Unternehmen mit rd. 100 Mitarbeitern. Auch die weiteren Betriebe prägen den Charakter als „**klassisches**“ **Gewerbegebiet**. Mittel- und kurzfristig verfügbar sind noch 3,1 ha (netto), die für eine Nachverdichtung in Frage kommen. Einige der Grundstücke sind mit einer kulturellen Nutzung ("Villa Nachttanz") belegt und stehen deshalb erst mittelfristig zur Verfügung. Außerhalb der Potenzialflächen, im nord-östlichen Bereich des Gewerbegebietes sind Grundstücke für die Ansiedlung eines Baumarktes bestimmt. So stimmte der Gemeinderat Anfang 2011 dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ mit der Firma Hornbach zur Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes von der Eppelheimer Straße (GE Pfaffengrund), wo der Markt seit rd. 20 Jahren besteht, an diesen Standort zu. Hornbach strebt eine innenstadtnähere Lage bei zugleich guter Verkehrsanbindung an.

Das Erscheinungsbild von öffentlichem und privatem Raum kann im Rahmen einer gezielten Aufwertung sicherlich weiter verbessert werden, wozu eine solche Verlagerung wichtige Impulse bietet. Die Qualität der inneren und äußeren Erschließung bietet jedenfalls hinreichendes Potenzial.

GE-Gebiet Pfaffengrund (7)

Das größte Heidelberger Gewerbegebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Pfaffengrund. Das Areal wird im Westen durch die BAB 5 begrenzt, welche über die B 37 in rd. 2 km direkt zu erreichen ist. Überdies hat das Gebiet einen S-Bahn-Anschluss (Bahnhof HD-Pfaffengrund/ Wieblingen).

Verschiedene großflächige Nutzer (u.a. ABB Stotz-Kontakt, TI Automotive) bestimmen die Struktur des Gewerbegebietes, wenngleich einzelne Teilbereiche auch kleinstrukturiert sind. Branchenschwerpunkte bilden die Bereiche Elektrotechnik, Feinmechanik, Optik und Chemie. Seit 2004 hat auch das UniTT-Gründerzentrum einen Standort in Pfaffengrund, wodurch der Standort ebenso für Existenzgründer relevant wird. Im südlichen Abschnitt sind aber auch großflächige Handelsnutzungen (Baumarkt der Fa. Hornbach, SB-Warenhaus Kaufland und Dehner Garten-Center) zu finden. Sollte die oben beschriebene Verlagerung von Hornbach an den Standort Wieblingen Süd erfolgen, so könnte sich dies – falls eine geeignete Folgenutzung unterbliebe –auch negativ auf die Attraktivität des Handelsschwerpunktes aus Kundensicht auswirken. Im östlichen Teil des Gebietes liegt das sich in der Umstrukturierung befindende Gelände der Stadtwerke Heidelberg

Pfaffengrund ist – trotz der Durchmischung mit Unternehmensdienstleistern und Handelsnutzungen – ein gut etablierter Industrie- und Gewerbebestandort des Typs „**klassisches**“ **Gewerbegebiet**. Aktuell stehen noch 5,6 ha (netto) kurz- und mittelfristig zur Verfügung (davon 1,9 ha kurz- und 3,7 ha mittelfristig). Zur Aktivierung der Potenzialflächen ist ein besonderer Wert auch auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes zu legen, wodurch ebenso private Eigentümer zu Investitionen animiert werden können. Die Erschließungssituation ist als sehr günstig zu bewerten.

Großer Ochsenkopf (8)

Der Gewerbebestandort Großer Ochsenkopf liegt am westlichen Rand des Ortsteils Bergheim. Das Areal wird im Norden durch die BAB 656, dem Zubringer zur BAB 5 (in rd. 3 km erreichbar), und im Süden durch den OEG Lagerplatz und die Bahngleise begrenzt. Neben den ÖPNV-Angeboten befindet sich unmittelbar an der Fläche eine OEG-Haltestelle.

Der nahezu unbebaute Standort grenzt unmittelbar an eine mehrgeschossige Wohnbebauung im Osten und Westen. Die Eingangssituation der gewerblichen Baufläche wird im Osten zudem durch solitäre Wohnhäuser an der Gneisenaustraße gebildet. Im Westen wird die schmale und lange Fläche durch die Heidelberg International School begrenzt, optisch hingegen von dem höheren H+-Bürogebäude sowie dem Industriedenkmal Heinsteinwerk Heidelberg. Dort haben sich Unternehmen der Umweltwirtschaft und Umwelttechnik (Themenfelder sind Energie, angewandter Umweltschutz, Umweltberatung und –bildung) angesiedelt, was auch die Entwicklungsrichtung vorgeben kann.

Seit 2006 liegt für das weitgehend als Grünfläche ausgebildete und zur Naherholung genutzte Areal ein Rahmenplan vor, der auf der gesamten Fläche Büronutzung in Zeilen- und Blockbauweise sowie einen Ausbau der International School (samt Turnhalle) in östlicher Richtung vorsieht. Die 4,1 ha (netto) des als (potenziellem) **Bürostandort** zu klassifizierenden Gebietes stehen eher langfristig zur Verfügung.

Eppelheimer Straße (Bahnstadt-Nord) (9)

Das Gewerbegebiet an der Eppelheimer Straße ist ein Teilbereich des Bahnstadt-Projektes im nord-westlichen Abschnitt. Entlang der Eppelheimer Straße wird eine gewerbliche Nutzung verfolgt; unmittelbar westlich angrenzend sind Flächen für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Der Standort profitiert von seiner zentralen Lage im Stadtgebiet; sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für ÖPNV-Nutzer ist das Gebiet gut zu erreichen. Über die Lage unmittelbar an der L 543 (B 37 Autobahnzubringer und Zufahrt Innenstadt von Westen/ BAB 5) ist die Autobahn in rd. 4,0 km Entfernung zu erreichen.

Durch die Ansiedlung eines Bauhaus-Baumarktes im Westen dominiert derzeit die großflächige Einzelhandelsnutzung. Der westliche Stadteingang wird durch ein großes Möbelhaus ergänzt werden und der Lage den Charakter eines Fachmarktzentrums verleihen. Am Ostende der Eppelheimer Straße (an der Czernybrücke) entsteht ein Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bahnstadt und Ausstrahlung in das übrige Stadtgebiet. Umfangreichere Flächen in der Größenordnung von 0,3 ha (netto, kurzfristig) und 3,2 ha (netto, langfristig) stehen weiterhin für Ansiedlungen zur Verfügung, wobei eindeutig der Charakter eines „klassischen“ Gewerbegebietes vorherrschen wird.

Bahnstadt-Campus (10)

Südöstlich an den vorgenannten Standort anschließend und südlich des Heidelberger Hauptbahnhofs liegt der Campus Bahnstadt. Dieser ist Kernstück der Bahnstadt, dem größten Heidelberger Stadtentwicklungsprojekt auf dem ehem. Güterbahnhofsgelände. Das Gebiet wird u.a. über die L 600a, den Zubringer zur BAB 5 bzw. einer der Hauptzufahrten zur Heidelberger Innenstadt, von Osten und Süden erschlossen. Weiter südöstlich schließt das GE-Gebiet Weststadt an.

Die Bahnstadt umfasst ein insgesamt 116 ha großes Areal, das innerhalb der nächsten 10 Jahre zu einem eigenständigen und profilierten Stadtteil entwickelt wird. Damit wird die weitere Positionierung der Stadt Heidelberg als Zentrum der wissensbasierten Wirtschaft ausgebaut und nachhaltig gestärkt. Das Campus-Konzept integriert Wissenschaft und Forschung in ein Stadtquartier, das zusätzlich von Wohnen, Gastronomie, Freizeitangeboten und kulturellen Einrichtungen geprägt sein wird. In diesem Sinne erfüllt die Bahnstadt die Kriterien eines „urbanen“ Standortes (siehe dazu auch die Ausführungen zu den Arbeitsorten der Zukunft; Kap. 2.3.2). Es wird davon ausgegangen, dass der Standort den Charakter eines Kreativquartiers erlangen wird und damit auch positiv auf das urbane Umfeld wirkt. Als Kristallisationskern kann das Objekt SkyLabs angesehen werden, eine Kombination von Labor- und Büroflächen mit einer Mietfläche von rd. 19.000 m². Der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans sieht entsprechend eine besondere Eignung als Standort für Dienstleistung, Forschung und Wissenschaft vor.¹⁶¹ Von der Potenzialfläche über insgesamt 5,8 ha (netto), können 3,3 ha als kurzfristig verfügbar, 0,3 ha als mittelfristig und 3,9 ha als langfristig verfügbar betrachtet werden. Insgesamt 0,3 ha werden als nicht verfügbar eingestuft. Hinzu kommen weitere noch im Eigentum der U.S.-Army befindliche Flächen (rd. 10,4 ha), auf die im Kap. 6.4.2.5 näher eingegangen wird.

GE-Gebiet Weststadt (11)

Der an die Bahnstadt anschließende Gewerbebestandort liegt am südlichen Rand des Ortsteils Weststadt. Im Norden wird der Standort durch die Bahnfläche und im Westen durch die L 600a, dem Zubringer zur BAB 5 bzw. einer der Hauptzufahrten zur Heidelberger Innenstadt, begrenzt. Die Autobahnauffahrt ist in rd. 4,5 km Entfernung zu erreichen.

¹⁶¹ Vgl. Ziffer 1.5.2.3 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012

Es handelt sich bei diesem Standort um ein „**klassisches**“ **Gewerbegebiet**. Nördlich der noch freien Flächen hat sich ein Automobil-Schwerpunkt (Autohandel und Kfz-Teilehandel) heraus gebildet. Weiter östlich ist dieser auch mit Handwerksunternehmen und Dienstleistern (z.B. Metallverarbeitung, Software) durchmischt. Im Gebiet stehen noch rd. 1,2 ha (netto) mittelfristig zur Verfügung.

Südlich der Potenzialflächen schließt die US Kaserne Patton Barracks mit einem Standort der University of Phoenix (USAG Patton Barracks Education Center) an, die durch einen Sportplatz und Kleingartenanlagen von den noch freien Flächen getrennt wird. Diesbezüglich zeichnet sich der Standort auch im Umfeld durch weitere Potenziale aus, was jedoch auch zu Konkurrenzen führen kann, insofern das nur mittelmäßige Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes nicht durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet wird. Z.B. entstehen im direkten Umfeld des GE-Gebiets Weststadt derzeit umfangreichere, hochwertige Büro- und Wohnimmobilien (Bahnstadt). Die Erschließungssituation jedenfalls kann als günstig betrachtet werden.

Nach der Bestandsaufnahme der Flächen ist ein weiteres Grundstück von 1,6 ha hinzu gekommen. An der Rudolf-Diesel-Straße wird eine Pachtfläche der Nato zeitgleich mit den Konversionsflächen aufgegeben und steht damit ab 2014 der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung. Diese Fläche wurde in den Berechnungen jedoch nicht berücksichtigt.

GE-Gebiet Im Bosseldorn (12)

In der Südstadt, rückwärtig zum Gelände des NATO Hautquartiers (Campbell-Barracks), liegt das Gewerbegebiet Im Bosseldorn. Über die L 594 (Römerstraße) besteht eine Anbindung sowohl in Richtung der Innenstadt als auch – über den Zubringer B 535 – zur BAB 5 (in rd. 7 km Entfernung). Ein S-Bahn-Anschluss ist über die Haltestelle „Heidelberg Kirchheim/Rohrbach“ in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Bei dem Standort handelt es sich um ein kleineres Gewerbegebiet von insgesamt nur ca. 10 ha, das von Handwerksbetrieben geprägt wird, die ihre Flächen jedoch mehrheitlich nicht vollständig ausnutzen.

Das Gebiet ist aufgrund seines Betriebsbesatzes, der zumeist einfachen Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der privaten Flächen als „**klassisches**“ **Gewerbegebiet** einzuordnen. Die Betriebe haben keinen standortprägenden Charakter.

Dieses Gebiet kann eher den östlich gelegenen Campbell Barracks mit dem nördlich daran anschließenden Mark Twain Village zugesprochen werden, die mit rd. 43,4 ha etwa ein Drittel der Fläche des Stadtteils Südstadt einnehmen. Lediglich 200 Meter in südlicher Richtung liegt ein Lebensmitteldiscounter, der das Gewerbegebiet im Bereich der Sickingenstraße vom Gewerbestandort Fabrikstraße sowie vom Wohngebiet „Quartier Am Turm“ (s.u.) trennt. An dieser Stelle ist die Umsetzung eines neuen Nahversorgungszentrums vorgesehen (siehe dazu GE-Gebiet Fabrikstraße).

Im Gewerbegebiet selbst befinden sich 2 private Flächen mit zusammen rd. 0,6 ha (netto) kurzfristig verfügbarer Parzellen. Bei entsprechender Gestaltung des unmittelbaren Umfeldes (es existiert bereits eine qualitativ hochwertige Billardhalle) könnten diese durchaus vom Quartier Fabrikstraße profitieren, ebenso wie aus der weiteren Entwicklung der Campbell-Barracks. Die Zukunft dieser Flächen ist noch unbestimmt, könnte sich aber auch für eine kleinteilige, kreative Produktion anbieten.

GE-Gebiet Fabrikstraße (13)

Das im Ortsteil Rohrbach gelegene Gewerbegebiet Fabrikstraße schließt südlich an das vorgenannte Gewerbegebiet Im Bosseldorn an. Städtebaulich und funktional besteht eine enge Verbindung zum unmittelbar benachbarten neuen Wohngebiet "Quartier am Turm" (Franz-Kruckenberger-Straße).

Das Gewerbegebiet ist über die Sickingenstraße an die Römerstraße (Zufahrt Innenstadt bzw. BAB 5) angebunden, die nächstgelegene Auffahrt zur BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) befindet sich in 7,0 km Entfernung. Über die Haltestelle „Heidelberg Kirchheim/Rohrbach“ ist ein S-Bahn-Anschluss innerhalb des Gebietes vorhanden.

Auf dem Gelände der ehemaligen Waggonfabrik Fuchs im Bereich Fabrikstraße ist in den letzten Jahren zusammen mit der Wohnbauentwicklung ein als **„urbaner“ Standort** zu klassifizierendes Areal entstanden. Dieses wird sowohl von kleinflächigen Büronutzungen als auch von dem großflächigen Betriebsgelände der Firma CNH Deutschland bestimmt, einem der weltweit größten Hersteller von Fahrzeugen und Maschinen für die Landwirtschaft und die Baubranche.

Während das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes – vor allem bedingt durch die Gestaltung des Wohnquartiers – als günstig zu bewerten ist, werden die privaten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes z.T. strikt funktional genutzt und eine Gestaltung vernachlässigt, wodurch sie teilweise in krassem Gegensatz zur Wohnbebauung stehen. Kurzfristig sind 2 Flächen mit zusammen 0,2 ha (netto) verfügbar; aufgrund ihrer unmittelbaren Lage zum qualitativ hochwertigen Wohnumfeld sind lediglich weitere Wohnnutzungen denkbar (samt Umwidmung), oder eine Nutzung durch stilles Gewerbe, das zugleich abschirmend zu den Produktionsflächen wirken kann.

Seit einigen Jahren ist die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums im Zentrum des Gewerbegebietes geplant. So soll u.a. der an der Bechtelstraße gelegene REWE-Markt in die Felix-Wanckel-Straße (Bereich des heutigen Lebensmitteldiscounters) verlagert werden.

GE-Gebiet Hardtstraße Nord (14)

Das im Ortsteil Kirchheim gelegene kleine Gewerbegebiet Hardtstraße Nord wird durch die Bahnlinie, an der es sich entlang erstreckt, vom Gewerbegebiet Fabrikstraße im Osten getrennt. Es besteht ein S-Bahn-Anschluss über die im Gebiet gelegene Haltestelle. Im Norden grenzt das Gebiet Hardtstraße Nord, durch ein Wohngebiet getrennt, an den Zentralbetriebshof an.

Aufgrund der Lage an der Bahnlinie gibt es nur von Westen eine Zufahrtsmöglichkeit (Kirchheimer Straße); die BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) liegt in rd. 7,0 km Entfernung

Es handelt sich um einen kleinstrukturierten Gewerbebereich (**„klassisches“ Gewerbegebiet**) mit Funktionsschwächen durch die gegebene Erschließung und durch zum Teil mindergenutzte Betriebsflächen. Potenzialflächen sind hier gegenwärtig nicht vorhanden.

GE-Gebiet Im Bieth (15)

Das Gewerbegebiet Im Bieth liegt am westlichen Rand des Ortsteils Kirchheim und wird im Westen durch die L 600a, dem Zubringer zur BAB 5 bzw. einer der Hauptzufahrten zur Heidelberger Innenstadt, begrenzt. Die BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) ist in rd. 2,5 km Entfernung erreichbar.

Das seit 2008 in der Vermarktung befindliche Gewerbegebiet Im Bieth wird zusammen mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet entwickelt. Beiden Teile werden durch die zentrale, baumbestandene Erschließungsachse Im Bieth getrennt.

Das „klassische“ **Gewerbegebiet** richtet sich an kleinere und mittlere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Handwerks sowie an Dienstleistungsunternehmen, die Parzellengrößen zwischen 1.500 – 2.000 m² benötigen und nur gering emittierend sind. Verfügbar sind aktuell 4,0 ha (netto), davon 3,7 ha kurzfristig und 0,3 ha mittelfristig.

Der öffentliche Raum ist qualitativ hochwertig gestaltet; gleiches trifft auf die Privatflächen zu, die bislang realisiert wurden. Als Besonderheit verfügt das Gebiet über ein Glasfaserzugangsnetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH und ein Nahwärmenetz zur Energieversorgung (Biomasse-Heizwerk).

Die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung kann sicherlich als limitierender Faktor gesehen werden. Hinsichtlich einer Nutzungsmischung kann hier jedoch ein zukunftsfähiger Gewerbestandort mit einzelnen urbanen Qualitäten entstehen. Es sollte weiter darauf geachtet werden, dass ein einheitliches Gesamtkonzept gewahrt wird, um ggf. einer Gemengelagenentwicklung vorzubeugen.

GE-Gebiet Hardtstraße Süd (16)

Das kleine stadtteilbezogene Gewerbegebiet Hardtstraße Süd liegt am südlichen Rand des Ortsteils Kirchheim an der Bahnlinie. Die Zufahrt mit dem Pkw/ Lkw erfolgt damit ausschließlich über die Ortslage Kirchheim. Die BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) ist in ca. 4,5 km Entfernung erreichbar. Ein ÖPNV-Anschluss besteht über die S-Bahn-Haltestelle „Heidelberg Kirchheim/ Rohrbach“ und die Bushaltestelle „Hagellachstraße“ nördlich des Gebietes, die fußläufig erreichbar sind.

Das „klassische“ **Gewerbegebiet** ist kleinstrukturiert; es dominieren Handwerksbetriebe und (andere) kleinere produzierende Unternehmen. Im nördlichen Teil hat sich eine Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen herausgebildet, im südlichen Teil hat sich ein Speditionsunternehmen angesiedelt. Die 3 restlichen Potenzialflächen über insgesamt 0,3 ha (netto) werden als nicht verfügbar eingestuft; dabei sprechen die einzelnen Standortfaktoren (z.B. die innere Erschließung) durchaus für die Qualität dieses Standortes.

GE-Gebiet Rohrbach-Süd (17)

Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zählt neben dem Gewerbegebiet Pfaffengrund zu den größten Heidelberger Gewerbegebieten. Es liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zur südlich von Heidelberg gelegenen Nachbarstadt Leimen, wo sich angrenzend ebenfalls ein Gewerbestandort herausgebildet hat. Hier besteht für die zukünftige Entwicklung ein konkreter Ansatzpunkt für die Herausbildung eines interkommunalen Gewerbegebietes. Über die L 594 ist ein direkter Zugang (über die B 535) zur BAB 5 in rd. 6 km vorhanden (ohne Ortsdurchfahrt); die Innenstadt ist über innerstädtische Haupteerschließungsstraßen (Römerstraße/ Karlsruher Straße) gut erreichbar.

Das Gebiet gliedert sich in verschiedene Teilgebiete: Hierzu zählen zumeist 5- 7-geschossige Büroobjekte entlang der Karlsruher Straße, ein von großflächigen Einzelhandelsnutzungen geprägter Bereich entlang der Hertzstraße, ein durch größere Betriebsareale bestimmter mittlerer und westlicher Teil (Englerstraße und Haberstraße), ein kleinstrukturierter südlicher Abschnitt (Redtenbacherstraße, westliche Hatschekstraße) sowie ein Teilbereich entlang der Stadtgrenze zu Leimen (u.a. der auf Heidelberger Stadtgebiet liegende Teil des Betriebsgeländes der Eternit AG).

Aufgrund der Dominanz und Prägung kann überwiegend von einem „klassischen“ **Gewerbegebiet** gesprochen werden, in Teilbereichen dominiert von Einzelhandel und Büronutzungen.

Kurzfristig stehen insgesamt 6,3 ha (netto) zur Verfügung. Die größte Einzelfläche ist aktuell als Lagerbereich von Eternit genutzt, eine andere liegt gegenüber des Eternit-Betriebsgeländes und eignet sich insbesondere für Produktion und Service. Andere Flächen kommen vor allem für Büro- und Ser-

viceflächen in Frage. Insgesamt ist die Baustruktur im Umfeld der Potenzialflächen vom Zementwerk geprägt und weist damit – funktional bedingt – eine nur geringe Standortqualität für bspw. wissensintensivere Industrien/ Dienstleister auf.

4.2.2.2 Gewerbliche Entwicklungsflächen

Nach der Darstellung der Potenzialflächen im Bestand, folgt nun eine Übersicht über die gewerblichen Entwicklungsflächen.

Beim Holzapfelbaum (A)

Bei der **gewerblichen Entwicklungsfläche** Beim Holzapfelbaum handelt es sich um eine mögliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Wieblingen Nord im nördlichen Stadtteil Wieblingen. Der Standort liegt, wie ein Bogen, unmittelbar an der BAB 5, deren Anschlussstelle jedoch erst in rd. 3,6 km erreichbar ist. Durch die Autobahn wird die Entwicklungsfläche vom Gewerbegebiet Wieblingen West getrennt, ist mit diesem jedoch im Norden und Süden über die Mannheimer Straße und die L 637 verbunden. Die aktuelle Nutzung des Standortes ist landwirtschaftlicher Art; auch im Westen wird die Entwicklungsfläche von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Die Grundstücke liegen am Rand eines regionalen Grünzugs und Flächen für den Biotopverbund gem. Landschaftsplan.¹⁶² Der Grünzug endet im nördlichen Bereich unmittelbar am GE Wieblingen Nord.

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich das Areal in einer Randlage. Entwicklungsbedarf der insgesamt 9,1 ha (netto) umfassenden Parzellen würde sich in erster Linie aus einem Entwicklungsdruck am Standort Wieblingen West ergeben, der über den nördlichen Standort Wieblingen Nord nicht abgefangen werden kann. Die Fläche bietet sich z.B. dafür an, ein Gewerbegebiet mit eigenständigem Charakter zu schaffen, ähnlich dem Standort Im Bieth. Hier besteht auch aufgrund der Lage die Option, mittelfristig Betriebe anzusiedeln, die an bestehenden Standorten als störend empfunden werden bzw. bestimmte Grenzwerte nicht mehr einhalten können. Dennoch sollte dabei die Nähe zum Grünzug (s.o.) beachtet werden. Gestalterisch bietet sich – in Anlehnung an die umliegenden Gewerbegebiete – eine grobstrukturierte Bebauung an, wobei eine eher weiche Raumkante zur offenen Landschaft hin geschaffen werden sollte.

Marienhof/ Wolfsgärten (B)

Die gewerbliche Entwicklungsfläche Marienhof/ Wolfsgärten ist mit rd. 45,3 ha (netto) die größte dieser Entwicklungsflächen im Stadtgebiet. Sie liegt im Westen des Stadtteils Wieblingen unmittelbar am Autobahnkreuz Heidelberg und schließt an ein zur Nachbarkommune Eppelheim gehörendes Gewerbegebiet an. Dort befinden sich klassische verarbeitende Betriebe, durchmischt mit Handel, Mediengewerbe, Gastronomie etc.

Die Fläche wird im nördlichen Bereich von der Bahnlinie durchtrennt und ist von außen über den Grenzhöfer Weg erschlossen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt auf die BAB 656 erfolgt in rd. 3,5 km, über die in 5,6 km auch die BAB 5 zu erreichen ist. Hierzu ist eine Umwegung über das Gewerbegebiet Wieblingen West erforderlich. Durch die trennende Wirkung der Autobahnen liegt die Fläche weitgehend isoliert vom übrigen Stadtgebiet. Aufgrund dieser Lage ist das Gebiet vom Stadtkern aus nur mit einer aufwändigen Umfahrung über die K 9702 von Nordosten zu erreichen.

¹⁶² Siehe Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, August 1999, Landschaftsplanerisches Fachkonzept

Die gegenwärtige Nutzung des Areals ist landwirtschaftlicher Art. Überdies liegen die Grundstücke gem. Landschaftsplan¹⁶³ am Rand eines regionalen Grünzugs und Flächen für den Biotopverbund. Dessen Bedeutung wird durch eine Vorrangfläche für die dauerhafte Flächenstillegung (Entwicklungsziel Wand) unterstrichen. Eine Realisierung im Bereich Marienhof/ Wolfsgärten würde sinnvollerweise im Südosten die Nutzungsstrukturen des Gebeites auf Eppelheimer Stadtgebiet aufgreifen, also „klassisches“ Gewerbe, und im Nordwesten einen höheren Landschaftsbezug aufweisen. Der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sieht diese Entwicklungsfläche als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ vor;¹⁶⁴ dabei ist der Typus weitgehend offen und es sind – abhängig vom Nutzungskonzept – auch andere Nutzungen als (flächenintensive) Industrie und Gewerbebetriebe denkbar. Besonderer Wert sollte bei einer eventuellen Entwicklung angesichts der landschaftlichen Qualitäten auf die Gestaltung der Baukante gelegt werden.

Eselsbuckel (C)

Mit rd. 2,8 ha (netto) ist der Standort „Eselsbuckel“ der kleinste als gewerbliche Entwicklungsfläche klassifizierte Bereich, der überdies als „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ klassifiziert ist (s.u.).

Der Standort liegt an der B 37 unmittelbar vor dem Autobahnkreuz Heidelberg und wird südlich durch die BAB 656, westlich von der L 637 (Kurpfalzring) und östlich von der Autobahnauffahrt eingefasst.

Eine Erschließung auf der Fläche ist lediglich auf der östlichen und der gegenüberliegenden westlichen Seite gegeben. Die Auffindbarkeit der Standortes von der Autobahnabfahrt ist erheblich erschwert. Vom Kurpfalzring aus wäre eine Erschließung aufgrund der kleinräumigen Gegebenheiten und des hohen Verkehrsaufkommens – auch durch das südliche Gewerbegebiet Wieblingen Süd – zumindest als schwierig einzustufen. Die Anfahrt der Fläche aus südlicher Richtung (andere Seite der Autobahn) erfordert das Umfahren des Gewerbegebietes

Das Gebiet steht aufgrund der Verkehrssituation in keinem baulichen Zusammenhang mit dem Umfeld (nicht-integrierter Standort). Östlich und westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten überdies der Sportplatz des Sportzentrums West, an dem vorbei die eine Verkehrerschließung führt. Im nördlichen Teil des Areals befindet sich ein kleinerer Gebäudebestand.

Lagebedingt bestehen merkbare Erschließungsschwierigkeiten der Fläche, u.a. aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (der westliche Kurpfalzring ist zugleich der Autobahnanschluss des Gewerbegebietes Wieblingen Süd). Zur Zeit stellt die aktuelle Erschließung im Osten und im Westen ein Nadelöhr dar und macht den Standort auch für Betriebe, die gegenüber Verkehrsemissionen unempfindlich wären, aus Gutachtersicht noch nicht ausreichend interessant. Insofern die Anbindung des Grundstücks an den neuen Autobahnknoten und eine direkte Verbindung zur Bahnstadt sichergestellt wird, handelt es sich bei der Fläche um einen sehr exponierten Standort, der aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe als Spezialangebot zu entwickeln und zu vermarkten wäre.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Entwurfes des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar,¹⁶⁵ handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte. In Ziffer 1.7.3.2 des Regionalplanentwurfs wird dazu ausgeführt, dass an diesen Standorten Einzelhandelsgroßprojekte mit

¹⁶³ Siehe Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, August 1999, Landschaftsplanerisches Fachkonzept

¹⁶⁴ Vgl. Ziffer 1.5.2.3 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012

¹⁶⁵ Stand: März 2012

nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dann zulässig sind, wenn für solche Betriebe in den Zentralörtlichen Standortbereichen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.¹⁶⁶ Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung ist anzumerken, dass v.a. eine wasser- und abwasserseitige Erschließung an diesem Standort sehr aufwendig wäre.

4.2.2.3 Überleitung zur Flächenbilanz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans wurde im Jahr 2007 in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale im baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar durchgeführt.¹⁶⁷ Die Ergebnisse flossen neben den in den Flächennutzungsplänen als „Gewerbe Planung“ oder „Gewerbe Bestand“ dargestellten, aber noch nicht bebauten Flächen, sowie den in den bisherigen Regionalplänen der drei Teilräume dargestellten Planflächen, soweit diese noch nicht bauleitplanerisch gesichert waren, in eine regionale Bestandsanalyse ein.

Ergebnis dieser großflächigen Bestandsanalyse war, dass „das quantitative Angebot an gewerblichen Reserveflächen in der Metropolregion (ohne Berücksichtigung der anteilig für gewerbliche Nutzungen ebenfalls umfangreichen Potenziale in den vorhandenen Mischbauflächen) brutto rd. 2.900 ha.“ betrage. Davon entfielen ca. 80 % auf den hochverdichteten Kernraum sowie die verdichtete Randzone und etwa 20 % auf die eher ländlich strukturierten Räume.

Ohne eine weitergehende Ermittlung des regionalen Flächenbedarfes durchzuführen, sah man ein weit über den Planungshorizont des Regionalplans hinausreichendes deutliches Überangebot an planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bauflächen.¹⁶⁸

Zwar wurde bereits erkannt, dass dieser quantitative „Überhang“ nicht gleichbedeutend mit einem hinreichenden Flächenangebot ist, da dieses in erster Linie qualitativ zu bewerten ist – die Standortanforderungen der Unternehmen und Betriebe können in vielen Fällen trotz Vorhandenseins hinreicher Flächen nicht bedient werden. Dennoch konnte keine Quantifizierung dieses vermuteten qualitativen Mangels angestellt werden.

Die qualitative Beschreibung weist bereits auf verschiedenste Potenziale, aber auch Mängel der Standorte hin und belegt damit, dass die Angebotssituation einer vertiefenden Betrachtung bedarf. Unter anderem, um eine solche Quantifizierung durchzuführen, wurde die vorliegende Untersuchung erforderlich.

4.2.3 Flächenbilanz Heidelberg 2012

Bislang wurde keine Bewertung der Potenzialflächen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Eignung für die Deckung eines Bedarfs vorgenommen. Die im vorangegangenen Abschnitt vorgenommene quantitative und qualitative Analyse (siehe dazu insbesondere die Gewerbeflächensteckbriefe in Kap. 7.1) erlaubt eine solche differenzierte Flächenbilanz der für Gewerbeansiedlungen geeigneten Flächen im Stadtgebiet Heidelbergs. Insbesondere wird dabei auf die Potenzialflächen im Bestand abge-

¹⁶⁶ Diese haben jedoch weder den Charakter von Vorranggebieten (dies sind die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte), noch von Eignungsgebieten laut § 8 Abs. 7 Satz 3 ROG. Es existiert kein generelles Ausschlussgebot solcher Einzelhandelsnutzungen außerhalb der festgelegten Ergänzungsstandorte.

¹⁶⁷ Vgl. Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Metropolregion Rhein-Neckar

¹⁶⁸ Vgl. Ziffer 1.5.1.1 Entwurf Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand März 2012

stellt. Die im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Entwicklungsfläche“ dargestellten Flächen kommen hingegen für verschiedene Nutzungen in Frage, und ihre Bewertung ist damit Teil der Handlungsempfehlungen in Kap. 6.

Räumliche Verteilung

Die größten quantitativen **Flächenreserven im Bestand** stellen die Potenzialflächen im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd (63.500 qm, netto), in Wieblingen Nord (62.900 qm, netto), der Campus Bahnstadt (58.500 qm, netto) sowie die Innenentwicklungspotenziale am Standort Pfaffengrund (53.200 qm, netto) dar.

Die größte **Gewerbliche Entwicklungsfläche** und mit Abstand größte Potenzialfläche stellt mit 453.000 qm (netto) die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche Marienhof/ Wolfsgärten dar. In diesem Bereich konzentrieren sich rd. 45 % (!) der erfassten Flächen. Zusammen mit den weiteren FNP-Entwicklungsflächen Beim Holzapfelbaum (Erweiterung von Wieblingen-West) und Eselsbuckel entfallen auf diese Kategorie zusammen rd. 57 % der Flächenpotenziale (vgl. dazu Abb. 33). Diese Entwicklungsflächen sind nur indirekt Bestandteil der nachfolgenden Flächenbilanzierung. Insofern sind von den rd. 101,0 ha erfassten Potenzialflächen vor allem die **43,81 ha (netto)** relevant, die als **Entwicklungspotenziale innerhalb** der bestehenden bzw. sich in der Entwicklung (z.B. Campus Bahnstadt; Im Bieth) befindenden Flächen liegen. Die weiteren 57,2 ha (netto) sind vor allem dahingehend relevant, inwieweit sie einen eventuell ermittelten Bedarfsüberschuss in Zukunft decken können.

Potenzialflächen im Bestand

Von den insgesamt rd. 43,81 ha erfassten Potenzialflächen in Form von freien Grundstücken in bestehenden Gebieten, sind 50 % kurzfristig, weitere 20 % mittel- und 21 % langfristig verfügbar. 9 % der Flächen mussten nach den vorliegenden Informationen als langfristig nicht mobilisierbar eingestuft werden; zumeist sind die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit.¹⁶⁹

Abb. 36: Verfügbarkeit der erfassten Potenzialflächen im Bestand

Kurzfristig	mittelfristig	langfristig	nicht verfügbar	SUMME
219.000 m ²	88.000 m ²	93.000 m ²	39.000 m ²	438.000 m ²
50 %	20 %	21 %	9 %	100 %

Quelle: CIMA (2012)

Potenzialflächen im Form von FNP-Reserveflächen

Planungsrechtlich auf der FNP-Ebene dargestellt sind im Stadtgebiet Heidelberg drei gewerbliche Reserveflächen (Erweiterung Wieblingen-West, Eselsbuckel, Marienhof/ Wolfsgärten; insgesamt 57,2 ha). Während die Fläche Eselsbuckel zumindest mittelfristig zu mobilisieren ist (27.600 qm), stehen die Flächen im Bereich Erweiterung Wieblingen-West (91.400 qm) und Marienhof/ Wolfsgärten (453.000 qm) erst langfristig zur Verfügung.

¹⁶⁹ Mit insgesamt 101,01 ha (netto) (bzw. 540,6 ha, brutto) weichen die festgestellten Potenzialflächen im Jahr 2012 von den zuletzt 2007 im Zuge der Aufstellung des Modell Räumliche Ordnung festgestellten 170,6 ha ab. Diese Reduktion ist nur teilweise auf die erfolgreiche Entwicklung seit 2007 zurückzuführen. Insbesondere liegt beiden Erhebungen eine andere Untersuchungskulisse zugrunde (Das Modell rechnet 50 % der gemischten Bauflächenreserven den gewerblichen Bauflächen zu.). Somit sind die Zahlen in keiner Form vergleichbar.

Eignung der vorhandenen Reserveflächen im Bestand

Wie die nachfolgende differenzierte Auswertung zeigt, stehen zwar kurzfristig noch Flächen des Typs „klassisches“ Gewerbegebiet“ in Form von Einzelgrundstücken in den bestehenden Gebieten zur Verfügung und bildet der Campus Bahnstadt ein Flächenpotenzial für den Flächentyp „urbane“ Standorte. Für die anderen Standorttypen sind aber bereits kurzfristig Engpässe zu erwarten. Vergleichbares gilt für das mittel- und langfristige Angebot an Flächen des Typs „klassisches“ Gewerbegebiet/ Gewerbepark sowie „urbaner“ Standort. Mittel- und langfristig stehen hier nur sehr begrenzte Flächenkontingente zur Verfügung, wenn keine aktive Flächenentwicklung stattfindet.

Die Standorttypen bzw. das Flächenangebot weichen von den in Kap. 3.3.2 als künftig relevant zu bezeichnenden Standorttypen ab. Angesichts der Wirtschaftsstruktur der „Wissensstadt“ Heidelberg und der wirtschaftspolitischen Zielsetzungen fällt das Übergewicht an „klassischen“ Gewerbegebietslagen zumindest ins Auge. Andererseits sind die als künftig besonders relevant einzuschätzenden „urbanen“ Standorte mit einer kurzfristig verfügbaren Fläche von rd. 64.000 qm in vergleichsweise geringen Umfang vorhanden. Überdies stehen auch im Bereich des Universitätscampus im Neuenheimer Feld sowie im angrenzenden Technologiepark derzeit keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stehen. Ob und inwieweit dies künftig zu Entwicklungsengpässen der Wirtschaftsunternehmen am Standort bzw. zu unerfüllbaren Standortanfragen von außerhalb führen kann, ist Bestandteil der Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf im Kapitel 5.5.

Abb. 37: Flächenangebot im Bestand nach den verschiedenen Standorttypen und Verfügbarkeit (in qm netto)

Standorttyp	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	nicht verfügbar	SUMME
"klassisches" Gewerbegebiet/ Gewerbepark	165.000	79.000	34.000	31.000	308.000
Bürostandort	-	-	41.000	-	41.000
Technologiestandort	-	-	-	-	-
Einzelhandelsstandort	25.000	-	-	-	25.000
"urbaner" Standort	29.000	9.000	19.000	8.000	64.000
SUMME	219.000	88.000	93.000	38.000	438.000

Quelle: CIMA (2012)

5 FLÄCHENBEDARF HEIDELBERG 2025

Nachdem im vorherigen Kapitel der aktuelle Flächenbestand differenziert ermittelt wurde, folgt nun eine Prognose des künftigen Flächenbedarfs. Hierzu werden, aufbauend auf einer Beschäftigtenprognose (Kap. 5.2), zwei Szenarien eines künftigen Flächenbedarfs berechnet (Kap. 5.3 und Kap. 5.4). Die Ergebnisse sind zentral für die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen in Kap. 6.

5.1 Methodik der Flächenbedarfsprognose

Die Planung hat häufig mit unvollständiger oder unsicherer Information umzugehen. An die Stelle von kausalanalytischen Beschreibungen von Zusammenhängen treten Ereignisse, deren Eintrittswahrscheinlichkeit unsicher ist. Auch Wirkungen wie die wirtschaftliche Entwicklung sind langfristig und kumulativ und damit nicht eindeutig bestimmten Verursachern zuzuordnen. Diese Unsicherheit erhöht sich mit zunehmendem Horizont in die Zukunft. Um auf das Eintreten bestimmter Ereignisse, Zustände und Entwicklungen in der Zukunft vorbereitet zu sein und sich damit nicht den externen Einflüssen ausgesetzt zu fühlen, werden dennoch Prognosen angewendet.

Die Basis einer validen Prognose bilden Fakten (Prädiktoren), die oft mit formalisierten Methoden, wie etwa Messungen, zeitlich gegliederten Messreihen oder Simulationen, zur Erstellung von Datenmaterial erhoben werden. Auf diesen Grundlagen können mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit Voraussagen getroffen werden. Prognosen sind also stets mit Risiken – also einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner als eins – verbunden.¹⁷⁰ Auf eine Prognose zu verzichten, wie nicht selten gefordert wird, würde jedoch bedeuten, auf unterstützende oder gegensteuernde Maßnahmen zu einem festgestellten Trend zu verzichten und stellt damit keine Alternative zur – wenngleich unsicheren – Prognose dar.

Prinzipiell kommen quantitative und qualitative Prognosetechniken in Frage, die im Ergebnis der Tatsache gerecht werden müssen, dass für den Planungshorizont eines Flächennutzungsplans, der i.d.R. 10 bis 15 Jahre beträgt, eine letztlich verlässliche, d.h. quantifizierbare Aussage zum Flächenbedarf inn derhalb eines definierten Zeithorizontes vorliegt.

Die Prognose des Flächenbedarfs wird in dieser Untersuchung bis zum Jahr 2025 durchgeführt, entspricht also dem durchschnittlichen Planungshorizont von Flächennutzungsplänen.

Nachfrager nach gewerblichen Flächen sind die Betriebe und Unternehmen. Da die Standortwahl und Zustandswechsel dieser aufgrund fehlender Informationen nicht vollkommen transparent sind (hierzu wäre eine umfangreiche Betriebsbefragung erforderlich, deren Ergebnis ebenfalls mit Unsicherheiten verbunden ist), erfolgt die Prognose des Flächenbedarfs in dieser Untersuchung unter Zugrundelegung des „Hilfs-Prädiktors“ der Beschäftigtenzahl, die unter verschiedenen methodischen Bedingungen herangezogen wird.¹⁷¹ Auch dieser Ansatz ist mit einer gewissen Unsicherheit verbun-

¹⁷⁰ Zur Anwendung von Prognosen in der Raumplanung siehe u.a. Scholles, F./ Mühl, G.: Quantitative Prognosemethoden, in: Fürst, D./ Scholles, F. (Hrsg) (2001): Handbuch Theorien + Methoden der Raum- und Umweltplanung, S. 199- 203

¹⁷¹ Auch die Kritik am Ansatz der Beschäftigtenzahl aufgrund eines fehlenden unmittelbaren Zusammenhangs zwischen Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten und Flächenentwicklung (Gebäude und Freifläche für Gewerbe und Industrie), der von Rusche/ Mayr herangezogen wird, kann wiederum nicht kritiklos gefolgt werden (vgl. Rusche, K./ Mayr, A.: Gewerbeflächenprognosen – methodische Zugänge und Forschungsbedarf, 3. Dresdner Flächennutzungssymposium, Dresden 27. Mai 2011). So beruht einerseits auch die Festlegung Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter auf normativen Annahmen (Wer benötigt Gewerbeflächen“). Andererseits bezieht sich die Entwicklung der Gebäude und Freifläche für

den, da dem beschäftigungsbezogenen Ansatz unterschiedliche Annahmen zugrunde liegen, um hieraus den künftigen Flächenbedarf zu ermitteln (siehe Kap. 7.4 und 7.5). Um die Prognoseunsicherheit weiter eingrenzen zu können, wurden zusätzlich Expertengespräche mit dem in Kap. 7.6 aufgeführten Personenkreis durchgeführt; vor allem aber wurden zwei Szenarien entwickelt.

Die hauptsächliche Kritik an (reinen) Trendprognosen besteht darin, dass angenommen wird, Trends aus der Vergangenheit würden sich in Zukunft fortsetzen. Jedoch müssten hierzu die Beziehungen zwischen den herangezogenen Variablen konstant bleiben. Die Unsicherheit der Trendprognose erhöht sich also mit zunehmendem Zeitraum, mit größerem Maßstab sowie unvorhersehbarer Rahmenbedingungen.¹⁷²

Der Prognosezeitraum 2012 bis 2025 ist mit 13 Jahren (da an den Planungshorizont des FNP angepasst) vergleichsweise lang und dadurch mit erhöhter Unsicherheit verbunden. Entsprechend wird in einem ersten Schritt eine auf statistischen Methoden beruhende Prognose durchgeführt (**Szenario 1**; Kap. 5.3), die in einem weiteren Szenario um weitere Ansätze ergänzt wird, um künftig denkbare Sonderentwicklungen abfangen zu können (**Szenario 2**; Kap. 5.4). Beiden Szenarien liegt also (unter anderem) die Beschäftigtenzahl bzw. -entwicklung zugrunde. Den Szenarioergebnissen wird schließlich jeweils der aktuelle, nach Standorttypen differenzierte Flächenbestand (vgl. Kap. 4.2.3) gegenübergestellt, um Aussagen zum künftigen Flächenbedarf ableiten zu können.

5.1.1 Einführung

Die Landesplanung schreibt den Kommunen kein verbindliches Berechnungsmodell zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs vor. Es obliegt also der Kommune, in geeigneter Form ihren Bedarf plausibel darzustellen. Zur quantitativen Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs werden in der Praxis verschiedene Verfahren angewandt:

- **Vergangenheitsbasiertes Modell:** Hierbei handelt es sich um eine einfache Fortschreibung der bisherigen Nachfrage in Form von Grundstücksverkäufen (Naive Prognose¹⁷³). Im Zuge der hiesigen Untersuchung wird dieses Verfahren nicht genutzt, u.a. weil Grundstücksverkäufe in der Vergangenheit mitunter durch ein nur begrenztes (nicht bedarfsgerechtes) Angebot geprägt gewesen sein können. Somit würde aus der Nachfrage fälschlicherweise auf einen Bedarf geschlossen (Bspw. hat eine Kommune ohne Gewerbeflächenangebot keine Verkäufe und damit keine Nachfrage zu Verzeichnen, was schlichtweg eine Falschannahme wäre).
- **Nachfrageorientiertes Modell (z.B. ILS-GIFPRO):** Beim klassischen GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) handelt es sich um eine Ermittlung des Bedarfs nach verschiedenen Bedarfsanlässen (Neuansiedlungen etc.). Der Ansatz wurde bereits 1985 an der Universität Dortmund (FB Raumplanung) zusammen mit dem ILS NRW entwickelt. Für die hiesige Untersuchung wird das GIFPRO-Modell nicht in seiner ursprünglichen Version angewendet, da bei dem vereinfachten Modell u.a. die Dynamik der Beschäftigtenentwicklung in einzelnen Wirtschaftszweigen nicht berücksichtigt wird – für die Prognose wird eine statische Beschäftigtenzahl herangezogen.

Gewerbe und Industrie des Amtlichen Liegenschaftskatasters u.a. nur auf die Flurstücke und auch hierfür werden normative Annahmen zur Ausnutzung der Fläche (dabei variiert die GRZ teilträumlich) getroffen.

¹⁷² Siehe Scholles, F./ Mühl, G.: Quantitative Prognosemethoden, in: Fürst, D./ Scholles, F. (Hrsg.) (2001): Handbuch Theorien + Methoden der Raum- und Umweltplanung, S. 199- 203

¹⁷³ Eine „Naive Prognose“ gehört zu den einfachsten aller Prognosearten. Hierbei wird der aktuelle Trend (aktuelle Werte) mittels elementarer Rechenarten für die Zukunft fortgeschrieben.

- **Trendbasiertes Modell:** Hierunter fällt z.B. das vom Difu entwickelte Modell für die Landeshauptstadt Potsdam (2010)¹⁷⁴. Die Flächenbedarfsberechnung greift dabei auf Trendberechnungen zur Beschäftigtenentwicklung zurück.
- **CIMA-Trendmodell:** Die CIMA wendet ein auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell an, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, Bürostandorte etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht.

Das ursprünglich, von der Universität Dortmund Anfang der 1980er Jahre entwickelte GIFPRO-Modell sollte den zuständigen Behörden als Hilfsmittel für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen und Gebietsentwicklungsplänen dienen.¹⁷⁵ Das Modell beinhaltet in seiner ursprünglichen Version sowohl die Berechnung des angebots- als auch des nachfrageorientierten Flächenbedarfs. Der angebotsorientierte Ansatz geht davon aus, dass Flächen für die Beschäftigung aller Erwerbspersonen bereitgestellt werden müssen. Der nachfrageorientierte Ansatz hingegen bestimmt den Bedarf, der aufgrund der bisherigen Entwicklung durch Ansiedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen und Neugründungen zu erwarten ist.

Der praktische Vorzug des GIFPRO-Modells in der Praxis liegt u.a. in der Möglichkeit, beim Fehlen bestimmter ortspezifischer Daten – z.B. liegen nur in wenigen Städten ortsspezifischen Angaben zur Flächenkennziffer vor – diese durch Standardwerte zu ersetzen.

Das GIFPRO-Modell wurde mehrfach modifiziert und weiterentwickelt. Eine wesentliche Änderung stellt das ausschließlich auf den nachfrageorientierten Ansatz beruhende Modell des Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (ILS) dar, da in der Fachdiskussion der angebotsorientierte Ansatz vielfach auf Kritik gestoßen war („die alleinige Bereitstellung von Flächen bewirkt nicht automatisch eine Nachfrage“).¹⁷⁶ **Auch für die vorliegende Untersuchung wird ausschließlich der nachfrageorientierte Ansatz verwendet.**

Weitere Modifizierungen dieser beiden Grundmodelle betrafen u.a. die Verwendung von bestimmten Zuschlägen auf den ermittelten Flächenbedarf. Hierbei handelt es sich sowohl um Zuschläge für die zugewiesene Funktion der jeweiligen Stadt als Zentraler Ort bzw. als Arbeitsmarktschwerpunktort, als auch die Zubilligung von Planungszuschlägen, um die erforderliche Flexibilität der Planung zu erhalten (zu den Flexibilitätsszuschlägen siehe Kap. 5.3.2).

Trotz aller Kritik an dem Modellansatz hat sich das GIFPRO-Modell in der Praxis bewährt und bildet vielfach die Grundlage für kommunale Gewerbeflächenkonzepte, Flächennutzungspläne und Regionalpläne.

Die vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam 2010 entwickelte trendbasierte Modellrechnung des Flächenbedarfs hat einen der zentralen Kritikpunkte an den früheren GIFPRO-Modellen aufgegriffen und berücksichtigt bei den Flächenbedarfsberechnungen auch die erwartete Beschäftigtenentwicklung in der jeweiligen Stadt auf der Basis einer Beschäftig-

¹⁷⁴ Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010

¹⁷⁵ Bauer und Bonny (1987): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe. Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen Bd. 4.035. Dortmund.

¹⁷⁶ Zur Darstellung der MURL-Version s. Bauer und Bonny (1987)

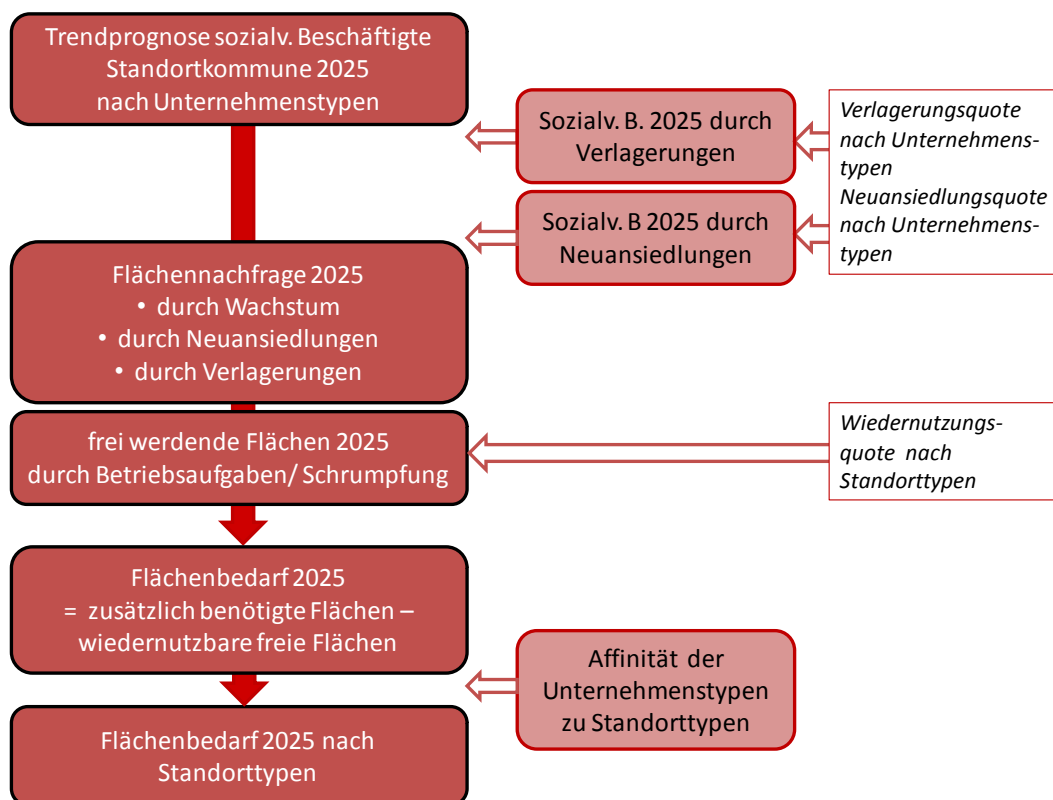
tentrendprognose.¹⁷⁷ Ferner liefert das DIFU-Modell auch nach verschiedenen Standorttypen differenzierte Flächenbedarfswerte.

Die CIMA hat diesen Ansatz aufgegriffen und bereits in früheren Projekten erprobt. Mit diesem Modellansatz wird das Ziel verfolgt, neben der quantitativen Bestimmung des zukünftigen Flächenbedarfs einer Kommune auch qualitative Aspekte in die Berechnungen einzubeziehen.

5.1.2 Grundlagen der Bedarfsberechnung

Das trendbasierte Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose stellt die Grundlage für beide Entwicklungsszenarien dar, weshalb die Ergebnisse der im Kapitel 5.2 durchgeführte Beschäftigtenprognose Ausgangslage für beide Ansätze ist. Während im Trendszenario 1 (Status Quo) (Kap. 5.3) die Beschäftigtenprognose ausschließlich auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen unterschiedlicher Branchen zwischen 1999 und 2011 beruht, auf die verschiedene Kennziffern angewendet werden, wird dieses Ergebnis um weitere Annahmen aus der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung Heidelbergs, der spezifischen Branchenstruktur der Stadt (Kap. 3.2) sowie den globalen und nationalen Megatrends (vgl. Kap. 2.2) modifiziert.

Abb. 38: Verwendetes Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs 2025



Quelle: CIMA (2012)

¹⁷⁷ Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Berlin. und Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Berlin.

Szenario 1: Status Quo-Entwicklung

Das Grundmodell zur Prognose des künftigen Flächenbedarfs im **Szenario 1** basiert auf einer Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Heidelberg, die nach 13 Wirtschaftsgruppen differenziert wird (siehe dazu Kap. 5.2.1). Für diese wiederum werden entsprechend des „größten gemeinsamen Nenners“ Affinitäten bezüglich folgender 8 Standorttypen angenommen (Gewichtung):

- „Klassische“ Gewerbegebiete
- Gewerbeparks
- Bürostandorte
- „urbane“ Standorte
- Einzelhandelsstandorte
- Technologiestandorte
- Sonderstandorte (z.B. Hafen, GVZ)
- Sonstige (u.a. Innenstadt bzw. Ortszentren)

Nicht alle dieser Standorttypen sind aktuell am Standort Heidelberg vorhanden, wie gezeigt werden konnte (nicht vorhanden sind Gewerbeparks und Sonderstandorte; vgl. dazu Kap. 4.2.3).

Über diesen Schritt wird gewährleistet, entsprechend der in Kap. 2.3 dargestellten unterschiedlichen Anforderungen von Unternehmen verschiedener Branchen und Wirtschaftszweige, eine Verteilung auf unterschiedliche Standorttypen vorzunehmen, die sich durch bestimmte Standortbedingungen auszeichnen (siehe ausführlich hierzu Kap. 5.2.1).

Die Modellrechnung ermittelt den Flächenbedarf für Standorte mit überwiegend gewerblicher Nutzung (GE/ GI/ SO sowie MI bzw. MK, sofern gewerbliche Nutzung überwiegt („urbane Standorte“)). Sie berücksichtigt dabei den Flächenbedarf durch Wachstum von Unternehmen, Neuansiedlungen, Neugründungen, Verlagerungen und frei werdende Flächen durch Schließungen am Standort.

Abb. 39: Rechenweg der Bedarfsermittlung

absoluter Flächenbedarf 2025	=	Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe	+	Bedarf durch Neuansiedlungen/ Neugründungen	+	Bedarf durch innerörtl. Verlagerung	–	Flächen- potenzial aus Schließungen
---	----------	---	----------	--	----------	--	----------	--

Quelle: CIMA (2012)

Aus dem Abgleich des so ermittelten Bedarfs mit den vorhandenen ungenutzten Flächen im Bestand ergibt sich ggfs. der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen.

Abb. 40: Ableitung des eventuellen Bedarfs für Neuausweisungen

zusätzlicher Flächenbedarf 2025 (Neuausweisung)	=	absoluter Flächen- bedarf	–	geplante Gewerbeflächen laut FNP	–	Innen- entwicklungs- potenziale
--	----------	--	----------	---	----------	--

Quelle: CIMA (2012)

Die bei den Berechnungen verwendeten Kennziffern und Annahmen sind in einem gesonderten Kapitel im Anhang enthalten (siehe dazu Kap. 7.5).

Szenario 2: Zuschläge für Sonderentwicklungen

Das **Szenario 2 (Chancenszenario)** berücksichtigt überdies einzelne Sonderentwicklungen, die auf aktuellen Zielen der Wirtschafts- und Stadtentwicklung Heidelbergs sowie sonstigen Prämissen beruhen. So sind Entwicklungen außerhalb des eingeschlagenen technologischen Entwicklungspfadens denkbar; evtl. gar mit der Folge neuer technologischer Paradigmen.

Da die Modellrechnung auf Basis der Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. (Szenario 1) bestimmte Sonderentwicklungen in einzelnen Wirtschaftszweigen bzw. zu erwartende Beschäftigungseffekte aufgrund konkreter wirtschafts- oder stadtentwicklungspolitischer Maßnahmen nicht berücksichtigen kann, sieht das Chancenszenario die Verwendung bestimmter Zuschläge auf den in Szenario 1 rechnerisch ermittelten Flächenbedarf vor. Im Falle der Stadt Heidelberg sind dies

- der erwartete zusätzliche Flächenbedarf durch bereits eingeleitete oder zukünftige Initiativen zum Ausbau der Stadt Heidelberg als Wissensstadt ,
- die „Standortkonkurrenz“ weiterer Anbieter von Arbeitsplätzen aus den Bereichen Wissenschaft, Forschung und Lehre, die nicht durch das prognostizierte Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten abgebildet wird,
- die erwartete Einzelhandelsentwicklung, die einem aus der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung im Einzelhandel resultierenden rückläufigen Flächenbedarf (siehe dazu Kap. 5.2.2) entgegenwirkt,
- der bei der prognostizierten Gesamtentwicklung notwendige Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. KITA's in Gewerbegebieten) und
- der festzustellende Ausbau des Hotelangebotes in Heidelberg (siehe Kap. 5.4) mit dem sich hieraus ergebenden Flächenbedarf.

Die Sonderentwicklungen vollziehen sich insbesondere in den Bereichen Biotechnologie und Medizintechnik, Organische Elektronik, Umweltwirtschaft sowie Informationswirtschaft.

Wirtschaftsflächenbedarf Heidelberg 2025

Der Flächenbedarf der Stadt Heidelberg wird demnach in den nachfolgend aufgeführten Schritten ermittelt.

- Schritt 1: Definition der stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Prämissen und Rahmenbedingungen (Szenarien 1 und 2)**
- Schritt 2: Analyse und Prognose der Beschäftigtenentwicklung (Szenarien 1 und 2)**
- Schritt 3: Auf der Trendprognose der Beschäftigten aufbauende Flächenbedarfsberechnung (Szenarien 1 und 2)**
- Schritt 4: Berücksichtigung von wirtschafts- und stadtentwicklungspolitischen Prämissen in Form von Sonderentwicklungen und wirtschaftlichen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg (Szenario 2)**

Die Analyse des derzeitigen Flächenangebotes in der Stadt Heidelberg hat folgende Besonderheiten deutlich gemacht:

- In Relation zur Wirtschaftsstruktur der „Wissensstadt“ Heidelberg und zu den wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt besteht innerhalb der Gewerbegebiete ein deutliches Übergewicht an Flächen, die als „klassische“ Gewerbegebietslagen einzustufen sind.
- Es fehlen insbesondere „urbane“ Standorte der zweiten Generation, die von wissensintensiven Unternehmen besonders nachgefragt werden.
- Die Heidelberger Innenstadt ist bislang einer der wichtigsten Standorte für Heidelberger Unternehmen, neben dem Einzelhandel sind es insbesondere Dienstleister, die hier ihren Sitz haben. Da die Altstadt auch bedeutende Teile der Universität beherbergt, entstehen hier auch Nutzungskonkurrenzen zu den vorgenannten Branchen. Dies gilt insbesondere, da die Innenstadt aufgrund der beengten Tallage nur begrenzten Entwicklungsspielraum für zusätzliche Arbeitsplätze anbieten kann.
- Auch im Bereich des Universitätscampus im Neuenheimer Feld und im angrenzenden Technologiepark stehen zusätzliche Flächen nicht beliebig zur Verfügung.

Aus diesen Beobachtungen ergibt sich die Forderung nach einer gezielten Steuerung der Flächenentwicklung unter Beachtung der lokalen Entwicklungsmöglichkeiten und der gewandelten Standortanforderungen der Unternehmen. Eine einfache Fortschreibung der bisherigen Flächennachfrage in der Vergangenheit ist nicht zielführend und kann nur einen begrenzten Beitrag zur Sicherstellung eines zukunftsfähigen Flächenangebotes liefern.

5.2 Beschäftigtenprognose

Aufbauend auf der Deskription und Bewertung der sektoralen Trends zwischen 1999 und 2011, wird im Folgenden eine Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen bis in das Jahr 2025 vorgenommen. Die Prognose stellt die Basis für die spätere Wirtschaftsflächenbedarfsermittlung dar.

5.2.1 Methodische Grundlagen

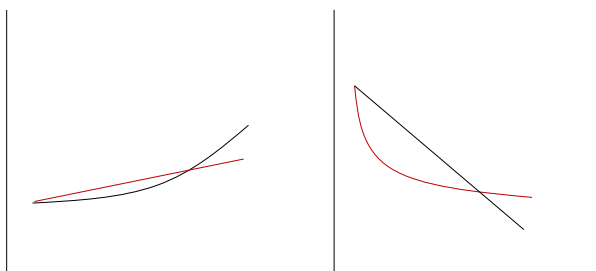
Die Beschäftigtenprognose beruht auf der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort (AO) zwischen 1999 und 2011. Die Verwendung von SvB anstatt von Erwerbstätigen (ET) bietet sich einerseits an, weil der Beschäftigtenstatistik eine Gliederung nach Wirtschaftszweigen zugrunde liegt, die auf kommunaler Ebene für Erwerbstätige nicht vorliegt. Andererseits liegen den verwendeten Flächenkennziffern und weiteren Indikatoren Umrechnungen auf Ebene der Beschäftigtenstatistik zugrunde, weshalb die nicht-SvB implizit enthalten sind.¹⁷⁸

Folglich würde lediglich eine signifikante Veränderung des Verhältnisses von SvB zu Erwerbstätigen (ET) eine Anpassung erforderlich machen, was jedoch im Betrachtungszeitraum nicht festgestellt werden konnte (vgl. dazu Kap. 3.1.1).

Um auf eine möglichst homogene Zeitreihe zurückgreifen zu können (seit 1999 gab es drei Wirtschaftsklassifikationen, die nicht direkt miteinander vergleichbar sind), werden die in Abb. 42 aufgeführten 13 Wirtschaftsgruppen gebildet.

Wirtschaftsgruppen ohne Gewerbeflächenrelevanz (z.B. Landwirtschaft) bleiben dabei unberücksichtigt. Bei einem Beschäftigtenwachstum (1999 - 2011) erfolgt eine lineare Trendprognose. Hierdurch wird einer Überschätzung des Beschäftigtenwachstums, insbesondere in den Dienstleistungen, entgegengewirkt (vgl. Abb. 41).

Abb. 41: Lineare und exponentielle Trendfortschreibung



Quelle: CIMA (2012)

¹⁷⁸ Dies sei kurz am Beispiel der Flächenkennziffer (FKZ) verdeutlicht: Die Flächenkennziffer spiegelt die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme je Beschäftigtem wider. Da diese aus der Betrachtung von Flächenverbrauch und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) in einem definierten Gebiet gewonnen wird, sind auch die sonstigen, nicht-sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb des betrachteten Areals implizit enthalten, wenn mit dieser Kennziffer Flächenbedarfsprognosen angestellt werden. Denn genau genommen entfielen auf jeden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weniger Fläche, als in den Berechnungen angenommen wird.

Bei Gruppen mit rückläufigen Beschäftigtenzahlen in diesem Zeitraum wird eine exponentielle Trendprognose vorgenommen. Dabei wird eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten erwartet.

Es handelt sich bei diesem Schritt um eine Extrapolation. Das heißt, es wird eine Aussage zur künftigen Entwicklung unter der Annahme getroffen, dass alle Rahmenbedingungen so wie bisher, also im Trend, weiterverlaufen. Insofern ist dies eine pragmatische, nicht theoretisch begründete Form der Prognose, bei der der zukünftige Verlauf aus vorangegangenen Verläufen abgeleitet wird.¹⁷⁹

Abb. 42: Bildung von 13 Wirtschaftsgruppen

- 1 **Verarbeitendes Gewerbe**
(Wirtschaftsabschnitt C)
- 2 **Energie, Wasser/ Abwasser, Abfall, Umwelt**
(Wirtschaftsabschnitte D, E)
- 3 **Baugewerbe**
(Wirtschaftsabschnitt F)
- 4 **Handel und Reparatur von Kfz**
(Wirtschaftsabschnitt G)
- 5 **Verkehr und Lagerei**
(Wirtschaftsabschnitt H)
- 6 **Gastgewerbe**
(Wirtschaftsabschnitt I)
- 7 **Finanz- und Versicherungsdienstleistungen**
(Wirtschaftsabschnitt K)
- 8 **Grundstücks- und Wohnungswesen**
(Wirtschaftsabschnitt L)
- 9 **IuK, freiberufl. u. wiss. sowie sonst. wirtsch. DI.**
(Wirtschaftsabschnitte J, M-N)
- 10 **Öffentliche Verwaltung**
(Wirtschaftsabschnitt O)
- 11 **Erziehung und Unterricht**
(Wirtschaftsabschnitt P)
- 12 **Gesundheit und Sozialwesen**
(Wirtschaftsabschnitt Q)
- 13 **Kunst und Unterhaltung, sonstige Dienstleistungen**
(Wirtschaftsabschnitte R, S)

Quelle: CIMA (2012)

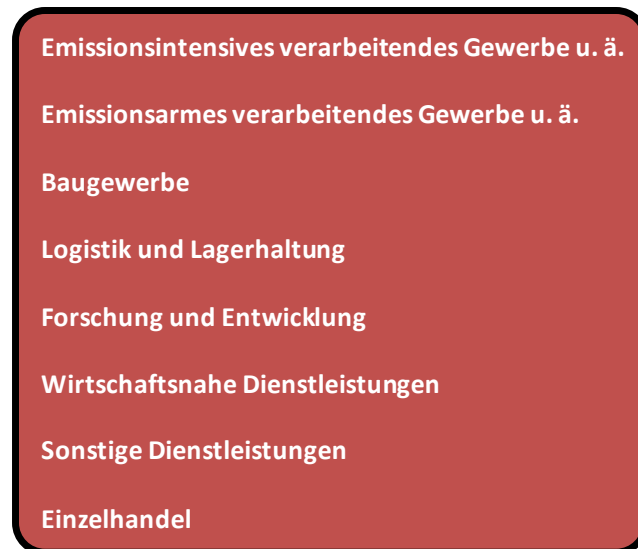
Im Rahmen der Trendprognose der Beschäftigten wurden zwei Modifizierungen vorgenommen, um Sonderentwicklungen abzufangen. So wurde einerseits die Verlagerung eines Finanzdienstleisters zwischen 2006 und 2007 heraus gerechnet, die entgegen dem Trend zum Verlust von rd. 1.000 gemeldeten Arbeitsplätzen am Standort Heidelberg führte¹⁸⁰; andererseits wurde bei der Entwicklung

¹⁷⁹ Scholles, F./ Mühl, G.: Quantitative Prognosemethoden, in: Fürst, D./ Scholles, F. (Hrsg) (2001): Handbuch Theorien + Methoden der Raum- und Umweltplanung, S. 199- 203

¹⁸⁰ Hierbei kann es sich laut Rücksprache mit dem Amt für Statistik und Stadtentwicklung der Stadt Heidelberg auch um ein statistisches Artefakt handeln. Da jedoch die Beschäftigten dieses Dienstleisters in die

im Baugewerbe eine Modifikation dahingehend vorgenommen, dass dort die Entwicklung zwischen 2005 (nicht 1999) und 2011 zur Grundlage der Beschäftigtenfortschreibung wurde. Hierdurch wurde es möglich, mathematisch relevante Ausreißer bzw. Sonderentwicklungen der letzten Jahre zu berücksichtigen, die den Entwicklungstrend in die Zukunft erheblich beeinflussen würden.

Abb. 43: Transformation in 8 Unternehmenstypen



Quelle: CIMA (2012)

Um im weiteren Verlauf der Analyse flächenbezogene Aussagen treffen zu können, werden die Beschäftigten den 8 Unternehmenstypen zugeordnet (vgl. Abb. 43), für die angenommen wird, dass jeweils weitgehend homogene Standortanforderungen vorliegen (vgl. hierzu auch Kap. 3.3.2). Die Gewichtung und Zuordnung der Beschäftigtenanteile der Wirtschaftsgruppen basiert auf Ergebnissen verschiedener CIMA-Untersuchungen, anderen Analysen sowie Angaben aus der Literatur¹⁸¹. Anpassungen wurden auf Grundlage der ergänzenden Expertengespräche vorgenommen.

Beispielsweise wurden die Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes, ebenso wie in den Bereichen Energie, Wasser/ Abwasser etc. zu gleichen Teilen auf die Unternehmenstypen a) „Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.“ und b) „Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.“ verteilt. Dem „Emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe u.ä.“ wurden weiterhin die Beschäftigten im Großhandel sowie im Kfz-Handel zugewiesen. Den „Sonstigen Dienstleistungen“ wurden die Beschäftigten aus dem Gastgewerbe, ebenso wie der öffentlichen Verwaltung, den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen oder z.B. dem Gesundheitswesen zugeordnet.

Die nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigten werden in den späteren Beschäftigtenprognosen wiederum auf Standorttypen verteilt; wobei keine 1:1-Verteilung erfolgt, sondern eine Gewichtung auf die jeweiligen Standorttypen (siehe dazu Kap. 5.3.2).

Beschäftigtenstatistik der Stadt einfließen und schließlich wegfießen, muss diese Tatsache Berücksichtigung finden.

¹⁸¹ Siehe z.B. Difu-Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010

5.2.2 Ergebnisse der Beschäftigtenprognose für Heidelberg 2025

Die Trendprognosen für die 13 gebildeten Wirtschaftsgruppen ergeben ein höchst unterschiedliches Bild der Beschäftigtenentwicklung in Zukunft. Die Einzelergebnisse finden sich im Anhang (siehe Abb. 59). Das Gesamtergebnis der Trendfortschreibung kann nachfolgender Abbildung (Abb. 44) entnommen werden.

Insbesondere wird deutlich, dass sich der bereits im Betrachtungszeitraum zwischen 1999 und 2011 deutlich abzeichnende **Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe** aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2025 fortsetzen wird. Gleiches trifft auf den Bereich Handel/ Instandhaltung und Reparatur von Kfz zu. Auch die **öffentliche Verwaltung**, das **Baugewerbe** sowie das **Gastgewerbe** werden, insofern sich dieser Trend nicht wendet, insgesamt weniger Beschäftigte benötigen. Vergleichsweise konstant wird sich voraussichtlich das Grundstücks- und Wohnungswesen entwickeln.

Abb. 44: Beschäftigtenprognose für die 13 Wirtschaftsgruppen in Heidelberg

	1999	2011	2025	2011-2025
Verarbeitendes Gewerbe	12.059	10.658	9.275	-1.383
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	776	935	1.195	260
Baugewerbe	2.599	1.692	1.381	-311
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	8.780	7.690	6.485	-1.205
Verkehr und Lagerei	1.469	1.929	2.348	419
Gastgewerbe	2.577	2.963	2.762	-201
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	2.483	2.601	3.245	644
Grundstücks- und Wohnungswesen	737	525	472	-53
Information und Kommunikation, freiberufl. u. wissensch. DL; sonstige wirtsch. DL	12.618	16.467	19.186	2.719
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	3.679	3.153	2.785	-368
Erziehung und Unterricht	6.184	8.265	9.746	1.481
Gesundheits- und Sozialwesen	15.440	19.952	23.421	3.469
Kunst, Unterhaltung und Erholung; sonstige DL	2.579	2.642	3.003	361
Summe	71.980	79.472	85.306	5.834
übrige	1.266	998	-	
Beschäftigte insgesamt	73.246	80.470	-	

Quelle: CIMA (2012) auf der Basis von Angaben der Bundesagentur für Arbeit

Deutliche **Zuwächse** wird es insbesondere im **Gesundheits- und Sozialwesen**, im Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen (**Information und Kommunikation/ freiberufliche und wissenschaftliche sowie wirtschaftliche Dienstleistungen**) und im Bereich **Erziehung und Unterricht** geben. Auch die übrigen Wirtschaftsbereiche verzeichnen mehr oder weniger hohe Zuwächse, sodass die Wirtschaftsflächenbedarfsprognose von einem Beschäftigtenzuwachs um rd. 5.800 SvB ausgeht. Hiervon bleiben wiederum einzelne Wirtschaftsabschnitte in den weiteren Berechnungen unberück-

sichtigt (Sonstige, überwiegend persönliche Dienstleistungen), sodass insgesamt 5.767 Beschäftigte als flächenrelevant für die weiteren Berechnungen eingestuft werden.

Die Zuordnung der Beschäftigtenzahlen zu den 8 Wirtschaftsgruppen ergibt das nachfolgend dargestellte Ergebnis (Abb. 45).

Abb. 45: Ergebnisse der Trendprognose für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Ebene der Unternehmenstypen in Heidelberg 2011 und 2025

	Sozial- versicherungs- pfl. Beschäf- tigte 2011	Sozial- versicherungs- pfl. Beschäf- tigte 2025	Zu-/Abnahme der SvB 2011 bis 2025
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	5.797	5.235	-562
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	8.869	7.826	-1.043
Baugewerbe	1.692	1.381	-311
Logistik und Lagerhaltung	1.929	2.348	419
Forschung und Entwicklung	3.866	4.504	638
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	12.996	15.001	2.005
Sonstige Dienstleistungen	39.221	44.564	5.343
Einzelhandel	4.618	3.895	-723
SUMME	78.987	84.754	5.767

Hinweis: In Heidelberg waren am 30.06.2011 insgesamt 80.470 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. In der Trendprognose wurden 1.483 SvB nicht berücksichtigt, da es sich dabei um Beschäftigte handelt, die für die gewerbliche Flächennachfrage ohne direkte Bedeutung sind (u.a. Beschäftigte in der Land- und Forstwirtschaft und in Privathaushalten).

Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

Im Rahmen der reinen Trendfortschreibung ist insbesondere mit deutlichen **Beschäftigtenabnahmen** im **Emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbe** zu rechnen und im **Emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbe**, ebenso im **Einzelhandel** der Stadt (insbesondere hinsichtlich der Entwicklungen im Einzelhandel ist jedoch auf den festgestellten Nachholbedarf und die Sonderentwicklungen zu verweisen, auf die in Variante 2 näher eingegangen wird). Auch das **Baugewerbe** wird aller Voraussicht nach deutliche Einbußen hinnehmen müssen.

Hingegen ist bei den **Sonstigen Dienstleistungen** sowie bei den **Wirtschaftsnahen Dienstleistungen** mit einer starken **Beschäftigtenzunahme** zu rechnen. Auch die Typen **Forschung und Entwicklung** sowie **Logistik und Lagerhaltung** lassen Beschäftigtenzunahmen erwarten.

Insgesamt ist zu erwarten, dass sich unter gleichen Bedingungen wie bisher die Zahl der für diese Studie relevanten Beschäftigten in Heidelberg (es handelt sich dabei um alle prinzipiell auch für die Gewerbeflächenentwicklung relevanten Beschäftigten) – vor dem Hintergrund sehr ungleicher Entwicklungstendenzen in den einzelnen Wirtschaftsgruppen – von rd. 79.000 im Jahr 2011 auf fast 85.000 Beschäftigte im Jahr 2025 erhöhen wird.

In den nachfolgenden Kapiteln wird die trendbasierte Beschäftigtenprognose einerseits ohne Sondereffekte (**Szenario 1**; Kap. 5.3), andererseits unter Zugrundelegung weiterer Annahmen/ Sondereffekte (**Szenario 2**; Kap. 5.4) zur Berechnung des künftigen Flächenbedarfs herangezogen. Dieses Vorgehen ist geeignet, einen künftigen Entwicklungskorridor aufzuzeigen. Andererseits wird durch eine rein trendbasierte Beschäftigtenentwicklung nicht berücksichtigt, dass entsprechende Flächenangebote in gewissem Rahmen und unter bestimmten Bedingungen durchaus eine Flächennachfrage implizieren können, sofern ein Bedarf in der Vergangenheit nicht gedeckt werden konnte.

5.3 Szenario 1: Status Quo

Das Szenario 1 beruht auf der trendbasierten Beschäftigtenprognose in ihrer „Standardform“. Das Ergebnis ist zugleich Grundlage für das Szenario 2, das zusätzliche Sonderentwicklungen berücksichtigt (Kap. 5.4).

Da die aktuell beanspruchten Gewerbeflächen nicht genau den als künftig relevant zu betrachtenden Gewerbetypen entsprechen, werden bei der Bedarfsermittlung zwei Schritte vorgenommen: Einerseits wird die räumliche Verteilung der Beschäftigten zum aktuellen Zeitpunkt betrachtet. Andererseits werden die prognostizierten Beschäftigten in einem weiteren Schritt auf die als relevant betrachteten Gewerbetypen verteilt. In diesem normativen Ansatz werden also Umverteilungen der Beschäftigten entsprechend vermuteter Standortanforderungen angenommen (z.B. aus „klassischen“ Gewerbegebieten in die neue Kategorie der „urbanen“ Standorte).

5.3.1 Räumliche Verteilung der Beschäftigten zum gegenwärtigen Zeitpunkt

Die ca. 78.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) in Heidelberg verteilen sich nach Berechnung der Stadt Heidelberg, wie in Abb. 46 dargestellt, auf die verschiedenen Stadtteile. Bereits diese Übersicht kennzeichnet die besondere Bedeutung der Heidelberger Innenstadt und des Standortes Neuenheimer Feld mit dem dortigen Universitätscampus: Mit rd. 20 % bzw. rd. 13 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bilden die Stadtteile Neuenheim, Altstadt und Bergheim die Teilräume mit den höchsten Anteilen an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Auf die Stadtteile mit den größten Heidelberger Gewerbegebieten entfallen dagegen mit rd. 11 % (Rohrbach) bzw. rd. 6 % aller SvB (Pfaffengrund) deutlich weniger Beschäftigte. Aufgrund der Systematik spiegelt die nachstehende Tabelle nicht wider, dass zusätzlich auch in den Stadtteilen Ziegelhausen (SAS Institute) und Schlierbach (Orthopädische Universitätsklinik) Technologiestandorte existieren, die nicht unerwähnt bleiben sollen, jedoch hinsichtlich der dortigen Beschäftigtenzahlen nicht ausreichend präzisiert werden können.

Aufbauend auf diesen und weiteren Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie Angaben der Stadt Heidelberg zu den SvB in den wichtigsten Gewerbegebieten der Stadt, hat die CIMA eine Modellrechnung zur räumlichen Verteilung der SvB erstellt, die auch Aufschluss über den Anteil der Beschäftigten in den Gewerbegebieten gibt.

Die Abb. 46 unterstreicht die bereits bei der Analyse der Heidelberger Gewerbeflächen getroffene Feststellung, dass unter den verschiedenen Standorttypen von Gewerbegebieten das **„klassische“ Gewerbegebiet mit rd. 17.800 SvB dominiert**. Andere Typen wie Bürostandorte, „urbane“ Gewerbegebiete und Technologieparks sind in Heidelberg mit einer deutlich geringen Anzahl der Beschäftigten oder überhaupt nicht vertreten. Bemerkenswert ist der hohe Anteil der Beschäftigten, die im Bereich des Neuenheimer Feldes und der Altstadt ihren Arbeitsplatz haben.

Abb. 46: Räumliche Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Heidelberg nach Stadtteilen und verschiedenen Gewerbestandortstypen 2009 (Grobschätzung)

Stadtteil	Verteilung auf Standorttypen				SUMME
	"klassische" Gewerbegebiete"	Technologiestandorte (3)	Einzelhandelsstandorte (1)	Innenstadt/ Stadtteile	
Neuenheim		15.000		800	15.800
Bergheim				10.000	10.000
Altstadt				9.900	9.900
Rohrbach	5.400		700	2.400	8.500
Wieblingen	4.900			2.000	6.900
Handschuhsheim	700	4.100		400	5.200
Weststadt	1.500			3.400	4.900
Pfaffengrund	3.200			1.400	4.600
Bahnstadt (2)	1.600				1.600
Kirchheim	300			1.000	1.300
Südstadt	200			1.100	1.300
Schlierbach				1.100	1.100
Ziegelhausen				900	900
Emmertsgrund				700	700
Boxberg				200	200
nicht zuzuordnen				5.700	5.700
	17.800	19.100	700	41.000	78.600
	23 %	24 %	1 %	52 %	100 %

(1): nur Gewerbegebiet Rohrbach Süd

(2): Die Schätzung basiert auf Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus dem Jahre 2009; die Bahnstadt Heidelberg war zu diesem Zeitpunkt noch in der Planungsphase. Bei den rd. 1.600 Beschäftigten im Stadtteil Bahnstadt handelt es sich um Beschäftigte außerhalb des Campus-Geländes, weshalb der Typus „urbaner“ Standort nicht vertreten ist.

(3): Hierbei erfolgte u.a. eine Zuordnung von Beschäftigten aus dem Standort Neuenheimer Feld sowie ein weiterer Anteil von in Handschuhsheim beschäftigter Personen (rd. 3.200) zur Kategorie „Technologiestandorte“. Dies hat zur Folge, dass nicht ausschließlich FuE-Beschäftigte, sondern auch Beschäftigte anderer Dienstleistungsbereiche in den Technologiestandorten enthalten sind.

Methodische Hinweise: Das Unternehmensregister erfasst alle Betriebe mit voranmeldepflichtigem steuerbaren Umsatz aus Lieferungen und Leistungen von mindestens 17.500 EUR und/ oder sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) im Jahr 2009 am Stichtag des Registerauszuges (30.04.2011). Demnach sind ca. 5.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nicht zuordnungsfähig, da nicht im Unternehmensregister enthalten.

Zuordnungsungenauigkeiten beim Unternehmensregister: Die Bundesagentur fasst Betriebe desselben Unternehmens mit derselben wirtschaftlichen Betätigung innerhalb einer Gemeinde zu Masterbetrieben zusammen; entsprechend werden hier auch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gebündelt ausgewiesen.

Quelle: CIMA (2012); eigene Grobschätzung nach Angaben der Stadt Heidelberg; Datengrundlage: Unternehmensregister des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

5.3.2 Flächenbedarfsberechnung

Methodik der Flächenbedarfsberechnung

Die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) und die darauf aufbauende Beschäftigtenprognose auf Ebene der Unternehmenstypen ist Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für das Jahr 2025. Da die gegenwärtige Flächeninanspruchnahme in ihrer Struktur nur teilweise dem angenommenen Bedarf bzw. den als relevant anzusehenden Standorttypologien (vgl. Kap. 3.3) entspricht, wird im Rahmen der Bedarfsprognose eine Umverteilung nach folgenden 7 Standorttypen vorgenommen:

- "klassische" Gewerbegebiete
- Gewerbeparks
- Bürostandorte
- "urbane" Standorte
- Einzelhandelsstandorte
- Technologiestandorte

Ergänzend dazu wird der Typ

- Innenstadt/ Stadtteilzentren

herangezogen, um die Relevanz der klassischen Lagen für gering emittierende gewerblicher Tätigkeiten zu verdeutlichen.

Im folgenden Schritt wird der aus den 8 Unternehmenstypen entstehende Flächenbedarf, für diese 7 Standorttypen ermittelt, der den wiedernutzbaren Flächenpotenzialen aufgrund der zu erartenden Beschäftigtenrückgänge in einzelnen Unternehmenstypen gegenübergestellt wird (vgl. Abb. 47).

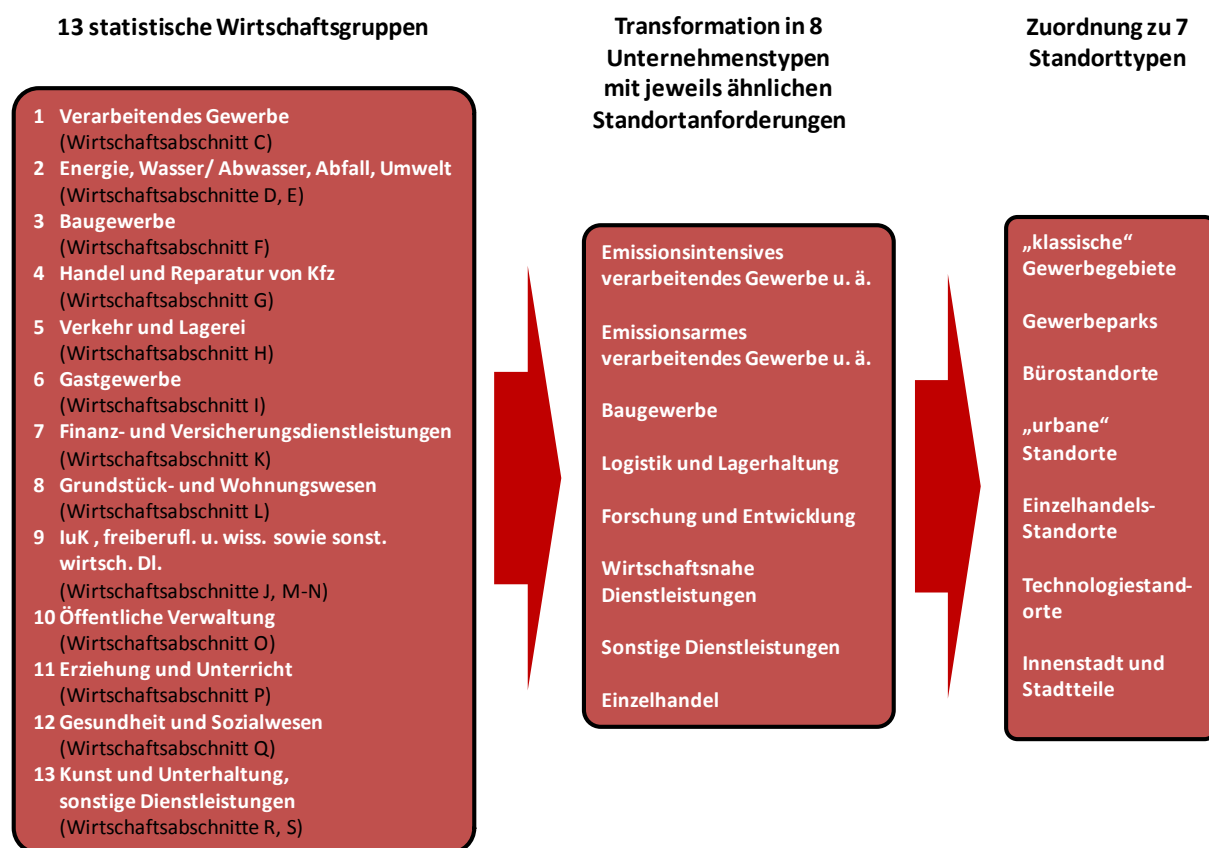
Dieser methodische Ansatz basiert auf folgenden Annahmen:

- Durch Betriebsaufgaben und Verlagerungen werden auch zukünftig vor allem Flächen in „klassischen“ Gewerbegebieten einem Wandel unterliegen. Der Wiedernutzung dieser Flächen ist eine hohe Priorität einzuräumen; gleichzeitig ist aber festzuhalten, dass Gebiete des Typs „klassisches“ Gewerbegebiet in der Regel nicht die Qualität eines geplanten Bürostandortes, eines konzeptgetreuen Gewerbeparks oder eines „urbanen“ Standortes annehmen werden bzw. hiervon nicht ausgegangen werden sollte (wenngleich es Ausnahmen gab). Auch bei einer aktiven Flächenpolitik ist langfristig mit einem Rückgang der Beschäftigten in den „klassischen“ Gewerbegebieten zu rechnen.
- Neben dem Erhalt und der Funktionssicherung bestehender Standorte gilt es, zusätzliche Flächen zu entwickeln, die in ihren Qualitäten insbesondere den bis 2025 erwarteten zusätzlichen rd. 5.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entsprechen, aber auch den sich ändernden Standortanforderungen aus dem Bestand heraus. Wie dargestellt wurde, gilt es in diesem Zusammenhang insbesondere „urbane“ Standorte zu entwickeln.
- Das derzeitige Verteilungsmuster der Beschäftigten in Heidelberg mit etwa 13 % in der Altstadt und einem weiteren Viertel im Hochschulcampus Neuenheimer Feld, wird sich bei den begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten an beiden Standorten und einem gleichzeitig erwarteten

teten Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um fast 5.800 Personen nicht aufrechterhalten lassen. Es müssen gezielt weitere Standorte entwickelt werden. Die Bahnstadt und die ab 2015 frei werdenden Kasernenflächen in Heidelberg können hier eine zentrale Rolle übernehmen.

Die Arbeitsgruppe CIMA/ Difu schlägt entsprechend vor, die aus der Beschäftigtenentwicklung abgeleiteten Flächenbedarfe mit erster Priorität aus den Potenzialen in Form von frei werdenden Flächen durch Verlagerungen bzw. Betriebsaufgaben zu decken. Hierbei wird davon ausgegangen, dass frei werdende Flächen eines bestimmten Typs („klassisches“ Gewerbegebiet, Bürostandort etc.) auch wieder für Unternehmen in Frage kommen, die diesen Standorttyp nachfragen. Neu zu entwickelnde Unternehmensstandorte – darunter zählen auch mögliche Konversionsprojekte militärischer Liegenschaften – ergänzen den Flächenbestand durch Angebote mit bislang fehlenden Qualitäten.

Abb. 47: Übertragung der 8 Unternehmenstypen in 7 Standorttypen



Quelle: CIMA (2012)

Dazu werden durch die Multiplikation der – nach Unternehmenstypen differenzierten – Beschäftigtenzahlen mit den jeweiligen Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten¹⁸² und Anzahl der Prognosejahre in einem ersten Schritt die zu erwartenden Beschäftigten aus Neuansiedlungen (incl. Wachstum am Standort) und Verlagerungen ermittelt. Hierdurch lässt sich bei den von Wachstum gezeichneten Unternehmenstypen die der Trendfortschreibung entstammende zusätzliche Flächen-nachfrage durch Neuansiedlungen, Wachstum oder Verlagerungen ermitteln. Dieser Wert wird je

¹⁸² Zu den verwendeten Quoten siehe Kap. 7.5.

Unternehmenstyp mit einer durchschnittlichen Flächenkennziffer¹⁸³ multipliziert, um den Flächenbedarf aus dieser zusätzlichen Flächennachfrage zu ermitteln.

Ähnlich wird bei den voraussichtlich durch Schrumpfung gezeichneten Unternehmenstypen verfahren, um das durch Beschäftigtenrückgang zu erwartende Wiedernutzungspotenzial aus frei werden Flächen zu ermitteln. Nachdem der zu erwartende Beschäftigtenrückgang durch Schrumpfung und Verlagerung für die einzelnen Unternehmenstypen ermittelt und mit den jeweiligen Flächenkennziffern multipliziert wurde, wird die Beschäftigtenzahl mit einer Wiedernutzungsquote¹⁸⁴ multipliziert. Hierdurch wird berücksichtigt, dass die Beschäftigtenabnahme in einzelnen Unternehmenstypen frei werdende Flächen erzeugt, die teilweise für eine Wiedernutzung zur Verfügung stehen. Die restlichen Flächen stehen aus verschiedenen Gründen (z.B. fehlende Verkaufsbereitschaft, Altgebäudebestand etc.) faktisch nicht mehr zur Verfügung. Hierdurch wird auch berücksichtigt, dass der einmalige Flächenverbrauch teilweise langfristig ist oder gar irreversible Schäden mit sich bringt.¹⁸⁵

Die sowohl bei der Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs als auch bei der Ermittlung der Wiedernutzungspotenziale erfolgte **Zuordnung der 8 Unternehmenstypen zu den 7 Standorttypen** erfolgt anhand angenommener Affinitäten der einem bestimmten Standorttyp zugeordneten Unternehmen. Wie bereits in Kapitel 4 dargestellt wurde, sind die Standortanforderungen auch innerhalb einzelner Branchen – und damit auch Wirtschaftsgruppen – teilweise höchst unterschiedlich. Auch entspricht die Standortwahl letztlich nicht immer dem – von „außen“ – zu erwartenden Standortoptimum. Entsprechend wird keine 1:1-Zuordnung der Unternehmenstypen zu den Standorttypen vorgenommen, sondern eine Gewichtung auf unterschiedliche Standorttypen. Die vorgenommene Gewichtung beruht auf Erfahrungen (verschiedene Unternehmerbefragungen der CIMA), Angaben aus der Literatur, den vor Ort-Gesprächen sowie Informationen der Stadt Heidelberg.

Der so ermittelte Flächenbedarf wird bei einem positiven Ergebnis um einen **Planungs- und Flexibilitätsszuschlag** von 30 % erhöht. Ein städtebaulicher Flexibilitätsszuschlag wurde bereits in einem frühen GIFPRO-Modell des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL) für notwendig erachtet, einerseits um auf die Prognoseunsicherheiten zu reagieren.¹⁸⁶ Ebenso wird durch den in der vorliegenden Modellrechnung enthaltenen Zuschlag der Tatsache Rechnung getragen, dass eine Flächenbedarfsermittlung bis 2025 ziemlich genau dem Planungshorizont des Flächennutzungsplans (ebenso des Regionalplans) entspricht. Entsprechen die dort dargestellten Flächen exakt dem ermittelten Bedarf in diesem Zeitraum, bestünde die Gefahr, dass in den letzten Jahren der Gültigkeit des FNP die Kommune nur noch über geringe bzw. keine Flächenpotenziale mehr verfügen kann und damit nur noch sehr bedingt handlungsfähig ist. Ebenfalls kommt es vereinzelt immer wieder zu großflächigen Neuansiedlungen, die durch eine Bedarfsprognose kaum erfasst werden können, auf die eine Stadt wie Heidelberg jedoch vorbereitet sein muss.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten (Wettbewerb der Standorte und Regionen) bei einem numerisch ausreichenden Flächenangebot (100% des erwarteten Bedarfs) keine Auswahlmöglichkeiten für den nachfragenden Betrieb vorhanden sind und für die örtlich Verantwortlichen auch keine Spielräume bestehen, um auf kurzfristige Entwicklungen, Hemmnisse und örtliche Disparitäten zu reagieren.

¹⁸³ Zu den verwendeten Quoten siehe Kap. 7.5.

¹⁸⁴ Zu den verwendeten Quoten siehe Kap. 7.5.

¹⁸⁵ Siehe dazu auch Wissenschaftlicher Beirat Bodenschutz beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2000): Wege zum vorsorgenden Bodenschutz. Fachliche Grundlagen und konzeptionelle Schritte für eine erweiterte Boden-Vorsorge.

¹⁸⁶ Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 7.5.

5.3.3 Gesamtüberblick des Flächenbedarfs (Szenario 1)

Nach der Modellrechnung sind aufbauend auf der Beschäftigten-Trendprognose zur Sicherstellung eines quantitativ ausreichenden und zugleich differenzierten Flächenangebotes im Stadtgebiet Heidelberg für den **Planungshorizont 2025 insgesamt 94,0 ha (netto)** erforderlich. Abb. 48 zeigt auf, wie sich dieser zusätzliche Flächenbedarf auf die 7 Standorttypen niederschlägt. Dabei ist v.a. folgendes festzuhalten:

- Ungeachtet des erwarteten Bedeutungsgewinns des Dienstleistungsbereichs in Heidelberg ist auch künftig ein Flächenangebot in Form von „klassischen“ **Gewerbegebieten** bzw. städtebaulich höherwertig gestalteten **Gewerbeparks** erforderlich (zusätzliche **Flächen im Umfang von 29 ha**).
- Als deutlich auszubauender Flächentyp in Heidelberg sind „urbane“ **Standorte** anzusehen; hier weist die Modellrechnung einen **Bedarf von 24,3 ha** aus. Mit der Entwicklung dieser Standorte wird ein Flächenangebot geschaffen, das den in Kap. 2.3 dargestellten geänderten Anforderungen an künftige Standorte entspricht.

Abb. 48: Flächennachfrage Stadt Heidelberg nach der Beschäftigtentrendprognose bis 2025 (in ha, netto, incl. Flexibilitätszuschlag von 30 %)

	„klassische“ Gewerbegebiete	Gewerbeparks	Bürostandorte	„urbane“ Standorte	Einzelhandelsstandorte	Technologiestandorte	Innenstadt und Stadtteile	SUMME
Emissionsint. verarb. Gewerbe u.ä.	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,9
Emissionsarmes verarb. Gewerbe u.ä.	0,3	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	4,3
Baugewerbe	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,2	0,0
Logistik und Lagerhaltung	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	9,9
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	4,9	0,7	6,6
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2,1	6,4	1,6	3,2	0,0	0,0	7,5	20,8
Sonstige Dienstleistungen	-0,5	2,2	6,7	20,2	0,0	21,8*	5,5	55,9
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	- 1,3	0,0	- 7,1	- 8,4
Summe in ha	16,3	12,7	8,3	24,3	- 1,3	26,8	6,9	94,0
Anteile in %	17 %	14 %	9 %	26 %	- 1 %	28 %	7 %	100 %

Hinweis: bei negativen Bedarfswerten wurde kein Flexibilitätszuschlag von 30 % in Ansatz gebracht.

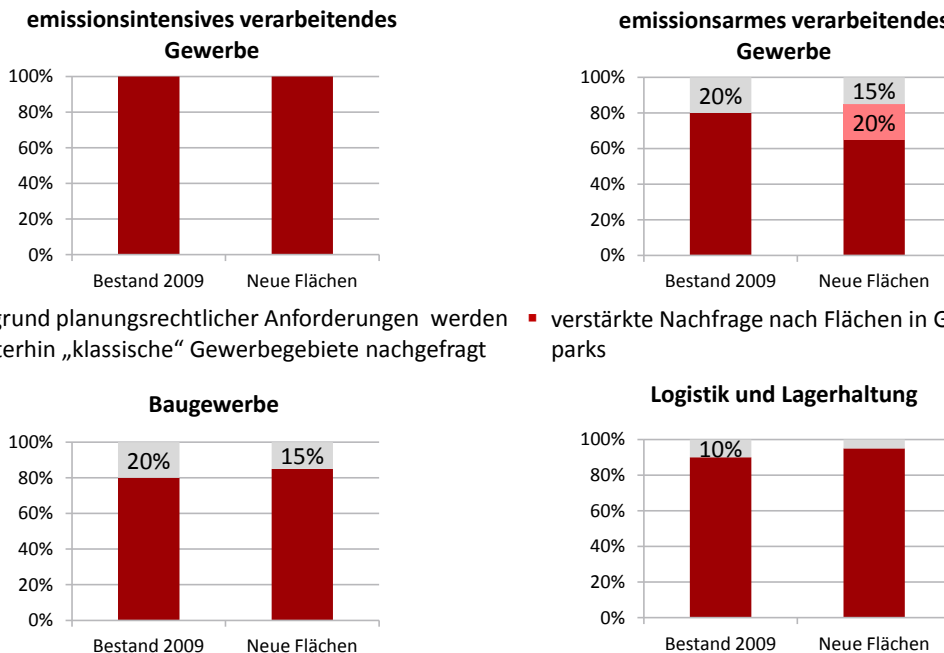
Anmerkung: Der hohe Anteil begründet sich v.a. durch die hohe Zahl von Beschäftigten im Gesundheits- und Sozialwesen, oder auch der Erbringung von Finanzdienstleistungen in den Technologiestandorten im weiteren Sinne (diese umfassen nicht allein den Universitätsbereich).

Quelle: CIMA (2012)

- Aufgrund der in Heidelberg bestehenden engen Verknüpfung zwischen der Universitätsentwicklung und dem Ausbau des Technologiestandortes Heidelberg, wurde der erforderliche Bedarf in diesen Bereichen gemeinsam ausgewiesen. Die CIMA geht von einem zusätzlichen Bedarf des **Standorttyps „Technologiestandort“ von 26,8 ha** aus. Zur Klarstellung sei herausgestellt, dass es sich hierbei sowohl um Flächen handelt, die ebenso innerhalb des Universitätscampus Neuenheimer Feld, wie auch durch eine Erweiterung des angrenzenden Technologieparks bzw. an geeigneten anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes (z.B. Bahnstadt) realisiert werden können.
- Wie dargestellt wurde, geht die Modellrechnung von einem sehr eingeschränkten Potenzial an zusätzlich mobilisierbaren Flächen innerhalb der **Heidelberger Innenstadt** aus. Zusammen mit der Nachfrage nach **stadtteilbezogenen Grundstücken** in Mischgebieten etc. weist die Modellrechnung eine Flächennachfrage von **6,9 ha** aus.
- Da die Bedarfsberechnung auf der erwarteten Beschäftigtenentwicklung in Heidelberg aufbaut und diese im Einzelhandel einen Rückgang der Beschäftigten ausweist, wird für **Einzelhandelsstandorte bei linearer Fortschreibung kein zusätzlicher Flächenbedarf** ausgewiesen.¹⁸⁷

In der Abb. 49 wird der ermittelten derzeitigen Verteilung der Beschäftigten die erwartete Struktur in den neu zu entwickelnden Flächen gemäß der dargestellten Modellrechnung gegenübergestellt. Dabei wird nicht von einem „radikalen“ Wandel der Standortanforderungen ausgegangen. Weiterhin werden z.B. schon aus immissionsschutzrechtlichen

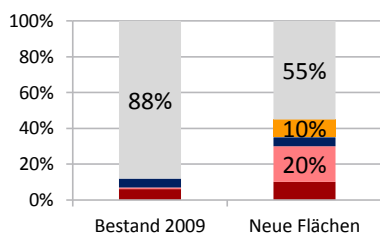
Abb. 49: Derzeitige räumliche Verteilung der Beschäftigten nach Unternehmenstypen und räumliche Verteilung auf neu zu schaffenden Flächen



- aufgrund planungsrechtlicher Anforderungen werden weiterhin „klassische“ Gewerbegebiete nachgefragt
- verstärkte Nachfrage nach Flächen in Gewerparks
- zur Vermeidung von Gemengelageproblemen verstärkte Tendenz in Gewerbegebiete
- zur Vermeidung von Gemengelageproblemen verstärkte Tendenz in Gewerbegebiete

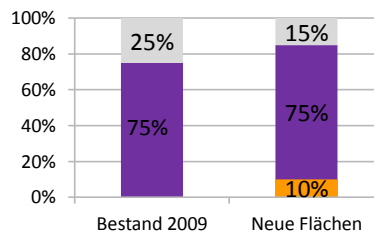
¹⁸⁷ Die gegen den Trend der rückläufigen Beschäftigtenentwicklung zu beobachtende stetige Nachfrage des Handels nach neuen Standorten und Grundstücken wird vom nachfolgenden Szenario (siehe Kap. 5.4) aufgegriffen und in Form eines Flächenzuschlags zu den Ergebnisse der Bedarfsberechnung berücksichtigt.

Wirtschaftsnahe Dienstleistungen



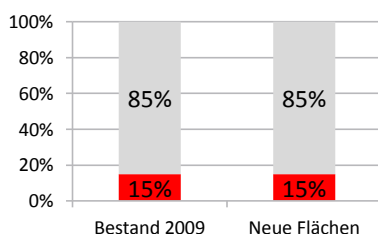
- begrenztes Angebot an Innerstadtflächen, neue attraktive Angebote in Gewerbegebieten und an „urbanen“ Standorten führt zur veränderten Nachfrage

Forschung und Entwicklung



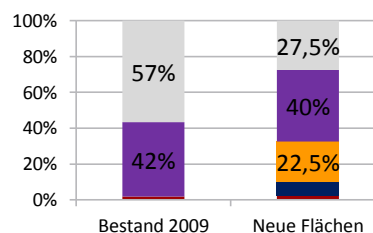
- begrenztes Flächenpotenzial an bisher nachgefragten Standorten, verstärkte Nachfrage nach Flächen vom Typ „Technologiepark“

Einzelhandel



- gezieltes Gegensteuern zur weiteren Verlagerung in Richtung SO-Standorte

Sonstige Dienstleistungen



- neue Standorttypen schaffen erforderliche Angebote für zukünftige Nachfrage

- Typ "klassisches" Gewerbegebiet
- Typ Gewerbegebiet
- Typ Bürostandort
- Typ "urbane" Standort
- Typ Einzelhandelsstandort
- Typ Technologiepark/ Unicampus
- Innenstadt/ Stadtteile

Quelle: CIMA (2012)

Gründen für emittierende Betriebe ausschließlich Flächen in klassischen Gewerbegebieten vorzuhalten sein. Die stärksten Verschiebungen sind entsprechend bei den wirtschaftsnahen Dienstleistern zu erwarten. Veränderte Anforderungen an den Standort und begrenzte Flächenangebote in der Innenstadt werden zu einem veränderten Standortmuster führen.

Die erwartete Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2025 ist in Abb. 50 dargestellt. Die rd. 5.800 zusätzlichen Arbeitsplätze sind auf verschiedene Standorttypen zu verteilen; mit jeweils rd. 2.500 Beschäftigten **entfallen die meisten Arbeitsplätze auf die Standorttypen „urbane Standorte“ und „Technologiestandort“**.

Abb. 50: Räumliche Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Heidelberg 2025 und Saldo gegenüber der Verteilung 2009

	„klassische“ Gewerbegebiete	Gewerparks	Bürostandorte	"urbane" Standorte	Einzelhandelsstandorte	Technologiestandorte	Innenstadt und Stadtteile	SUMME
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2025	16.700	1.100	900	2.500	600	21.700	41.300	84.800
Saldo der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2009 – 2025	- 1.100	+ 1.100	+ 900	+ 2.500	- 100	+ 2.600	+ 300	+ 6.200

Quelle: CIMA (2012)

5.4 Szenario 2: Chancen-Szenario

Im 2. Szenario wird das Status Quo-Szenario um einzelne Faktoren erweitert, die insbesondere mit den Nachteilen eines rein trendbasierten Ansatzes umzugehen versuchen. Insbesondere sind dies bisherige und v.a. künftig zu erwartende Sonderentwicklungen der Wirtschaft sowie Zielsetzungen der Wirtschaftspolitik (Kap. 5.4.1). Vor allem sind dies die Branchen bzw. Querschnittsbereiche Biotechnologie und Medizintechnik, Organische Elektronik, Umweltwirtschaft und Informationswirtschaft, die als Teilbereiche der Kreativen Ökonomie die künftige Entwicklung der Stadt Heidelberg wesentlich beeinflussen werden (Kap. 5.4.2). Über alle einschlägigen Branchen hinweg ist auch der positive Effekt berücksichtigt worden, der sich auf Basis der Heidelberger Standortbedingungen aus dem Trend zur Green economy (vgl. dazu Kap. 2.2.1) ergibt. Hieraus, aber ebenso aus den Sonderentwicklungen im Bereich Einzelhandel und Übernachtungsgewerbe (Kap. 5.4.3) ergibt sich eine modifizierte Bedarfsermittlung (Kap. 5.4.4).

Methodische Ergänzungen zum Szenario 1

Jegliche Form von Prognosen ist mit Unsicherheiten behaftet. Dies trifft insbesondere auch auf solche Prognosen zu, die auf einer bloßen Trendextrapolation beruhen. Die Annahme, dass sich Trends aus der Vergangenheit auch in Zukunft fortsetzen werden, setzt voraus, dass sich die Beziehungen zwischen den herangezogenen Variablen künftig nicht verändern, also eine Gesetzmäßigkeit vorliegt. Unstabile Rahmenbedingungen, wie sie der wirtschaftlichen Entwicklung zugrunde liegen, erhöhen jedoch die Ungenauigkeit der Prognose. Die Problematik wurde im Szenario 1 bereits dahingehend deutlich, dass – entgegen dem angenommenen rückläufigen Flächenbedarf im Einzelhandel aufgrund rückläufiger Beschäftigtenzahlen – in der Vergangenheit ein zunehmender Flächenbedarf des Einzelhandels festzustellen war, der sich aller Voraussicht nach auch in Zukunft fortsetzen wird.¹⁸⁸ Dies geht vor allem auf eine zunehmende Flächenkennziffer, also den Flächenbedarf je Beschäftigtem, zurück. Ein weiterer Sondereffekt betrifft die Übernachtungsbranche. So verfolgt die Stadt eine Strategie zum weiteren Ausbau des Übernachtungsangebotes in Heidelberg.

¹⁸⁸ Siehe dazu z.B. KPMG/ EHI (2006): Trends im Handel 2010

Insbesondere aber ist die künftige Entwicklung des Flächenbedarfs auch von der Dynamik des Wachstums in den forschungs- und wissensintensiven Branchen abhängig. Dynamisch wachsende Unternehmen und Branchen benötigen am ehesten zusätzliche Flächen bzw. auch neue Standorte. Ebenso wird die Nachfrage von außerhalb umso höher sein, je prosperierender sich der jeweilige Wirtschaftsstandort insgesamt entwickelt. Die sektorale Polarisierungstheorie geht davon aus, dass Innovationen (Produktion neuer Güter und Dienste, Einsatz neuer Produktionsmethoden, organisatorische Neuerungen etc.) eine Entwicklung der Wirtschaft in Wellenform bewirken. Dabei sind die Innovationen begleitet von Nettoinvestitionen und der Bildung neuer, führender Branchen, sog. „motorischen Einheiten“,¹⁸⁹ die zu sich selbst verstärkenden Effekten führen, da diese eng mit anderen Wirtschaftsbereichen verflochten sind. Hinsichtlich der räumlichen Dimension liefern die hieran angelehnten Wachstumspolkonzepte wichtige Erkenntnisse. Diesbezüglich sind die vier interdependenten Polarisierungseffekte technischer, einkommensmäßiger, psychologischer sowie geographischer Art zu nennen. Einerseits wird dabei eine räumliche Konzentration aufgrund von Lokalisationsvorteilen vermutet, andererseits sind Impulse aber auch außerhalb einer polarisierten Region möglich (Cluster-Ansatz). Lasuén, dem die bislang umfassendste Erweiterung und Vertiefung des Wachstumspolkonzeptes gelang,¹⁹⁰ weist dabei auf die Bedeutung von Standortfaktoren bei der räumlichen Ausbreitung hin. Diesbezüglich sei ergänzend auf das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage am Wirtschaftsflächenmarkt verwiesen.

Die Nachfrage bedingt das Angebot – das Angebot bedingt die Nachfrage

Der Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage wird oftmals gedanklich vernachlässigt. Dabei beeinflussen sich Angebot und Nachfrage gegenseitig. Grundsätzlich wird in der Wirtschaftswissenschaft unterschieden zwischen dem **Bedürfnis**, also dem Wunsch, einem wahrgenommenen Mangel Abhilfe zu schaffen, und dem **Bedarf**, der aus der Verbindung des Bedürfnisses mit Kaufkraft entsteht. Der Bedarf tritt schließlich am Markt als **Nachfrage** auf. Dabei ist zu beachten, dass manche unserer Bedürfnisse bewusst (offene Bedürfnisse), andere wiederum unbewusst (latente Bedürfnisse) sind. Latente Bedürfnisse müssen erst durch entsprechende Angebote geweckt werden. Sicherlich ist es aus Sicht einer nachhaltigen Raumentwicklung alles andere als wünschenswert, einen zusätzlichen Bedarf nach Wirtschaftsflächen zu wecken. Dennoch wirkt sich die Schaffung geeigneter Angebote, wie gezeigt werden konnte, auch auf die Nachfrage aus, weshalb auch vergangenheitsbasierte Modelle der Bedarfsermittlung (vgl. Kap. 5.1.1) nicht zielführend sind, da eine evtl. durch das Angebot begrenzte Nachfrage der Vergangenheit auch für die Zukunft angenommen wird. Übertragen auf den Flächenbedarf in der Stadt Heidelberg bedeutet dies, dass über die Entwicklung entsprechender Flächenangebote auch entscheidende Engpassfaktoren zur Ausschöpfung des endogenen Potenzials am Standort beseitigt werden können. Inwiefern ein geweckter Bedarf bzw. eine möglicherweise zusätzliche Nachfrage nach Flächen im Bestand oder über zusätzliche Flächenausweisungen zu decken ist, ist Gegenstand des späteren Kapitels 5.5. Ob eine Förderung bestimmter Unternehmen, auf die dies zutrifft gewünscht ist, ist allein auf politischer Seite zu beantworten.

Wirtschaftliche Zielsetzungen und Sondereinflüsse

In die Bedarfsrechnung einzubeziehen sind entsprechend folgende Sonderentwicklungen in Heidelberg, da diese flächenrelevante Auswirkungen haben:

- Zusätzlicher Flächenbedarf durch die Förderung der Stadt Heidelberg als Standort für wissens- und forschungsintensive Unternehmen
- Zusätzlicher Flächenbedarf durch den verfolgten Ausbau des Hotelangebotes in Heidelberg

¹⁸⁹ Vgl. Schätzl, L. (2001): Wirtschaftsgeographie 1. Theorie, 8. Auflage, S. 159

¹⁹⁰ Schätzl, L. (2001): Wirtschaftsgeographie 1. Theorie, 8. Auflage, S. 185

- Zusätzlicher Flächenbedarf durch erwartete Entwicklung des Einzelhandels

5.4.1 Wirtschaftliche Zielsetzungen der Stadt Heidelberg hinsichtlich wissens- und forschungsintensiver Unternehmen

Die Stadt Heidelberg hat bereits in der Vergangenheit umfangreiche Anstrengungen zum Ausbau der Stadt als Wissensstadt unternommen. Zuletzt äußerte sich dieses Bestreben auch im Gemeinderatsbeschluss zur Durchführung einer Internationalen Bauausstellung (IBA) Wissen-schafft-Stadt.¹⁹¹ Eine aktive Förderung dieses Wirtschaftsbereichs ist auch zukünftig eines der zentralen wirtschaftspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg. Das experimentell angelegte Stadtentwicklungsinstrument IBA wird vor allem dann einen nachhaltigen Erfolg haben, wenn die Bevölkerung auf diesem Weg „mitgenommen“ werden kann. Geprägt durch die Hochschullandschaft der Stadt werden die Wissensökonomien aber auch unabhängig von einem grundlegenden Wandel die Wirtschaft der Stadt immer mehr prägen. Neben den direkten Beschäftigungseffekten übernimmt vor allem die Gruppe der wissensintensiven Dienstleister auch eine wichtige Rolle als Innovationsmotor für die Wirtschaft.

Jüngere Entwicklungen im Bereich wissensintensiver Dienstleister sprechen für eine besondere Dynamik der Entwicklung, die bei der Beschäftigtenprognose gesondert zu berücksichtigen ist:

- Eine starke Expansion der außeruniversitären Forschungseinrichtungen (vgl. Kap. 3.2.3)
- Effekte der Innovations- und Wirtschaftsförderung (u.a. spezialisierte Infrastrukturen und Netzwerke)

Mit zusammen **16 außeruniversitären Forschungseinrichtungen**¹⁹² nimmt Heidelberg deutschlandweit eine Spitzenstellung ein. Die weitere Expansion dieser Einrichtungen führt dazu, dass die Stadt weiterhin stark durch die Forschung geprägt sein wird und damit auch ein entsprechendes „kreatives Umfeld“ nach sich zieht.

Die Stadt Heidelberg hat zusammen mit lokalen und regionalen Partnern aus Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft vielfältige Netzwerke, Flächen- und Beratungsangebote für wissensorientierte Unternehmen geschaffen – etwa in den Bereichen Biotechnologie und Medizintechnik, Umweltwirtschaft oder Organische Elektronik. Beispiele sind der TechnologiePark Heidelberg oder das Netzwerkmanagement der BioRN, aber auch die Förderstrukturen der Spitzencluster im Bereich Biomedizin und Organische Elektronik (s.u.).

Allein die Erfolge beim Spitzencluster-Wettbewerb im Herbst 2008 „**Forum Organic Electronics**“ und „**Zellbasierte & Molekulare Medizin in der Metropolregion Rhein-Neckar**“ sicherte für fünf Jahre insgesamt 80 Mio. EUR. Auch über den Förderzeitraum hinaus sind positive Wirkungen auf die Wirtschaft zu erwarten (vgl. Kap. 5.4.2).

¹⁹¹ Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschloss am 15. Dezember 2011 die Durchführung einer Internationalen Bauausstellung Wissen-schafft-Stadt. Diesem Beschluss ging ein Gutachten „Plädoyer für eine Internationale Bauausstellung in Heidelberg“ sowie ein Forum „Wissen schafft Stadt“ voran, in denen u.a. die urbane Wissensgesellschaft samt ihrer baulichen Anforderungen thematisiert wurde.

¹⁹² http://www.uni-heidelberg.de/einrichtungen/ausser_uni.html (Zugriff am 28.08.2012)

5.4.2 Vertiefung: Flächenbedarfe ausgewählter wissens- und forschungsintensiver Branchen bzw. Querschnittsbereiche

Die Branchen bzw. Querschnittsbereiche Biotechnologie und Medizintechnik, Organische Elektronik, Umweltwirtschaft und Informationswirtschaft (als einem Teilbereich der sogenannten „Kreativen Ökonomie“) stehen im Mittelpunkt der wirtschaftspolitischen Strategie der Stadt Heidelberg. Für sie werden nachfolgend wesentliche Entwicklungsperspektiven, Standortfaktoren und Flächenbedarfe dargestellt (vgl. auch Abb. 51).

Abb. 51: Ausgewählte wissensintensive Branchen und ihre Flächenbedarfe

	Biotechnologie und Medizintechnik	Organische Elektronik	Umweltwirtschaft	Informationswirtschaft
Branchenprofil Heidelberg	Standort medizinischer Biotechnologie von internationaler Bedeutung	Nationaler Leuchtturm eines neuen Technologiefeldes	Konzentration von Dienstleistern der Umweltwirtschaft (Ingenieurbüros etc.)	breites Unternehmensspektrum im Bereich Softwareentwicklung u. IT-Beratung
Standorte	TechnologiePark (Neuenheimer Feld)	InnovationLab (Speyerer Straße)	UmweltPark sowie stadtweit	stadtweit
besondere Standortfaktoren (Auswahl)	Verfügbarkeit Laborräume räumliche Nähe zu Forschungsinfrastrukturen und Kliniken	Gemeinsame Forschungseinrichtungen Wissenschaft und Wirtschaft räumliche Nähe zu Forschungsinfrastrukturen	gute Verkehrsanbindung räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen	z.T. hochwertige Architektur z.T. repräsentative Standorte
Perspektiven Flächenentwicklung	Profilierung Campus Bahnstadt als ergänzender Biotechnologie-Standort	Entwicklung Flächen mit Campus-Charakter Teilsegment High-Tech-Produktion (Gewerbepark)	Umweltwirtschaft als Nutzer urbaner Wissensquartiere und Impulsgeber bei Flächenentwicklung	Nutzerpotenzial für Entwicklung urbaner Wissensquartiere

Quelle: Difu (2012)

Biotechnologie und Medizintechnik

Die Biotechnologie umfasst die Anwendung von Wissenschaft und Technik auf lebende Organismen, Teile von ihnen, ihre Produkte oder Modelle von ihnen zwecks Veränderung von lebender oder nicht-lebender Materie zur Erweiterung des Wissensstandes, zur Herstellung von Gütern und zur Bereitstellung von Dienstleistungen.¹⁹³ Biotechnologie und Medizintechnik sind – neben der pharmazeutischen Industrie – Bestandteile der Lebenswissenschaften (Life Sciences).

¹⁹³ OECD (2012): Online-Glossar zur Statistik, <http://stats.oecd.org/glossary/detail.asp?ID=219> (letzter Abruf 20.4.2012)

Branchenprofil Heidelberg: Die Region Rhein-Neckar, und hier insbesondere Heidelberg, ist einer der führenden Standorte der Biotechnologie-Branche.¹⁹⁴ Schwerpunkt in Heidelberg ist die medizinische Biotechnologie (u.a. Entwicklung von Therapeutika, Diagnostika und dafür notwendige Plattform-technologien):

- Derzeit gibt es am Standort Heidelberg rund 65 Biotechnologie-Unternehmen mit über 1.000 Mitarbeitern.¹⁹⁵ In der pharmazeutischen Industrie waren 2011 rund 150 Beschäftigte in sechs Unternehmen zu verzeichnen.¹⁹⁶
- In der BioRegion Rhein-Neckar sind rund 60 Biotech- und drei Pharmaunternehmen (Abbott, Merck Serono und Roch Diagnostics) mit insgesamt 16.500 Beschäftigten beheimatet.
- Mit der TechnologiePark Heidelberg GmbH und der BioRN Management GmbH unterstützen zwei Organisationen die Standortentwicklung bzw. das Clustermanagement für Unternehmen im Bereich Biotechnologie.
- Seit 2008 erfolgt eine Förderung des Spitzenclusters „Zellbasierte & Molekulare Medizin in der Metropolregion Rhein-Neckar“ durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).¹⁹⁷

Branchenentwicklung: Für die deutsche Biotech-Branche prognostizieren Experten, dass diese nach spürbaren Einbrüchen in den letzten Jahren der allgemein positiven Wirtschaftsentwicklung folgt. Allerdings werden die Finanzierungsbedingungen als beschränkender Faktor angesehen. Die für den Standort Heidelberg besonders relevante „rote“ Biotechnologie¹⁹⁸ ist nach Experteneinschätzung tendenziell weniger konjunkturabhängig. Eine Reihe von betrieblichen Investitionen zeigt, dass der Standort Heidelberg eine besondere Dynamik im Bereich Biotechnologie verzeichnen kann:

- Erweiterung Firma Glycotope Biotechnology GmbH am Standort Czernyring (Produktionsfläche 1.400 qm, 2011).
- Neubau Forschungszentrum Octapharma Biopharmaceuticals GmbH am Standort Technologiepark Neuenheimer Feld (Investitionsvolumen ca. 20 Mio. EUR, Fertigstellung 2012).
- Neubau Skylabs durch die Max-Jarecki-Stiftung am Standort Bahnstadt (Investitionsvolumen ca. 60 Mio. EUR; 19.000 qm Büro- und Laborflächen; Fertigstellung 2012).

¹⁹⁴ Ernst & Young GmbH (2011): Weichen stellen. Deutscher Biotechnologie Report 2011.

¹⁹⁵ Angaben BioRN, umfasst sowohl Biotechnologie-Unternehmen, deren Unternehmensziel wesentlich oder ausschließlich in der Biotechnologie liegt (sog. dedizierte Biotechnologie-Unternehmen), als auch sonstige biotechnologisch-aktive Unternehmen (Stand: Januar 2012).

¹⁹⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderauswertung

¹⁹⁷ Roßbach, Clara (2010: Cluster in der Regionalentwicklung. Das Beispiel des BioRN Clusters „Zellbasierte und Molekulare Medizin“ in der Metropolregion Rhein-Neckar. Arbeitspapiere zur Regionalentwicklung. Elektronische Schriftenreihe des Lehrstuhls für Regionalentwicklung und Raumordnung. Band 6.

¹⁹⁸ Die „rote“ Biotechnologie (oder medizinische Biotechnologie) umfasst die Bereiche der Biotechnologie, die auf medizinische Anwendungen, insbesondere im Bereich der Gesundheit, abzielt (Quelle: (Ernst & Young 2011, S. 33).

Flächenangebot und -nachfrage: Status quo

- Unternehmen der Biotechnologie benötigen in der Regel Spezialimmobilien (Büro- und Laborräume) und suchen die räumliche Nähe zu relevanten Forschungseinrichtungen und deren Infrastrukturen.
- Biotech-Unternehmen, Zulieferer und Dienstleister konzentrieren sich daher mehrheitlich auf die zwei Standorte Neuenheimer Feld und Czernyring des TechnologieParks Heidelberg. Daneben gibt es aber auch Einzelstandorte in anderen Gewerbegebieten der Stadt.
- Grundsätzlich fokussieren die meisten der Heidelberger Biotechnologieunternehmen auf Forschung und Entwicklung. Sie sind daher vergleichsweise wenig flächenintensiv. Es gibt ein vergleichsweise kleines Untersegment produzierender Unternehmen insbesondere am Standort Czernyring des TechnologieParks. Daher besteht bisher in diesem Segment keine bedeutende Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken.
- Die Bindung an bestehende Betriebsstandorte ist aufgrund der hohen Investitionen in unternehmensspezifische Produktionstechnik und der notwendigen, standortbezogenen Genehmigungen sehr hoch.
- Unternehmensgründungen sind ein wichtiger Faktor für die Branche. Gerade Startups sind aber auch besonders preissensibel, was in der Vergangenheit u.a. durch die Anmietung von Objekten im Gewerbegebiet Wieblingen, aber auch durch Investitionen bzw. Anmietungen in der Region deutlich wurde.
- Gegenwärtig wird das Flächenangebot – aufgrund verfügbarer Mietobjekte und der aktuellen Neubauvorhaben in der Bahnstadt – als ausreichend angesehen. Es ergeben sich aber substantiierte Hinweise aus Entwicklungen im Bereich der Organischen Elektronik, die im Falle ihrer konsequenten und erfolgreichen Weiterentwicklung durch führende Unternehmen in Heidelberg zeitnah zu Flächenansprüchen in nicht unerheblichem Umfang führen können (s.u.).

Flächenangebot und -nachfrage: Perspektiven

- Am Standort Neuenheimer Feld sollten im TechnologiePark insbesondere Flächen für diejenigen Unternehmen vorgehalten werden, die räumliche Nähe zu den dort vorhandenen Forschungsinfrastrukturen benötigen.
- Perspektivisch ist eine erfolgreiche Profilierung des Campus Bahnstadt als Erweiterung des nicht mehr in großem Umfang erweiterbaren TechnologieParks Heidelberg auf dem Campus Neuenheimer Feld von zentraler Bedeutung (vgl. Kap. 4.2.2).

Organische Elektronik

Die Organische Elektronik entwickelt elektronische Bauelemente auf Basis organischer Ausgangsmaterialien. Sie ist eine zukunftsweisende „Green Technology“ zur umweltfreundlichen Energiegewinnung, sparsamen Energieverwendung und Ressourcen schonenden Herstellung elektronischer Komponenten auf Basis von leitenden und halbleitenden Kunststoffen.¹⁹⁹ Es handelt sich um eine Querschnittstechnologie, die Beiträge der Chemie, Physik, Maschinenbau und Elektrotechnik zu-

¹⁹⁹ InnovationLab GmbH (2012): Internetseiten www.innovationlab.de (letzter Abruf: 17.04.2012).

sammenführt und so unterschiedliche Anwendungen wie Leuchtmittel, Photovoltaik, gedruckte Elektronik und Batterien umfasst.²⁰⁰

Branchenprofil Heidelberg: Mit dem Spitzencluster für Organische Elektronik verfügt Heidelberg über ein Alleinstellungsmerkmal in diesem jungen Technologiefeld. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) hat den Cluster im Herbst 2008 als Sieger des Spitzencluster-Wettbewerbes ausgezeichnet. Damit verbunden ist die Förderung der Forschungsprojekte der Clusterpartner mit ca. 40 Mio. € in einem Zeitraum von fünf Jahren.

Beim Spitzencluster Organische Elektronik handelt es sich um ein Kooperationsnetzwerk aus derzeit drei DAX-Unternehmen, acht internationalen Großunternehmen (u.a. BASF, Merck, Heidelberger Druckmaschinen AG), sechs mittelständischen Unternehmen sowie neun Forschungseinrichtungen und Hochschulen, darunter zwei Eliteuniversitäten. Schwerpunkt ist die druckbare organische Elektronik. Der Spitzencluster Forum Organic Electronics hat sich zum Ziel gesetzt, wissenschaftliche Exzellenz und wirtschaftliche Potenz zu verbinden, um das Innovations- und Wachstumspotenzial der Zukunftstechnologie Organische Elektronik zu erschließen und die Region zu einem weltweit führenden Forschungs-, Entwicklung- und Produktionsstandort zu entwickeln.²⁰¹

Mit der InnovationLab GmbH haben sich die Partner des Spitzenclusters aus Wissenschaft und Wirtschaft zusammengeschlossen, um entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Organischen Elektronik – auch räumlich – eng zusammen zu arbeiten, angefangen von der Erforschung und Entwicklung neuer Materialien, über die Konzeption von Devices und Systemen bis hin zur Vermarktung von Anwendungen und Dienstleistungen.²⁰²

Branchenentwicklung: Der Organischen Elektronik wird mittel- bis langfristig ein globales Marktvolumen von mehreren hundert Milliarden Euro vorausgesagt.²⁰³ Aufgrund des Querschnittscharakters dieser noch jungen Technologie, benötigt die Organische Elektronik die enge Zusammenarbeit der beteiligten Partner über alle Wertschöpfungsstufen hinweg: von der Grundlagenforschung über die Anwendungsforschung, die Systemtechnik bis zur Fertigungs- und Prozesstechnik. Daher wird die Forschung „unter einem Dach“ mit umfangreicher Infrastruktur in der Nähe einschlägiger Industrie, wie sie im InnovationLab erfolgt, als besonders erfolgversprechend angesehen.²⁰⁴ Heidelberg hat daher die Chance, sich als führender Standort für Forschung und Entwicklung aber auch für Bildungs-, Weiterbildungs- oder Konferenzaktivitäten in diesem Bereich zu etablieren. Die industriellen Impulse werden – auch aufgrund der Zusammensetzung der Industriepartner – in die ganze Region Rhein-Neckar ausstrahlen.

Flächenangebot und -nachfrage: Status quo

- Gegenwärtig sind die Aktivitäten in diesem Technologiefeld vor allem auf die InnovationLab GmbH bezogen. Die InnovationLab GmbH hat Räumlichkeiten im ehemaligen ABB-Forschungszentrum in der Speyrer Straße angemietet.

²⁰⁰ acatech – Deutsche Akademie der Technikwissenschaften (2011): Organische Elektronik in Deutschland. Bewertung und Empfehlungen für die Weiterentwicklung, S. 10

²⁰¹ InnovationLab GmbH (2012): Internetseiten www.innovationlab.de (Zugriff am 17.04.2012)

²⁰² InnovationLab GmbH (2012): Internetseiten www.innovationlab.de (Zugriff am 17.04.2012)

²⁰³ acatech – Deutsche Akademie der Technikwissenschaften (2011): Organische Elektronik in Deutschland. Bewertung und Empfehlungen für die Weiterentwicklung, München und Berlin.

²⁰⁴ acatech – Deutsche Akademie der Technikwissenschaften (2011): Organische Elektronik in Deutschland. Bewertung und Empfehlungen für die Weiterentwicklung, München und Berlin.

Flächenangebot und -nachfrage: Perspektiven

- Mittelfristig werden nach Experteneinschätzung Bedarfe an Büro-, Labor- und Hallenflächen für das Wachstum des InnovationLabs selbst gesehen.
- Es wird erwartet, dass die Aktivitäten des InnovationLabs „Ableger“ von Firmen und Start-ups anziehen werden, die von der unmittelbaren räumliche Nähe zu dem dort vorhandenen Know-how und dessen Spezialgeräten profitieren wollen. Erste Beispiele dafür sind bereits vorhanden.
- Langfristig könnte bei einer erfolgreichen Entwicklung und Positionierung des Standortes für Organische Elektronik das Wachstum bzw. die Ansiedlung spezialisierter Dienstleister (z.B. Anbieter technischer Geräte, Patentanwälte) um dieses Technologiefeld erfolgen.
- Mit der zunehmenden Marktreife von Produkten der Organischen Elektronik eröffnet sich für den Standort Heidelberg die mittel- bis langfristige Perspektive, Standorte für eine Hightech-Produktion in diesem Bereich zu entwickeln. Dies betrifft vermutlich aber fast ausschließlich die kleinteilige Spezialproduktion, die nicht von den großen Industriepartnern des Spitzenclusters an deren bereits vorhandenen Produktionsstandorten erfolgen wird. Dafür ist ein attraktives Angebot an modernen Gewerbeobjekten mit Büro-, Hallen und Serviceflächen notwendig.

Umweltwirtschaft

Die Umweltwirtschaft umfasst alle Unternehmen, die Umweltschutzgüter und-dienstleistungen anbieten.²⁰⁵ Dies betrifft sowohl die additive Umwelttechnik (z.B. Abwasserbeseitigung, Luftreinhaltung oder Altlastensanierung), Anbieter integrierter Umweltschutztechnologien (z.B. Anlagen zum prozessinternen Wasserrecycling) und umweltfreundlicher Produkte (z.B. wasserlösliche Lacke) sowie umweltschutzrelevanter Dienstleistungen. Die Umweltwirtschaft setzt sich also aus Unternehmen verschiedenster Wirtschaftszweige zusammen und die „Zugehörigkeit“ macht sich oft an der konkreten Produktpalette bzw. dem einzelnen Tätigkeitsprofil fest. Aufgrund dieses Querschnittscharakters der Umweltwirtschaft lassen sich aus der amtlichen Statistik unmittelbar keine Daten ableiten.

Branchenprofil Heidelberg: Die Umweltwirtschaft ist in Heidelberg sehr stark dienstleistungsgeprägt. Es dominieren Ingenieurbüros und Beratungsfirmen (z.B. IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH oder das ifeu-Institut für Energie und Umweltforschung Heidelberg GmbH). Auch einzelne Industrieunternehmen lassen sich in Teilbereichen der Umweltwirtschaft zurechnen – systematische Informationen dazu liegen nicht vor (so ist beispielsweise das Unternehmen ProMinent Dosiertechnik GmbH auch im Bereich des Anlagenbaus für die Abwasserbehandlung tätig).

Auf Ebene der Metropolregion Rhein-Neckar haben sich im Cluster Energie & Umwelt rund 250 Partner aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung zusammengeschlossen.²⁰⁶ Durch ein professionelles Clustermanagement sollen nun, mit Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg, die Potenziale in diesem Feld systematisch erschlossen und international vermarktet werden. Ein besonderer Fokus gilt den Bereichen Steigerung der Energieeffizienz mit Schwerpunkten in den Bestandsgebäu-

²⁰⁵ Bundesministerium für Umwelt und Reaktorschutz (BMU) (Hrsg.) (2011, S. 15): Umweltwirtschaftsbericht 2011. Daten und Fakten für Deutschland, Berlin.

²⁰⁶ Metropolregion Rhein-Neckar (2012): <http://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-entwicklung/gemeinschaftliche-regionalentwicklung/wirtschaftsfoerderung/cluster-energie-umwelt.html> (Abruf 15.02.2012).

den und in den Kleinen und Mittleren Betrieben (KMU).²⁰⁷ Dabei kann in Heidelberg bereits auf langjährige und umfangreiche kommunale Aktivitäten zur Förderung des nachhaltigen Wirtschaftens in Unternehmen aufgebaut werden.²⁰⁸

Branchenentwicklung: Nach Einschätzung vieler Experten werden Umwelt- und Effizienztechnologien im 21. Jahrhundert auf vielen Märkten eine Schlüsselrolle spielen. So prognostiziert das BMU einen starken Anstieg der Wertschöpfung: Der Anteil der Umwelttechnologien in Deutschland wird sich von 8 Prozent des Bruttoinlandsprodukts bis 2020 voraussichtlich auf 14 Prozent erhöhen.²⁰⁹ Dabei wird auch auf die gute internationale Wettbewerbsposition abgehoben. Als grüne Zukunftsmärkte werden von Experten gesehen: umweltfreundliche Energien, Energieeffizienz, Rohstoff- und Materialeffizienz, Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Wasserwirtschaft sowie nachhaltige Mobilität.²¹⁰

Am Standort Heidelberg sind relativ wenige Anknüpfungspunkte im Bereich der natur- und ingenieurwissenschaftlichen Forschung für Ausgründungen und Technologietransfer in die Wirtschaft vorhanden. Als entscheidend für die weitere Entwicklung der Umweltwirtschaft in Heidelberg auch im industriellen Bereich wird von manchen Experten eine stärkere Orientierung der bestehenden Branchennetzwerke auf kooperative Projekte der Technologieentwicklung, beispielsweise im Bereich der regenerativen Energien, angesehen. Damit wären dann auch entsprechende Beschäftigungseffekte erzielbar.

Flächenangebot und -nachfrage: Status quo

- Mit dem UmweltPark in den ehemaligen Heinsteinwerken besteht in Heidelberg-Wieblingen seit 2005 ein spezifisches Flächenangebot für Unternehmen der Umweltwirtschaft und Umwelttechnik, das vom Umwelt-Kompetenz-Zentrum (UKOM) Heidelberg Rhein-Neckar e.V. betreut wird. Hier haben sich aktuell Firmen insbesondere aus den Themenfeldern Energie, angewandter Umweltschutz, Umweltberatung und -bildung angesiedelt. Das Zentrum ist voll ausgelastet. Es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld (Wohngebiet).
- Entsprechend der Unternehmensstruktur werden vor allem Büro- und Laborflächen nachgefragt. Dabei können Standorte in Gewerbeflächen dann attraktiv sein, wenn sie flexibel sind und über eine gute verkehrliche Anbindung verfügen.
- Es gibt regelmäßige Nachfragen von Existenzgründern und jungen Unternehmen beim Umwelt-Park-Management nach kleinen und flexiblen Büro- und Laborflächen.

Flächenangebot und -nachfrage: Perspektiven

- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mit einer weiterhin positiven Entwicklung der Branche eine anhaltende Flächennachfrage, insbesondere im Büroflächenbereich, einhergeht.

²⁰⁷ Metropolregion Rhein-Neckar (2012): <http://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-entwicklung/gemeinschaftliche-regionalentwicklung/wirtschaftsfoerderung/cluster-energie-umwelt.html> (Zugriff am 15.02.2012).

²⁰⁸ Zirkwitz, H.-W. u.a. (2012): „Nachhaltiges Wirtschaften“ – ein Kooperationsprojekt der Stadt Heidelberg, in: Servicestelle Kommunaler Klimaschutz beim Deutschen Institut für Urbanistik (Hrsg.) Klimaschutz & Unternehmen. Praktische Ansätze der Kommunen zur Förderung nachhaltigen Wirtschaftens, S. 12-23.

²⁰⁹ Bundesministerium für Umwelt und Reaktorschutz (BMU) (Hrsg.) (2011): Umweltwirtschaftsbericht 2011. Daten und Fakten für Deutschland, S. 114

²¹⁰ ebd., S. 116

- Mit der Entwicklung der umfangreichen Konversionsflächen in Heidelberg und der Region sind vielfältige Aufgaben für die Umweltwirtschaft (z.B. Altlastensanierung, ressourceneffizientes Bauen etc.) verbunden. Hier bieten sich nach Einschätzung von Experten zusätzliche Chancen für ein Wachstum im Unternehmensbestand bzw. die Ansiedlung von Unternehmen.

Informationswirtschaft

Die Informations- und Kommunikationswirtschaft besteht aus den Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes der Informations- und Kommunikationstechnik sowie Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Informations- und Kommunikationsdienstleistungen. Stark vertreten am Standort Heidelberg sind insbesondere Unternehmen der Softwareentwicklung und IT-Beratung, während die Bereiche Kommunikationsdienstleistungen sowie die Informations- und Kommunikationstechnik unterdurchschnittlich vertreten sind.

Branchenprofil Heidelberg: Im Bereich der Dienstleistungen der Informationstechnologie (Softwareentwicklung, IT-Beratung) waren 2011 rund 1.600 Personen in 95 Unternehmen beschäftigt.²¹¹ Dabei umfasst die Firmenstruktur große Niederlassungen global agierender Softwareunternehmen (z.B. SAS Institute) ebenso wie auch zahlreiche KMU. 2006 waren im Bereich Software/ Games rund 30 % der Beschäftigten in der Heidelberger Kreativwirtschaft tätig. Dieser Bereich lag an zweiter Stelle hinter dem Verlagswesen.²¹²

Branchenentwicklung: Auch wenn angesichts der Unsicherheit, technologische Entwicklungen vorauszusagen, Langfristprognosen zur Entwicklung der Informationsdienstleistungen kaum vorhanden sind, so ist doch abzusehen, dass die Digitalisierung der Wirtschaft als einer der wesentlichen Treiber zukünftiger Wertschöpfung darstellt. Die IT-gestützte Optimierung von inner- und zwischenbetrieblichen Abläufen erlaubt Effizienz- und Flexibilitätsvorteile.²¹³

Neue Ansätze, wie etwa die Nutzung von IT-Leistungen über das Internet (Cloud Computing) eröffnen neue Geschäftsfelder (vgl. Kap. 2.2.1). Vorliegende kurzfristige Prognosen verweisen daher auf ein weiteres Wachstum des Software-Marktes in Deutschland, gerade auch im Business to Business (B2B-Geschäft), dass in Heidelberg mit namhaften Unternehmen vertreten ist.²¹⁴

Eine zusätzliche Chance, die sich konkret auf die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und die Inanspruchnahme von Flächen auswirken kann, besteht für die IT- Wirtschaft in der zunehmenden Vernetzung und intelligenten Verknüpfung von Branchen und Wirtschaftszweigen, die traditionell bisher eher nebeneinander betrachtet wurden. Durch die in diesem Bereich bereits ansässigen Leitunternehmen (SAP, SAS und SNP) bestehen realistische Perspektiven, um diese Chancen in Heidelberg wahrzunehmen.

²¹¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderauswertung

²¹² Glückler, J./ Ries, M./ Schmid, H. (2010): Kreative Ökonomie. Perspektiven schöpferischer Arbeit in der Stadt Heidelberg. Heidelberger Geographische Arbeiten H. 131, Heidelberg, S. 81

²¹³ Bundesverband der Deutschen Industrie e.V. (BDI) (2011): Deutschland 2030. Zukunftsperspektiven der Wertschöpfung, Berlin.

²¹⁴ Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V. (BITKOM) (2012): Software-Markt wächst in Deutschland um 4,4 Prozent, Presseinformation vom 2. März 2012.

Flächenangebot und -nachfrage: Status quo

- Die Informationswirtschaft ist von heterogenen Standortanforderungen und Flächenbedarfen geprägt – es besteht aber deutlich größere Flexibilität in der Standortwahl als z.B. im Biotechnologiesektor.
- Dementsprechend ist auch keine besondere stadträumliche Konzentration der Branche feststellbar. Konzepte, spezialisierte Raumangebote zu schaffen (Projekt IT-Factory – jetziger Umwelt-Park) haben bisher nicht funktioniert, weil hauptsächlich kleine Flächen nachgefragt wurden.
- Firmen im Segment Unternehmenssoftware bevorzugen meist repräsentative bzw. exponierte Standorte und hochwertige Gebäudearchitekturen (z.B. Standorte der SAS Institute GmbH am Neckarufer, Sovanta AG im „X-House“ am Hauptbahnhof).
- Im Spektrum hochwertiger Büroimmobilien wird das gegenwärtige Flächenangebot sowohl in Bezug auf Gewerbegrundstücke als auch Bestandsobjekte als ausreichend angesehen.

Flächenangebot und -nachfrage: Perspektiven

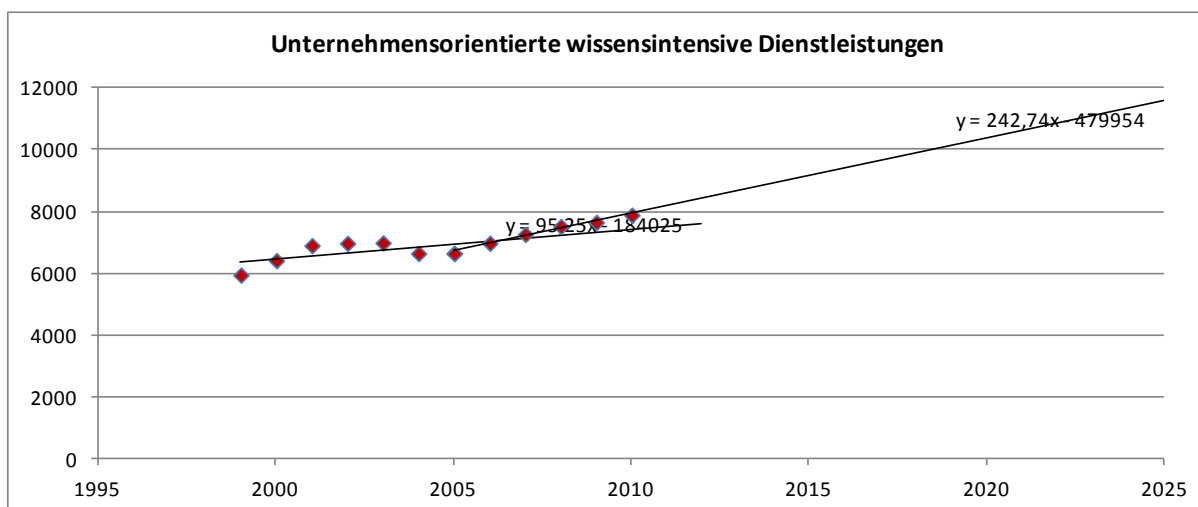
- Mittel- und langfristig ist für Unternehmen der Informationswirtschaft die Entwicklung qualitätsvoller, urbaner Standorte mit Misch- und Gewerbenutzungen von Bedeutung. Damit sind insbesondere Unternehmen im kreativen Bereich des IuK-Sektors für die urbane Mischung, auch im Zusammenhang mit der Wieder- und Nachnutzung von Flächen (z.B. Campus Bahnstadt, militärische Konversionsflächen) geeignet.

Folgerungen bezüglich des Flächenbedarfs

In der Trendprognose (Szenario 1; vgl. Kap. 5.3) wurden die langfristige Beschäftigtenentwicklung der wissensorientierten Wirtschaftsgruppen²¹⁵ bereits berücksichtigt (1999 – 2011). Für die Kerngruppe der wissensorientierten unternehmensnahen Dienstleister ergibt jedoch eine Sonderauswertung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (1999 – 2011) eine Auffälligkeit im zeitlichen Verlauf: Es ist zu unterscheiden zwischen einem leichten Anstieg der Beschäftigten in den Jahren 1999 – 2005, der dann von einem deutlich stärkerem und bis heute andauernden Anstieg abgelöst wurde (vgl. Abb. 52).

²¹⁵ Bei der Abgrenzung der wissensorientierten Wirtschaftsgruppen greift die CIMA auf eine Definition des NIW/ISI/ZIW (2010) zurück. „Wissensorientiert“ wird danach definiert über den Anteil der Akademiker in der Wirtschaftsgruppe; Wissensintensive Wirtschaftsgruppen haben einen Anteil der Akademiker von mehr als 20 % des Durchschnitts aller Wirtschaftsgruppen. Die Arbeitsgemeinschaft NIW/ ISI/ ZIW unterscheidet in diesem Zusammenhang zwischen *Wissensorientierten unternehmensnahen Dienstleistungen* (Forschung und Entwicklung, Public-Relations- u. Unternehmensberatung, Rechtsberatung, Werbung und Marktforschung, Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, Buchführung, Architektur- u. Ingenieurbüros, technische, physikalische und chemische Untersuchung) und *sonstige wissensorientierte Dienstleistungen* (Information und Kommunikation (davon: Verlagswesen und Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie), Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen). Zitiert nach: Gehrke u.a. (2010): Listen wissensorientierter Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZIW-Listen 2010/2011. Studien zum deutschen Innovationssystem 19-2010.

Abb. 52: Trendprognose der unternehmensorientierten wissensintensive Dienstleistungen



Anmerkung: Variante 1 spiegelt die flachere Linie wider, Variante 2 die steiler ansteigende Trendlinie

Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

Für die Prognose der Beschäftigtenentwicklung bei den wissensintensiven unternehmensnahen Dienstleistungen bis 2025 ergeben sich hieraus drei mögliche Varianten:

- Var. 1: Beschäftigtenprognose 2025 auf der Basis der Wachstumsrate der Jahre 1999 - 2010 (1,1 %/ Jahr)
- Var. 2: Beschäftigtenprognose 2025 auf der Basis der Wachstumsrate der Jahre 2005 – 2010 (2,2 %/ Jahr)
- Var. 3: Beschäftigtenprognose 2025 auf der Basis des Mittelwertes der Varianten 1 und 2 (1,7 %/ Jahr)

Aufgrund der bisherigen Ausführungen wird nachfolgend die Variante 3 verwendet. Damit wird ein die Entwicklungen der letzten Jahre berücksichtigendes, aber auch eventuelle konjunkturelle Schwankungen etc. einbeziehendes Szenario gewählt. Gegenüber der Trendprognose im Szenario 1 ergibt sich bis zum Jahr 2025 damit ein zusätzliches Beschäftigtenwachstum von 756 Beschäftigten. Bei einer Flächenkennziffer von durchschnittlich 75 m²/ B. ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 5,7 ha (netto).

Für die Ermittlung des Flächenbedarfs geht die Sonderentwicklung der wissensorientierten Unternehmen mit einem zusätzlichen Bedarf von 6 ha (netto) in das Szenario ein.

5.4.3 Berücksichtigung weiterer Sonderentwicklungen in der Stadt Heidelberg

Weitere Sonderentwicklungen liegen in der Hotelentwicklung sowie im Bereich Einzelhandel vor.

5.4.3.1 Zusätzlicher Flächenbedarf durch den Ausbau des Hotelangebotes in Heidelberg

Die Stadt Heidelberg hat 2008 in einem Strategischen Leitbild zur Hotelsituation Heidelberg bis 2015 die Grundzüge der verfolgten Strategie zum Ausbau des Übernachtungsangebotes in der Stadt formuliert. Das Leitbild ist das Ergebnis einer Studie des Europäischen Instituts für TagungsWirtschaft GmbH an der Hochschule Harz, die im Jahr 2008 vorgelegt wurde.²¹⁶

Die Studie sieht im Ergebnis den Bedarf und die Marktchancen für den weiteren Ausbau des Übernachtungsangebotes in Heidelberg von 5.800 Betten (2008) auf kurzfristig 6.500 – 6.700 Betten (+ 900 Betten). Mittel- und langfristig wird ein weiterer Bedarf im Zusammenhang mit Entwicklung des Stadtteils Bahnstadt gesehen. Die Studie empfiehlt einen Mix von zusätzlichen Hotels und schlägt darüber hinaus auch konkrete Standorte vor.

Nach Angaben des Amtes für Wirtschaftsförderung bestehen derzeit konkrete Planungen für Hotelprojekte in Heidelberg, die einen weiteren Flächenbedarf mit sich bringen (würden). Die im Jahr 2008 formulierte Zielvorstellung wird daher bestätigt durch konkrete Betreiber- und Investorenplanungen.

Im Rahmen der Beschäftigtenprognose konnte diese Sonderentwicklung nicht berücksichtigt werden, da die langfristige Beschäftigtenentwicklung im Gastgewerbe in der Vergangenheit sehr uneinheitlich verlief. Aus diesem Grund kommt die Trendprognose (Szenario 1; Kap. 5.3) zu einer stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Beschäftigtenentwicklung bis 2025 (siehe Kap. 7.2).

Für das Szenario 2 wird nun, aufbauend auf den Empfehlungen der ETIW-Studie und branchenüblichen Kennziffern, eine Abschätzung des Flächenbedarfs durch den verfolgten Ausbau der Übernachtungskapazitäten vorgenommen. Das Ergebnis kommt zu einem zusätzlichen Flächenbedarf von kurzfristig 1,4 ha; weitere 0,6 ha sind in der zweiten Entwicklungsphase vorzusehen.

Abb. 53: Flächennachfrage durch den verfolgten Ausbau der Hotelkapazitäten in Heidelberg

	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Mitarbeiter/ Zimmer	Beschäftigte	FKZ (m ² / B.)	Flächen- bedarf (m ²)
zeitnah						
4* Segment	250	500	0,5	125	75	9.375
3 - 4* Segment	120	240	0,4	48	75	3.600
2* -Segment	80	160	0,2	16	75	1.200
	450	900		189		14.175
mittel-langfristig						
4* Segment	0	0	0,5	0	75	0
3 - 4* Segment	150	300	0,4	60	75	4.500
2* -Segment	100	200	0,2	20	75	1.500
	250	500		80		6.000
SUMME	700	1.400		269		20.175

Quelle: CIMA (2012)

²¹⁶ Schreiber, M.-T./ Kunze, R. (2008): Strategisches Leitbild zur Hotelsituation Heidelberg 2008 bis 2015. Ergebnisse einer Untersuchung, durchgeführt vom Europäischen Institut für TagungsWirtschaft GmbH im Auftrag der Stadt Heidelberg

Zur Deckung der erwarteten Flächennachfrage durch Hotelneuansiedlungen wird ein zusätzlicher Flächenbedarf von 2,0 ha (netto) bzw. 2,6 ha (brutto) in die Bedarfsrechnung einbezogen. Rechnet man einen Flexibilitätstätzuschlag von 30 % hinzu, beträgt der Netto-Flächenbedarf 2,6 ha.

5.4.3.2 Zusätzlichen Flächenbedarf durch erwartete Entwicklung des Einzelhandels

Der Trendprognose im Szenario 1 (Kap. 5.3) liegt – bedingt durch einen stagnierenden bis leicht negativen Trend der Beschäftigtenzahlen im Einzelhandel – ein rückläufiger Flächenbedarf im Standorttyp „Einzelhandelsstandort“ von -1,3 ha bis zum Jahr 2025 zugrunde. Analysen der vergangenen Entwicklungen im Einzelhandel²¹⁷ weisen jedoch auf einen zunehmenden Flächenverbrauch hin und gehen auch künftig von einem weiteren Flächenverbrauch aus (trotz rückläufiger Umsatzzahlen (im stationären Einzelhandel)).²¹⁸ Bezogen auf die Beschäftigtenzahlen ist ein eindeutiger Trend zu geringeren Flächenproduktivitäten (Umsatz je Beschäftigtem) feststellbar. Der Grund wachsender Verkaufsflächen liegt u.a. in neuen Verkaufskonzepten (Warenpräsentation etc.). So hat sich im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2010 die Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel von insgesamt ca. 115 Mio. qm auf rd. 122 Mio.²¹⁹ erhöht, ebenso wie die Zahl der Beschäftigten (von 2,73 Mio. auf 2,94

Mio. erhöht²²⁰). Dies führte bislang zu einem durchschnittlich positiven Verhältnis von Fläche je Beschäftigtem. Da jedoch zeitgleich der Umsatz sank (sinkende Flächenproduktivität) und sich dies bereits in zunehmenden Anteilen der Teilzeit- und geringen Beschäftigung niederschlägt, ist künftig auch von einem deutschlandweiten Trend der Beschäftigtenabnahme im Einzelhandel auszugehen.

Im 2006 erstellten Einzelhandelskonzept für Heidelberg²²¹ wird in der Flächenpotenzialprognose bis 2015 von einer Entwicklung der Verkaufsfläche zwischen -1.050 qm und +49.250 qm ausgegangen, weshalb auch für Heidelberg eher mit einer weiteren Verkaufsflächenzunahme als mit einer Abnahme zu rechnen ist.²²² Bereits in diesem Einzelhandelskonzept wird u.a. auf einen deutlichen Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgung in verschiedenen Stadtteilen Heidelbergs hingewiesen. Ferner wurden Empfehlungen zur Realisierung zweier Shopping-Center abgegeben, für die es aber aus Sicht der gesamtstädtischen Entwicklung und politischen Willensbildung keinen Ansatzpunkt zur weiteren Umsetzung gegeben hat. Insofern werden diese Ausgangswerte nicht weiter berücksichtigt.

Auch das 2012 erstellte Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg²²³ verdeutlicht einen weiterhin bestehenden Bedarf in 7 Stadtteilen.

In Anlehnung an das aktuelle Einzelhandelsgutachten, wird eine von den Ergebnissen der Szenariorechnung 1 abweichende Entwicklung angenommen. Hierzu wird einerseits von einer Einzelhandelsentwicklung in sieben Stadtteilen von durchschnittlich 5.000 qm bis 6.000 qm Nettoaufland ausgegangen. Hieraus ergeben sich Flächenbedarfswerte zwischen 35.000 qm (netto) und 42.000 qm (netto). Im Durchschnitt ergibt dies einen Flächenbedarf von 39.000 qm (netto). Andererseits ist im

²¹⁷ Z.B. KPMG/ EHI (2006): Trends im Handel 2010

²¹⁸ Bislang verschoben sich die Umsatzanteile vor allem zulasten des Fachhandels und tradit. Lebensmitteleinzelhandels und zugunsten der Filialisten, Fachmärkte und Discounter. In den letzten Jahren ist das relativ stärkste Wachstum im Online-Handel festzustellen (siehe dazu HDE-Zahlenspiegel 2012).

²¹⁹ Vgl. EHI Retail Institut (2009): Handel aktuell

²²⁰ Quelle: HDE-Zahlenspiegel 2012; Stand jeweils 30.09. Dabei nahm die Zahl der Vollzeitbeschäftigten gegenüber den Teilzeit- und geringfügig Beschäftigten ab.

²²¹ Vgl. GMA (2006): Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg – unter besonderer Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung

²²² Den Varianten liegen durchschnittliche Flächenproduktivitäten und Betriebsgrößen zugrunde.

²²³ Vgl. Dr. Donato Accocella – Stadt- und Regionalentwicklung (2012): Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg

Planungshorizont die Ansiedlung eines Möbeleinzelhändlers in der Bahnstadt geplant. Nach Auskünften der Wirtschaftsförderung der Stadt Heidelberg ist dabei von einem Flächenbedarf von rd. 24.500 qm (netto) auszugehen. Werden diese Bedarfswerte summiert und ein – wie in Kap. 5.3.2 beschriebener – Flexibilitätszuschlag angerechnet, resultiert ein zusätzlicher bedarf im Einzelhandel von rd. 8,3 ha (netto), der als Sonderentwicklung hinzuzurechnen ist.

Zur Deckung der erwarteten Flächennachfrage durch Einzelhandelsansiedlungen wird ein zusätzlicher Flächenbedarf von 8,3 ha (netto) bzw. 10,8 ha (brutto) in die Bedarfsrechnung einbezogen.

5.4.4 Gesamtüberblick des Flächenbedarfs (Szenario 2)

Basierend auf den Modifizierungen der Ergebnisse des Szenario 1 (Status Quo-Szenario; Kap. 5.3) aufgrund von wirtschaftspolitischen Zielsetzungen, zu erwartender Sonderentwicklungen v.a. bei den wissensintensiven unternehmensorientierten Dienstleistungen, dem Hotelmarkt sowie im Einzelhandel, ergibt sich nachfolgend dargestellter Flächenbedarf bis 2025 (Abb. 54).

Insgesamt sind im Stadtgebiet Heidelberg für den **Planungshorizont 2025 insgesamt 112,8 ha** (alle Werte sind Nettowerte) erforderlich. Dieser zusätzliche Flächenbedarf schlägt sich wie folgt auf die 7 Standorttypen nieder:

- Ungeachtet des weiter erwarteten Bedeutungsgewinns des Dienstleistungsbereichs in Heidelberg ist auch künftig ein Flächenangebot in Form von „klassischen“ **Gewerbegebieten** von immerhin **16,3 ha (netto)** und städtebaulich höherwertig gestalteten **Gewerbeparks** über **12,7 ha (netto)** erforderlich.
- Bedingt durch die möglichen Entwicklungen in den sog. „Wissensökonomien“, ist hins. des **Standorttyps „Technologiepark/ Universität“ von 32,7 ha** auszugehen. Damit wäre in diesem Standorttyp der größte Bedarf zu erwarten, wenngleich zu bedenken ist, dass auch an „urbanen“ Standorten Qualitäten vorhanden sind, die denen der Technologieparks ähneln können. So können die zu erwartenden Bedarfe auch bspw. an Standorten innerhalb des Stadtgebietes (z.B. Bahnstadt) realisiert werden.
- Als ebenfalls deutlich auszubauender Flächentyp in Heidelberg sind „urbane“ **Standorte** anzusehen. Hier weist die Modellrechnung im Szenario 2 einen **Bedarf von 27,6 ha** aus. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entwicklung dieser Standorte den in Kap. 2.3 dargestellten geänderten Anforderung entsprechen muss.
- Wie dargestellt wurde, geht die Modellrechnung von einem sehr eingeschränkten Potenzial an zusätzlich mobilisierbaren Flächen innerhalb der **Heidelberger Innenstadt** aus. Zusammen mit der Nachfrage nach **stadtteilbezogenen Grundstücken** in Mischgebieten etc. weist die Modellrechnung jedoch eine Flächennachfrage von immerhin **13,2 ha** aus.
- Anders als Szenario 1, das aufgrund stagnierender Beschäftigtenzahlen von einem zusätzlichen Flächenpotenzial durch Nutzungsaufgaben ausgeht, weisen die o.g. Entwicklungen auf gegensätzliche Tendenzen hin. So wird für **Einzelhandelsstandorte** ein zusätzlicher Flächenbedarf von **2,0 ha** ausgegangen.

Insgesamt sind die Ergebnisse des Szenario 2 aufgrund der zusätzlichen Berücksichtigung von Sonderentwicklungen am Standort realitätsnäher als die Prognoseergebnisse des Szenarios 1.

Abb. 54: Flächenbedarf Wirtschaftsflächen Heidelberg 2025
(in ha netto)

	„klassische“ Gewerbegebiete	Gewerbe-parks	Büro-stand-orte	"urba-ne" Stand-orte	Einzel-handels-stand-orte	Techno-logie-standorte	Innen-stadt und Stadtteile	SUMME
Flächenbedarf 2025 (einschließl. Flexibilitätszuschlag 30 %)								
Trendprognose 2025	16,3	12,7	8,3	24,3	-1,3	26,8	6,9	94,0
<i>Sonderentwicklungen</i>								
wissensintensive Unternehmen (DL)	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	5,2	0,0	7,8
Hotelentwicklung	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7	1,3	2,7
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	5,0	8,3
SUMME	16,3	12,7	8,3	27,6	2,0	32,7	13,2	112,8

Quelle: CIMA (2012) auf der Grundlage eigener Berechnungen und Angaben der Stadt Heidelberg

1: ohne Bestandsflächen, die nicht verfügbar sind

5.5 Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenangebot

Nachfolgend werden die in den beiden Szenarien 1 und 2 ermittelten Flächenbedarfe bis 2025 dem aktuellen Flächenangebot im Bestand (2012) gegenübergestellt. Die Gewerblichen Entwicklungsflächen, die im Flächennutzungsplan lediglich ausgewiesen sind, aber noch unbebaut blieben, sind nicht Bestandteil dieser Gegenüberstellung und werden entsprechend in den Handlungsempfehlungen („Suchraum“) eingehender betrachtet.

Die Bedarfsermittlung ergibt für die Stadt Heidelberg – je nach Szenario – einen **Flächenbedarf bis zum Jahr 2025** von **insgesamt 94 ha (netto)** (Szenario 1) bis **112,8 ha (netto)** (Szenario 2). Stellt man diesem voraussichtlichen Bedarf das aktuelle Gewerbeflächenangebot im Bestand (Innenentwicklungspotenziale) gegenüber, so ergibt sich ein **Flächendefizit** von insgesamt **-50,4 ha (netto)** (Szenario 1) bis **-72,8 ha (netto)** (Szenario 2). Dabei bestehen deutliche Abweichungen hinsichtlich der Standorttypen, die nun dargestellt werden.

5.5.1 Szenario 1: Status Quo-Szenario

- Hinsichtlich der „klassischen“ **Gewerbegebiete**, also Standorte, die für klassische Gewerbebetriebe aus den Bereichen Produktion und Dienstleistung geeignet sind, ist bis 2025 mit einem **Überhang von rd. 11,4 ha (netto)** zu rechnen. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, Erweiterungen

– die es trotz stadtübergreifendem Überhang aufgrund der Standortgebundenheit von Unternehmen geben wird – auf qualitativ hochwertigen Flächen zu ermöglichen. Eine weitere Ausweisung in größerem Maßstab ist hingegen nicht erforderlich.

- Als neue, aktuell nicht am Standort vorhandene Typologie, sollte über die Entwicklung von attraktiven **Gewerbeparks** für warenproduzierende Unternehmen samt ergänzender Dienstleister/Serviceeinrichtungen nachgedacht werden. Beide Szenarien gehen diesbezüglich von einem **Flächendefizit bis 2025 über rd. -12,7 ha (netto)** aus.
- Bezogen auf die beiden vorstehenden Gewerbegebietstypen ist methodisch auf folgendes hinzuweisen:
 - Eine Unterscheidung in 2 unterschiedliche Kategorien verdeutlicht lediglich den Anspruch, im Rahmen von Neuausweisungen bzw. der Nutzung von Konversionsstandorten profilierte Standorte (Gewerbeparks) zu konzipieren und umzusetzen, welche die heute bekannten Standortansprüche moderner Unternehmen in besonderer Weise erfüllen.
 - Demgegenüber bleibt es eine herausgehobene Aufgabe der zukünftigen Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, auch in den Bestandsgebieten des klassischen Gewerbes durch eine gezielte Programmatik und darauf fußenden Maßnahmen eine individuelle Aufwertung und Positionierung voranzutreiben.
 - In der Praxis wird es aus gutachterlicher Sicht darauf ankommen, beide Strategien sinnvoll zu verbinden und entsprechende Quantitäten und Qualitäten in abgestufter Form verfügbar zu machen.
- Geringer wird das **Defizit an Bürostandorten** (Bsp. Ostachse in Rohrbach-Süd) ausfallen. Dieses wird bei voraussichtlich **-4,2 ha (netto)** liegen.

Abb. 55: Flächenbedarf in Heidelberg 2025 und Angebot an Wirtschaftsflächen 2012 (Szenario 1)
(in ha netto)

	„klassische“ Gewerbegebiete	Gewerbeparks	Bürostandorte	"urbane" Standorte	Einzelhandelsstandorte	Technologieparks/ Universitäten	Innenstadt und Stadtteile	SUMME
SUMME Flächenbedarf 2025	16,3	12,7	8,3	24,3	-1,3	26,8	6,9	94,0
SUMME Flächenangebot	27,7	0,0	4,1	5,6	2,5	0,0	x	40,0
Differenz (+: Überhang; -: Defizit)	+ 11,4	- 12,7	- 4,2	- 18,7	+ 3,8	- 26,8	- 6,9	- 50,4

Quelle: CIMA (2012) auf der Grundlage eigener Berechnungen und Angaben der Stadt Heidelberg

- Angesichts der dargestellten veränderten Standortanforderungen wird es einen **Mangel insbesondere an „urbanen“ Standorten** geben. Dieser liegt bei voraussichtlich **-18,7 ha (netto)**. Diesbezüglich sind innovative Konzepte erforderlich, um den Unternehmen geeignete Flächen zur

Verfügung zu stellen. Insbesondere bieten sich hierfür z.B. die Konversionsstandorte (siehe dazu Kap. 4.2.2) an.

- Da die Trendprognose des Szenarios 1 lediglich auf der Beschäftigtenentwicklung basiert, ist in der Modellrechnung mit einem **Freiwerden von Standorten** zu rechnen, die sich für entsprechende **Einzelhandelsentwicklungen** anbieten, wodurch zusätzliche Flächenansprüche abgedeckt werden können.
- Das größte **Defizit ist mit rd. -26,8 ha (netto)** bei dem Standorttyp „**Technologieparks/ Universität**“ zu erwarten. Dies verwundert angesichts der Positionierung Heidelbergs als „Stadt der Wissenschaft“ sowie der wirtschaftspolitischen Weichenstellungen kaum. Dabei ist zu beachten, dass auch dieser Standorttyp nicht autonom zur Gesamtstadt und vor allem der Stadtgesellschaft zu entwickeln ist, damit auch andere Lebens- und Wirtschaftsbereiche in hohem Maße profitieren können.
- An **innerstädtischen Standorten bzw. in den Stadtteilzentren** ist ebenfalls mit einem – wenn auch quantitativ geringeren - Flächendefizit zu rechnen. Aufgrund der Bedeutung der Innenstadtlagen für viele Wirtschaftsbereiche sollte jedoch der Bestandssicherung und ggf. punktuellen Erweiterung dieser Lagen hohe Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Angesichts der bereits heute feststellbaren Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den Prognoseergebnissen ist das Szenario 1 kritisch zu sehen. Insbesondere deuten die politischen Weichenstellungen und neueren Entwicklungen in der „Wissensökonomie“ auf ein stärkeres Wachstum hin, als es die Trendprognose nahelegt. Ebenso ist ein Aufholbedarf (Unterversorgung) im Einzelhandel feststellbar, der bei einer entsprechenden Umsetzung zu weiteren Flächenbedarfen führen wird. Nicht unabhängig von der Entwicklung im Bereich Forschung und Entwicklung vollzieht sich auch der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten. Hier sind weitere Potenziale im Hotelgewerbe zu erkennen.

Aus diesem Grund wird das Szenario 2 als realitätsbezogener betrachtet. Dabei kommt es jedoch nicht zu gänzlich anderen Ergebnissen. Die zusätzlich zu erwartenden Flächenbedarfe aufgrund der Sonderentwicklungen beziehen sich vor allem auf einzelne Standorttypen.

5.5.2 Szenario 2: Chancen-Szenario

Gegenüber Szenario 1 kommt es im angepassten Szenario vor allem zu Veränderungen im Bedarf nach „urbanen“ Standorten, „Einzelhandelsstandorten“, „Technologieparks“ und an innerstädtischen (bzw. Stadtteilzentren) Standorten. Diese äußern sich wie folgt:

- Aufgrund der Sonderentwicklungen ist ein höheres Flächendefizit nach „**urbanen**“ **Standorten** im Umfang von **-22,0 ha (netto)** zu erwarten. Dieser gegenüber dem Szenario 1 zusätzliche Bedarf begründet sich vor allem durch das deutlich stärkere Wachstum in den unternehmensorientierten wissensintensiven Dienstleistungen (u.a. Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung).
- Der „Aufholbedarf“ in der Einzelhandelsentwicklung (v.a. bei entspr. Nahversorgungseinrichtungen) lässt auch einen erhöhten zusätzlichen Bedarf an **Einzelhandelsstandorten** in der Größenordnung von lediglich **0,5 ha (netto)** erwarten, was gegenüber einem Überhang von 3,8 ha (im Szenario 1) jedoch eine gegensätzliche Entwicklung bedeutet. Dabei ist anzumerken, dass sich der zusätzliche Flächenbedarf im Einzelhandel nicht in erster Linie an gewerblich orientierten Einzelhandelsstandorten niederschlagen wird, sondern vorrangig in den Stadtteilzentren bzw. der Innenstadt selbst (s.u.).

Abb. 56: Flächenbedarf in Heidelberg 2025 und Angebot an Wirtschaftsflächen 2012 (Szenario 2)
(in ha netto)

	„klassi- sche“ Gewer- be- gebiete	Gewer- be- parks	Büro- stand- orte	"urba- ne" Stand- orte	Einzel- handels- stand- orte	Techno- logie- standor- te/ Uni- versitäre n	Innen- stadt und Stadtteile	SUMME
SUMME Flächen- bedarf 2025	16,3	12,7	8,3	27,6	2,0	32,7	13,2	112,8
SUMME Flächen- angebot	27,7	0,0	4,1	5,6	2,5	0,0	x	40,0
Differenz (+: Überhang; -: Defizit)	+ 11,4*	- 12,7	- 4,2	- 22,0	0,5	- 32,7	- 13,2	- 72,8

* Anmerkung: Vor dem Hintergrund des rein rechnerisch ermittelten Flächenüberschusses klassischer Gewerbeflächen bis zum Jahr 2025 sei noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass dies lediglich unter der Annahme zutreffen kann, dass alle bestehenden Flächen optimal entwickelt werden (auf die aktuellen Standortschwächen wurde bereits deutlich eingegangen), und den Ansprüchen jedes einzelnen Betriebes Rechnung getragen würde. Insbesondere ergibt sich das Erfordernis einer qualitativen Umwandlung im Bestand (Weiterentwicklung) zu hochwertigeren Standorten.

Quelle: CIMA (2012) auf der Grundlage eigener Berechnungen und Angaben der Stadt Heidelberg

- Hinsichtlich des Standorttyps „**Technologieparks/ Universität**“ ist aufgrund des zu erwartenden Beschäftigtenwachstums im Bereich Forschung und Entwicklung sowie weiterer unternehmensorientierter wissensintensiver Dienstleistungen jenseits der Trendprognose ein Flächendefizit von **-32,7 ha (netto)** zu erwarten. Dies stellt das mit Abstand größte Flächendefizit dar.
- Aufgrund des ermittelten Potenzials an Nahversorgern in den Stadtteilen wird für die **Stadtteilzentren**, aber ebenso in den **innerstädtischen Standorten** ein erheblich größeres Defizit entstehen, das weit über dem Ergebnis des 1. Szenarios liegt. Zwar wird die Einzelhandelsentwicklung wesentlich auch von der Stadt gesteuert werden; insofern die in den Einzelhandelsgutachten offenkundig gewordenen Versorgungsmängel jedoch gedeckt werden sollen, beliefe sich das Defizit auf immerhin **-13,2 ha (netto)**.

5.6 Zwischenfazit und Empfehlungen

Zur Ermittlung des künftigen zusätzlichen Flächenbedarfs wurde in den vorangegangenen Kapiteln (Kap. 5.1 bis 5.5), ausgehend von einer Beschreibung der methodischen Herangehensweise eine Trendprognose der flächenrelevanten Beschäftigten in Heidelberg vorgenommen, die als Ausgangsbasis zur Flächenbedarfsermittlung dient. Da die Trendprognose die zukünftige Entwicklung naturgemäß aus der Vergangenheit ableitet, sind damit zugleich methodische Schwächen verbunden, weshalb zwei unterschiedliche Szenarien Anwendung fanden, um einen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, innerhalb dessen sich voraussichtlich die künftige Entwicklung vollziehen wird.

Schon in Kapitel 3.2.6 wurde deutlich, dass bereits die aktuellen Standortbedingungen in Heidelberg den Standortanforderungen der Betriebe nicht in jeder Hinsicht entsprechen, weshalb davon auszugehen ist, dass auch in der Vergangenheit bestehende Bedarfe nicht befriedigt werden konnten und man im Rahmen einer reinen Trendprognose implizit eine Mangelsituation fortschreiben würde. Dieses Dilemma droht sich künftig weiter zu verschärfen, wie in Kapitel 3.3.2 ausführlich anhand der sich verändernden Standortanforderungen aufgezeigt wurde.

Somit wurde neben einem Status Quo-Szenario (Szenario 1; Kap. 5.3) ein weiteres Chancenszenario (Szenario 2; Kap. 5.4) berechnet, welches zugleich die aktuellen Entwicklungen am Standort, wie etwa die Bildung von Kompetenz-Clustern in zukunftssträchtigen Wirtschaftsbereichen aufgreift.

Die Gegenüberstellung von aktuellem Flächenangebot und künftig zu erwartendem Flächenbedarf weist bis zum Jahr 2025 einen zusätzlichen Flächenbedarf zwischen 50,4 ha (netto) und 72,8 ha (netto) aus, der durch die aktuellen gewerblichen Entwicklungsflächen, Konversionsstandorte und ggf. weitere Flächenausweisungen zu decken ist, um die Entwicklungserfordernisse Heidelbergs nicht zu beschränken. Der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf wird sich in erheblichem Maße in einem Bedarf an „urbanen“ Standorten niederschlagen, wie sie ausführlich in Kap. 2.3.2 und 3.3.2 dargestellt wurden, sowie insbesondere auch an Gewerbeparks der zweiten Generation, durch welche die besonderen Ansprüche auch solcher produzierender Unternehmen teilweise zu decken sind, die oftmals noch unter klassischen Gewerbebetrieben subsummiert werden.

Dem rechnerisch ermittelten Gesamtbedarf an zusätzlichen Flächen in beiden Szenarien liegen große Unterschiede bei einer nach Standorttypen differenzierten Betrachtung zugrunde. Aufgrund der Anpassungen an die realen Entwicklungen bzw. die wirtschaftspolitischen Weichenstellungen der Stadt Heidelberg, empfiehlt die Arbeitsgruppe CIMA/ Difu, das 2. Szenario (Chancen-Szenario) zugrunde zu legen und – entsprechend der aufgeführten Standortanforderungen geeignete Standorte zur Deckung dieses zu erwartenden Bedarfes zu suchen, um diese zu entwickeln bzw. zu sichern.

- Ein **vordringlicher Handlungsbedarf** ergibt sich aus der nicht von dem vorhandenen Flächenangebot gedeckten Nachfrage nach Flächen des Typs **Technologiepark/ Universität** sowie „**urbanen**“ **Standorten**
- Ebenfalls nicht durch die vorhandenen Flächenangebote gedeckt ist die erwartete Nachfrage nach städtebaulich attraktiv gestalteten und funktionalen Standorten des Typs **Gewerbepark**, während sich in den historisch gewachsenen, „**klassischen**“ **Gewerbegebieten** ein Flächenüberhang ergibt. Inwieweit es gelingt, durch Profilierung und Aufwertung einzelner klassischer Gewerbegebiete auch gestiegene Ansprüche ansässiger oder neu hinzukommender Unternehmen zu befriedigen, muss der weiteren Feinabstimmung und Marktbeobachtung unterliegen. Je erfolgreicher in Bestandsgebieten entsprechende Programme greifen, um so geringer mag der Bedarf an neu auszuweisenden Gewerbeparkstandorten ausfallen. In jedem Fall bedeutet dieser „ermittelte“ Flächenüberhang keinesfalls, dass ein Baustopp oder eine sonstige Einschränkung der Aktivitäten zu forcieren wäre. Erweiterungen erfolgen in erster Linie an bestehenden Standorten; dies sollte weiterhin ermöglicht und gefördert werden. Auch Neuausweisungsbedarfe werden aufgrund der bestehenden fehlenden Transparenz unternehmerischer Entscheidungsprozesse (vgl. dazu Kap. 2.3.1) immer wieder erforderlich werden. Hierbei ist jedoch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung auf eine günstige Lage im Stadtraum zu achten, auch weil damit diese Standorte bei späterer Aufgabe folgegenutzt werden können.
- Die dargestellten Bedarfe für **Bürostandorte** und **innerstädtische (bzw. stadtteilzentren) Flächenentwicklung** sollten sich durch einzelne gezielte Standortentwicklungen decken lassen.

Entscheidend für die Gesamtbeurteilung der Nachfrage- und Angebotssituation ist die Bewertung der in der IST-Aufnahme erfassten Potenzialflächen in Form von **FNP-Reserveflächen** (Gewerbliche Entwicklungsflächen) im Umfang von insgesamt. **rd. 57,2 ha** sowie der Möglichkeiten der Innenentwicklung, die sich durch die **Konversionsstandorte** ergeben. Bei den FNP-Reserveflächen handelt es sich im Wesentlichen um die Entwicklungsflächen Marienhof/ Wolfsgärten (45,3 ha; netto) und Beim Holzapfelbaum (Erweiterung Wieblingen-Mitte) (9,1 ha; netto). Auch bei einer vollständigen Entwicklung – was die gleichzeitige Standorteignung für verschiedenste Unternehmenstypen voraussetzen würde – könnte der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf nicht allein durch diese Entwicklungsflächen gedeckt werden. Entsprechend sind ebenso die noch in militärischer Nutzung liegenden Flächen von Relevanz. Inwiefern über diese Standorte der Bedarf zu decken ist, ist Gegenstand der anschließenden Handlungsempfehlungen (Kap. 6). Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Flächen Marienhof/ Wolfsgärten und Beim Holzapfelbaum für Flächenentwicklungen des Standorttyps „urbane“ Standorte oder Technologiestandorte aufgrund nicht vorhandener und nicht herzustellender Standortqualitäten nicht in Betracht kommen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, neue Standorte mit geeigneten Qualitäten in die Entwicklung zu nehmen. Durch entsprechende Flächentausche sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

6 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

In den vorangegangenen Kapiteln wurde deutlich, dass bis zum Jahr 2025 auch dann ein deutliches Flächendefizit zu erwarten sein wird, wenn alle relevanten Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten entsprechend der jeweiligen Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen beläuft sich je nach unterstellten Entwicklungsverläufen in einem Korridor zwischen 50,4 (Status quo-Szenario) bis 72,8 ha (netto) (Chancen-Szenario) (vgl. Kap. 5.3 und 5.4). Außerhalb der Innenstadt und Stadtteilzentren wird insbesondere bei Technologiestandorten, „urban“ strukturierten Gewerbebeständen sowie auch bei Gewerbeparks ein weit über das bestehende Angebot hinausreichender Bedarf zu erwarten sein.

Dabei ist zu beachten, dass die in den Szenarien unterstellte vollständige Besiedlung der untersuchten Flächenpotenziale im Bestand (Grundstücke in bestehenden Gewerbegebieten, FNP-Potenzialflächen) kein Selbstläufer ist. Teilweise bestehen beträchtliche Aktivierungshemmnisse. Hier sind oftmals aktive Planungs-, Erschließungs- und Vermarktungsaktivitäten seitens der Stadt Heidelberg in enger Kooperation mit Flächeneigentümern notwendig, um die von Unternehmen geforderten Standortanforderungen zu erfüllen.

Im Folgenden werden zunächst die strategischen Ziele einer zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Heidelberg dargestellt (Kap. 6.1). Anschließend werden übergeordnete Handlungsempfehlungen für ein Gewerbeflächenmanagement und spezielle Empfehlungen für den Bereich der forschungs- und wissensintensiven Unternehmen formuliert (Kap. 6.2). Daran schließen sich Empfehlungen zur Entwicklung der Flächenpotenziale im Bestand an (Kap. 6.3). Abschließend wird ein Modell zur räumlichen Entwicklung vorgestellt, das die FNP-Potenzialflächen und möglichen Konversionsstandorte hinsichtlich ihrer Eignung zur Deckung des ermittelten Defizites bewertet (Kap. 6.4).

6.1 Strategische Ziele des Wirtschaftsflächenkonzepts

Aus den bisherigen Ausführungen lassen sich aus gutachterlicher Sicht sechs strategische Zielsetzungen für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik ableiten, die in Abb. 57 zusammengefasst sind. Stets wird dabei die Bestandspflege die übergeordnete Strategie sein und ist in ihrer Bedeutung noch vor der Ansiedlungspolitik einzuordnen. Vor allem auch für kleine und mittelständische Unternehmen kann die Wirtschaftsförderung wesentlich zum Erhalt und zur Verbesserung der Entwicklungsbedingungen am Standort beitragen.

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG 1: Nachhaltige Flächenentwicklung umsetzen - Entwicklungsspielräume beibehalten

Die grundsätzliche Zielvorstellungen, mit Bauland sorgsam umzugehen und bevorzugt Stadtumbaupotenziale zu aktivieren, liegen dem Modell Räumliche Ordnung (MRO)²²⁴ zugrunde, das im Juli 1999 vom Rat der Stadt Heidelberg mehrheitlich beschlossen wurde. Sie sind seitdem Leitbild der Heidelberger Stadtentwicklung und auch Grundlage der Empfehlungen zur Wirtschaftsflächenentwicklung. Um den weiteren Landschaftsverbrauch zu vermindern, sollen vorrangig nicht mehr genutzte bzw. untergenutzte Flächen in Anspruch genommen werden, insofern sie für gewerbliche Nutzungen geeignet sind.

²²⁴ Vgl. Stadt Heidelberg (2008): Modell Räumliche Ordnung. Flächenbilanz Modell Räumliche Ordnung 1999-2007. Das MRO konkretisiert die räumlichen Zielvorgaben des Stadnentwicklungsplans Heidelberg 2015 und diente als Grundlage für die Neuaufstellung des FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim.

Dort wo betriebliche Entwicklungserfordernisse nicht mehr im Bestand umgesetzt werden können, muss die Stadt Heidelberg jedoch im Interesse einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung zeit- und nachfragegerechte Entwicklungsmöglichkeiten vorhalten.

Abb. 57: Ziel-Hexagon für die Stadt Heidelberg



Quelle: CIMA (2012)

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG 2: Stärkung der Innenstadtlage bei gleichzeitiger Dezentralisierung der Arbeitsplätze

Ziel der Wirtschafts- und Stadtentwicklung ist es, den Stand der Beschäftigten in der Kernstadt (rd. 41.000 SvB) auf dem heutigen Niveau zu halten. Aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsspielräume der Altstadt, in Bergheim und anderen integrierten Stadtteillagen, sind an anderer Stelle geeignete Standorte für die erwarteten zusätzlichen Beschäftigten zu schaffen (Dezentralisierung der Arbeitsplätze).

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG 3: Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Heidelberg durch neue Standorttypen sichern, die zunehmend auf Konversionsstandorten zu realisieren sind

Das Flächenangebot außerhalb der Kernstadt und des Neuenheimer Feldes ist aktuell sehr stark geprägt durch das Angebot an „klassischen“ Gewerbegebieten. Die Gebiete Rohrbach Süd und Pfaffengrund stellen etablierte Gewerbestandorte im Stadtgebiet dar; auch die neueren Gewerbegebiete in Wieblingen entsprechen in ihrem Unternehmensbesatz und ihren städtebaulichen Strukturen weitgehend dem Standorttyp „klassisches“ Gewerbegebiet.

Zusätzlich werden mehr Flächen benötigt, die auch den zukünftigen Bedarfen gerecht werden. Hier können sich insbesondere die Konversionsflächen anbieten, da diese erhebliche Entwicklungsbereiche darstellen und in vielen Fällen zentral gelegen sind. Dies ist vor allem im Hinblick auf die zunehmende Umfeldverträglichkeit produzierender Unternehmen und die Anforderungen an ein urbanes Umfeld von Interesse. In einigen Fällen kann sich mitunter auch die Nachnutzung bestehender Gebäudesubstanz anbieten.

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG 4: Standorte für wissensintensive Unternehmen entwickeln

Im Neuenheimer Feld konzentrieren sich bereits heute rd. 19.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Als Standort der Universität und des Klinikums bietet das Neuenheimer Feld besondere Standortvorteile für wissensintensive Unternehmen. Die begrenzten räumlichen Expansionsmöglichkeiten des Neuenheimer Feldes (v.a. Innenverdichtung) und insbesondere die fehlenden Flächenreserven beim Technologiepark stellen aber einen zugleich limitierenden Faktor dar. Innerhalb des Stadtgebietes sind aus diesem Grund weitere geeignete Standorte für wissensorientierte Unternehmen zu entwickeln.

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG 5: Potenziale für klassische Gewerbebetriebe und Handwerk aufrecht erhalten und aktive Bestandspflege betreiben

Das Produzierende Gewerbe ist ein zentrales Standbein der Stadt, das unbedingt weiterhin gefördert werden muss. Dies bezieht sich ebenso auf die Bestandspflege, wie auch auf die Ansiedlungspolitik sowie die Förderung von Existenzgründungen und Erleichterung von Betriebsnachfolgen.

Hierbei ist insbesondere auch an solche (Bestands-)Unternehmen zu denken, die aufgrund ihrer Emissionen (in erster Linie nächtliche Geräuschemissionen) unverträglich mit manchen anderen Nutzungsansprüchen an den Raum sind. Folglich sind hinreichend große und günstig zugeschnittene Flächen in entsprechenden Lagen vorzuhalten. Dabei ist verstärkt darauf zu achten, dass diese Lagen aufgewertet und großräumig profiliert werden, auch, weil der Anspruch generell aller Branchen an attraktive Standorte stetig wächst.

STRATEGISCHE ZIELSETZUNG 6: Forcierte Ansiedlung beschäftigungsintensiver Betriebe und solcher Branchen mit hoher Flächenproduktivität

Über die Bestandssicherung sämtlicher Betriebe am Standort Heidelberg hinaus, sollte die Gewerbeflächenpolitik der Stadt weiterhin an der Größe und Struktur des Stadtgebietes ausgerichtet bleiben. So kommt praktisch das gesamte östliche Stadtgebiet aufgrund topographischer und Naturschutzbelange nicht für Gewerbeentwicklung in Frage (Insgesamt sind 41 % der insgesamt rd. 10.900 ha des Stadtgebietes von Waldflächen bedeckt). Nicht zuletzt aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt Heidelberg bislang die aktive Ansiedlung von Betrieben mit tendenziell höheren Flächenproduktivitäten und größeren Beschäftigungseffekten forciert. Diese Politik soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.

6.2 Übergeordnete Handlungsstrategien der Gewerbeflächenpolitik

Die Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung und bedarfsgerechte Bevorratung von Gewerbeflächen sind Kernaufgaben der kommunalen Planung und Wirtschaftspolitik. Zur Umsetzung der strategischen Ziele werden die nachfolgenden übergeordneten Handlungsstrategien vorgeschlagen.

6.2.1 Branchenübergreifende Handlungsempfehlungen zur Gewerbeflächenpolitik

Branchen- und standortübergreifend sind verschiedene Handlungsempfehlungen und Planungsgrundsätze zu formulieren, die – den genannten Zielsetzungen entsprechend – zu einer marktgerechten und dennoch nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik beitragen.

Differenzierte Flächenqualitäten anbieten und Standortprofilierung voranbringen

Neben entsprechenden Flächenangeboten sollten sich die wirtschaftsstrukturellen Qualitäten Heidelbergs auch in entsprechend differenzierten Immobilienangeboten widerspiegeln. Dabei steht die Ausprägung eines möglichst klaren Profils der einzelnen Standorte heute im Vordergrund. Angebote mit solchen Qualitäten werden in der jüngeren Vergangenheit bspw. mit themenorientierten Gewerbegebieten, Technologieparks, Clusteransätzen sowie Handwerker- und Gewerbe Parks verwirklicht. Dabei können für neue Standortentwicklungen Ansätze einer kleinteiligen Profilierung verschiedener Branchen und Themen unter einer Dachmarke, wie sie sich etwa am Standort Berlin-Adlershof („Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“) bewährt hat, hilfreich sein.

Es sollten über alle Gewerbetypen hinweg – insbesondere auch in „klassischen“ Gewerbegebieten – stets Erfordernisse baulicher Maßnahmen zur Aufwertung der Standortqualitäten thematisiert werden. So können oftmals private Investments nur noch über den „Anschub“ seitens der Stadt selbst initiiert werden.

Planerische Voraussetzungen für Flächensicherung und -entwicklung schaffen

Als Planungsträger sollte die Kommune stets eine aktivierende und steuernde Rolle übernehmen. Dabei kommt der Stadtplanung einerseits die Aufgabe zu, Planungsrecht für Vorhaben im Bestand bzw. für die Entwicklung neuer Standorte zu schaffen. Andererseits steuert sie die Flächenentwicklung durch den planungsrechtlichen Ausschluss zweckfremder Nutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten. Hier sind Konflikte insbesondere aufgrund des hohen Ansiedlungsdrucks von Discounter (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Heidelberg, 2012, in dem die Strategien zum Gegensteuern dargelegt sind) und Fachmärkten auf Gewerbegebiete oft unvermeidlich. Entsprechend der Gewerbegebietstypologien sollte jedoch strikt auf die Schwerpunktsetzung geachtet werden. Beispielsweise sollte die Versorgung innerhalb von „klassischen“ Gewerbegebieten stets vorrangig über kleinflächige Anbieter gewährleistet bleiben. Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist ein Thema, das immer häufiger auch die Gewerbeflächenentwicklung betrifft. Kommunale Einzelhandelskonzepte, wie sie auch für Heidelberg vorliegen, bilden in diesem Zusammenhang eine zentrale Grundlage. Darüber hinaus besteht an vielen Standorten auch ein erheblicher Ansiedlungsdruck durch eine Reihe von Unternehmen aus den Bereichen Spedition, Logistik und Lagerei. Hier stehen oftmals quantitativ hohe Flächenansprüche einem sehr geringen Arbeitsplatzangebot gegenüber. Zusätzlich ist eine aktive Ansiedlung solcher Unternehmen häufig unvereinbar (Verkehrsbelastung, Stellplatzinanspruchnahme von Trailern und geringe städtebauliche Qualität der Anlagen) mit den Anforderungen angestammter Betriebe aus dem Spektrum des klassischen Produzierenden Gewerbes und von Dienstleistungsunternehmen.

Aktive kommunale Liegenschaftspolitik anstreben

In der Mehrzahl der Fälle scheitern Flächenentwicklungen an planerisch gewünschten und aus Unternehmenssicht nachgefragten Standorten an der Verfügbarkeit der Grundstücke bzw. überzogenen Preisvorstellungen der Eigentümer. In Heidelberg existieren verschiedene Standorte, an denen dies zutrifft bzw. zu befürchten ist. Oftmals liegt dies an suboptimalen Eigentumsverhältnissen strategisch wichtiger Standorte.

Kommunale Maßnahmen der Bodenordnung und des Zwischenerwerbs sind neben Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, des Standortmarketings und der Stadtplanung der zentrale Ansatzpunkt, um Flächenbedarfe zu decken. Dabei ist der Zwischenerwerb von Grundstücken insbesondere bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete und der Reaktivierung stadtstrukturell bedeutsamer Grundstücke ein vielfach sinnvolles Instrumentarium. Allgemein ist zu empfehlen, dass bei neuen Gewerbegebieten mindestens 50 % der für Ansiedlungen in Frage kommenden Flächen im Besitz der Kommune sind, oder die Verfügbarkeit durch entsprechende Optionsvereinbarungen mit den privaten Grundstückseigentümern gesichert ist. Bei exponierten Entwicklungsflächen ist neben dem Erwerb der Grundstücke immer auch der Einsatz vorhandener planungsrechtlicher Instrumente (z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. § 165 BauGB) zu prüfen.

Aktivitäten der Flächenvermarktung und Standortmarketing vorantreiben

Ein besonderer Stellenwert kommt der qualitätsorientierten Vermarktung vorhandener Baulücken und Leerstände zu. Die Herstellung von Markttransparenz und die Vermittlung zwischen Nachfragern und privaten wie kommerziellen Anbietern gehört dazu. Zu den klassischen Ansätzen, deren Bedeutung jedoch kaum hoch genug einzuschätzen ist, zählt insbesondere der direkte Kontakt zu (potenziellen) Unternehmen, die sich am Standort entwickeln oder ansiedeln wollen, oder deren Ansiedlung aktiv betrieben wird.

Dabei sind die Flächenangebote als Teil eines ganzheitlichen, also integrierten Standortmarketings zu begreifen und als Gesamtpaket mit anderen Standortvorteilen Heidelbergs zu vermarkten.²²⁵ Zunehmende Bedeutung gewinnen aber auch die Möglichkeiten der internetgestützten Flächeninformation und -vermarktung. Sehr positiv ist hervorzuheben, dass für Heidelberg Geodaten im Schrägbildformat über Google und Microsoft Eagleview vorhanden sind, wodurch die Informationsqualität erheblich profitiert. Dennoch ist zu beachten, dass Geodaten stets eine zeitlich verzögerte Darstellung sind, was bei der Standortbewertung/-einschätzung problematisch sein kann.

Insofern ist die Gewerbeimmobilienbörse Heidelbergs ein zentrales und nicht wegzudenkendes Angebot. Eine Grundlage zur Aktualisierung der dortigen Daten sollten die Ergebnisse dieser Studie darstellen. Insbesondere eine Typisierung der Flächen kann für Interessenten sehr hilfreich sein. Die sozialen Medien ermöglichen verschiedene Ansätze zur Beförderung eines Dialogs, was sich auch in einer weiteren Anpassung der Immobilienbörse widerspiegeln kann. Ein solcher Dialog kann sich auch auf die Flächen selbst beziehen, etwa indem Argumente von ansässigen Unternehmern für die Standorte gesammelt werden (Empfehlungsmarketing). Andererseits lassen sich auch zentrale Hinweise zu den Entwicklungshemmnissen einzelner Flächen erfassen, die über gutachterliche Einschätzungen hinausreichen. Beispiele sind WikiMaps (Webmapping),²²⁶ in denen Empfehlungen, Anregungen und andere Hinweise zu einzelnen Lagen hinterlassen werden und schließlich zentral ausgewertet werden können. Dies ist um weitere identitätsstiftende Ansätze erweiterbar. Im sozialen Internet

²²⁵ Hierbei ist auch an das Marketing im Konsumgüterbereich zu denken, das neben dem Produkt selbst auch Zusatzleistungen und darüber hinausgehende (subjektive) Vorteile (z.B. Schaffung „moderner Mythen“) umwirbt. Deutlich macht dies eine Aussage von Willie G. Davidson: „Wer sich für eine Harley-Davidson entscheidet, erwirbt ein Lebensgefühl – das Motorrad gibt es kostenlos dazu.“

²²⁶ Ein entspr. Projekt bestand zwischen April 2008 und Ende März 2011 für den Stadtteil Frankfurt-Nordend.

ist Heidelberg bereits über Twitter, YouTube oder Facebook und mit RSS-Feed vertreten. Diese Medien sollten auch für den Dialog über Standortvorteile einzelner Flächen – in Verbund mit weiteren Leistungen (auch z.B. Clusterpolitik) – genutzt werden.

Insgesamt ist die Transparenz über den Gewerbeflächen- und Immobilienmarkt ein wesentlicher Faktor, um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu unterstützen. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Heidelberg ist beispielsweise mit ihren Marketingaktivitäten im Rahmen der Expo Real, mit einer eigenen, interaktiven Gewerbeimmobilienbörse – und deren Einbindung in das regionale Standortkommunikationssystem, aber auch durch seine Beteiligung an regionalen Gewerbeimmobilienberichten im Hinblick auf Flächenvermarktung und Standortmarketing gut aufgestellt. Dennoch bieten sich weitere Optimierungsmöglichkeiten an.

Potenziale regionaler Kooperation nutzen

Eine zukunftsfähige Gewerbeflächenpolitik kann nur im Zusammenspiel mit den Nachbarkommunen und im regionalen Kontext erfolgreich sein. Innerhalb der Region Rhein-Neckar sind der Verband Region Rhein-Neckar mit seinen Kompetenzen für die regionale Flächenentwicklung und seinen Aktivitäten zum Gewerbeflächenmanagement sowie die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH mit ihren Aktivitäten des Netzwerk- und Clustermanagements (z.B. in den Bereichen Life Science und Umweltwirtschaft) und des überregionalen Standortmarketings wichtige Partner. Die Kernaufgabe der MRN ist das regionale Standortmarketing mit dem Ziel, die Metropolregion als Leistungskern „Metropolregion Rhein-Neckar“ nach innen und nach außen zu profilieren, um Bekanntheitsgrad und Attraktivität zu steigern. Das Flächenangebot, weitere Standortqualitäten sowie die ergänzenden Leistungen der Wirtschaftsförderung sind ein zentraler Bestandteil zur Zielerreichung. Ein enger gegenseitiger Austausch von Informationen ist daher weiterhin anzustreben und ggf. auszubauen.

Aus den bestehenden Netzwerken und Aktivitäten des Cluster- und Ansiedlungsmanagements sowie des überregionalen Standortmarketings entstehen verschiedene Synergien. Es wird daher empfohlen, diese Netzwerke zwischen kommunaler und regionaler Wirtschaftsförderung, aber ebenso privaten Immobilienakteuren für eine systematische und kontinuierliche Zusammenarbeit in der Flächenentwicklung und -vermarktung weiter zu entwickeln.

Interkommunale Gewerbegebietsentwicklung prüfen

Gewerbliche Standorte müssen oftmals eine bestimmte Mindestgröße/ Mindestausstattung aufweisen, um eine angemessene Ausstrahlung zu haben. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten sind einerseits die Möglichkeiten zur Ausweisung größerer Flächen in Heidelberg langfristig aber nur begrenzt und überdies auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht friktionsfrei möglich. Wenn auch der Bedarf an großen Einzelstandorten klassischer Gewerbegebiete nur in begrenztem Umfang in den nächsten Jahren erwartet wird, stellen gerade die Flächendefizite an „urbanen“ Gewerbestandorten, Technologiestandorten sowie hochwertigen Gewerbeparks besondere Entwicklungsanforderungen, für die eine interkommunale Zusammenarbeit ggf. in Frage kommen kann. So ist nicht nur an großflächige „klassische“ Gewerbegebiete zu denken, sondern auch an nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungen (siehe dazu auch z.B. „Arbeiten im Park“), für die sich einzelne Konversionsstandorte sowie der regionale Zusammenschluss des Gewerbegebietes Rohrbach-Süd mit den angrenzenden Flächen in der Stadt Leimen anbieten.

Insbesondere lassen sich interkommunale Gewerbegebiete leichter überregional profilieren und u.a. eine ruinöse interkommunale Konkurrenzen samt der damit verbundenen Fehl- und Mindernutzungen (auch im Bereich der Infrastruktur) abbauen. Die besondere Lagegunst einzelner Flächen, die Überwindung von Flächenknappheit, aber auch wirtschaftsstrukturelle Überlegungen oder Engpässe bei Finanz- oder Verwaltungsressourcen können Motive zur Entwicklung und Vermarktung „inter-

kommunaler Gewerbegebiete“ sein. Die Entwicklung derartiger Gewerbegebiete sollte immer dann geprüft werden, wenn hierdurch Flächen mit neuen Standortqualitäten entwickelt oder z.B. auch Flächenengpässe abgebaut werden können. Hinweise bzw. Forderungen zur stärkeren Berücksichtigung interkommunaler Ansätze finden sich daher aktuell auch im Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan. Inwieweit sich ein entsprechendes Projekt zeitnah auch für Heidelberg anbieten könnte, sollte ggf. in Fachgesprächen zwischen den beteiligten Wirtschaftsförderungen (z.B. Heidelberg mit Leimen u./o. Eppelheim) geprüft werden.

Commitment der Politik für Gewerbeflächenentwicklung sichern

Um das Verständnis von Politik und Verwaltung, aber ebenso auch der Immobilienwirtschaft für die spezifischen Unternehmerbelange zu erhöhen und damit zur bedarfskonformen Flächenentwicklung beizutragen, bieten sich verschiedene Wege an. Hierzu kann in erster Linie der Beschluss des Wirtschaftsflächenkonzepts mit verbindlichen Eckpunkten der mittelfristigen Gewerbeflächenpolitik im Rat beitragen. Ferner bieten sich – in Verbindung damit – regelmäßige Berichte über den Umsetzungsstand des Konzeptes an. Ein solches Vorgehen trägt wesentlich zur nachhaltigen Wirksamkeit der Ergebnisse bei und ebnet somit auch den Weg zu einer Sicherung des Standortes durch neue Typen von Unternehmensstandorten (Strategische Zielsetzung 3).

Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung ausbauen

Die Notwendigkeit zur Optimierung der Gewerbeflächenentwicklung auf lokaler und auch regionaler Ebene (Flächenmanagement) wurde in den bisherigen Ausführungen deutlich. Sofern ein Standort „erster Wahl“ entwickelt werden kann (diese sind oft bereits am Markt), stellen sich noch immer die Fragen zum Prozess aus Planung, Erwerb, Erschließung und tatsächlicher Nutzung durch die Unternehmen und schließlich des Ertrags der Flächenentwicklung.²²⁷ Mit diesem Gutachten wird eine notwendige Transparenz des Gewerbeflächenmarktes geschaffen, wodurch differenzierte Antworten auf diese Fragen möglich sind. Auch lassen sich mit der Kopplung an das Flächenmanagement der Stadt Heidelberg und der Region Rhein-Neckar Flächeneinsparungen erzielen.

Die Generierung von Flächendaten – dies wurde während der Erstellung des Konzeptes erneut deutlich – ist ein aufwendiger Prozess, der jedoch für eine nachhaltig erfolgreiche Gestaltung der Wirtschaftsentwicklung bei zugleich effizientem Ressourceneinsatz unabdingbar ist. Damit das erarbeitete Wirtschaftsflächenkonzept ein wirkungsvolles Instrument sein kann, sollten die Daten in den vorhandenen Systemen (Gewerbeimmobilienbörse etc.) aktiv eingepflegt werden. Darüber hinaus müssen die ermittelten Daten regelmäßig fortgeschrieben werden. Dies sind Aufgaben des Gewerbeflächenmonitorings.

Es hat sich gezeigt, dass eine Konzentration lediglich auf Flächen mit der Ausweisung als GI oder GE nicht zielführend sein kann. Im Rahmen dieses Gewerbeflächenmonitorings sollten daher der Gewerbeflächenbestand entsprechend der entwickelten Kategorien, die Entwicklung sowie Veräußerungen erfasst werden. Hierdurch werden die Planungs-, Entscheidungs- und Handlungsgrundlagen wesentlich verbessert.²²⁸ Die Flächendaten sollten unbedingt im Geoinformationssystem (GIS) der Stadt gepflegt werden; der damit verbundene Aufwand muss dafür aber auch politisch akzeptiert werden.

Über das Datenmonitoring hinaus ist es erforderlich, auch das Handlungskonzept regelmäßig den veränderten Marktgegebenheiten anzupassen. Kompakte Berichterstattungen an die Verwaltungsspitze und Politik stellen eine zentrale Entscheidungsgrundlage dar.

²²⁷ Siehe dazu Bonny, H. W./ Glaser, J.: Standort- und Gewerbeflächenmonitoring, in: disP 161, 2/2005, S. 28- 39

²²⁸ Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010

6.2.2 Gewerbeflächenpolitik für forschungs- und wissensintensive Unternehmen

Aus der Analyse der Standortanforderungen und Flächenbedarfe forschungs- und wissensintensiver Unternehmen lassen sich eine Reihe strategischer Handlungsempfehlungen für die weitere Gewerbeflächenpolitik ableiten:

Besondere Standortbedarfe bei Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen berücksichtigen

Wissensintensive Unternehmen haben in Heidelberg – im nationalen Vergleich – einen weit überdurchschnittlichen Anteil an der Wirtschaftsstruktur und entwickeln sich besonders dynamisch. Die Gründe dafür sind vielfältig: die hervorragende Forschungs- und Bildungslandschaft und deren internationale Einbindung, das damit verbundene Fachkräftepotenzial, die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung, die hohe Lebensqualität, das einzigartige Image Heidelbergs bis hin zu einem ausgeprägten Engagement etwa von Venture Capital-Gebern und Stiftern. Diese positive Entwicklung der wissensintensiven Unternehmen muss zukünftig durch eine Gewerbeflächenpolitik unterstützt werden, die deren besonderen qualitativen Standortbedarfe berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung und das Image der Gewerbestandorte, ein attraktives Arbeitsumfeld (z.B. durch Gastronomie, Nahversorgung oder Kinderbetreuungseinrichtungen) sowie die räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen, relevanten Forschungseinrichtungen, Kunden, Zulieferern und Kooperationspartnern.

Forschungsförderung, Clusteransätze und Flächenentwicklung zusammen bringen

Öffentlich geförderte Forschungsinfrastrukturen und die Vernetzung von Wissenschaft und Unternehmen in bestimmten Branchen- und Technologiefeldern sind Voraussetzung für eine positive Entwicklung der wissensintensiven Unternehmen und für eine entsprechende Nachfrage nach Flächen. Das Beispiel TechnologiePark Heidelberg im Neuenheimer Feld zeigt, dass Infrastrukturentscheidungen, Vernetzungsaktivitäten und Immobilienentwicklung räumlich konzentriert und konzeptionell eng verknüpft werden müssen, um auf Innovationen basierendes Wachstum zu unterstützen. Für neue Standorte von Wissenschaft und wissenschaftsnahen Unternehmen, wie etwa dem Campus Bahnstadt, bedeutet dies, zu überprüfen, inwieweit universitäre oder außeruniversitäre Forschungseinrichtungen angesiedelt werden können. Dabei ist auch zu beachten, dass gerade durch die Kooperation an den Schnittstellen zwischen etablierten Disziplinen und Branchen neue Technologiefelder entstehen (z.B. in der medizinischen Biotechnologie oder der Organischen Elektronik).

Ganzheitliche Standorte anstreben

Die enge Zusammenarbeit zwischen Grundlagenforschung, angewandter Forschung und Produktentwicklung und damit auch zwischen öffentlichen Forschungseinrichtungen und Unternehmen ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die wissensintensive Wirtschaft. Dies sollte zum einen in gemeinsamen Forschungsinfrastrukturen geschehen („Science-to-Business-Centers“), wie es etwa im InnovationLab passiert. Die bestehenden Standorte, an denen wissensintensive Unternehmen und Forschungseinrichtungen räumlich zusammen kommen (z.B. Neuenheimer Feld), sind im Wesentlichen auf Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten beschränkt. Für zukünftige Campusentwicklungen ist die räumliche Integration möglichst ganzer Wertschöpfungsketten anzustreben, die von der Grundlagenforschung über die angewandte Forschung bis hin zur Produktentwicklung und Produktion reichen. Dies gilt gerade auch für Technologiefelder, die für Heidelberg wichtige Zukunftschancen beinhalten, beispielsweise die medizinische Biotechnologie oder die Organische Elektronik. Zu einer ganzheitlichen Standortentwicklung gehören auch adäquate Infrastrukturen (z.B. Tagungsmöglichkeiten, spezifische Fort- und Weiterbildungsangebote, Logistikdienstleistungen).

Organisatorische Grundlagen für Flächenentwicklung schaffen

In Heidelberg sind die Handlungsfelder, die für die Entwicklung von relevanten Standorten für wissensintensive Unternehmen zuständig sind, auf verschiedene Organisationen verteilt. Beim Campus Bahnstadt sind dies beispielsweise auf Immobilienebene die Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt, die gemeinnützige Max-Jarecki-Stiftung sowie ein privater Dienstleister für die konkrete Immobilienvermarktung, die Technologiepark Heidelberg GmbH sowie die BioRN GmbH im Hinblick auf die Vernetzung von Unternehmen im Bereich Life Sciences sowie die städtische Wirtschaftsförderung. Internationale Erfahrungen zeigen, dass insbesondere diejenigen Standorte erfolgreich sind, an denen Flächenentwicklung, Vernetzung von Unternehmen und Wirtschaft sowie internationale Vermarktung organisatorisch stärker (optimal: an einer Stelle miteinander verknüpft sind). Ein Modell dafür sind Entwicklungsgesellschaften mit einem entsprechend breiten Aufgabenportfolio.²²⁹ Insbesondere für die Entwicklung des Campus Bahnstadt, mittelfristig aber auch für diejenigen Konversionsflächen, die eine wichtige Bedeutung für Wissenschaft und wissenschaftsnahe Unternehmen haben, ist ein solches Modell zu prüfen.

Heidelberg als Vorreiter für die Entwicklung nachhaltiger und innovativer Gewerbegebiete

Durch eine nachhaltige Gestaltung und den pilothaften Einsatz neuer Technologien können sich Gewerbegebiete als Standorte für wissensintensive Unternehmen etablieren und selbst zur Technologieerprobung und -entwicklung beitragen. Heidelberg ist bereits seit vielen Jahren der nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet und gilt diesbezüglich als Vorreiter in Deutschland und Europa. Unternehmen und Netzwerke in Stadt und Region engagieren sich für nachhaltiges Wirtschaften und Bauen. Auf diese Kompetenzen sollte bei der Entwicklung von Gewerbeflächen zurückgegriffen werden. Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung sollte dabei neben ökologischen auch ökonomische und soziale Aspekte beinhalten. So können beispielsweise der Ressourcenverbrauch durch flächensparende Erschließung und intelligente Gebäudetechnik reduziert werden, aber auch Synergien zwischen Unternehmen gefördert und ein qualitätsvolles Umfeld und soziale Infrastrukturen geschaffen werden. Dabei sollte die Entwicklung von Gewerbegebieten genutzt werden für den pilothaften Einsatz innovativer, „grüner“ Technologien „made in Heidelberg“. Als „Lebendes Labor“ wären sie Ort der Erprobung nachhaltiger Bauweisen und Produktionstechnologien z.B. unter Einsatz von Produkten organischer Elektronik (Beleuchtung, Photovoltaik etc.) und Standort wissensintensiver Unternehmen, die Wert auf ein nachhaltiges und innovatives Umfeld legen und teilweise auf diesen Gebieten tätig sind.

Strukturen, Prozesse und Impulse der IBA nutzen

Im Rahmen einer Internationalen Bauausstellung will Heidelberg in den nächsten Jahren Lösungen für die wissensbasierte Stadtentwicklung mit hoher Exzellenz und Innovationswirkung entwickeln.²³⁰ Dies soll auf verschiedenen Feldern der Stadtentwicklung geschehen: Wissenschaft, Bildung, Wohnen, Konversion und auch der wissensbasierten Wirtschaft. Konzepte und konkrete Projekte zur Entwicklung von Gewerbeflächen für forschungsintensive Unternehmen könnten von den Vorteilen einer Akkreditierung bei der IBA (Qualifizierung, Förderung/Finanzierung, Ausstrahlung) profitieren. Dabei sollten auch Fragen der Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, sozialer Infrastruktur und passenden Mobilitätsangeboten vertieft werden.

²²⁹ Ein Beispiel dafür ist die WISTA MANAGEMENT GmbH für die Wissenschaftsstadt Adlershof (www.adlershof.de/wista): „Wir errichten und betreiben Technologiezentren, vermarkten Mietflächen und Grundstücke, unterstützen Gründer und beraten bei der Projektentwicklung. Wir fördern die Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft sowie die nationale und internationale Kooperation, betreiben Öffentlichkeitsarbeit für das gesamte Entwicklungsgebiet und arbeiten bei Marketing und Vertrieb eng mit unserem Tochterunternehmen, der Adlershof Projekt GmbH zusammen.“

²³⁰ Stadt Heidelberg (2012): Wissenschaft-Stadt. Memorandum Internationale Bauausstellung Heidelberg. Perspektiven der Europäischen Stadt in der Wissensgesellschaft.

6.3 Empfehlungen zur Entwicklung der Flächenpotenziale im Bestand

Aus den strategischen Leitlinien werden nachfolgend konkrete Handlungsempfehlungen auf der Ebene von Industrie/ Handwerk und Dienstleistungen sowie speziell für forschungs- und wissensintensive Unternehmen abgeleitet.

6.3.1 Entwicklungsflächen für Industrie, Handwerk und Dienstleistungen

Unter Bezugnahme auf bereits in früheren Kapiteln getroffene Aussagen zum Bedarf an „klassischen“ Gewerbeflächen, soll an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich auf die Funktion des Vorhaltens solcher Flächen hingewiesen werden. Die Dynamik eines Wirtschaftsstandortes und insbesondere die Veränderungsprozesse der angesiedelten Bestandsunternehmen erfordern somit kontinuierlich auch die Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen bzw. ein Angebot an neuen Betriebsflächen im Tausch für freiwerdende Standorte nach Verlagerungsexpansion. Hier muss die Wirtschaftsförderung in die Lage versetzt werden, durch Maßnahmen in Bestandsgebieten, durch Ankäufe privater Grundstücke und gezielte Aufwertung ein ausreichendes Angebot verfügbar zu haben.

Unter anderem sei auf folgende Standorte verwiesen (weitere Empfehlungen sind den Flächensteckbriefen in Kap. 7.1 zu entnehmen):

6.3.1.1 Wieblingen-Nord (4)

Status quo

Die Haupteinschränkung dieser etwas abgelegenen, aber grundsätzlich mit interessanten Betrieben besiedelten Gewerbefläche besteht in der sehr heterogenen Eigentümerstruktur der noch freien Grundstücke. Viele Schlüsselparzellen gehören privaten Eigentümern, was typischerweise als deutliches Hemmnis für eine zügige und marktgerechte Entwicklung angesehen werden muss.

Empfehlungen

Durch einen gezielten Ankauf können mittelfristig größere zusammenhängende Flächen entwickelt werden, um so das theoretische Potenzial über rd. 6,29 ha (netto) auszuschöpfen.

6.3.1.2 GE-Gebiet Weststadt (11)

Status quo

Die noch unbesiedelten Potenzialflächen im Gebiet Weststadt schließen an die US-Kaserne Patton Barracks an und sind hinsichtlich ihrer künftigen Entwicklung nicht als getrennt hiervon zu betrachten. Mit diesem Gebiet verfügt die Stadt über nah zur Bahnstadt gelegene Standorte, die neben der Forschung und Entwicklung sowie dem campus-affinen Wohnen die etwas weniger sensiblen gewerblichen Nutzungen aufnehmen können. Die benachbarten weiteren Potenziale im Zuge der Militär-Konversion stärken den Standort und eröffnen die Möglichkeit einer zusammenhängenden Entwicklung verschiedener wissensbasierter Wirtschaftssegmente mit gegenseitigen Synergien.

Empfehlungen

Aus diesem Grund gilt es u.a., das nur mittelmäßige Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes durch entsprechende Maßnahmen aufzuwerten; die Erschließungssituation jedenfalls kann als günstig be-

trachtet werden. Ein gebietsübergreifendes Entwicklungskonzept, dass die Chancen aus der Grundlagenforschung und den benachbarten Quartieren (vgl. Bahnstadt, Konversionsflächen) aufnimmt, wird empfohlen.

6.3.1.3 GE-Gebiet Im Bosseldorn (12)

Status quo

Der Standort zeichnet sich in mehreren Teilbereichen durch eine Mindernutzung aus. Insofern liegt ein Gegensatz zum südlich angrenzenden Standort „Fabrikstraße“ vor, der v.a. durch das „Quartier am Turm“ geprägt wird

Die Potenziale am Standort sind aufgrund lediglich einzelner Freiflächen eher als gering einzuschätzen; eine Aufwertung des gesamten Gebietes wird aufgrund der integrierten Lage jedoch als sehr sinnvoll angesehen.

Von einer Entwicklung der östlich gelegenen Campbell Barracks mit dem Mark Twain Village kann einerseits ein Entwicklungsdruck auf die Potenzialflächen sowie das Areal insgesamt ausgehen. Andererseits können jedoch auch Standortkonkurrenzen resultieren, die das Areal weiter verfallen lassen.

Empfehlungen

Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes könnte der Gewerbestandort allgemein profitieren. In funktionaler Hinsicht bieten auch einzelne Nutzungen vor Ort durchaus Potenziale (es existiert bspw. eine hochwertige Billardhalle, oder ein Sportzentrum), die mehr genutzt werden können.

Insbesondere aus der Nähe zum Quartier Fabrikstraße können Entwicklungsimpulse entstehen (s.u.). So können durch eine Aufhebung der Trennwirkung im Bereich des Einzelhandelsstandortes beide Standorte durchaus voneinander profitieren. Die Möglichkeit, den wohnortnahen und im südlichen Stadtgebiet zentral gelegenen Standort, kleineren Betrieben, vor allem Handwerkern als Betriebssitz anzubieten, sollte aktiv genutzt werden. Voraussetzungen dazu sind gesicherte Straßenanbindungen und die Vermeidung von Nutzungseinschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung.

6.3.1.4 GE-Gebiet Im Bieth (15)

Status quo

Der öffentliche Raum dieses Projektes ist qualitativ hochwertig gestaltet; gleiches trifft auf die Bauprojekte im Wohnungsbau und beim Gewerbe zu, die bislang realisiert wurden.

Als Besonderheit verfügt das Gebiet über ein Glasfaserzugangsnetz und ein Nahwärmenetz zur Energieversorgung (Biomasse-Heizwerk), was die Qualität und den stadtentwicklungspolitischen Willen unterstreicht, allerdings auch zu höheren Versorgungspreisen führt.

Empfehlungen

Um die Entstehung von Nutzungskonkurrenzen südlich und nördlich der Straße Im Bieth (insbesondere aufgrund von Emissionen) oder einer unerwünschten Gemengelage zu vermeiden, sollte die Entwicklung unbedingt die unterschiedlichen Nutzungsinteressen von Gewerbe und Wohnen berücksichtigen, was angesichts des fortgeschrittenen Stadiums nur sehr kleinteilig möglich ist und einen konzeptionellen Ansatz zur Entwicklung des Gewerbegebietes erheblich erschwert. Durch das überwie-

gende Eigentum der Entwicklungsflächen in städtischer Hand sind hier Steuerungsmöglichkeiten für die Entwicklung aus einer Hand vorhanden.

6.3.2 Entwicklungsflächen für forschungs- und wissensintensive Unternehmen

Im Planungszeitraum sind – über die vorhandenen Standorte Neuenheimer Feld (TechnologiePark Heidelberg) und die Bahnstadt (Campus am Zollhofgarten; „Campus II“) neue Entwicklungsflächen für forschungs- und wissensintensive Unternehmen erforderlich. Insbesondere ist dabei an Flächen für die High-Tech-Produktion mit dem Charakter eines Gewerbeparks zu denken. Eine besondere Entwicklungschance wird in der Erweiterung des Campus II um Produktions- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Weststadt (zwischen nördl. Römerstraße und Dieselstraße) sowie der Konversionsflächen NATO Motorpool und Patton Barracks gesehen. Durch die gezielte Planung können hier Synergien aus dem Zusammenwirken von Forschung und Entwicklung, der Produktion und ergänzenden Dienstleistungen entstehen und für den Prototypenbau, oder frühen Produktionseinrichtungen nutzbar gemacht werden. Vor allem ist hierbei an das Spitzencluster Organische Elektronik zu denken.

6.3.2.1 Neuenheimer Feld (3)

Status quo

Sowohl für die wissenschaftlichen Einrichtungen als auch für die Unternehmen im Technologiepark weist das Neuenheimer Feld durch die räumliche Nähe zur Universität, durch Verkehrsinfrastruktur, Stadtteilimage etc. eine hervorragende Funktionalität und Akzeptanz auf.²³¹

Auf dem Campus Neuenheimer Feld gibt es noch Möglichkeiten der Nachverdichtung – etwa entlang der Berliner Straße²³² sowie planungs- und baurechtlich gesicherte Erweiterungsmöglichkeiten im nördlichen Bereich (zwischen aktueller Bebauung und Sportstätten Nord).

Der TechnologiePark hat am Standort Neuenheimer Feld im Rahmen des geltenden Planungsrechts praktisch keine Expansionsmöglichkeiten, die nicht gleichzeitig mit schwierigen bautechnischen Hindernissen verbunden sind. Dies ist von besonderer Relevanz, da für viele Unternehmen die Führungsvorteile zur Nutzung von gemeinsamen Infrastrukturen wichtig sind.

Empfehlungen

Prüfung aller Erweiterungsmöglichkeiten des TechnologieParks auf angrenzenden Flächen am Campus Neuenheimer Feld. Eine Entwicklungsrichtung könnte auch durch das „Springer Betriebsgelände“ (2) vorgegeben werden. Das ist aus Gutachtersicht die Vorzugsvariante, da der Technologiestandort bestens eingeführt ist und Erweiterungen die vorhandenen Infrastrukturen nutzen können. (Empfehlungen zu Alternativen siehe Campus Bahnstadt).

6.3.2.2 Campus Bahnstadt (10)

Status Quo

Seit 2010 wird der Campus Bahnstadt für Wissenschaft, wissenschaftsnahe Wirtschaft und campus-affines Wohnen entwickelt. Er soll als ein urbanes, in die Stadt integriertes Quartier entwickelt werden, in dem neben Forschung und Technologie als Schwerpunkt die Durchmischung mit Nutzungen

²³¹ Technologiepark Heidelberg (2010): Die Zukunft fest im Blick (Broschüre).

²³² Stadt Heidelberg (2008): Entwicklungskonzept Berliner Straße. Anlage 1 zur Drucksache 0114/2008/BV

wie Szene und Kultur, Gastronomie, Beherbergung und Wohnen, Dienstleistung und Handel für ein innerstädtisches Flair sorgen sollen.²³³

Im Rahmen eines Masterplans wurden Gestaltungsvorgaben entwickelt, um die individuelle Architektur der einzelnen Bauprojekte mit einem kollektiven Gesamterscheinungsbild in Einklang zu bringen und somit auch gestalterisch dem Campus eine „unverwechselbare Identität“ zu verleihen (ebd.).

Als erste Immobilie werden die Skylabs, ein Büro- und Laborgebäude mit insgesamt rund 19.000 m², im Juli 2012 fertiggestellt.

Am Rande des zukünftigen Campus Bahnstadt sind auf dem Standort Czernyring bereits mehrere Biotechnologieunternehmen tätig, die teilweise erhebliche Investitionen in Gebäude und Produktionsanlagen durchgeführt haben bzw. planen. Im Zusammenhang damit sind das benachbarte Gewerbequartier Weststadt und die Konversionsflächen zwischen Speyerer Straße und Hebelstraße zu betrachten.

Empfehlungen

Die Profilierung des Campus Bahnstadt als Standort für Wissenschaft und wissenschaftsnahe Wirtschaft sollte durch Standortentscheidungen der öffentlichen Hand unterstützt werden. Bisher fehlen nach Einschätzung der befragten Experten die Ankermieter, die die gewünschte Profilierung des Campus in Richtung Wissenschaft und wissenschaftsnahe Wirtschaft abbilden können und weitere Ansiedlungen anregen können.

Ein Ansatzpunkt wäre die Ansiedlung von universitären oder außeruniversitären Forschungseinrichtungen, vor allem solchen, die enge Verbindungen mit forschungsintensiven Unternehmen haben oder von Einrichtungen, die gemeinsam von Wissenschaft und Wirtschaft getragen werden. Entsprechende Bemühungen haben sich bisher nicht umsetzen lassen. Die universitären Entwicklungspläne beinhalten aktuell kein Engagement auf dem Campusareal.

Ein aus Sicht des Gutachters entscheidender Ansatzpunkt stellt die Weiterentwicklung des Technologieparks dar, der auch bereits am Czernyring (BioPark) vertreten ist. Wenn sich die – nach Expertenmeinung nicht durchsetzbaren – Erweiterungsflächen Im Neuenheimer Feld tatsächlich nicht entwickeln ließen, ist eine Erweiterung in der Bahnstadt für die Potenziale der Stadt Heidelberg eine überaus sinnvolle Ergänzung. Hier bietet sich der Campus Bahnstadt mit seinem Umfeld Weststadt und Patton Barracks/ Motorpool besonders an. Dies macht eine engere organisatorische Verknüpfung der Technologiepark Heidelberg GmbH und dem Investor/ Betreiber des neuen Parks notwendig. Die dann in Heidelberg für technologische und begleitende Nutzungen vorhandenen Angebotsflächen sind auf mittlere Sicht zukunftsfähig.

6.3.2.3 GE-Gebiet Fabrikstraße (13)

Status Quo

Auf dem Gelände der ehem. Waggonfabrik Fuchs im Bereich Fabrikstraße ist in den letzten Jahren, v.a. aufgrund der anschließenden Wohnbauentwicklung („Quartier am Turm“), ein „urbaner“ Standort entstanden, der verschiedene Qualitäten aufweist.

²³³ Stadt Heidelberg (2011): Beschlussvorlage Masterplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“. Drucksache 0004/2011/BV.

Von der Integration historischer Fassaden (Erhalt des Wasserturms, einer Waggonhalle und von Fragmenten ehemaliger Fabrikationshallen) geht eine besondere Attraktivität aus.

Während das Erscheinungsbild des Wohnquartiers sowie des öffentlichen Raumes als sehr günstig zu bewerten ist, trifft dies auf die Standorte der gewerblichen Wirtschaft und des produzierenden Gewerbes nur bedingt zu. Nutzungseinschränkungen und suboptimale Verkehrserschließung behindern eine gewerbliche Entwicklung.

Empfehlungen

Grundsätzlich liegt es nahe, an solchen Standorten eine Profilierung zu empfehlen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Auch der örtliche Zusammenhang zum Areal Im Bosseldorn (12) und zu Entwicklungsflächen nahegelegener Konversionsflächen legt ein Gesamtkonzept nahe (z.B. über attraktive Wegeverbindungen). Trotz der Restriktionen und klar erkennbaren Nutzungskonkurrenzen sollten die weiteren stadtplanerischen Konzepte den Erhalt und die Entwicklung des quartiersnahen Gewerbes als wichtigem Rückgrat der Standortentwicklung berücksichtigen.

6.4 Modell zur räumlichen Entwicklung der Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet Heidelberg

Angesichts der festgestellten Defizite gilt es nachfolgend die FNP- Potenzialflächen, sowie die anstehenden Konversionsstandorte hinsichtlich ihres möglichen Beitrags zum Abbau des Defizits zu bewerten. Dabei wurden die FNP- Potenzialflächen bereits systematisch in einem früheren Kapitel (vgl. Kap.: 4.2.2) dargestellt; zusätzlich werden an dieser Stelle die Konversionsstandorte einzeln erläutert und einbezogen. Dieser Schritt ist v.a. deshalb erforderlich, um die Option der Innenentwicklung bzw. der Aktivierung bestehender Standorte für Gewerbeentwicklung zu prüfen, bevor Ansprüche zur Ausweisung neuer Flächen formuliert werden.

6.4.1 FNP-Potenzialflächen

Als FNP-Potenzialflächen wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten „gewerblichen Entwicklungsflächen“ bezeichnet. Entwicklungsflächen sind solche Flächen, „die für die Siedlungsentwicklung der einzelnen Stadt- oder Gemeinde- bzw. des Verbandsgebietes eine wesentliche Bedeutung haben.“²³⁴ Die Flächen werden (aufgrund des Beschlusses der Verbandsversammlung) nach Zeitstufen dargestellt: Zeitstufe I: Entwicklungsflächen mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entsprechen (hierzu zählt u.a. der Standort: „Eselsbuckel“); Zeitstufe II: Entwicklungsflächen für weiteren Entwicklungsbedarf nach 2015 bis 2020 (Beim Holzapfelbaum; Marienhof/Wolfsgärten). Wie in Kap. Kap.: 4.2.2 dargestellt wurde, ist diesen Bewertungen nur eingeschränkt zu folgen.

6.4.1.1 Beim Holzapfelbaum (A)

Status Quo

Der Standort umfasst ein Flächenpotenzial von insgesamt 91.400 qm (netto).

²³⁴ Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2006): Flächennutzungsplan 2015/ 2020. Begründung Band 1 – Handlungsstrategie, S. 21

Empfehlungen

Die Fläche bleibt als potenzieller Gewerbestandort erhalten. Sie eignet sich zum Einen als Verbindung der beiden bereits bestehenden Gewerbeareale Wieblingen- West und Nord. Zum Anderen lassen sich hier auf mittlere Sicht Bedarfe hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbeparks (wie bereits in der Typologie beschrieben) auch unter Berücksichtigung von produzierenden Unternehmen verwirklichen.

Darüber hinaus können Erweiterungsbedarfe bereits bestehender Unternehmen an diesem Standort befriedigt werden.

Es wird eine abschnittsweise Entwicklung der insgesamt 9,1 ha großen Fläche empfohlen, um das Kosten- und Vermarktungsrisiko zu begrenzen.

6.4.1.2 Marienhof/ Wolfsgärten (B)**Status Quo**

Der Standort umfasst ein Flächenpoptenzial von 453.000 qm (netto).

Empfehlungen

Die Größe und Lage der Fläche lässt für eine Reihe klassischer gewerblicher Nutzungen grundsätzlich eine Eignung erkennen, die allerdings nicht dem gewerblichen Entwicklungsprofil der Stadt Heidelberg entsprechen. Sollte eine Entwicklung in Frage kommen, müsste aufgrund der Größe u.a. eine eigene Erschließung von der Autobahn gewährleistet sein, um eine entsprechende Qualität für die anzusiedelnden Unternehmen zu schaffen. Nach vorliegender Analyse besteht für die an diesem Standort vorrangig in Frage kommenden Betriebe und Unternehmen (Betriebe aus dem Bereich Logistik und Distribution könnten hier ggf. erfolgreich beworben werden) in Heidelberg jedoch kein hinreichender Bedarf bzw. entspricht die Ansiedlung solcher Unternehmen nicht den wirtschafts- und stadtentwicklungspolitischen Zielen.

Auch wenn die hiesige Lage nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, ist doch eine gewerbliche Entwicklung in dieser Größenordnung, wenn auch an anderer Stelle und in anderen Qualitäten für die Zukunftsentwicklung von Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung sowie den Arbeitsmarkt erforderlich. Die lokal und regional abgestimmte Quantität sollte insofern keinesfalls aufgegeben werden.

Somit sollte die Fläche vielmehr bei konkreten Entwicklungen an anderer Stelle als „Tauschfläche“ angeboten werden, um z.B. im Zuge der Diskussion über gewerbliche Nutzungsanteile der Konversionsflächen (s.u.) sowie langfristig in der weiteren Stadtentwicklung Flächenansprüche zu begründen.

6.4.1.3 Eselsbuckel (C)**Status Quo**

Der Standort umfasst ein Flächenpoptenzial von 27.600 qm (netto). Die Erschließung und planerische Ausweisung ist noch nicht erfolgt.

Empfehlungen

Aufgrund ihrer aktuellen Lage zwischen der Autobahnauf- und abfahrt ist die Eignung als Gewerbefläche aktuell eingeschränkt. Vor allem die exponierte, stark dem Verkehr ausgesetzte Lage bei zugleich begrenzten Erschließungsmöglichkeiten stellt eine Restriktion dar.

Die Lage an der zentralen Autobahneinfahrt und ihre räumliche Anbindung an benachbarte Gewerbestandorte, die durch die Verkehrsplanungen des Knotenpunktes „Rittel“ mittelfristig noch interessanter wird, macht den Standort sicherlich für gewerbliche Ansiedlungen künftig interessant. Dies wird auch durch die Darstellung als „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans deutlich. Immerhin werden gleichartige Verdichtungslagen mit überregionaler Verkehrsgunst in Heidelberg bislang kaum angeboten. Zentrales Entwicklungshemmnis kann jedoch die aufwendige Ver- und Entsorgung sein, die hierzu errichtet werden müsste. Bei einer eventuellen Ansiedlung ist durch die Wirtschaftsförderung auf entsprechend profilierte Nutzung im Sinne des Konzeptes zu achten.

6.4.2 Konversionsflächen

Bis Ende 2015 werden im Rahmen des Abzugs der amerikanischen Streitkräfte in Heidelberg rund 200 ha bisher militärisch genutzter Flächen für eine zivile Nutzung zur Verfügung stehen; darunter ein Bereich von fast 10,4 ha unmittelbar am Standort Bahnstadt-Campus (vgl. auch Kap. 4.2.2.1). Im Rahmen des laufenden Leitbildprozesses für die Konversion wurde als Leitlinie Wirtschaft der Anspruch formuliert, dass die Konversionsflächen dazu beitragen sollen, Heidelberg als innovativen und dynamischen Wirtschaftsstandort zu stärken und Flächen für eine zukunftsorientierte Entwicklung bereitzustellen. Die Kenntnisse über die baulichen Gegebenheiten an den fünf Einzelstandorten sind noch gering. Vorbereitende Untersuchungen an den Einzelstandorten – etwa zur Gebäudesubstanz und Altlasten – sollen ab Herbst 2012 durchgeführt werden.

Die Entwicklung der Konversionsflächen bietet in verschiedener Hinsicht auch Möglichkeiten für die Förderung der wissensintensiven Wirtschaft: als Standort für die Ansiedlung wissensintensiver Unternehmen in urbanen, nutzungsgemischten Quartieren, aber auch als „Labor“ für die Erprobung des Einsatzes und Zusammenspiels innovativer, technologischer Kompetenzen (z.B. in den Bereichen Sanierung und Energieeffizienz, bis hin zu Pilotanwendungen aus dem Bereich der Organischen Elektronik). Zentrumsnahe Konversionsflächen sollten zudem auch als Standorte für lokales Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.

Im Einzelnen können nach heutigem Wissenstand folgende Bewertungen und Empfehlungen abgegeben werden:

6.4.2.1 Patrick-Henry-Village

Status Quo

Patrick-Henry-Village liegt im westlichen Stadtgebiet Heidelbergs unmittelbar an der BAB 5 und nördlich der B 535. Das Areal ist umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur lässt den Schluss zu, dass in dem insgesamt 97,2 ha großen Quartier die Funktionen Wohnen als auch Arbeiten sinnvoll integriert bzw. nebeneinander entwickelt werden können, insofern kreativ mit möglichen Nutzungskonkurrenzen umgegangen wird. Grundsätzlich bietet sich ein großer Teil des Baubestandes für Wohnzwecke an.

Insgesamt sind rd. 27,7 ha bebaut. Es befinden sich 448 Gebäude auf der Fläche, davon 301 Wohngebäude mit 1.517 Wohneinheiten (63 Einfamilienhäuser, 4 Doppelhäuser, 234 Geschosswohnungsbauten).²³⁵

Empfehlungen

Angesichts der günstigen Ausgangsbedingungen (vgl. Kap. 5.5) bietet sich z.B. die Integration eines **Gewerbeparks** mit dem Schwerpunkt auf wissensorientierte und forschungsintensive Unternehmen an, was vor dem Hintergrund der ermittelten Bedarfslage geprüft werden sollte. Dabei sollte eine Kombination mit Wohnkonzepten erfolgen. Volumenbedingt empfiehlt sich ein stufenweise zu entwickelndes Konzept.

6.4.2.2 Campbell-Barracks/Mark Twain Village

Die Campbell Barracks als Nato-Hauptquartier und Mark Twain Village nehmen mit ca. 43,4 ha rund ein Drittel der Fläche der Südstadt ein und prägen diese deutlich. 8,5 ha sind bebaut, 34,9 ha unbebaut. Unter den 150 Gebäuden befinden sich 117 zwei- bis viergeschossige Wohngebäude (852 Wohneinheiten) und 33 sonstige Gebäude (u.a. Heidelberg High School, soziale Infrastruktur).

Auf dem Gelände des Mark Twain Village befindet sich die einzige weiterführende Schule für Angehörige von Soldaten der US-Streitkräfte in der Umgebung. Die historische Bausubstanz der Campbell Barracks gehört zur ehemaligen Heidelberger Großdeutschland-Kaserne, die nach 1945 von den Amerikanern übernommen wurde.

Campbell Barracks und Mark Twain Village liegen angrenzend an den Gewerbegebieten Im Bosseldorn (12) und Fabrikstraße (13) entlang der Römerstraße. Es sind mehrere Teilbereiche zu unterscheiden.

Nördlicher Bereich

Status Quo

Im nördlichen Teil befindet sich der Großteil des Wohnbestandes (Wohneinheiten) des Gesamtareals, zumeist 4-geschossiger Zeilenbau, der in Blockstellung gebracht wurde.

Empfehlungen

Aufgrund seiner Lage eignet sich dieses Areal vermutlich vorrangig als **Wohn- und Nahversorgungsstandort**. Hinsichtlich einer Nachnutzung ist von Relevanz, dass auch eine dahingehende Willensbildung erkennbar ist.

Die urbane Lage lässt grundsätzlich verschiedene Nutzungskombinationen zu, was aber abhängig von einer Untersuchung der Gebäudesubstanz ist, die zentraler Bestandteil der Konzeption sein kann. Auf Grundlage von Informationen über deren Zustand kann eine weitergehende Aussage zur bestmöglichen Nutzungskombination erfolgen.

²³⁵ Quelle: <http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1214359/index.html> (Zugriff: 05.12.2012)

Zentraler Bereich Nato Hauptquartier

Status Quo

An dem gesamten Standort ist besonders auf die einmalige Baustruktur und Symbolik der Gebäude dieses Ensembles hinzuweisen. An dieser Stelle nicht zu beantworten ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen (Aufwendungen) die Gebäude an moderne Anforderungen von Unternehmen angepasst werden können. Verschiedenste Standortentwicklungen im gesamten Bundesgebiet belegen jedoch die außerordentliche Nachfrage nach solchen Gebäuden – vorausgesetzt die Umfeldbedingungen stimmen mit den Ansprüchen der Unternehmen überein.

Noch Ende 2006 wurde im süd-östlichen Teil des Areals der Neubau des NATO Component Command – Land Headquarters Heidelberg mit einer im Jahr 2008 preisgekrönten Architektur fertiggestellt.²³⁶ Dieser könnte die Entwicklungsrichtung zwischen Eingangsbereich und hiesigem Bestand darstellen.

Empfehlungen

Ebenso, wie für den Standort Patrick-Henry-Village, bietet sich die Integration eines **Gewerbeparks** der zweiten Generation an, in dessen Umfeld Wohnnutzungen realisiert werden können bzw. dessen Unternehmensbesatz mit einem Wohnumfeld verträglich ist. Dies gilt v.a. hinsichtlich des neu errichteten NATO Component Command – Land Headquarters sowie der benachbarten Wohnbebauung an der Sickingenstraße und der empfohlenen Wohnnutzung des nördlichen Bereiches. Parallel bietet sich die Realisierung eines eher „urbanen“ **Standortes** an. Die Versorgung kann sowohl über den in rd. 600 Metern entfernt liegende Nahversorgungsstandort in Rohrbach sichergestellt werden, als auch über die in Planung befindliche Standorterweiterung im Bereich der Fabrikstraße (vgl. Kap. 4.2.2). Freizeitangebote finden sich im westlich anschließenden Standort Im Bosseldorn. Der jetzt schon als Bildungseinrichtung betriebene Teil könnte weiterhin für Bildungseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Dies würde auch zur weiteren Aufwertung der Gewerbestandorte Fabrikstraße (13) und Im Bosseldorn (12) beitragen.

Es existieren zahlreiche beispielhafte gewerbliche Nachnutzungen, die hierbei ideengebend sein können. Auch durch eine Ermöglichung attraktiver Zwischennutzungen kann Zeit gewonnen werden. Zu denken ist dabei an Konzepte zur langfristigen Befriedigung von Ansprüchen von Unternehmen oder Gründern aus dem kreativen und künstlerischen Milieu, die bereits in die Zwischennutzungen einbezogen werden können.

Um nähere Aussagen treffen zu können, müssten entsprechend konkrete Bedarfsabschätzungen in Zusammenarbeit mit den fachlich zuständigen Stellen der Stadt Heidelberg und vor allem potenziell interessierten Unternehmern erfolgen.

Sollte erkennbar werden, dass an diesem Standort eine den modernen Ansprüchen genügende Immobilie mit Repräsentationscharakter geschaffen werden kann, kann es mittelfristig durchaus gelingen auch ein größeres Unternehmen aus der Region für diesen Standort zu begeistern.

²³⁶ Quelle: <http://www.oberfinanzdirektion-karlsruhe.de/servlet/PB/menu/1190878/index.html>

6.4.2.3 Airfield

Status Quo

Die rd. 15,6 ha umfassende Fläche liegt, umrandet von landwirtschaftlicher Nutzung, im Stadtteil Kirchheim südlich der historischen Kurpfalz Achse in unmittelbarer Nähe des Pleikartsförster Hofes.

Der Sonderlandeplatz, der aktuell als Hubschrauberlandeplatz genutzt wird, ist bereits erschlossen und befestigt; technische Einrichtungen und Genehmigungen zum Flugbetrieb sind aktuell vorhanden. 13,8 ha sind unbebaut.

Empfehlungen

Die Fläche wird aus gutachterlicher Sicht aufgrund des Zuschnitts und der Lage inmitten zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen als nicht geeignet für eine Ausweisung als Gewerbefläche betrachtet. Sicherlich bietet sich diese Fläche dafür an, Flächen für die Landwirtschaft zurück zu gewinnen, um die im Dialogischen Planungsprozess angeregte Rückgewinnung, Qualifizierung, Sicherung und Vernetzung solcher Flächen voranzutreiben. Dennoch sollte über einen eventuellen Rückbau dieser speziellen Infrastruktur erst in Folge weiterer Gutachten entschieden werden (Standort- und Potenzialanalyse), bevor die geschaffene Infrastruktur unwiederruflich entfernt wird.

6.4.2.4 Patton Barracks

Die an den Standort Eppelheimer Straße (Bahnstadt-Nord) (9) angrenzende Fläche über rd. 14,8 ha ist zu 4,9 ha bebaut und umfasst 29 Gebäude, davon 23 Wohngebäude. Das Areal ist grundsätzlich in zwei Abschnitte einzuteilen.

Motorpool + Sportfläche

Status Quo

Die Lage ist stadtnah und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur. Im nahen Umfeld entwickeln sich, insbesondere auch durch die Bahnstadt, weitere urbane Angebote und Wohnquartiere.

Gleichzeitig ist eine ausreichende räumliche Distanz zu den nächsten Wohngebieten (im Osten) vorhanden, um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Nutzungen auszuschließen.

Empfehlungen

Die Fläche entspricht allen wesentlichen Kriterien, die an eine vorrangige Entwicklungsfläche für verschiedene gewerbliche Nutzungen zu stellen sind. Sie eignet sich sowohl für Neuansiedlungen von externen Betrieben, als auch für Bestandsverlagerungen zur Deckung des im Rahmen des Konzeptes ermittelten Flächenbedarfs. Insbesondere ist dabei im westlichen Abschnitt an einen höheren Besatz **produzierender Betriebe** zu denken (klare Produktionspositionierung eines Gewerbeparks), wobei eine funktionale und städtebauliche Verbindung zum östlichen Teil (FuE) herzustellen ist.

Patton Barracks östlicher Teil

Status Quo

Patton Barracks erscheint unter dem Aspekt einer gewerblichen Entwicklung insgesamt als diejenige Konversionsfläche mit den wenigsten Einschränkungen und Nachbarschaftskonflikten bei gleichzeitig höchster Eignung. Aus diesem Grund sollten alle anderen Nutzungsinteressen, die ihre Bedarfe in den übrigen Konversionsflächen befriedigen können, in diesem Quartier hinter den gewerblichen zurückstehen.

Empfehlungen

Als besondere Entwicklungschance kann die Idee eines **anspruchsvollen Produktionsparks der Organischen Elektronik** (Gewerbepark) bewertet werden. Ein besonderer Vorteil wird dann gesehen, wenn die östlichen Teile von Patton Barracks schwerpunktmäßig ergänzende Einrichtungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung aufnehmen und die weiteren Nutzungen sich in diese Leitnutzung einordnen.

Wie bei anderen Quartieren, bedarf es diesbezüglich jedoch einer vertiefenden Untersuchung der Bausubstanzen, der Entwicklungsmöglichkeiten und auch der Restriktionen.

6.4.2.5 US-Flächen im Bahnstadt-Campus (Community Support Center)

Status Quo

Weitere Flächen, die nach Abzug der U.S. Army frei werden, befinden sich innerhalb des Standortes Campus Bahnstadt. Die vier Grundstücke umfassen ein Potenzial von insgesamt rd. 10,4 ha (103.800 qm) und bieten damit beträchtliche Entwicklungschancen.²³⁷ Die Flächen liegen südlich der Czerny-Brücke sowie zwischen Czernyring und Bahngleisen.

Empfehlungen

Der Rahmenplan für die Bahnstadt sieht eine Umgestaltung der Verkehrssituation dergestalt vor, dass südlich der Czerny-Brücke einerseits eine Platzsituation geschaffen (Czerny-Platz) und die Straße über die neue Galileistraße nach Süden verlängert wird. An den Czernyplatz schließen zwei der U.S.-Flächen (C 3 und C 4) unmittelbar an. Diese sind für eine Dienstleistungsnutzung vorgesehen, wobei vor allem an einen „urbanen“ Standort zu denken ist. Dies wird auch durch die Konzeption der Bahnstadt insgesamt sowie unmittelbar auch durch die benachbarte Lage eines Nahversorgungszentrums unterstützt, das gegenüber der Galileistraße errichtet wird (dieses befindet sich bereits in einem weit gediehenen Planungsstadium). Im Rahmenplan ist ebenfalls ein bürgerschaftliches Zentrum vorgesehen (Gadamer Platz), das die Qualität des Quartiers als „urbanem“ Standort weiter unterstreichen würde.

Auch für die nord-östlich gelegene keilförmige Fläche zwischen Czernyring und Bahnanlagen (C 2, B 1 und B 2) bietet sich eine urbane gewerbliche Nutzung an. Dabei erfordert vor allem der dort vorgesehene Bahnhofplatz Süd eine qualitativ hochwertige Gestaltung und lässt die Entstehung städtischen Lebens im Quartier erwarten.

²³⁷ Von den U.S.-Flächen innerhalb der Bahnstadt ist in den Steckbriefen (siehe Kap. 7.1) – aufgrund des Entwicklungsstandes – nur ein Grundstück enthalten (Grundstück 12 mit 4.500 qm, netto).

Im südlichen Bereich befinden sich weitere U.S.-Flächen, die aktuell noch als Hallenfläche genutzt werden, für die jedoch eine Nutzung für Wissenschafts- und Forschungszwecke vorgesehen ist.

6.4.2.6 Exkurs: Entwicklungs- und Produktionspark Organische Elektronik

In Heidelberg werden, wie in Kapitel 5.4.2 dargestellt, erhebliche Entwicklungschancen gesehen, die sich aus dem Spitzencluster Organische Elektronik ergeben können. Mit 40 Mio. EUR Forschungsgeldern der Bundesregierung und großen Industriepartnern ausgestattet, ist in den nächsten drei bis fünf Jahren damit zu rechnen, dass sich aus der Grundlagenforschung und den Prototypentwicklungen eine erste industrielle Produktion ergibt, die auch eine räumliche Nähe zu den Forschungsstätten erfordert.

Mit der zunehmenden Marktreife von Produkten der Organischen Elektronik eröffnet sich für den Standort Heidelberg die mittel- bis langfristige Perspektive, Standorte für eine Hightech-Produktion in diesem Bereich zu entwickeln, insbesondere in der kleinteiligen Spezialproduktion – dafür ist ein attraktives Angebot an modernen Gewerbeobjekten mit Büro-, Hallen und Serviceflächen notwendig.

Mit den Flächen des heute von der NATO genutzten Grundstücks an der Dieselstraße, dem Motorpool und Patton Barracks verfügt Heidelberg über ein relativ kompaktes, gut erschlossenes Quartier, das die notwendige räumliche Nähe zu den bestehenden Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen aufweist. Wenn sich die möglich erscheinende Entwicklungsoption der Organischen Elektronik realisieren sollte, ist ein planerisch vorbereitetes Quartier mit geklärten Eigentumsfragen eine wichtige Voraussetzung für die dann notwendige zeitnahe bauliche Umsetzung und Inbetriebnahme.

7 ANHANG

7.1 Gewerbesteckbriefe

Übersicht der Standorte

Standort		Gesamt- gebiet (ha, brut- to)	Potenzialfläche (m ² , netto)
GE-Gebiet Im Weiher	Handschuhsheim	3,9	6.300
Springer-Betriebsgelände	Handschuhsheim	2,3	0
Technologiepark Neuenheimer Feld	Handschuhsheim	4,4	0
Wieblingen-Nord	Wieblingen	23,9	62.900
Wieblingen-West	Wieblingen	50,2	11.300
Wieblingen-Süd	Wieblingen	28,3	31.400
GE-Gebiet Pfaffengrund	Pfaffengrund	101,2	58.100
Großer Ochsenkopf	Bergheim	9,4	40.600
GE-Gebiet Weststadt	Weststadt	24,2	12.300
Eppelheimer Straße (Bahnstadt-Nord)	Bahnstadt	17,2	42.900
Bahnstadt-Campus	Bahnstadt	41,8	55.100
GE-Gebiet Im Bosseldorn	Südstadt	9,9	5.800
GE-Gebiet Fabrikstraße	Rohrbach	13,3	5.800
GE-Gebiet Rohrbach-Süd	Rohrbach	96,7	63.500
GE-Gebiet Hardtstraße Nord	Kirchheim	1,8	0
GE-Gebiet Hardtstraße Süd	Kirchheim	6,8	3.200
GE-Gebiet Im Bieth	Kirchheim	13,1	40.400
SUMME (Potenzialflächen im Bestand)		448,4	439.600
Marienhof/ Wolfsgärten	Wieblingen	69,0	453.000
Beim Holzapfelbaum	Wieblingen	18,4	91.400
Eselsbuckel	Wieblingen	4,8	27.600
SUMME (gewerbliche Entwicklungsflächen lt. FNP)		92,2	572.000
SUMME (gesamt)		540,6	1.011.600

Legende Kartenausschnitte

	gewerbliche Baufläche (belegt/ frei)		Infrastrukturflächen
	Sonderbauflächen (belegt/ frei)		Gemeinbedarfsflächen
	Bahnstadt (belegt/ frei)		gemischte Baufläche

Erläuterung der verwendeten Begriffe:

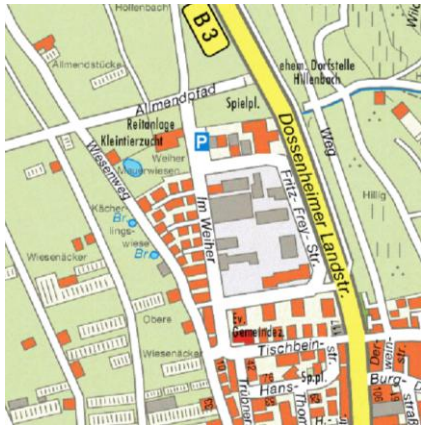
Gesamtgröße (ha, brutto): Flächenangabe lt. Flächennutzungsplan bzw. bei Einzelgrundstücken Netto-Grundstücksfläche zzgl. eines pauschalen Erschließungsanteils von 40 %.

Potenzial-Fläche: Angaben zur Grundstücksgröße beziehen sich bei Einzelgrundstücken auf Angaben der Stadt Heidelberg, bei gewerblichen Entwicklungsflächen auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche abzüglich eines pauschalen Erschließungsanteils von 30 %.

Bewertung der Standorte (++/ +/ 0/ -/ --): Die Bewertung nach den Kriterien „Erscheinungsbild öffentlicher Raum“, „Erscheinungsbild privater Grundstücke“, „äußere Erschließung“, „innere Erschließung“, „ruhender Verkehr“, „ÖPNV“) erfolgte auf der Grundlage intensiver Ortsbegehungen; Die Wertungen „++“ bzw. „+“ verdeutlichen Standortvorteile, die positiven Einfluss auf Standortentscheidungen nehmen können und in der Vermarktung herauszustellen sind, „0“ entspricht einer zufriedenstellenden Bewertung, d.h. die Fläche erfüllt die grundsätzlichen Anforderungen, die an ein Gewerbegrundstück zu stellen sind. Bei den Wertungen „-“ bzw. „--“ besteht Handlungsbedarf zur Attraktivitätssteigerung bzw. besitzt die Flächen nicht zu beseitigende Standortnachteile.

Mobilisierbarkeit (kurz-/ mittel-/ langfristig): s. Abb. 39

Stadtteil: Handschuhsheim	Standort: Gewerbegebiet Im Weiher	Gesamtgröße: 3,9 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 6.300 m ² (netto)
-------------------------------------	--	---	---



Lage

- Das Gewerbegebiet Im Weiher liegt am Nordrand des Stadtteils Handschuhsheim in Richtung Dossenheim an der Dossenheimer Landstraße (B 3). Westlich angrenzend befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, im Süden hingegen mehrgeschossiger Hochhausbau. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur BAB 5 ist in ca. 4,5 km erreichbar.

Standort- charakterisierung

- Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum (REWE, Aldi, Lidl, Matratzen-Outlet etc.), das um weitere Dienstleister und einen Autohandel ergänzt wird. Gewerbliche Nutzungen bestehen lediglich im Norden der Fläche in Form einer renommierten Schreibgeräte-Manufaktur und weiterer Handwerksbetriebe (Schlosserei, Metallbau, Dachdecker). Ebenfalls im Norden ist in einem architektonisch ansprechenden Neubau ein Zahnlabor angesiedelt. Andere Nutzungen (z.B. Biergarten) tragen zum Charakter einer Gemengelage bei, die jedoch zur Belebung des Gebietes beitragen. Unmittelbar nördlich befindet sich ein Reiterhof. In diesem Bereich liegt eine der erfassten Potenzialfläche.
- Weitere Potenzialflächen befinden sich im südlichen Teil des Standortes, der im FNP als Wohnbaufläche festgelegt ist. In den angrenzenden Gebäuden haben verschiedene Dienstleister ihren Standort (Verlagsgruppe, Labore, Gesundheitswesen, Ernährung etc.). Die Potenzialflächen sind durch starken Baumbewuchs geprägt. Eine Entwicklung dieses nicht integrierten Nahversorgungsstandortes ist von Seiten der Stadtplanung nicht erwünscht.
- Das Gebiet wird in Teilen sehr stark durch die Einzelhandelsnutzungen dominiert, in anderen Bereichen prägen Nutzungen eines klassischen Gewerbegebietes das Bild.

Nutzungen

- Dienstleistung, Handel, Handwerk

Planungsrecht

- rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor

Verkehr

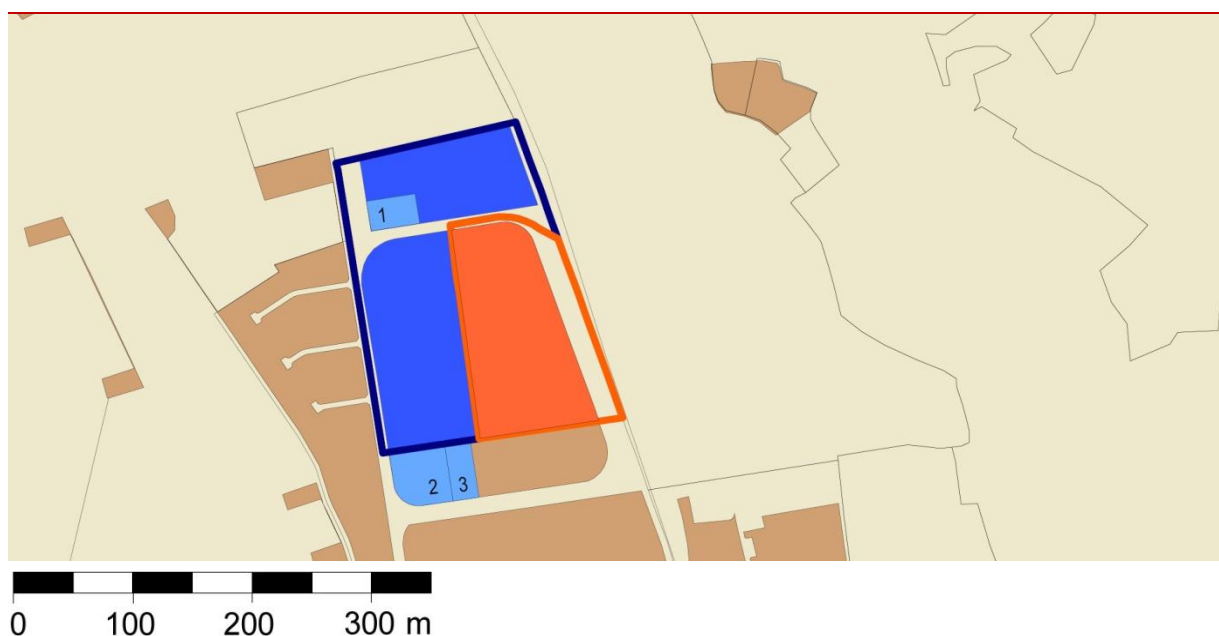
- das Gebiet liegt unmittelbar an der B 3 (BAB-5 Autobahnzubringer)
- BAB 5 (Anschlussstelle) in 4,5 km Entfernung
- ÖPNV: Haltestelle „Burgstraße“ in ca. 200 m; drei VRN-Linien

Image

des

- Der Standort ist durch eine Gemengelage verschiedenster Nutzungen auf

Standortes	engem Raum geprägt, die jedoch miteinander harmonieren. Es zeigen sich erste Ansätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (z.B. in Form eines Biergartens), die jedoch keinem übergreifenden Konzept folgen und eher Zwischennutzungen darstellen.
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- REWE, Aldi, Lidl, dm-Drogeriemarkt - Peter Bock AG (Teile für Schreibgerät) - Funck dental-medizin (Medizintechnik) - Verlagsgruppe Hühlig
Umfeld	- Handel, Dienstleistung, Kleingewerbe/ Handwerk - Reiterhof
Preis	220 €/ m ² (Bodenrichtwert 2011)



Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	1.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
2	3.300	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
3	1.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,9 ha	0,6 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	0,9 ha	0,6 ha

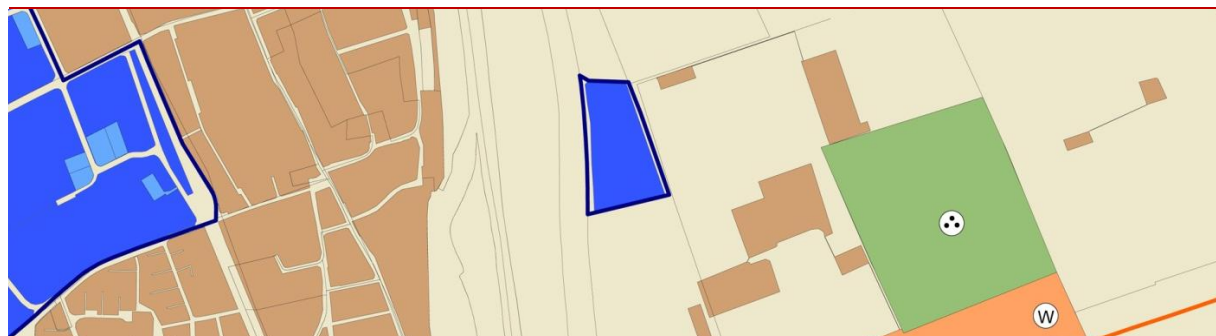
Bewertungen		--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum						
Erscheinungsbild private Grundstücke						
äußere Erschließung						
innere Erschließung						
ruhender Verkehr						
ÖPNV						
Empfehlungen						
Standorttyp	Mischung aus „Einzelhandelsstandort“ und „klassischem Gewerbegebiet“					
Handlungsempfehlungen	Mobilisierung der vorhandenen Potenzialflächen (Einzelgrundstücke) unter Beachtung der Auflagen durch angrenzende Wohnbebauung					

Stadtteil: Handschuhsheim	Standort: Betriebsgelände Springer-Verlag	Gesamtgröße: 2,3 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 0 m² (netto)
-------------------------------------	--	---	---



Lage	Das Gelände des Heidelberger Betriebsstandortes von Springer Science+Business Media S.A. (Springer Verlag) liegt unmittelbar am Neckar im Westen des Stadtteils Handschuhsheim; südlich von dem Standort befindet sich der Universitätscampus Neuenheimer Feld in 800 m Entfernung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind die Tennisplätze des Olympiastützpunktes Rhein-Neckar e.V. gelegen; nördlich schließen eine Kleingartenanlage und südlich das Tiergarten-Schwimmbad (Freibad) an den Standort an.
Standort- charakterisierung	- Der neben Berlin und Wiesbaden dritte deutsche Betriebsstandort der Fa. Springer bildet zusammen mit dem südlich angrenzenden modernen Bürogebäude der Heidelberg Engineering GmbH, einem auf Medizingeräte/ Augenheilkunde spezialisierten Hochtechnologieunternehmen, eine ausgeprägte Insellage im ländlich strukturierten Nordwesten. - Die Architektur des Springer-Gebäudes entstammt den frühen 1980er Jahren (1982) mit typischen Anleihen an die 70er Jahre. Das Betriebsgelände der Fa. Heidelberg Engineering ergänzt die Standortstruktur.
Nutzungen	Springer Science+Business Media S.A. (Springer Verlag)/ Fa. Heidelberg Engineering (Medizingeräte)
Planungsrecht	rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor (MK-Ausweisung)
Verkehr	- Gebiet liegt rd. 3 km von der B 3 (dient als Autobahnzubringer) und 7 km von der BAB 5 entfernt - ÖPNV: Haltestelle „Neuenheim DJK Sportplatz“ unmittelbar am Standort; Bedienung durch eine VRN-Linie
Image Standortes	durchaus attraktiver Bürostrandort, der aufgrund der abseitigen Lage jedoch eine nur geringe Frequentierung aufweist und im Randbereich (Kleingartenanlage) einige gestalterische Mängel hat
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- Fa. Springer DE (Verlag) - Fa. Heidelberg Engineering (Medizingeräte)
Umfeld	Neben den Sportanlagen und der Gartenanlage sind im direkten Umfeld u.a. drei gastronomische Einrichtungen (darunter Diskothek) vorhanden.

Preis ■ keine Angaben vorliegend



0 100 200 300 m

Flächenpotenziale im Bestand

Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
-	-	-	-	-

Gesamtüberblick Flächenpotenziale

		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	-	-
	mittelfristig	-	-
	langfristig	-	-
	nicht verfügbar	-	-
Gesamt		-	-

Bewertungen

	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

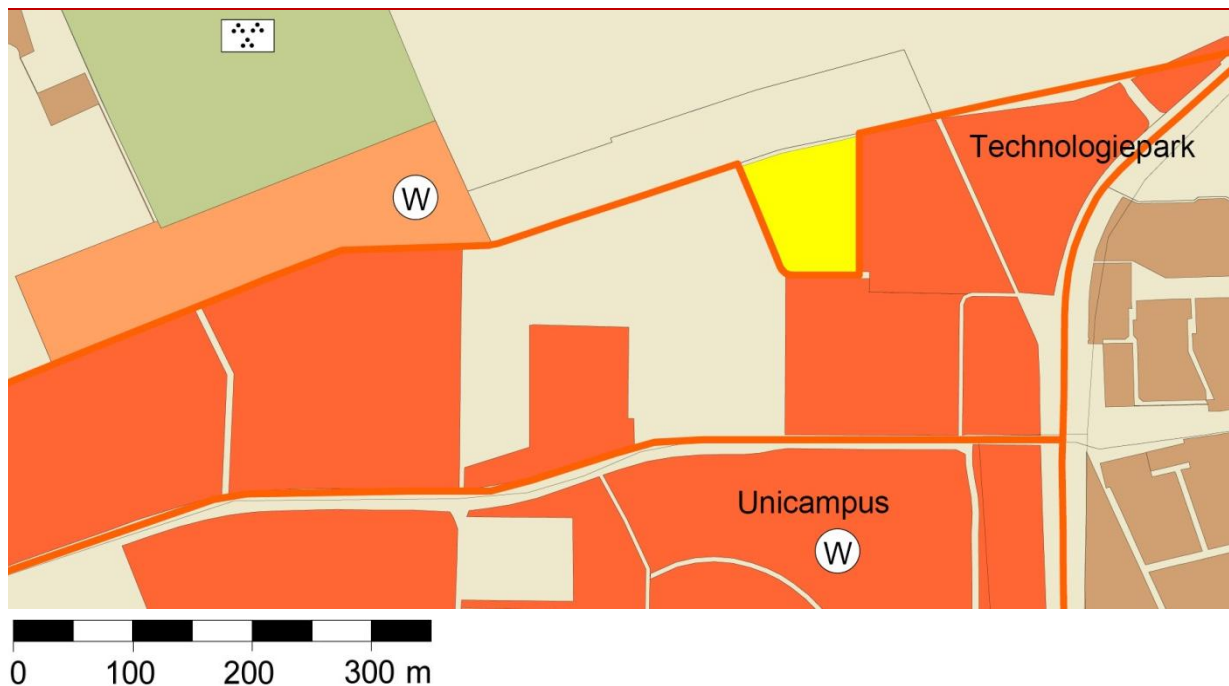
Empfehlungen

Standorttyp	„Bürostandort“
Handlungs- empfehlungen	■ kein vordringlicher Handlungsbedarf; behutsame Gestaltung und Belebung des Umfeldes

Stadtteil: Handschuhsheim	Standort: Technologiepark	Gesamtgröße: 4,4 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 0 m ² (netto)
-------------------------------------	-------------------------------------	---	---



Lage	Der 1984 gegründete Technologiepark (TP) Heidelberg liegt in direkter Nachbarschaft zum Campus Neuenheimer Feld der Universität Heidelberg. Das Gebiet wird im Osten durch die Berliner Straße begrenzt.
Standort- charakterisierung	- Das seit Ende der 1980er Jahre schnell wachsende Gebiet (der Technologiepark umfasst zwei weitere Standorte in HD) stellt das Zentrum des BioParks des TP dar, dem ersten aktiven Biopark in Deutschland. Zentral in dem rd. 43.500 m² großen Areal sind die Lebenswissenschaften, die mit Spitzenforschungsinstituten, kleinen und großen Biotechnologie-Unternehmen vertreten sind. Forschung und Lehre, Dienstleistung und Produktvertrieb, aber auch speziell auf diese Branche abgestimmte Services (Unternehmensbetreuung, Unternehmensdienstleister, Gastronomie, Kindertagespflege etc.) finden sich am Standort. Die aktuelle Erweiterung stellt der Neubau des Forschungszentrums von Octapharma dar. - Aktuell sind über 70 Unternehmen und Forschungsinstitute ansässig, die den Kern des Heidelberger Biotechnologie-Clusters bilden.
Nutzungen	Dienstleistung (v.a. FuE), forschungsintensives Gewerbe
Planungsrecht	SO-Ausweisung (B-Plan „Langgewann II“ vom 15.05.2000)
Verkehr	- Gebiet liegt unmittelbar an der B 5 (BAB 5 Autobahnzubringer) - BAB 5 (Anschlussstelle) in 6 km Entfernung - Angespannte Parkplatzsituation (für Besucher) - ÖPNV: Haltestelle „Technologiepark Heidelberg-Neuenheim“ im Gebiet; Bedienung durch vier VRN-Linien
Image Standortes	Aufgrund verschiedener attraktiver Neubauten weist das Areal eine überwiegend ansprechende städtebauliche Gestaltung auf, jedoch mangelt es dem Gebiet an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- DKFZ - Fa. Octapharma (nach Einzug in Neubau)
Umfeld	- südlich Universität Heidelberg - südöstlich, gegenüber der Berliner Straße Wohngebiet
Preis	340 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
-	-	-	-	-

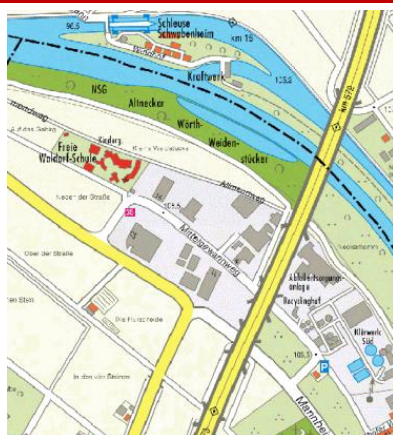
Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	0,0 ha	0,0 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

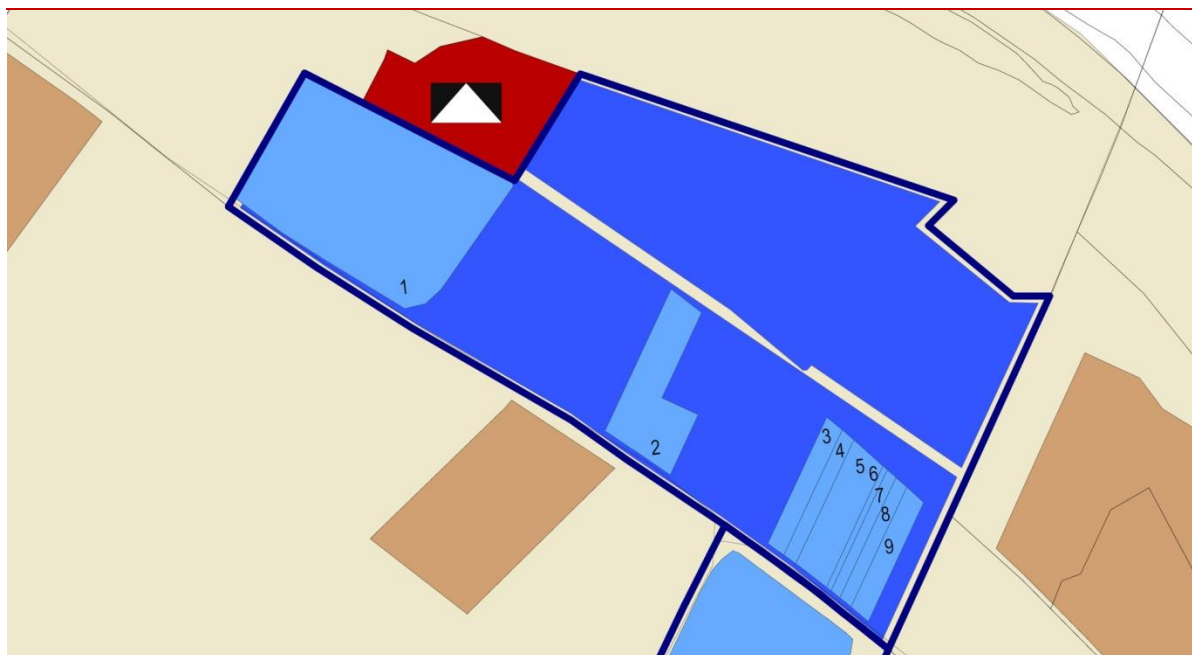
Empfehlungen

Standorttyp	„Technologiepark“
Handlungs- empfehlungen	stärkere Einbindung der Bauabschnitte in den Siedlungszusammenhang

Stadtteil: Wieblingen	Standort: GE-Gebiet Wieblingen Nord	Gesamtgröße: 23,9 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 62.900 m ² (netto)
---------------------------------	--	--	--



Lage	- Das Gewerbegebiet Wieblingen-Nord liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Wieblingen und wird im Südwesten durch die L 637 begrenzt, welche das Gebiet an die B 37, dem Zubringer zur BAB 5 bzw. eine der Hauptzufahrten zur Heidelberger Innenstadt, anschließt. - Gebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes peripher im Norden.
Standortcharakterisierung	Beim Gewerbegebiet Wieblingen-Nord handelt es sich um ein „klassisches“ Gewerbegebiet, das in den letzten Jahren entwickelt wurde. Mehrere Einzelgrundstücke stehen noch für Ansiedlungen zur Verfügung; Grundstücksarrondierung aber erforderlich. Der Eingangsbereich in das Gebiet wird geprägt durch den gestalteten Neubau des Automobilzulieferer Haldex; im Gebiet sind vor allem unternehmensnahe Dienstleister und produzierende Betriebe ansässig.
Nutzungen	Produzierendes Gewerbe, Dienstleistung
Planungsrecht	rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor (GE-Ausweisung)
Verkehr	- Gebiet liegt unmittelbar an der L 637 bzw. B 37 (BAB-5 Autobahnezubringer und Zufahrt Innenstadt von Norden) - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Wieblingen) in 4,0 km Entfernung - ÖPNV: Haltestelle „Kompostwerk“ im Gebiet; Bedienung durch eine VRN-Linie
Image des Standortes	„klassisches“ Gewerbegebiet in einer Randlage von Heidelberg
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- Fa. Haldex (Automobilzulieferer) - Naturfarben Wild (Hersteller von Naturfarben) - Kluthe (Chemie) - BZG Schmitt KG (Pressevertrieb)
Umfeld	Im Osten begrenzt die BAB 5 das Gebiet, westlich angrenzend eine Waldorf-Schule und ein Kindergarten, südlich landwirtschaftliche Flächen
Preis	190 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



0 100 200 300 m

Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	37.000	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
2	8.700	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
3	2.800	privat	GE-Gebiet	langfristig
4	2.100	städtisch	GE-Gebiet	langfristig
5	5.300	privat	GE-Gebiet	langfristig
6	800	städtisch	GE-Gebiet	langfristig
7	1.500	privat	GE-Gebiet	langfristig
8	1.900	städtisch	GE-Gebiet	langfristig
9	3.000	städtisch	GE-Gebiet	langfristig

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	6,4 ha	4,5 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	2,4 ha	1,7 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	8,8 ha	6,2 ha

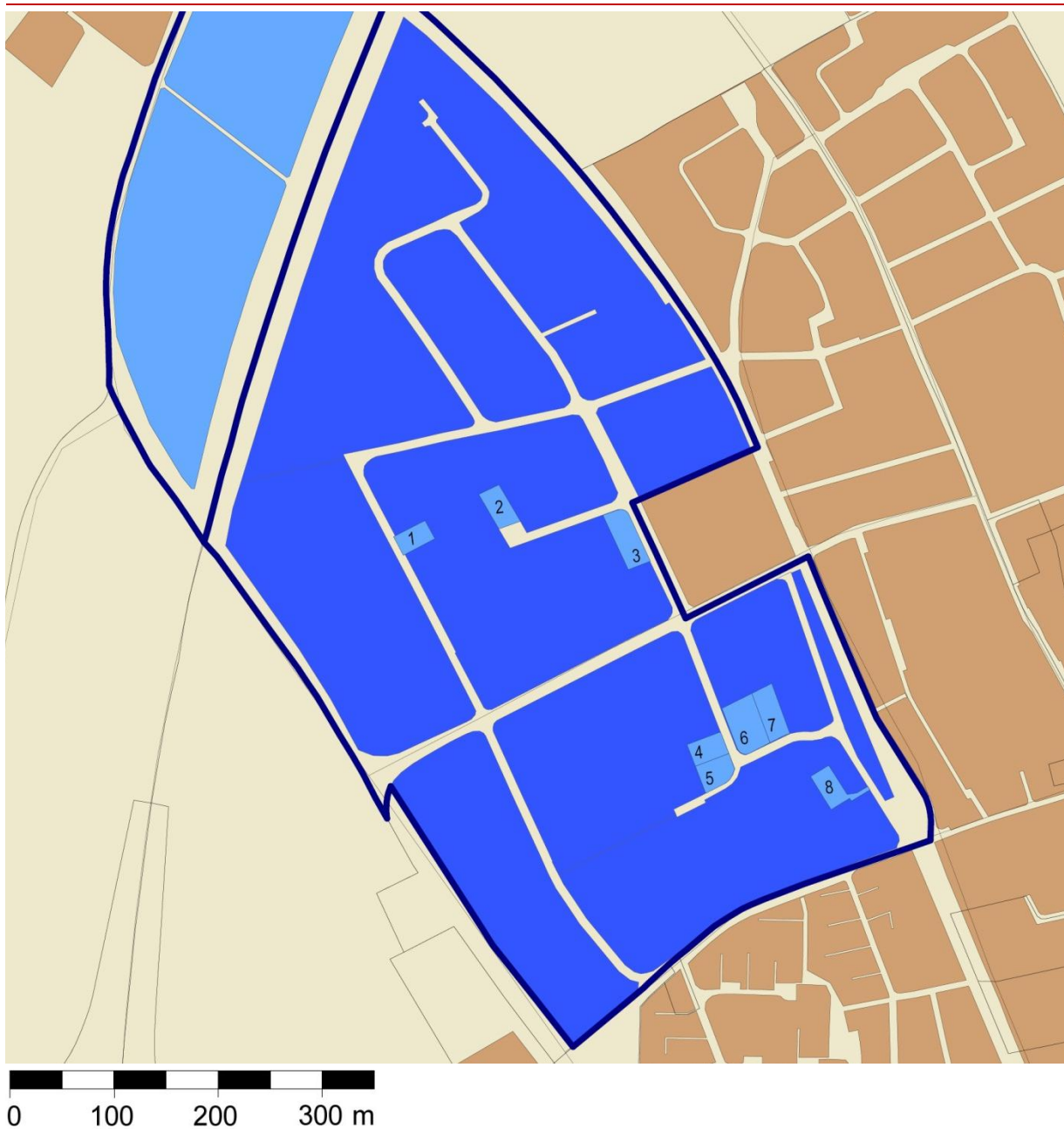
Bewertungen	--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					
Empfehlungen					
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“				
Handlungs-empfehlungen	Grundstücksarrondierung zur Vermarktung der vorhandenen Einzelgrundstücke				

Stadtteil: Wieblingen	Standort: GE-Gebiet Wieblingen West	Gesamtgröße: 50,2 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 11.300 m ² (netto)
---------------------------------	--	--	--



Lage	Das Gewerbegebiet Wieblingen-West gehört mit einer Gesamtgröße von rd. 50 ha zu den größeren Gewerbegebieten der Stadt Heidelberg; es liegt am westlichen Rand des Stadtteils Wieblingen direkt an der BAB 5, welche über den Zubringer L 637 bzw. die B 37 ohne Ortsdurchfahrten sehr gut zu erreichen ist.
Standort- charakterisierung	- Das Gewerbegebiet gliedert sich in verschiedene Teilbereiche; insgesamt bestimmen aber Betriebe des produzierenden Gewerbes- und Handwerksbetriebe die Struktur des Gebietes. Im nördlichen Bereich finden sich verschiedene Büroobjekte; Einzelobjekte sind nach den durchgeführten Begehungen derzeit nicht vermietet. - Hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung handelt es sich um ein einfach gestaltetes Gebiet; das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums werden einzelne Teilbereiche sehr stark vom ruhenden Verkehr geprägt.
Nutzungen	Produzierendes Gewerbe, Handwerk, in Norden und Süden auch Büronutzungen, einzelne Einzelhandelsbetriebe
Planungsrecht	rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor (GE-Ausweisung)
Verkehr	- Gebiet liegt unmittelbar an der L 637, welche auf die B 37 (BAB-5 Autobahzubringer und Zufahrt Innenstadt von Norden) mündet - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Wieblingen) in 2,7 km Entfernung - ÖPNV: Haltestelle „Taubenfeld“ und „Grenzhöfer Weg“ im Gebiet; Bedienung durch drei VRN-Linien
Image Standortes	historisch gewachsenes Gewerbegebiet; die zum Teil heterogene Struktur hinsichtlich der Größe und die Branchen der Unternehmen erschwert ein klares Standortprofil
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- ProMinent Unternehmensgruppe (Anbieter für Wasseraufbereitungs- und Desinfektionsverfahren, weltweit 2.100 Mitarbeiter) - Rockwell Collins (Deutschlandzentrale eines US-amerikanischen Konzerns für Luft- und Raumfahrttechnik) - Lamy (Schreibgerätehersteller)

Umfeld	▪ Wohngebiet Wieblingen unmittelbar östlich angrenzend, im Westen L 637
Preis	▪ 200 €/ m ² (Bodenrichtwert 2011 für GE-Flächen)



Flächenpotenziale im Bestand		Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)			
1	1.000	privat	B-Plan von 1977	kurzfristig
2	1.200	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
3	1.800	privat	B-Plan von 1977	nicht verfügbar
4	1.200	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar
5	1.100	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar

6	2.200	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar
7	1.500	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar
8	1.200	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,3 ha	0,2 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	1,3 ha	0,9 ha
	Gesamt	1,6 ha	1,1 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“
Handlungs-empfehlungen	▪ Vermarktung der noch vorhandenen freien Grundstücke ▪ langfristige Sicherung der Funktionstüchtigkeit des Gebietes durch Förderung des Netzwerkes zwischen ansässigen Unternehmen

Stadtteil: Wieblingen	Standort: GE-Gebiet Wieblingen Süd	Gesamtgröße: 28,3 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 31.400 m ² (netto)
---------------------------------	---	--	--



Lage	Das Gewerbegebiet Wieblingen Süd liegt verkehrsgünstig im Süden des Stadtteils Wieblingen zwischen der BAB 5, welche über den Zubringer L 637 direkt zu erreichen ist, und der Bahnlinie Mannheim-Heidelberg. Unweit liegt das Autobahnkreuz Heidelberg.
Standort-charakterisierung	Größtes Unternehmen am Standort ist die Ehrenfried Betriebe GmbH, ein Lebensmittelproduktions- und Catering-Unternehmen mit rd. 100 Mitarbeitern. Im Westen schließen sich zwei Autohäuser, zwei Baustoffhandlungen ein Elektrogroßhandel und andere gewerbliche Nutzungen an, was dem Gebiet den Charakter eines „klassischen Gewerbegebietes“ verleiht.
Nutzungen	Gewerbe, Dienstleistung
Planungsrecht	gem. FNP GE-Ausweisung; B-Plan mit GE-Ausweisung liegt vor
Verkehr	- Gebiet liegt unmittelbar an der L 637 (BAB-5 Autobahnzubringer und Zufahrt Innenstadt von Norden) - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Wieblingen) in unmittelbarer Nähe - ÖPNV: im Gebiet gelegener Bahnhof Pfaffengrund/ Wieblingen im Gebiet mit Anschluss an Regional- und S-Bahn; ferner Haltestelle „Pfaffengrund/ Wieblingen“ mit Bedienung durch eine VRN-Linie
Image des Standortes	- Nutzung durch Kfz-Handel prägt den nur gering verdichteten Standort - geringe städtebauliche Qualität des Standortes
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- Ehrenfried Betriebe (Menü-/ Party-Service) - BMW, VW (Kfz-Handel) - Tröger & Entenmann (Baustoffhandel) - Näher (Baustoffhandel) - Winterbauer (Dachdecker)
Umfeld	Bahnlinie und GE-Gebiet Pfaffengrund im Süden und BAB 656 unmittelbar im Norden angrenzend; im Osten Wohngebiete
Preis	220 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



0 100 200 300 m

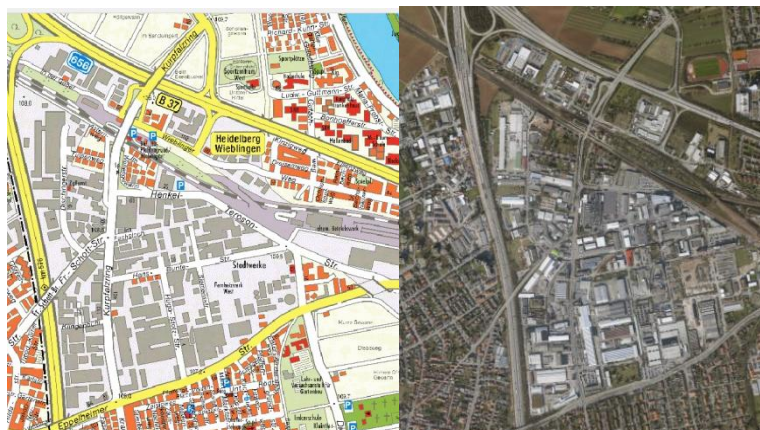
Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	6.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
2	4.100	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
3	9.000	städtisch	-	mittelfristig
4	3.000	städtisch	-	mittelfristig
5	3.300	städtisch	-	mittelfristig
6	1.600	städtisch	-	mittelfristig
7	800	städtisch	-	mittelfristig
8	3.200	privat	GE-Gebiet	kurzfristig

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	1,9 ha	1,4 ha
	mittelfristig	2,5 ha	1,8 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	4,4 ha	3,1 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

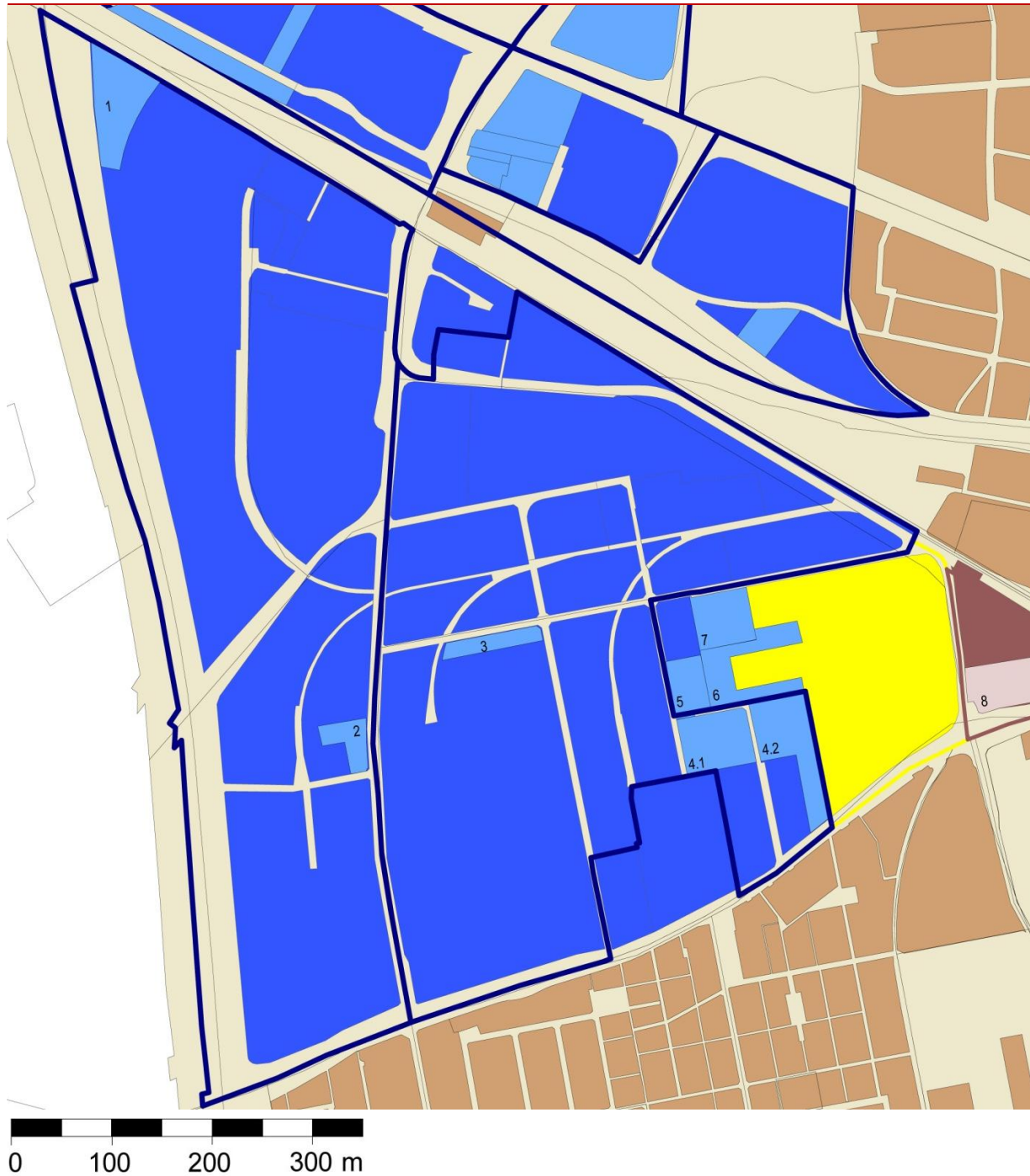
Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“
Handlungs- empfehlungen	Es wird eine Nachverdichtung an diesem Standort empfohlen.

Stadtteil: Pfaffengrund	Standort: Gewerbegebiet Pfaffengrund	Gesamtgröße: 88,4 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 58.100 m ² (netto)
-----------------------------------	---	--	--



Lage	Das größte Heidelberger Gewerbegebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Pfaffengrund und wird im Westen durch die BAB 5 begrenzt, welche über die B 37 direkt zu erreichen ist.
Standort- charakterisierung	- Die Struktur des Gewerbegebietes Pfaffengrund wird bestimmt durch verschiedene großflächige Nutzer (u.a. ABB Stotz-Kontakt, TI Automotive), einzelne Teilbereiche des Gebietes sind jedoch auch kleinstrukturiert. - Branchenschwerpunkte bilden die Bereiche Elektrotechnik, Feinmechanik, Optik und Chemie. - Die industriell/ gewerbliche Nutzung prägt weite Bereiche des Gebietes, im südlichen Abschnitt sind es aber auch Handelsnutzungen (Baumarkt der Fa. Hornbach und SB-Warenhaus Kaufland). - In dem Gebiet ist ferner das UniTT-Gründerzentrums ansässig. - Im östlichen Teil des Gebietes befindet sich das in der Umstrukturierung befindliche Gelände der Stadtwerke Heidelberg
Nutzungen	Großbetriebe und mittelständische Betriebe des produzierenden Gewerbes, Einzelhandel
Planungsrecht	gewerbliche Baufläche lt. FNP
Verkehr	- Gebiet liegt unmittelbar an der B 37 (Autobahnzubringer zur BAB 5) - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Wieblingen) in 2,0 km Entfernung - S-Bahn-Anschluss in Gebiet (Bahnhof HD-Pfaffengrund/ Wieblingen) - ÖPNV: Haltestelle „Hans-Bunte-Straße“ und „Marktstraße“ im Gebiet; Bedienung durch drei VRN-Linien
Image des Standortes	etablierter Industrie- und Gewerbebestandort
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- ABB Stotz-Kontakt (elektrische Ausrüstung und Automatisierung von Gebäuden, Maschinen und Anlagen) - Henkel (Chemie) - hte (Anbieter von Hochdurchsatztechnologien und Dienstleistungen) - TI Automotive (Automobilzulieferer) - BorgWarner Transmission Systems (Automobilzulieferer) - Rhein-Neckar-Zeitung

	▪ Einzelhandel: Hornbach Baumarkt, SB-Warenhaus Kaufland
Umfeld	▪ Wohngebiet unmittelbar südlich angrenzend, im Westen BAB 5
Preis	▪ 200 €/ m ² (Bodenrichtwert 2011)



Flächenpotenziale im Bestand					
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit	
1	9.200	städtisch	kein B-Plan	nicht verfügbar	
2	3.100	städtisch	kein B-Plan	mittelfristig	
3	3.100	städtisch	kein B-Plan	mittelfristig	
4.1	7.700	öffentlich (nicht städtisch)	B-Plan in Aufstel- lung	mittelfristig	
4.2	9.600	öffentlich (nicht städtisch)	B-Plan in Aufstel- lung	mittelfristig	
5	3.900	öffentlich (nicht städtisch)	-	mittelfristig	
6	7.300	öffentlich (nicht städtisch)			
7	6.000	öffentlich (nicht städtisch)			
8	8.300	städtisch	kein B-Plan	kurzfristig	

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	1,2 ha	0,8 ha
	mittelfristig	5,7 ha	4,1 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	1,3 ha	0,9 ha
	Gesamt	8,1 ha	5,8 ha

Bewertungen	--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches“ Gewerbegebiet
Handlungs- empfehlungen	Umstrukturierung Stadtwerkegelände

Stadtteil: Bergheim	Standort: Großer Ochsenkopf	Gesamtgröße: 9,4 ha ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 40.600 m ² (netto)
-------------------------------	---------------------------------------	--	--



Lage

- Der Standort Großer Ochsenkopf liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bergheim; es wird im Norden durch die BAB 656, dem Zubringer zur BAB 5, und im Süden durch den OEG Lagerplatz und die Bahngleise begrenzt. Es schließt direkt an die mehrgeschossige Wohnbebauung im Westen an.

Standort- charakterisierung

- Für das Areal liegt seit 2006 ein Rahmenplan vor, der auf der gesamten Fläche Büronutzung in Zeilen- und Blockbauweise sowie einen Ausbau der International School (samt Turnhalle) in östlicher Richtung vorsieht.
- Im Westen wird die schmale und lange Fläche durch die Heidelberg International School begrenzt, optisch hingegen von dem höheren Bürogebäude und dem Industriedenkmal Heinsteinwerk Heidelberg
- Die östliche Eingangssituation des im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Gebietes wird durch solitäre Wohnhäuser an der Gneisenaustraße gebildet; aktuell wird zudem ein vorhandenes einfaches Lagergebäude als Fläche für einen Trödelmarkt genutzt.

Nutzungen

- Dienstleistung

Planungsrecht

- gem. FNP Darstellung gewerbliche Baufläche, kein B-Plan

Verkehr

- Gebiet liegt unmittelbar an der BAB 656 (BAB-5 Autobahnzubringer)
- BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Weiblingen) in 3,0 km Entfernung
- ÖPNV: Haltestelle „Gneisenaustraße Süd“ und „Czernybrücke/Opernzelt“ in unmittelbarer Nähe; Bedienung durch vier VRN-Linien
- S-Bahn-Haltestelle unmittelbar an der Fläche

Image Standortes des

- Das Areal stellt einen verkehrsgünstig gelegenen Potenzialstandort für die Entwicklung hochwertiger Büronutzungen dar; gegenwärtig wird es als Grünfläche (Naherholung) von den Anwohnern genutzt.

Standortprägende Betriebe (Auswahl)

- HIS Heidelberg International School, Französische Schule
- Eurescom (Institut für Forschung und strategische Studien in der Telekommunikation)
- Fa. Haymarket Media GmbH (Medienprodukte)
- Heinsteinwerk Heidelberg.(u.a. Akademie für Gesundheitsberufe und Technologiepark Umweltpark))

Umfeld

- Bahnflächen unmittelbar südlich angrenzend, im Norden L 656

Preis

■ -



0 100 200 300 m

Flächenpotenziale im Bestand		Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)			
1	3.900	städtisch	kein B-Plan	langfristig
2	700	städtisch	kein B-Plan	langfristig
3	4.800	städtisch	kein B-Plan	langfristig
4	700	privat	kein B-Plan	langfristig
5	1.000	städtisch	kein B-Plan	langfristig
6	600	städtisch	kein B-Plan	langfristig
7	1.000	städtisch	kein B-Plan	langfristig
8	300	städtisch	kein B-Plan	langfristig
9	1.800	städtisch	kein B-Plan	langfristig
10	25.700	städtisch	kein B-Plan	langfristig

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	5,7 ha	4,1 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
Gesamt		5,7 ha	4,1 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

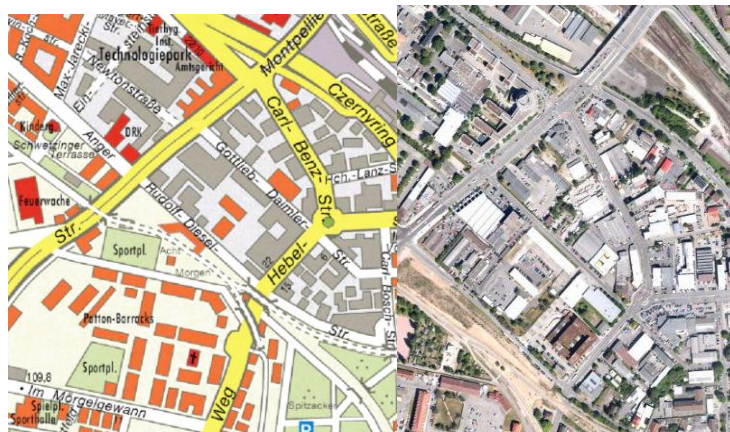
Empfehlungen

Standorttyp (potenzieller) Bürostandort

Handlungsempfehlungen ■ Bei der Umfeldgestaltung sollte das ökologische Potenzial des Ge-

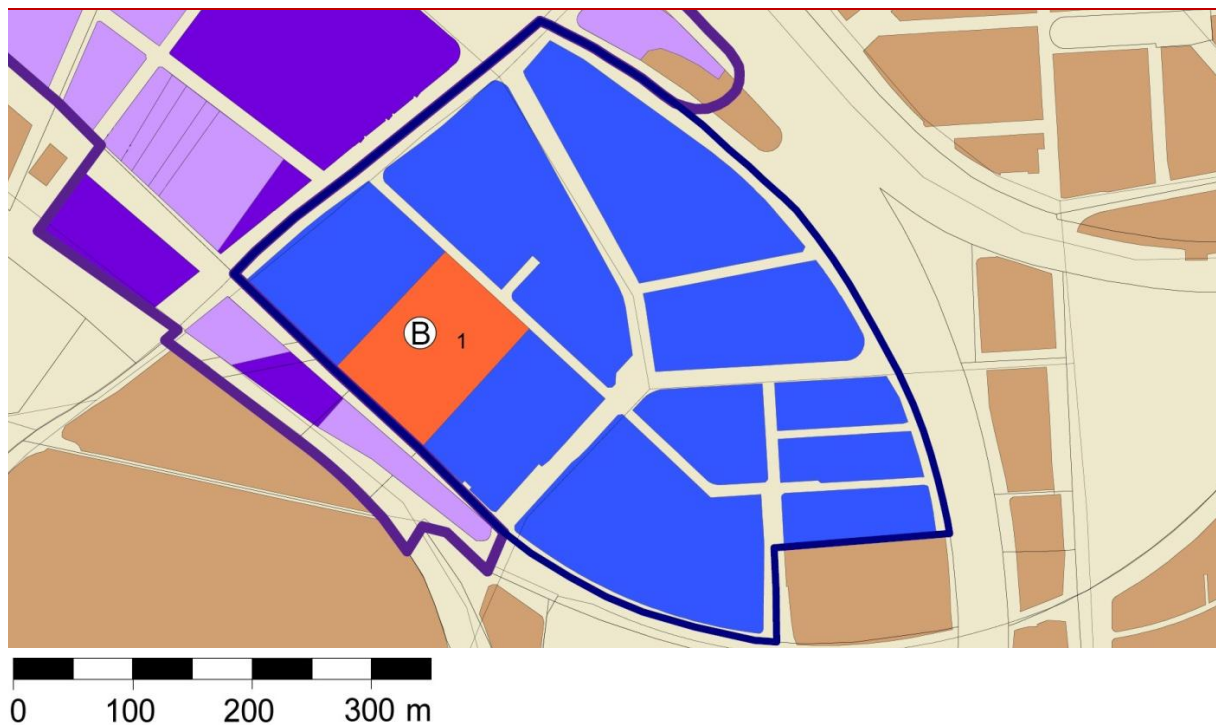
länden beachtet werden, das dem Gebiet einen besonderen Charakter verleiden könnte („Arbeiten im Park“).

Stadtteil:	Standort:	Gesamtgröße:	Potenzial-Flächen:
Weststadt	GE-Gebiet Weststadt	24,2 ha (brutto, FNP)	12.300 m ² (netto)



Lage	Das Gewerbegebiet Weststadt liegt am südlichen Rand des gleichnamigen Stadtteils. Es wird im Norden durch die Bahnfläche und im Westen durch die Speyerer Straße, dem Zubringer zur BAB 5 bzw. einer der Hauptzufahrten zur Heidelberger Innenstadt, begrenzt; Lage des Gebietes unmittelbar an die Bahnstadt angrenzend.	
	- Entlang der Rudolf-Diesel-Straße im Süden entstehen derzeit umfangreichere, hochwertige Büro- und Hotelimmobilien. Diese prägen den dortigen Standort. Nördlich der noch freien Flächen hat sich ein Automobil-Schwerpunkt (Autohandel und Kfz-Teilehandel) heraus gebildet. Weiter östlich ist dieser Schwerpunkt auch mit Handwerksunternehmen und Dienstleistern (z.B. Software) durchmischt. Hier liegt ein „klassisches Gewerbegebiet“ vor. - Südlich der Potenzialflächen schließt die US Kaserne Patton Barracks an mit einem Standort der University of Phoenix (USAG Patton Barracks Education Center), die durch einen Sportplatz und Kleingartenanlagen von den noch freien Flächen getrennt wird. Die US-Fläche wird demnächst freigezogen.	
Nutzungen	Dienstleistung, Kleingewerbe, Handwerk	
Planungsrecht	B-PlanGewerbegebiet östlich der Speyerer Straße zwischen Czermyring und Rudolf-Diesel-Straße vom 14.04.1994	
Verkehr	- Das Gebiet liegt unmittelbar an der L 600a (BAB-5 Autobahnzubringer und Zufahrt Innenstadt von Südwesten) - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) in 4,5 km Entfernung - ÖPNV: Haltestelle „Carl-Benz-Straße“ und „Rudolf-Diesel-Straße“ im Gebiet; Bedienung durch zwei VRN-Linien	
Image des Standortes	Aufgrund der keilförmigen Lage der Potenzialflächen mit einer maximalen Tiefe von rd. 50 Meter, wird jegliche Nutzung der Fläche durch die nördlichen Händler und Gewerbebetriebe geprägt sein.	
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	- Verschiedene Automobil-Händler (Opel, VW, Alfa Romeo) und Händler von Kfz-Teilen - Autz + Hermann (Feinblech) - Media Markt	

Umfeld	▪ gewerbliche Nutzungen
Preis	▪ 250 €/ m ² (Bodenrichtwert 2011)

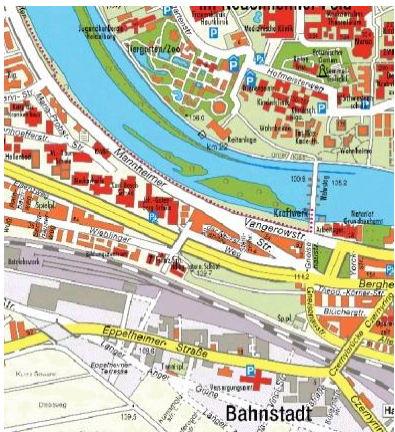


Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	12.300	städtisch	kein B-Plan	mittelfristig

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	1,7 ha	1,2 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	keine Angabe	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	1,7 ha	1,2 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen

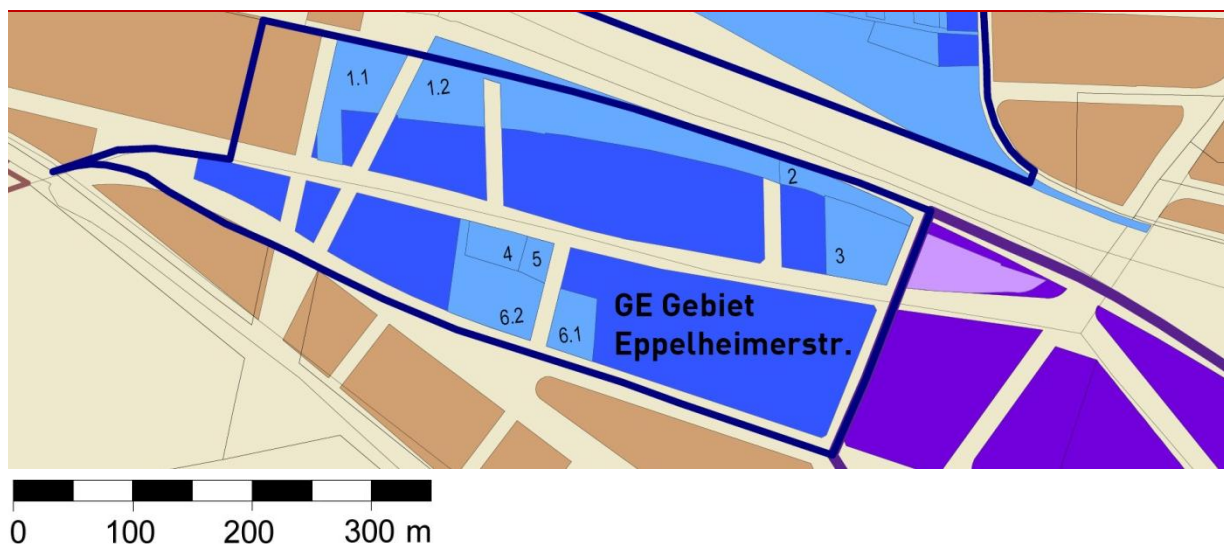
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“		
Handlungsempfehlungen	▪ Mobilisierung der Fläche		
Stadtteil: Bahnstadt	Standort: Gewerbegebiet Eppelheimer Straße (Bahnstadt-Nord)	Gesamtgröße: 17,2 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 42.900 m ² (netto)
 			
Lage	▪ Das Gewerbegebiet Eppelheimer Straße (Bahnstadt-Nord) bildet den nordwestlichen Abschnitt der Bahnstadt Heidelberg. Entlang der Eppelheimer Straße wird eine gewerbliche Nutzung verfolgt, unmittelbar westlich angrenzend sind Flächen für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. ▪ Der Standort profitiert von seiner zentralen Lage im Stadtgebiet; sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den ÖPNV-Nutzern ist das Gebiet gut zu erreichen.		
Standortcharakterisierung	▪ Das Gewerbegebiet Eppelheimer Straße ist Bestandteil der Gesamtentwicklung Bahnstadt Heidelberg; durch die Ansiedlung eines Bauhaus-Baumarktes im Westen dominiert derzeit die großflächige Einzelhandelsnutzung. Umfangreichere Flächen stehen noch für Ansiedlungen zur Verfügung.		
Nutzungen	▪ Zur Zeit in der Umstrukturierung		
Planungsrecht	▪ B-Plan für Fachmarktzentrum		
Verkehr	▪ Gebiet liegt unmittelbar an der L 543 (B 37 Autobahnzubringer und Zufahrt Innenstadt von Westen/ BAB 5) ▪ BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Wieblingen) in 4,0 km Entfernung ▪ ÖPNV: Haltestelle „Eisenbahner Sportplatz“ im Gebiet; Bedienung durch drei VRN-Linien		
Image des Standortes	▪ Teilgebiet der Bahnstadt Heidelberg		
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	▪ Bauhaus Bau- und Gartenmarkt ▪ Kosmetik- und Friseurbedarf Großhandel (Oswald) ▪ Bäckerei Mantei		

Umfeld

- In der Realisierung befindliche Campus Bahnstadt
- Standort des großflächigen Einzelhandel (Bauhaus-Baumarkt)

Preis

- keine Bodenrichtwerte vorhanden



Flächenpotenziale im Bestand					
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit	
1.1	5.700	öffentlich (nicht städtisch)	kein B-Plan	langfristig	
1.2	18.100	öffentlich (nicht städtisch)	kein B-Plan	langfristig	
2	2.500	öffentlich (nicht städtisch)	kein B-Plan	langfristig	
3	5.200	öffentlich (nicht städtisch)	kein B-Plan	langfristig	
4	2.000	städtisch	kein B-Plan	kurzfristig	
5	1.100	öffentlich (nicht städtisch)	kein B-Plan	kurzfristig	
6.1	2.600	Bund	kein B-Plan	nicht verfügbar	
6.2	5.700	Bund	kein B-Plan	nicht verfügbar	

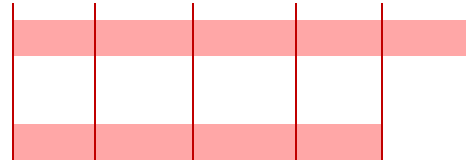
Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,4 ha	0,3 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	4,4 ha	3,2 ha
	nicht verfügbar	1,2 ha	0,8 ha
	Gesamt	6,0 ha	4,3 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					

innere Erschließung

ruhender Verkehr

ÖPNV

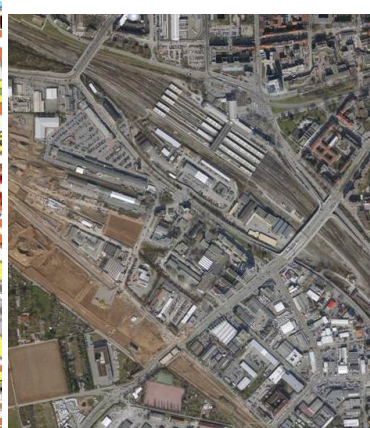


Empfehlungen

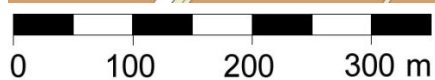
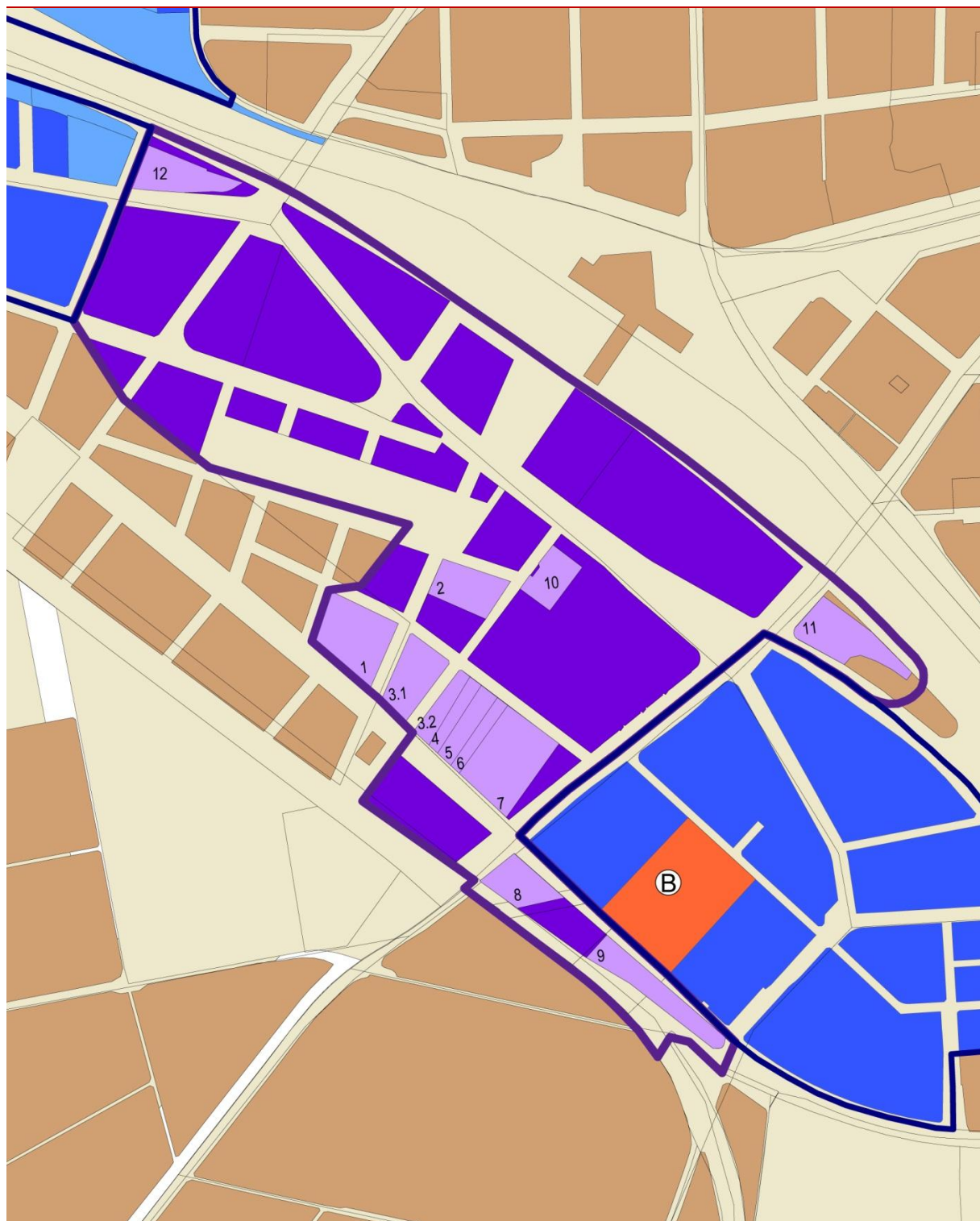
Standorttyp „klassisches“ Gewerbegebiet

Handlungs-empfehlungen

- konsequente Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes

Stadtteil: Bahnstadt	Standort: Campus Bahnstadt	Gesamtgröße: 41,8 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 55.100 m² (netto)
			
Lage	Der Campus Bahnstadt liegt südlich des Heidelberger Hauptbahnhofs und ist Kernstück der Bahnstadt, dem größten Heidelberger Stadtentwicklungsprojekt. Das Gebiet wird über Speyerer Straße, dem Zubringer zur BAB 5 bzw. einer der Hauptzufahrten zur Heidelberger Innenstadt, von Osten und Süden erschlossen, im Westen erfolgt die Anbindung über die Eppelheimer Straße.		
Standort- charakterisierung	- Die Bahnstadt umfasst ein insgesamt 116 ha großes Areal, das innerhalb der nächsten 10 - 15 Jahre zu einem eigenständigen und profilierten Stadtteil entwickelt wird. - Mit dem Campus wird sich die Stadt Heidelberg als Zentrum der wissensbasierten Wirtschaft neu positionieren. Das Campus-Konzept integriert Wissenschaft und Forschung in ein zu entwickelndes Stadtquartier, das zusätzlich von Wohnen, Gastronomie, Freizeitangeboten und kulturellen Einrichtungen geprägt sein wird. In diesem Sinne erfüllt die Bahnstadt die Kriterien eines „urbanen“ Standortes; gelingt es, wissensbasierte Unternehmen in größeren Umfang in der Bahnstadt zu konzentrieren, kann das Gebiet auch in Teilen den Charakter eines Kreativquartiers erlangen. - Als eines der ersten Impulsprojekte realisiert die Max-Jarecki-Stiftung derzeit das Objekt SkyLabs, eine Kombination von Labor- und Büroflächen mit einer Mietfläche von rd. 19.000 m².		
Nutzungen	Wohnungsbau und Raumangebot für Zielgruppe „wissensorientierte Unternehmen“ derzeit in der Realisierung		
Planungsrecht	Es liegt kein B-Plan vor, der die Nutzungen regelt		
Verkehr	- Gebiet liegt unmittelbar an der L 600a (BAB-5 Autobahnzubringer und Zufahrt Innenstadt von Südwesten) - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) in 4,5 km Entfernung - ÖPNV: Hauptbahnhof Heidelberg nördöstlich angrenzend; Haltestelle „Czernyring“, „Montpellierbrücke“ und „Speyerer Straße“ im Gebiet; Bedienung durch vier VRN-Linien		
Image des Standortes	Bahnstadt wird gezielt als eigenständiges Stadtquartier entwickelt; Charakter eines „urbanen“ Standortes		

Standortprägende Betriebe (Auswahl)	▪ Immobilienprojekt SkyLabs ▪ Technologiepark Heidelberg Produktionspark
Umfeld	▪ Hauptbahnhof Heidelberg im Nordosten, nordwestlich angrenzend Gewerbebereich Eppelheimer Straße, südöstlich GE-Gebiet Weststadt
Preis	▪ keine Bodenrichtwerte vorliegend



Flächenpotenziale im Bestand					
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit	
1	7.400	öffentlich (nicht städtisch)	Kein B-Plan	kurzfristig	
2	4.300	städtisch	Kein B-Plan	kurzfristig	

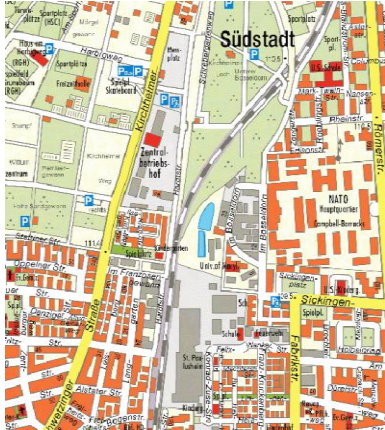
3.1	4.600	städtisch	Kein B-Plan	kurzfristig
3.2	2.000	städtisch	Kein B-Plan	kurzfristig
4	1.600	städtisch	Kein B-Plan	langfristig
5	2.400	städtisch	Kein B-Plan	langfristig
6	1.600	städtisch	Kein B-Plan	langfristig
7	8.700	städtisch	Kein B-Plan	langfristig
8	3.600	öffentlich (nicht städtisch)	Kein B-Plan	kurzfristig
9	5.300	öffentlich (nicht städtisch)	Kein B-Plan	kurzfristig
10	3.100	städtisch	Kein B-Plan	mittelfristig
11	6.000	privat	Kein B-Plan	mittelfristig
12	4.500	öffentlich (nicht städtisch)	Kein B-Plan	langfristig

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	3,8 ha	2,7 ha
	mittelfristig	1,3 ha	0,9 ha
	langfristig	2,6 ha	1,9 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	7,7 ha	5,5 ha

Bewertungen	--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

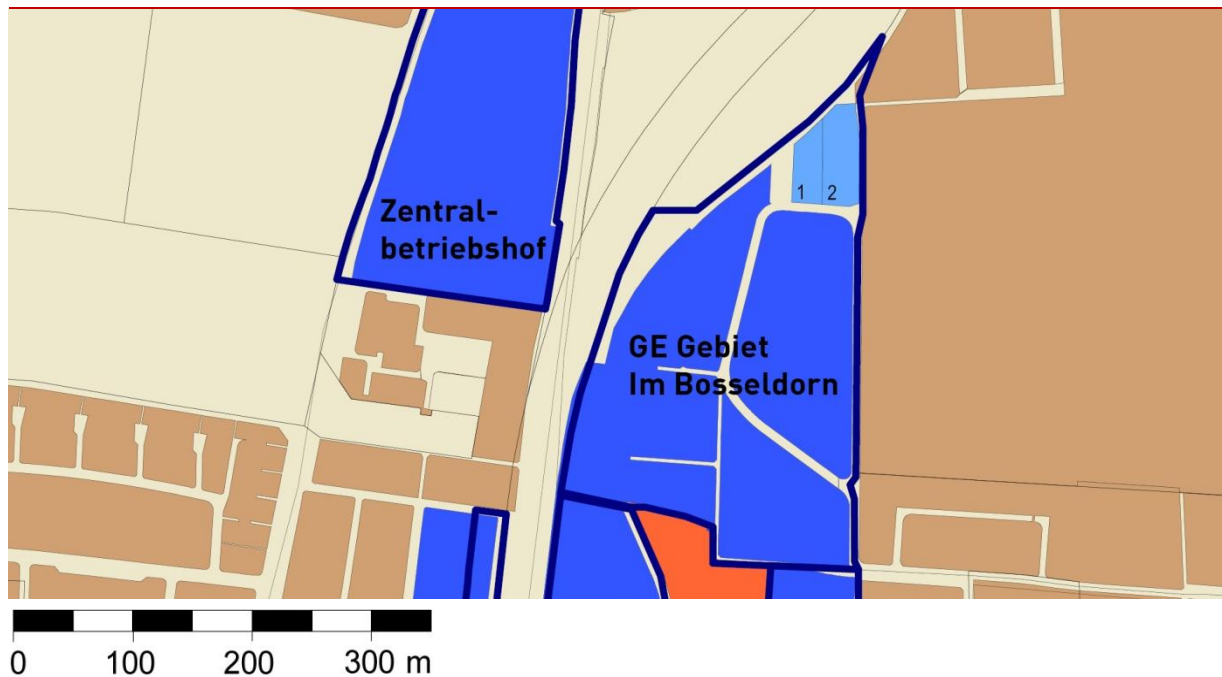
Empfehlungen	
Standorttyp	urbaner Standort
Handlungs-empfehlungen	konsequente Umsetzung des vorliegenden Gesamtkonzeptes

Stadtteil:	Standort:	Gesamtgröße:	Potenzial-Flächen:
Südstadt	Im Bosseldorn	9,9 ha (brutto, FNP)	5.800 m ² (netto)



Lage	Das Gewerbegebiet Im Bosseldorn liegt in der Südstadt rückwärtig zu dem Gelände des NATO Hautquartiers (Campbell-Barracks). Über die L 594 (Römerstraße) besteht eine gute Anbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch – über den Zubringer B 535 - zur BAB 5.
Standort- charakterisierung	- Bei dem Standort Im Bosseldorn handelt es sich um ein kleineres Gewerbegebiet von insgesamt nur ca. 10 ha, das geprägt ist von kleineren Handwerksbetrieben. - Durch das benachbarte NATO Hautquartier und die westlich verlaufende Bahnlinie befindet sich das Gebiet in einer rückwärtigen stadträumlichen Lage; die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Sickinger Straße. - Das Gebiet ist aufgrund seines Betriebsbesatzes, der zumeist einfachen Gestaltung des öffentlichen Raums und der privaten Flächen als „klassisches“ Gewerbegebiet einzuordnen. - In dem Gewerbegebiet liegt das US-amerikanische University College Europe der University of Maryland, die von hier aus vor allem Fernstudiengänge für US-Soldaten anbietet. Mit der Entwicklung der Konversionsflächen wird der Standort neue Bedeutung erfahren und seine isolierte Lage verlieren.
Nutzungen	Kleingewerbe, Handwerk
Planungsrecht	rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor (GE-Ausweisung)
Verkehr	- Gebiet ist über die Sickingerstraße an die Römerstraße (Zufahrt Innenstadt bzw. BAB 5) angebunden; die BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) befindet sich in 7,0 km Entfernung - S-Bahn-Anschluss über die Haltestelle „Heidelberg Kirchheim/Rohrbach“ in fußläufiger Entfernung - ÖPNV: Haltestelle „Im Bosseldorn“ am Eingang in das Gebiet; Bedienung durch eine VRN-Linien; weitere Haltestellen in unmittelbarer Nähe
Image des Standortes	kleinstrukturiertes, innerstädtisches Gewerbegebiet in rückwärtiger Lage
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	überwiegend kleinstrukturierte Betriebe ohne standortprägenden Charakter
	University College Europe der University of Maryland

Umfeld	▪ NATO-Hauptquartier
Preis	▪ 200 €/ m ² (Bodenrichtwert 2011)



Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	2.200	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
2	3.600	privat	GE-Gebiet	kurzfristig

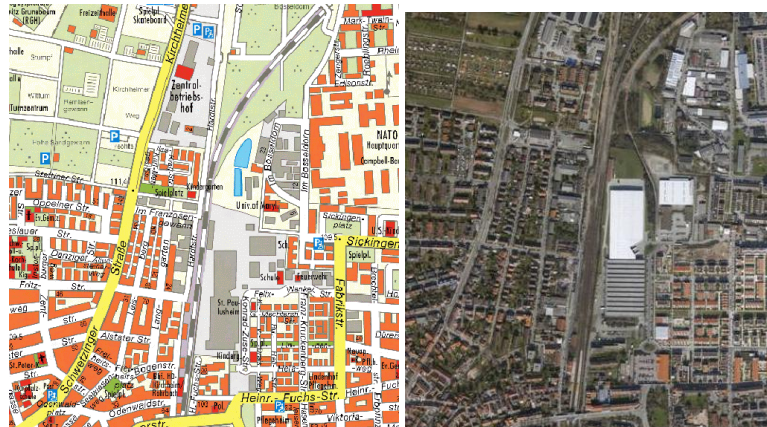
Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,8 ha	0,6 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	0,8 ha	0,6 ha

Bewertungen	--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“
Handlungs-	▪ kein dringender Handlungsbedarf

empfehlungen

Stadtteil:	Standort:	Gesamtgröße:	Potenzial-Flächen:
Rohrbach	Fabrikstraße	13,3 ha (brutto, FNP)	5.800 m ² (netto)



Lage

- Das im Stadtteil Kirchheim gelegene Gewerbegebiet Fabrikstraße schließt südlich an das Gewerbegebiet Im Bosseldorn an; städtebaulich und funktional besteht eine enge Verbindung zu einem unmittelbar benachbarten neuen Wohngebiet ("Quartier am Turm" - Franz-Kruckenberger-Straße).
- Bei dem Gebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Waggonfabrik Fuchs.

Standort-
charakterisierung

- Im Bereich Fabrikstraße ist in den letzten Jahren zusammen mit der benachbarten Wohnbauentwicklung ein als „urbaner“ Standort zu klassifizierendes Areal entstanden, das sowohl von kleinflächigen Büronutzungen als auch von dem großflächigen Betriebsgelände der Fa. CNH Deutschland GmbH (landwirtschaftliche Maschinen, Autozubehörteile) bestimmt wird.

Nutzungen

- Fa. CNH Deutschland, Büronutzungen; Handwerksbetriebe (Selz, Becker)

Planungsrecht

- rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor (GE-Ausweisung)

Verkehr

- Gebiet ist über die Sickingenstraße an die Römerstraße (Zufahrt Innenstadt bzw. BAB 5) angebunden; die BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) befindet sich in 7,0 km Entfernung.
- ÖPNV: S-Bahn-Anschluss über die Haltestelle „Heidelberg Kirchheim/Rohrbach“ innerhalb des Gebietes; Haltestelle „Quartier am Turm“ im Gebiet; Bedienung durch eine VRN-Linie

Image
des
Standortes

- innerstädtischer Gewerbebereich mit enger Verbindung zum benachbarten, neu entstandenen Wohngebiet

Standortprägende
Betriebe
(Auswahl)

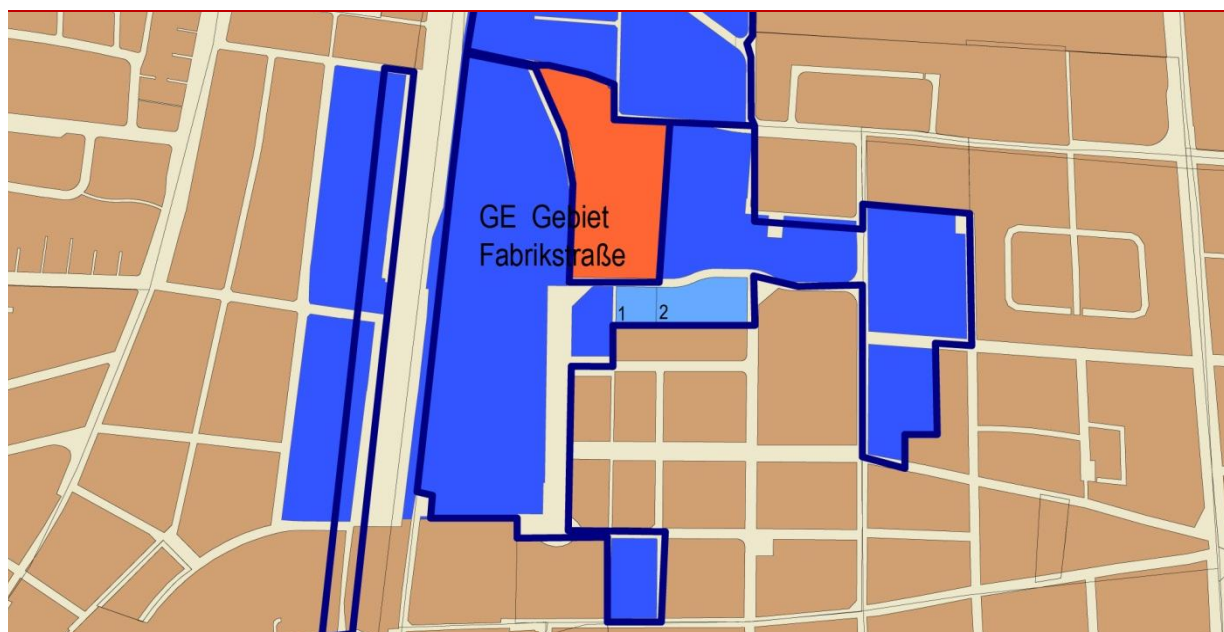
- Fa. CNH Deutschland
- Tesa Scribos

Umfeld

- Wohngebiet "Quartier am Turm" unmittelbar angrenzend

Preis

- 200 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



0 100 200 300 m

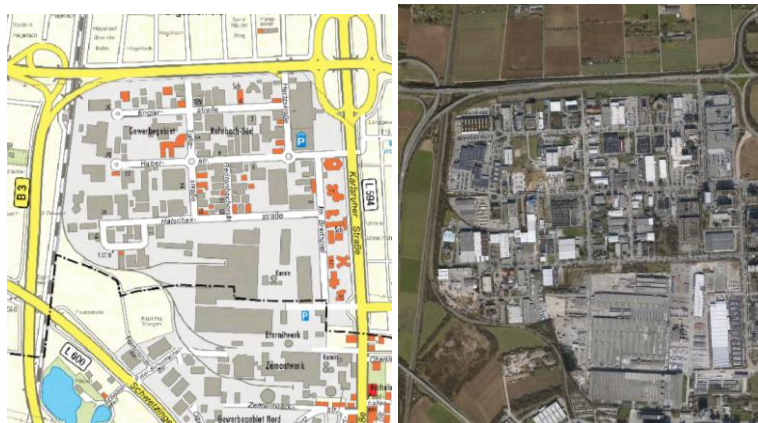
Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	1.600	städtisch	GEE-Gebiet	kurzfristig
2	4.200	privat	GEE-Gebiet	nicht verfügbar

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,2 ha	0,2 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,6 ha	0,4 ha
	Gesamt	0,8 ha	0,6 ha

Bewertungen	--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„urbaner“ Standort
Handlungs- empfehlungen	mit dem Wohnen verträgliche Nutzung auf den beiden vorhandenen Potenzialflächen, ggfs. auch Wohnnutzung

Stadtteil: Rohrbach	Standort: Gewerbegebiet Rohrbach-Süd	Gesamtgröße: 71,9 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 63.500 m ² (netto)
-------------------------------	---	--	--



Lage

- Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zur südlich von Heidelberg gelegenen Nachbarstadt Leimen.
- Über die L 594 liegt ein direkter Zugang (über die B 535) zur BAB 5 vor; die Innenstadt ist über innerstädtische Haupteerschließungsstraßen gut zu erreichen (Römerstraße/ Karlsruher Straße).

Standort- charakterisierung

- Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd bildet zusammen mit dem Gewerbegebiet Pfaffengrund das größte Heidelberger Gewerbegebiet.
- Das Gebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete:
 - zumeist 5 – 7 geschossigen Büroobjekten entlang der Karlsruher Straße
 - einem von großflächigen Einzelhandelsnutzungen geprägten Bereich entlang der Hertzstraße
 - der nördliche Bereich (u.a. Kaufland, Breitwieser, Praktiker) bildet zusammen mit dem Baumarkt einen Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel
 - den durch größere Betriebsareale bestimmten mittleren und westlichen Teil des Gebietes entlang der Englerstraße und der Haberstraße
 - einen kleinstrukturierten südlichen Abschnitt (Redtenbacherstraße, westliche Hatschekstraße)
 - entlang der Stadtgrenze zu Leimen befindet sich auf Heidelberger Stadtgebiet ein Teil des Betriebsgeländes der Eternit AG, die in Heidelberg ihren Hauptsitz hat und dort auch Wellplatten, Dachsteine und Formteile produziert; am Standort befindet sich auch eine eigene Farbenfabrik.

Nutzungen

- großflächiger Einzelhandel, produzierendes Gewerbe, Kfz-Häuser, Kleingewerbe, Büronutzer

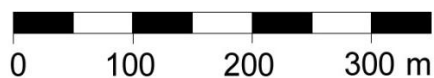
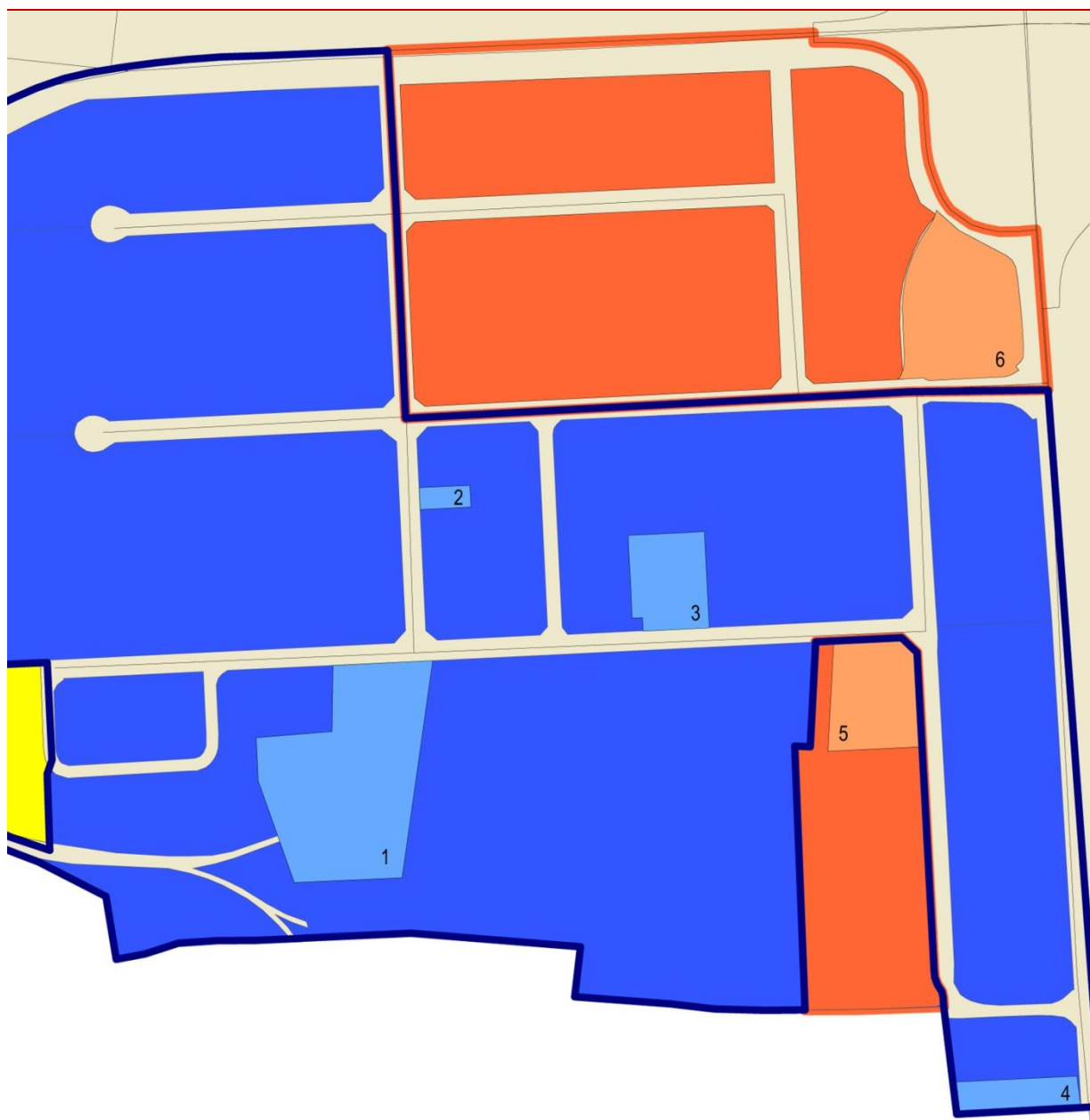
Planungsrecht

- rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor (GI-/GE-/ GE(e)-Ausweisung)

Verkehr

- Gebiet liegt unmittelbar an der L 594 und ist ohne Ortsdurchfahrt von der BAB 5 zu erreichen (6,0 km Entfernung).
- ÖPNV: Haltestelle „Rohrbach Süd“ im Gebiet; Bedienung durch sieben VRN-Linien

Image Standortes	des	▪ Großes, historisch gewachsenes und etabliertes Gewerbegebiet am Südrand von Heidelberg; Bekanntheit sowohl als Einzelhandelsstandort als auch als Standort des produzierenden Gewerbes
Standortprägende Betriebe (Auswahl)		▪ Fa. Eternit AG ▪ BD Becton Dickinson GmbH (Medizintechnologie) ▪ Mercedes Benz, Peugeot, Fiat, Mazda, Nissan u.a. ▪ Einzelhandel, u.a. Einkaufszentrum Kaufland, OBI-Bau- und Gartenmarkt, Mediamarkt, Möbelhaus Breitwieser ▪ Mehrere Druckereien (Baier, Schindler, Neumann) ▪ Kabel BW ▪ Vbe (Stahlhandel)
Umfeld		▪ Im Süden Gelände Eternit auf Leimener Stadtgebiet, im Westen, Norden und Osten klare räumliche Abgrenzung durch Hauptverkehrsstraßen
Preis		▪ 220 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



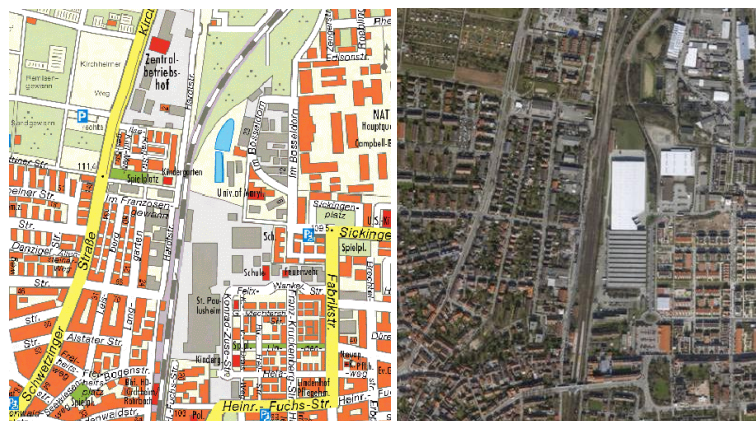
Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	26.400	privat	GI-Gebiet	kurzfristig
2	1.100	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar
3	7.000	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
4	4.000	privat	GEE-Gebiet	kurzfristig
5	9.448	privat	SO-Gebiet	kurzfristig
6	15.560	privat	SO-Gebiet	kurzfristig
Gesamtüberblick Flächenpotenziale			ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen		kurzfristig	8,7 ha	6,3 ha
		mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha

langfristig	0,0 ha	0,0 ha
nicht verfügbar	0,1 ha	0,1 ha
Gesamt	8,9 ha	6,4 ha

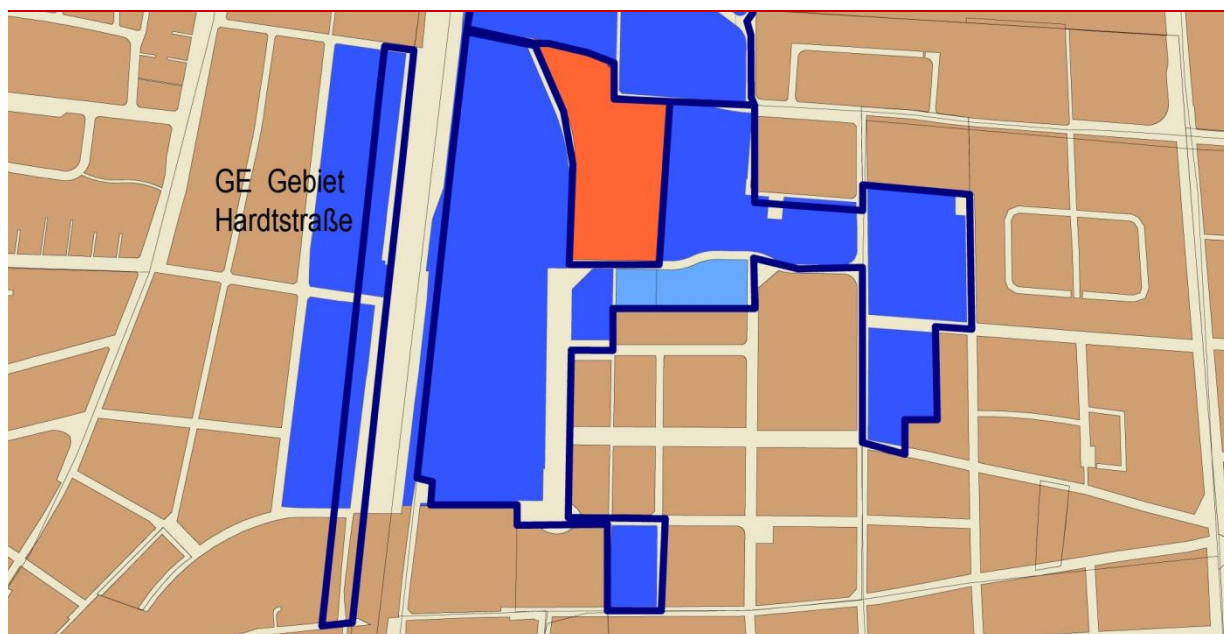
Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“, Teilbereiche dominiert von Einzelhandelsnutzungen und Büronutzungen
Handlungsempfehlungen	kein dringender Handlungsbedarf

Stadtteil: Kirchheim	Standort: GE-Gebiet Hardtstraße Nord	Gesamtgröße: 1,8 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 0 m ² (netto)
--------------------------------	---	---	---



Lage	Das im Stadtteil Kirchheim gelegene kleine Gewerbegebiet Hardtstraße Nord erstreckt sich entlang der Bahnlinie; im Norden grenzt das Gebiet nur durch ein kleiner Wohngebiet getrennt an den Zentralbetriebshof.
Standort- charakterisierung	- kleinstrukturierter Gewerbebereich in einer Stadteillage entlang der Bahnlinie - deutliche Funktionsschwächen in Form der Erschließung; zum Teil minder-genutzte Betriebsflächen
Nutzungen	Kleingewerbe
Planungsrecht	FNP-Darstellung: gewerbliche Baufläche; Straßen- und Baufluchtenplan Franzosengewann 1953 + Satzung
Verkehr	- durch die Lage an der Bahnlinie besteht nur von Westen eine Zufahrtsmöglichkeit (Kirchheimer Straße) - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) in 7,0 km Entfernung - S-Bahn-Anschluss über die im Gebiet gelegene Haltestelle „Heidelberg Kirchheim/Rohrbach“ - ÖPNV: keine Haltestelle unmittelbar im Gebiet; Haltestelle „Albert-Fritz-Straße“ fußläufig zu erreichen; Bedienung durch eine VRN-Linie
Image des Standortes	kleinstrukturiertes Gewerbegebiet an der Bahnlinie mit deutlichen Funktionsschwächen
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	Rossmann Fensterbau
Umfeld	Wohngebiet Kirchheim unmittelbar westlich angrenzend
Preis	200 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



0 100 200 300 m

Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
-	-	-	-	-

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen im Bestand	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	0,0 ha	0,0 ha

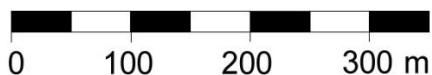
Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“
Handlungs- empfehlungen	Überprüfung der Möglichkeiten einer Neuordnung des gesamten Bereichs (städtebaulicher Rahmenplan o.ä.)

Stadtteil: Kirchheim	Standort: GE-Gebiet Hardtstraße Süd	Gesamtgröße: 6,8 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 3.200 m ² (netto)
--------------------------------	--	---	---



Lage	Das kleine stadtteilbezogene Gewerbegebiet Hardtstraße Süd liegt am südlichen Rand des Stadtteils Kirchheim entlang der Bahnlinie.
Standort-charakterisierung	kleinstrukturiertes Gewerbegebiet mit einer Dominanz von Handwerksbetrieben und kleineren produzierenden Unternehmen
Nutzungen	Kleingewerbe, Handwerk
Planungsrecht	rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für Teile vor (GE-Ausweisung)
Verkehr	- Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Ortslage Kirchheim - BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) in 4,5 km Entfernung - ÖPNV: S-Bahn-Anschluss über die Haltestelle „Heidelberg Kirchheim/ Rohrbach“ und Haltestelle „Hagellachstraße“ nördlich des Gebietes in fußläufiger Entfernung
Image des Standortes	stadtteilbezogenes Gewerbegebiet
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	-Spedition Fels - Metzgerei Werz
Umfeld	Wohngebiet Kirchheim unmittelbar nordwestlich angrenzend
Preis	200 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	1.700	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar
2	800	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar
3	800	privat	GE-Gebiet	nicht verfügbar

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,4 ha	0,3 ha
	Gesamt	0,4 ha	0,3 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“
Handlungsempfehlungen	■ kein Handlungsbedarf

Stadtteil:	Standort:	Gesamtgröße:	Potenzial-Flächen:
Kirchheim	Im Bieth	13,0 ha (brutto, FNP)	40.400 m ² (netto)



Lage

- Das Gewerbegebiet Im Bieth liegt am westlichen Rand des Stadtteils Kirchheim und wird im Westen durch die L 600a, dem Zubringer zur BAB 5 bzw. einer der Hauptzufahrten zur Heidelberger Innenstadt, begrenzt.

Standort- charakterisierung

- Das seit 2008 in der Vermarktung befindliche Gebiet wird zusammen mit dem östlichen angrenzenden Wohngebiet entwickelt; die beiden Gebiete werden durch die zentrale, baumbestandene Erschließungsachse Im Bieth getrennt.
- Das als neu gestaltete „klassisches“ Gewerbegebiet einzustufende Gebiet richtet sich an kleinere und mittlere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Handwerks und Dienstleistungsunternehmen; die typischen Parzellengrößen betragen 1.500 – 2.000 m².
- Als Besonderheit verfügt das Gebiet über ein Glasfasernetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH und ein Nahwärmenetz zur Energieversorgung (Biomasse-Heizwerk). Zu der vorhandenen Infrastruktur gehört das im Gebiet ansässige Holiday Inn Hotel (169 Zimmer).

Nutzungen

- Kleingewerbe, Handwerk, Dienstleistung

Planungsrecht

- rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor (GE-Ausweisung)

Verkehr

- Gebiet liegt unmittelbar an der L 600a (BAB-5 Autobahnzubringer und Zufahrt Innenstadt von Südwesten)
- BAB 5 (Anschlussstelle Heidelberg/ Schwetzingen) in 2,5 km Entfernung
- ÖPNV: Haltestelle „Im Bieth“ im Gebiet; Bedienung durch drei VRN-Linien

Image Standortes

- In der Entwicklung befindlicher neuer Gewerbebestandort; Profilierung durch Glasfasernetzzugang und Nahwärmenetz

Standortprägende Betriebe (Auswahl)

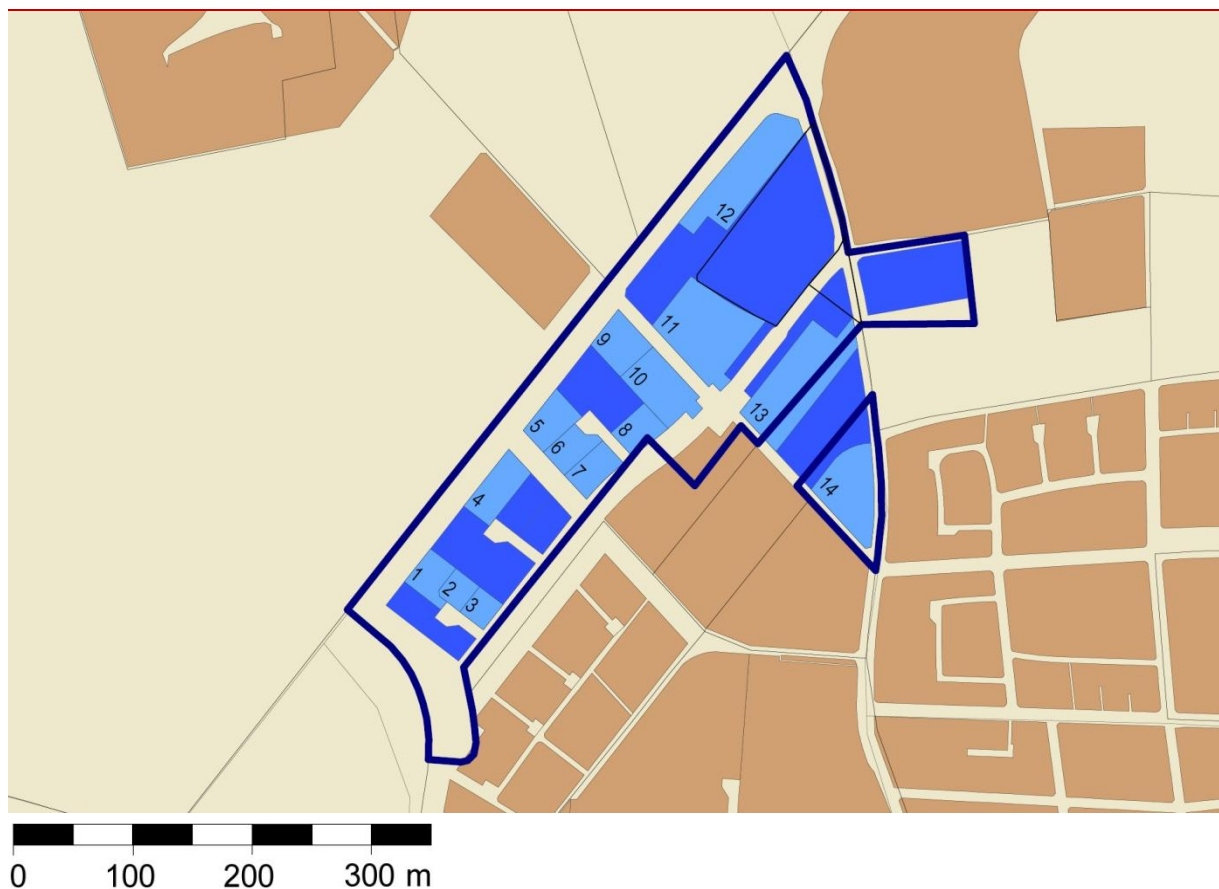
- Fa. Holiday Inn (Hotel)
- Hormuth GmbH Technischer Industriebedarf
- Fa. Brillux – Herstellung von Farben und Lacken
- DEKRA (Kfz-Prüfstelle)
- Gebrüder Lange Holzbau

Umfeld

- Wohngebiet Im Bieth unmittelbar östlich angrenzend, im Westen L 600a

Preis

- 230 €/ m² (Bodenrichtwert 2011)



Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	1.500	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
2	900	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
3	800	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
4	2.300	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
5	1.800	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
6	1.500	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
7	1.600	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
8	1.500	privat	GE-Gebiet	kurzfristig
9	2.100	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
10	3.300		GE-Gebiet	langfristig
11	6.500	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
12	5.700	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
13	6.800	städtisch	GE-Gebiet	kurzfristig
14	4.000	privat	GE-Gebiet	kurzfristig

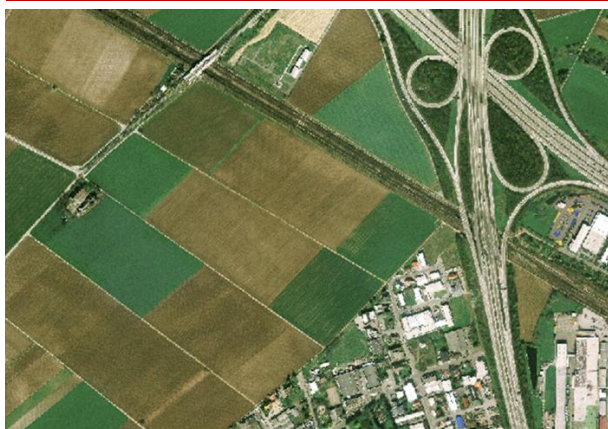
Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	5,2 ha	3,7 ha
	mittelfristig	0,5 ha	0,3 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	5,7 ha	4,0 ha

Bewertungen	- -	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“
Handlungs- empfehlungen	▪ Weitere Umsetzung des vorliegenden Konzeptes mit einer gezielten Vermarktung vorhandener Einzelgrundstücke

Gewerbliche Entwicklungsflächen lt. FNP

Stadtteil: Wieblingen	Standort: Marien- hof/Wolfsgärten	Gesamtgröße: 69,0 ha (brutto, FNP)	Potenzial-Flächen: 453.000 m ² (netto)
---------------------------------	--	--	---



Lage

- Die Gewerbliche Entwicklungsfläche Marienhof liegt im Westen des Stadtteils Wieblingen unmittelbar am Autobahnkreuz Heidelberg und schließt an ein zur Nachbarkommune Eppelheim gehörendes Gewerbegebiet an. Durch die trennende Wirkung der Autobahnen liegt die Fläche weitgehend isoliert vom übrigen Stadtgebiet.
- Die Grundstücke liegen am Rande eines regionalen Grünzugs und eines für die Landwirtschaft höchst bedeutungsvollen Gebietes.

Standort- charakterisierung

- Die Gewerbliche Entwicklungsfläche wird im nördlichen Bereich von der Bahnlinie durchtrennt und wird von außen über den Grenzhöfer Weg erschlossen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt auf die BAB 656 erfolgt in rd. 3,5 km, über die in 5,6 km auch die BAB 5 zu erreichen ist. Hierzu ist eine Umwegung über das Gewerbegebiet Wieblingen West erforderlich.
- Gegenwärtig ist das Areal landwirtschaftlich genutzt; im östlich angrenzenden Eppelheimer Gewerbegebiet befinden sich klassische verarbeitende Betriebe (z.B. Laborgeräte, Betonverarbeitung, Baugewerbe, Lebensmittelproduktion), durchmischt mit Handel, Medien, Gastronomie etc. Dieses Gebiet kann als klassisches Gewerbegebiet eingestuft werden.

Nutzungen

- landwirtschaftliche Nutzung

Planungsrecht

- gem. FNP Gewerbliche Entwicklungsfläche; kein B-Plan

Verkehr

- Aufgrund der stadträumlich isolierten Lage ist das Gebiet von Stadtkern Heidelberg aus nur mit einer aufwändigen Umfahrung über die K 9702 von Nordosten zu erreichen.
- Ein ÖPNV-Anschluss besteht gegenwärtig nicht, jedoch können Haltestellen im Eppelheimer Gewerbegebiet erreicht werden.

Image des Standortes

- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Areal landwirtschaftlich geprägt.

Standortprägende Betriebe

-

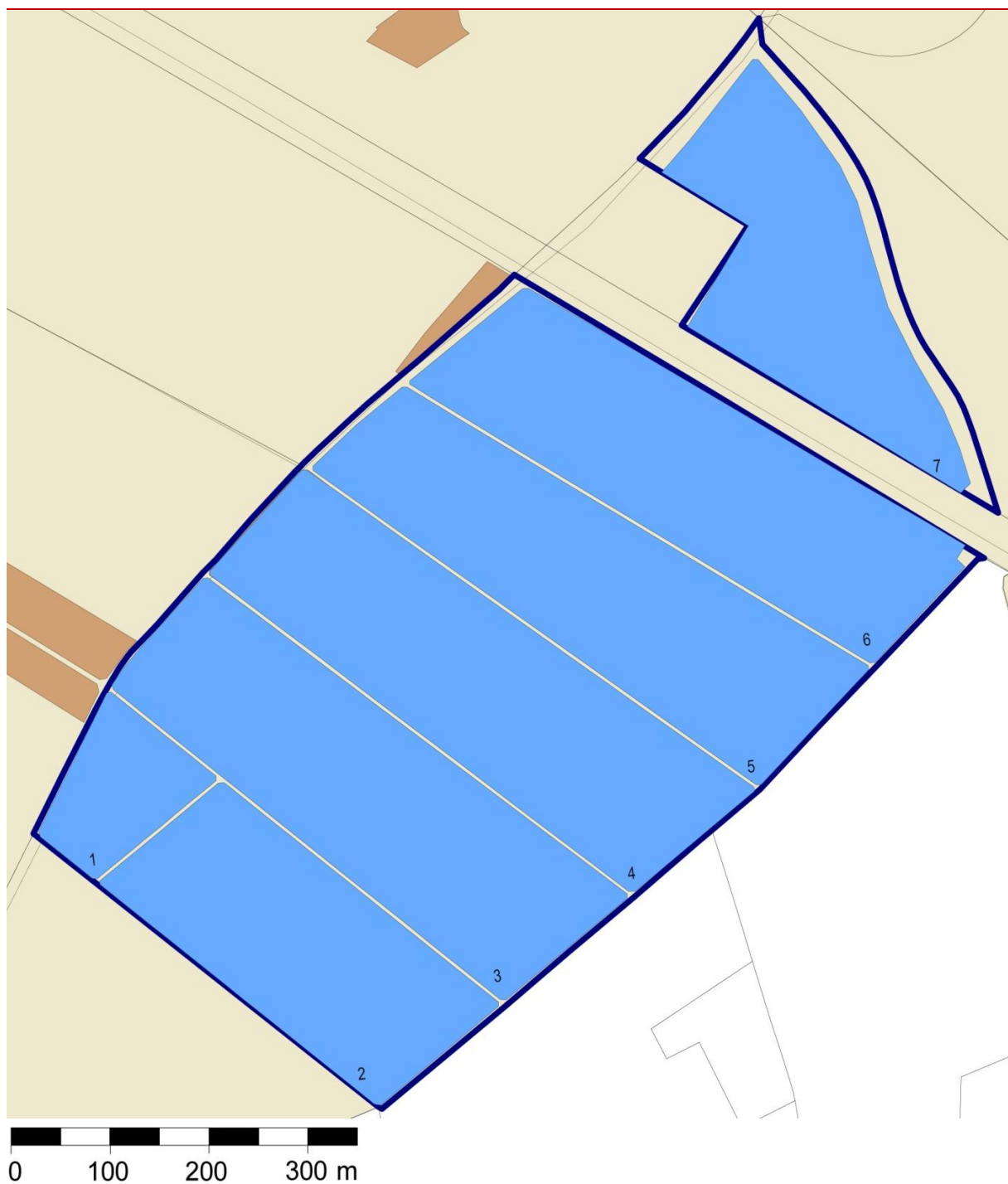
(Auswahl)

Umfeld

- landwirtschaftliche Nutzungen, östlich angrenzend Gewerbegebiet auf Eppelheimer Gemeindegebiet

Preis

-



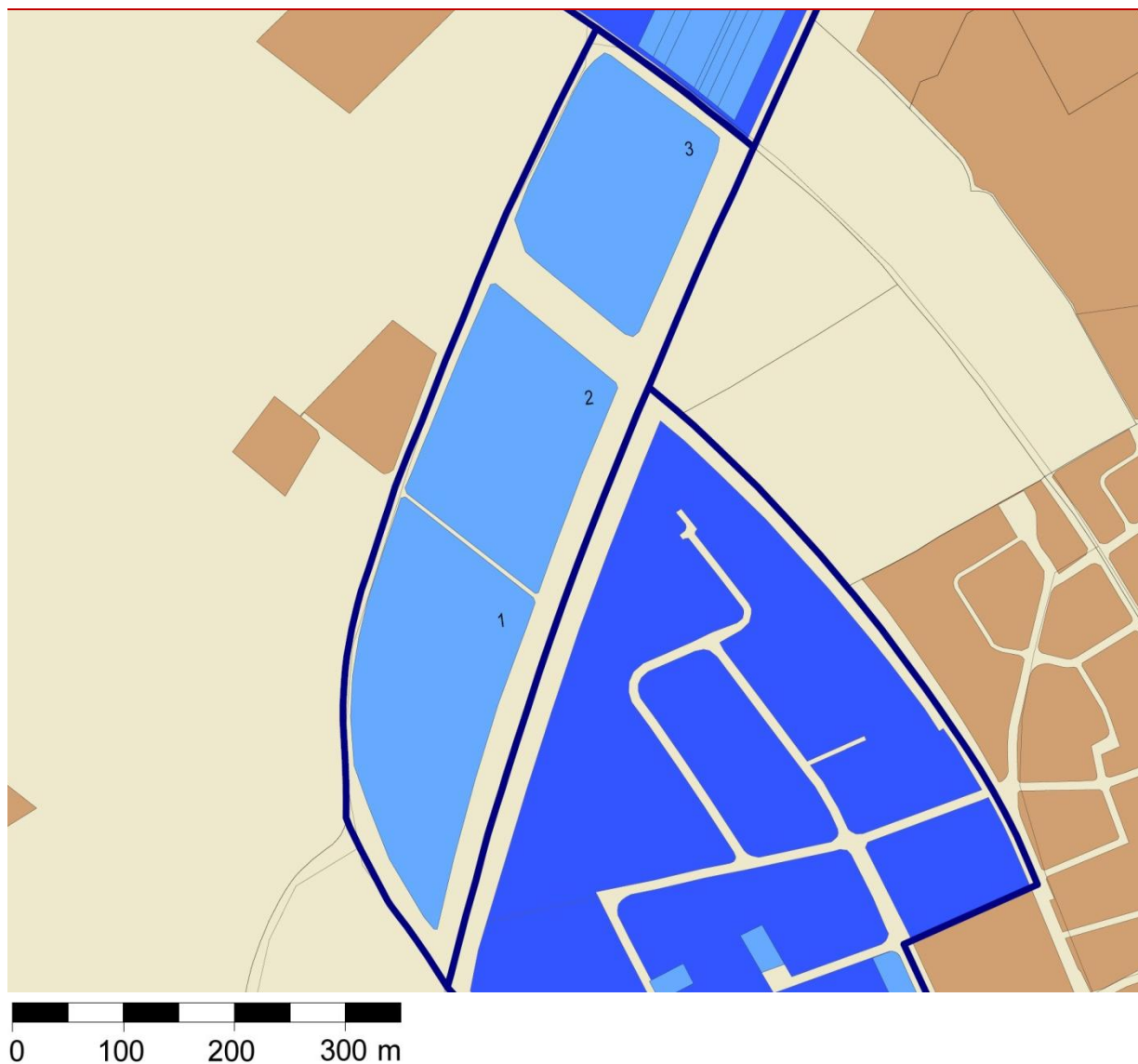
Flächenpotenziale im Bestand					
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit	
1	17.200	-	kein B-Plan	langfristig	
2	57.400	-	kein B-Plan	langfristig	
3	81.400	-	kein B-Plan	langfristig	
4	83.000	-	kein B-Plan	langfristig	
5	78.800	-	kein B-Plan	langfristig	
6	79.900	-	kein B-Plan	langfristig	
7	55.200	-	kein B-Plan	langfristig	

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	64,7 ha	45,3 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	64,7 ha	45,3 ha

Bewertungen	--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„offen“, abhängig vom ggfs. zu entwickelnden Nutzungskonzept und Rahmenplan
Handlungs- empfehlungen	Aufgrund der isolierten Lage innerhalb des Stadtgebietes geringe Attraktivität für Heidelberger Unternehmen; ggfs. Tauschfläche für Neuausweisung an anderer Stelle.

Stadtteil:	Standort:	Gesamtgröße:	Potenzial-Flächen:
Wieblingen	Beim Holzapfelbaum	18,4 ha (brutto, FNP)	91.400 m ² (netto)
 			
Lage	- Die gewerbliche Entwicklungsfläche Wieblingen-West liegt im Norden des Stadtteils Wieblingen, unmittelbar an der BAB 5. Sie grenzt nördlich an die Gewerbefläche Wieblingen Nord an und ist im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Die aktuelle Nutzung ist ebenfalls landwirtschaftlicher Art. Das Gewerbegebiet Wieblingen West liegt westlich der BAB 5. - Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich die Fläche in einer Randlage. - Die Flächen befinden sich am Rande eines regionalen Grünzuges und landwirtschaftlich wertvoller Flächen.		
Standort-charakterisierung	- Die Fläche ist sowohl vom Stadtkern als auch von der BAB 656 über die L 637 gut erreichbar. - Die BAB 5 stellt eine wichtige Zäsur für den siedlungsstrukturellen Zusammenhang der Entwicklungsfläche und dem bestehenden Gewerbegebiet West dar.		
Nutzungen	landwirtschaftliche Nutzung		
Planungsrecht	gem. FNP gewerbliche Entwicklungsfläche; kein B-Plan		
Verkehr	- das Gebiet liegt unmittelbar an der L 637 (BAB 656 Autobahnzubringer) - BAB 5 (Anschlussstelle) in 3,6 km Entfernung - die Entwicklungsfläche weist im Radius von 500 m bislang keine ÖPNV-Haltestelle auf		
Image des Standortes	standortprägend ist derzeit die landwirtschaftliche Nutzung und die Lage an der BAB 5		
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	-		
Umfeld	landwirtschaftliche Nutzung		
Preis	-		



Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	36.000	-	kein B-Plan	langfristig
2	28.600	-	kein B-Plan	langfristig
3	26.900	-	kein B-Plan	langfristig

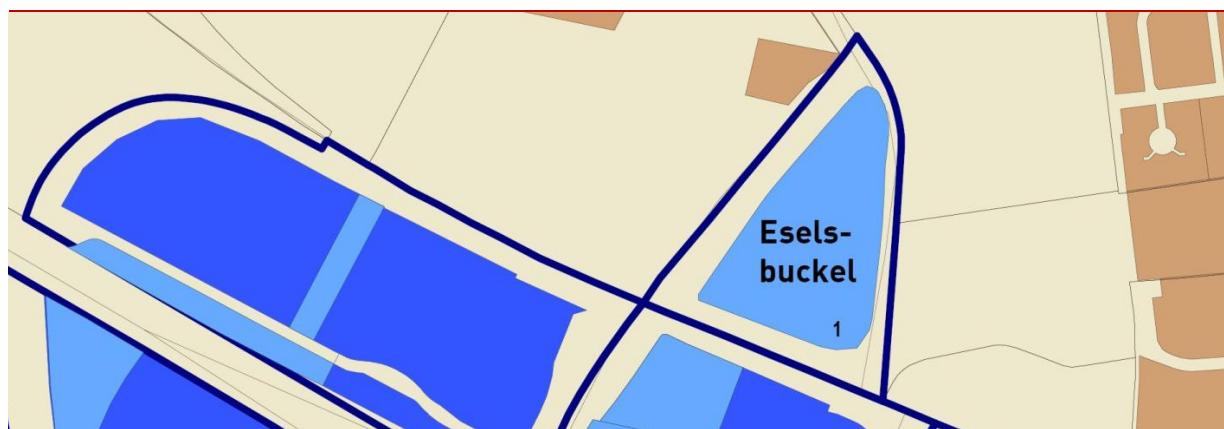
Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	0,0 ha	0,0 ha
	langfristig	13,1 ha	9,1 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	13,1 ha	9,1 ha

Bewertungen		--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum						
Erscheinungsbild private Grundstücke						
äußere Erschließung						
innere Erschließung						
ruhender Verkehr						
ÖPNV						
Empfehlungen						
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“					
Handlungs- empfehlungen	Von einer Entwicklung des Standortes wird angesichts der Randlage innerhalb des Stadtgebietes kurzfristig abgeraten. Dennoch sollte die Fläche für eventuell spätere Erweiterungen baurechtlich gesichert bleiben.					

Stadtteil:	Standort:	Gesamtgröße:	Potenzial-Flächen:
Wieblingen	Bereich Eselsbuckel	4,8 ha (brutto, FNP)	27.600 m ² (netto)
 			
Lage	Der als gewerbliche Entwicklungsfläche klassifizierte Bereich „Eselsbuckel“ liegt an der B 37 unmittelbar vor dem Autobahnkreuz Heidelberg und wird westlich von der L 637 (Kurpfalzring) und östlich von der Autobahnauffahrt eingefasst. Eine Erschließung ist nur von östlicher Seite möglich, im Westen aufgrund der kleinräumigen Gegebenheiten und des hohen Verkehrsaufkommens zumindest als schwierig einzustufen.		
Standort- charakterisierung	- Das Gebiet steht in keinem baulichen Zusammenhang mit dem Umfeld. So befinden sich östlich und westlich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten zudem der Sportplatz des Sportzentrums West. Im nördlichen Teil des Areals befindet sich ein kleinerer Gebäudebestand. - Im ansonsten landwirtschaftlich geprägten westlichen Umfeld befindet sich ein kleiner Gewerbebestand (u.a. mit Stuckateurbetrieb). Nördlich des Eselsbuckels findet sich eine derzeit in der Vermarktung befindliche Wohnbaufläche.		
Nutzungen	derzeit landwirtschaftliche Nutzung; gemäß Regionalplan-Entwurf vom März 2012 handelt es sich um einen „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“		
Planungsrecht	FNP-Ausweisung als gewerbliche Entwicklungsfläche, kein B-Plan		
Verkehr	- Die Anfahrt der Fläche aus östlicher Richtung Lagebedingt bestehen erhebliche Erschließungsschwierigkeiten der Fläche, u.a. aufgrund hohen Verkehrsaufkommens (der westliche Kurpfalzring ist zugleich Autobahnananschluss des Gewerbegebietes Wieblingen Süd). - BAB 656 in ca. 100 m Entfernung erreichbar - ÖPNV: Haltestelle „Im Bieth“ in rd. 400 m; Bedienung durch drei VRN-Linien		
Image des Standortes	Die Lage zwischen drei hoch frequentierten Straßen mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen sowie ein fehlender siedlungsräumlicher Zusammenhang lassen den Standort nur für wenige gewerbliche Nutzungen attraktiv erscheinen.		
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	-		

Umfeld ■ vorrangig landwirtschaftlich genutzte Fläche

Preis ■ keine Angaben vorliegend



0 100 200 300 m

Flächenpotenziale im Bestand				
Nr.	Größe (m ² (netto), ca. Angabe)	Eigentums- verhältnisse	Planungsrecht	Aktivierbarkeit
1	27.600	-	-	mittelfristig

Gesamtüberblick Flächenpotenziale		ha (brutto)	ha (netto)
Potenzialflächen	kurzfristig	0,0 ha	0,0 ha
	mittelfristig	3,9 ha	2,8 ha
	langfristig	0,0 ha	0,0 ha
	nicht verfügbar	0,0 ha	0,0 ha
	Gesamt	3,9 ha	2,8 ha

Bewertungen	--	-	0	+	++
Erscheinungsbild öffentlicher Raum					
Erscheinungsbild private Grundstücke					
äußere Erschließung					
innere Erschließung					
ruhender Verkehr					
ÖPNV					

Empfehlungen	
Standorttyp	„klassisches Gewerbegebiet“
Handlungs- empfehlungen	■ mögliche Tauschfläche bei Neuausweisungen an anderer Stelle

7.2 Vertiefende Informationen zu den Rahmenbedingungen der Wirtschaftsflächenentwicklung

Abb. 58: Shift-Share-Analyse Heidelberg – Baden-Württemberg



Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

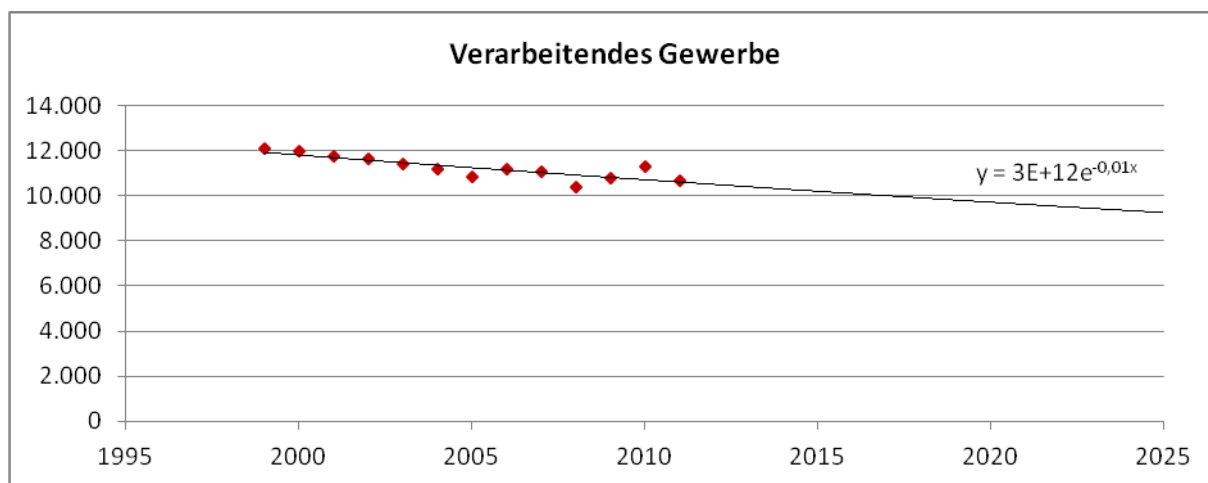
Einzelne Ergebnisse der Shift-Share-Analyse

Für Heidelberg ergibt sich **über alle Wirtschaftsbereiche** betrachtet und im Verhältnis zur landesweiten Entwicklung zwischen dem Zeitraum 2008 und 2011²³⁸ ein Regionalfaktor von 1,013 ($RF > 1$). Somit wich die Entwicklung leicht nach oben vom Durchschnitt Baden-Württembergs ab. Der Strukturfaktor beträgt 1,021 ($STrF > 1$), die Branchenstruktur wirkt sich also nicht negativ auf die Entwicklung aus. Hingegen ist der Standortfaktor mit 0,992 leicht unterdurchschnittlich ($STaF < 1$). Einzelne Branchen haben also, wie bereits dargestellt, Beschäftigtenanteile verloren.

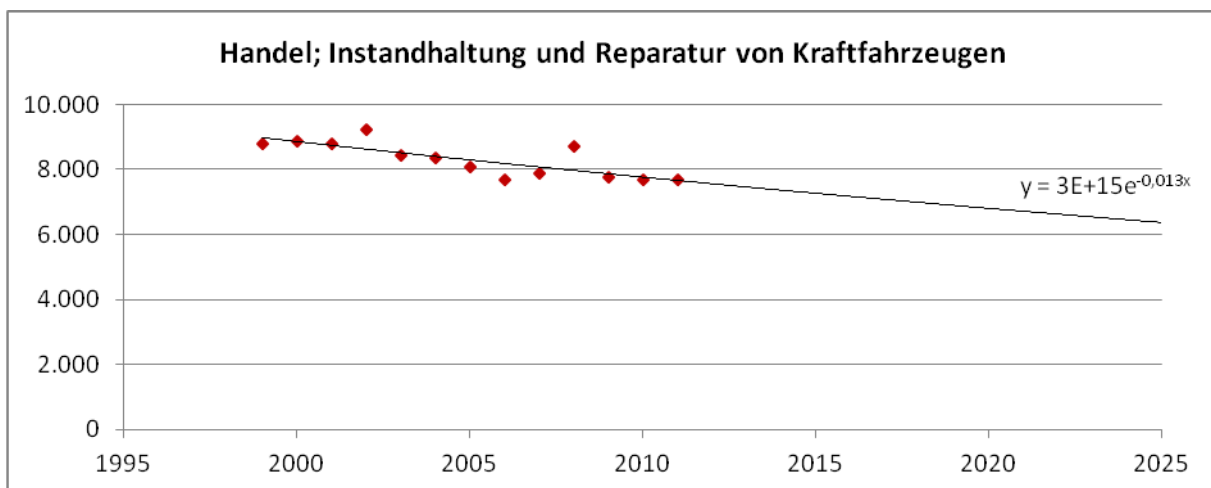
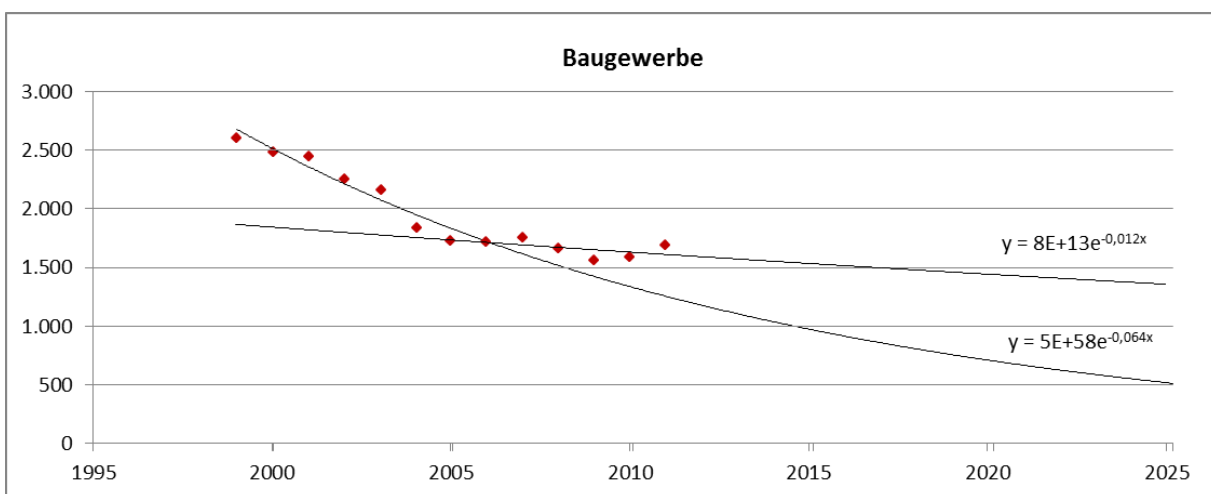
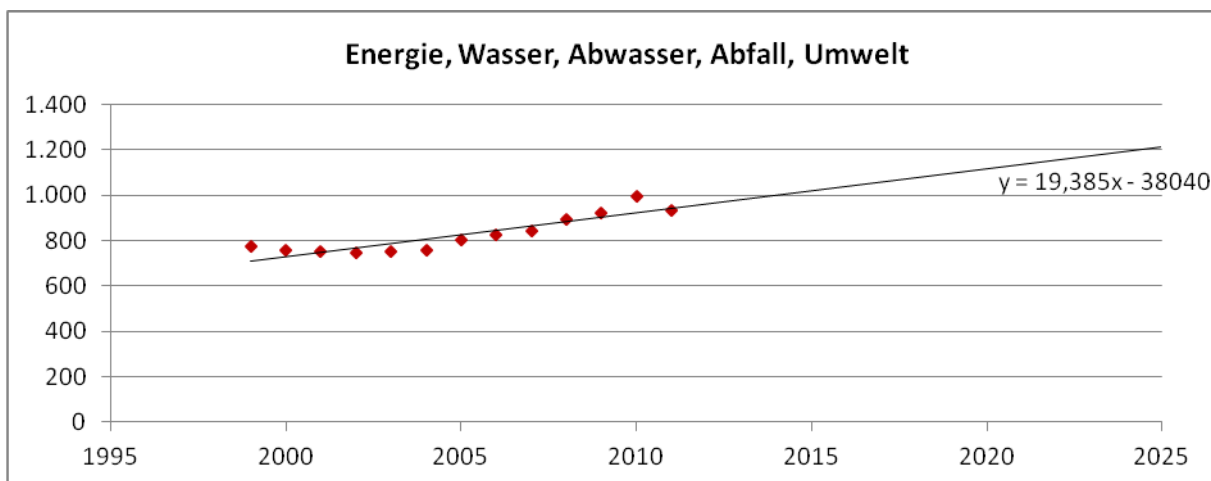
Wird ausschließlich der **Dienstleistungssektor** betrachtet, so ergibt sich ein leicht verändertes Bild: Hier ist der Regionalfaktor mit 0,993 leicht unterdurchschnittlich ($RF < 1$), wobei ebenfalls der Strukturfaktor mit 1,009 leicht überdurchschnittlich ($STrF > 1$), der Standortfaktor mit 0,985 aber kleiner als 1 ist ($STaF < 1$). Erneut zeigt sich eine vergleichsweise Schwäche im Standortfaktor ($STaF$), die mithilfe einer Datenauswertung durch diesen methodischen Ansatz jedoch nicht weiter zu erklären ist. Immerhin können weitere Rückschlüsse aus einer zusätzlichen Betrachtung des Produzierenden Gewerbes gezogen werden: Im **Produzierenden Gewerbe** sind der Regionalfaktor ($RF = 1,039$), der Strukturfaktor ($STrF = 1,003$) sowie der Standortfaktor ($STaF = 1,036$) größer als 1. Es sind also Entwicklungsengpässe vor allem im Dienstleistungssektor zu vermuten.

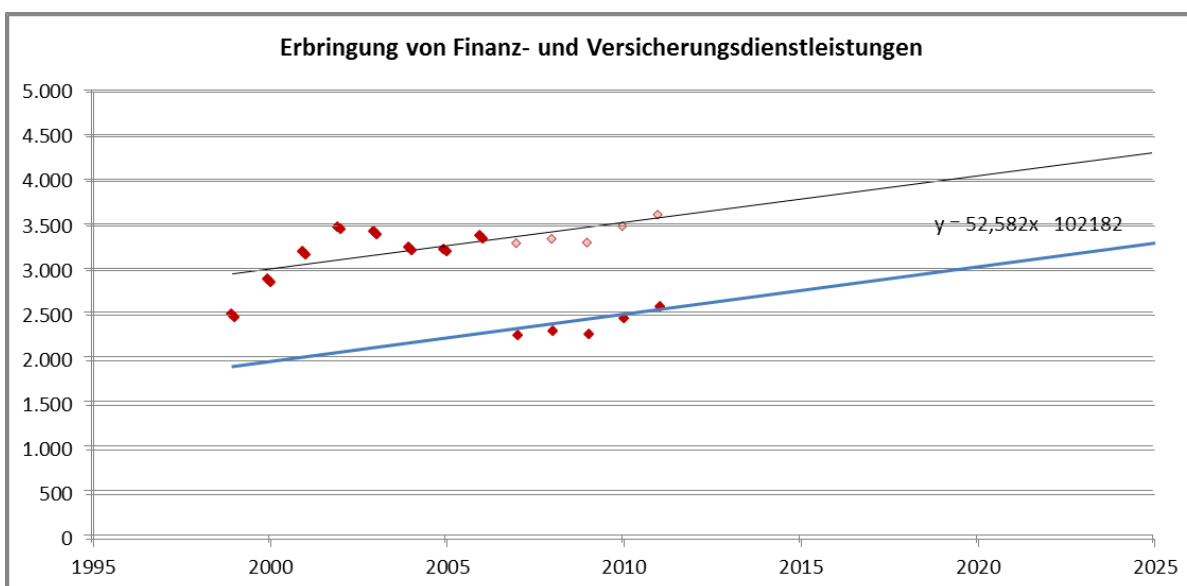
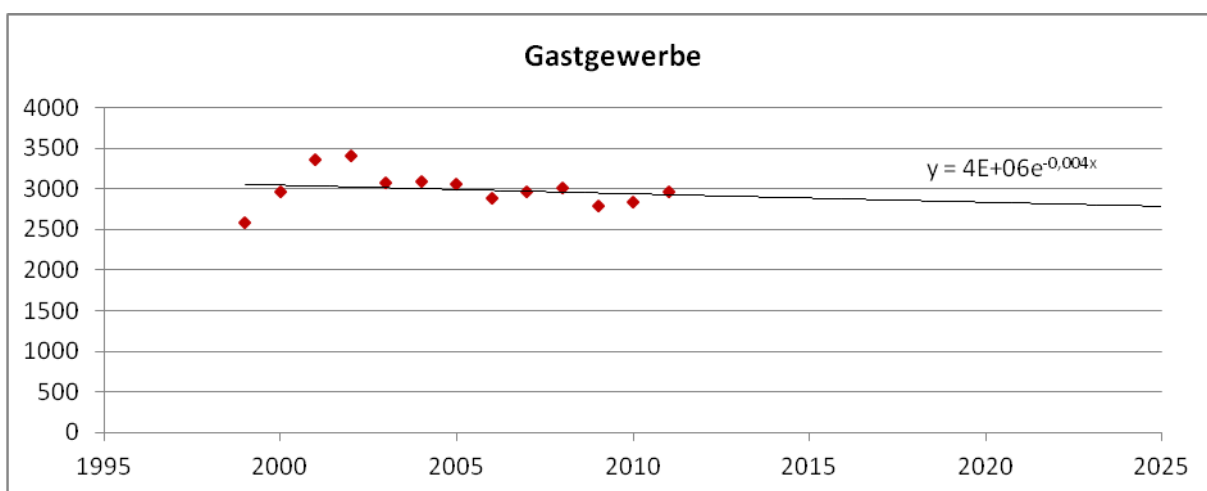
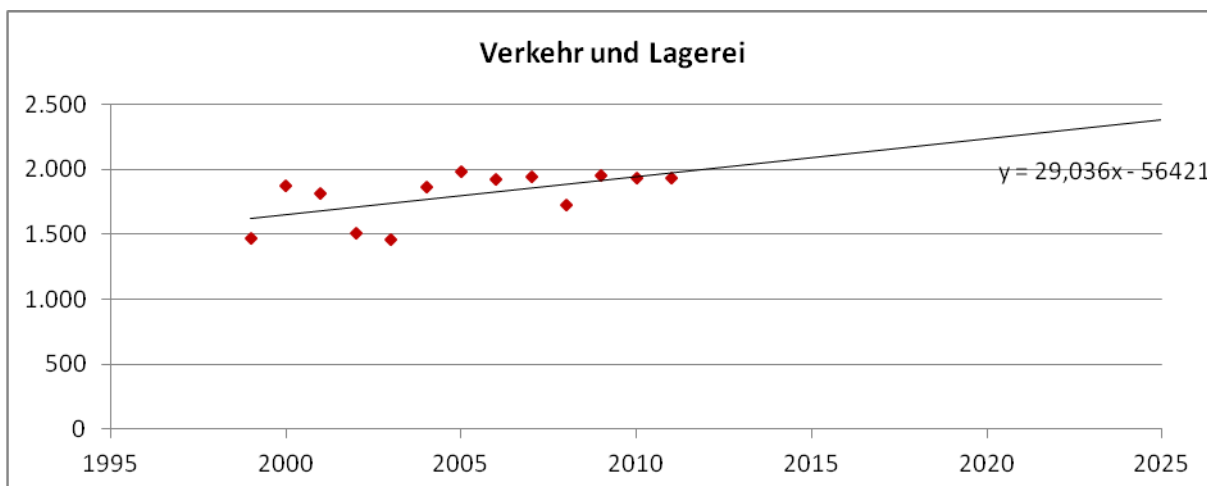
7.3 Trendprognosen

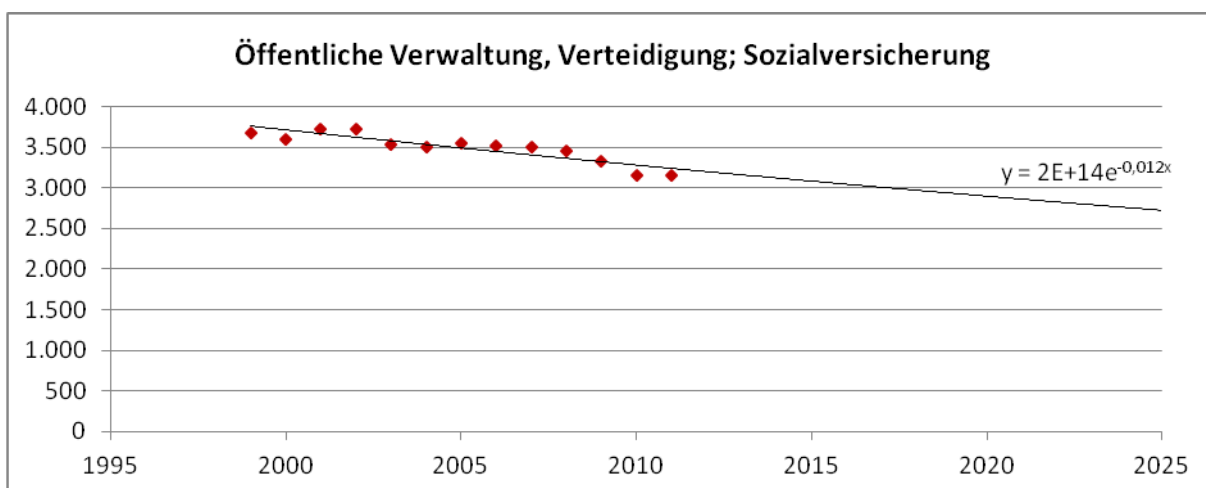
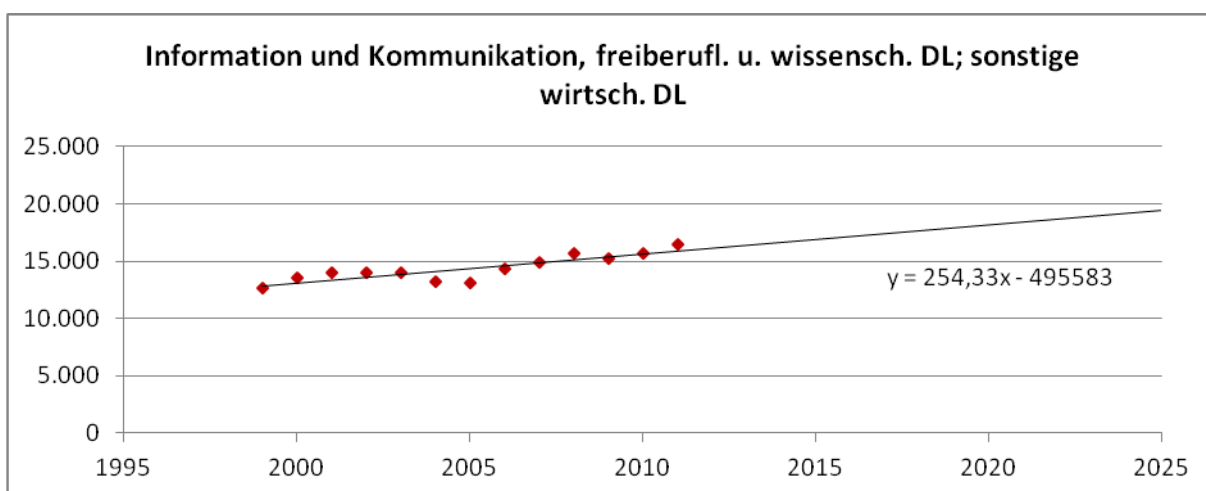
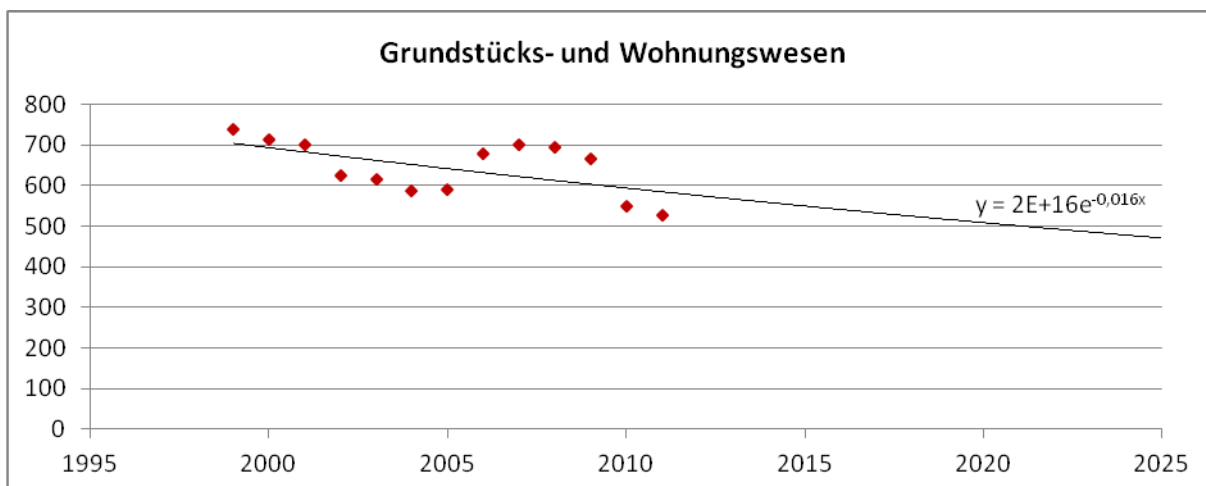
Abb. 59: Trendfortschreibungen für die 13 Wirtschaftsgruppen

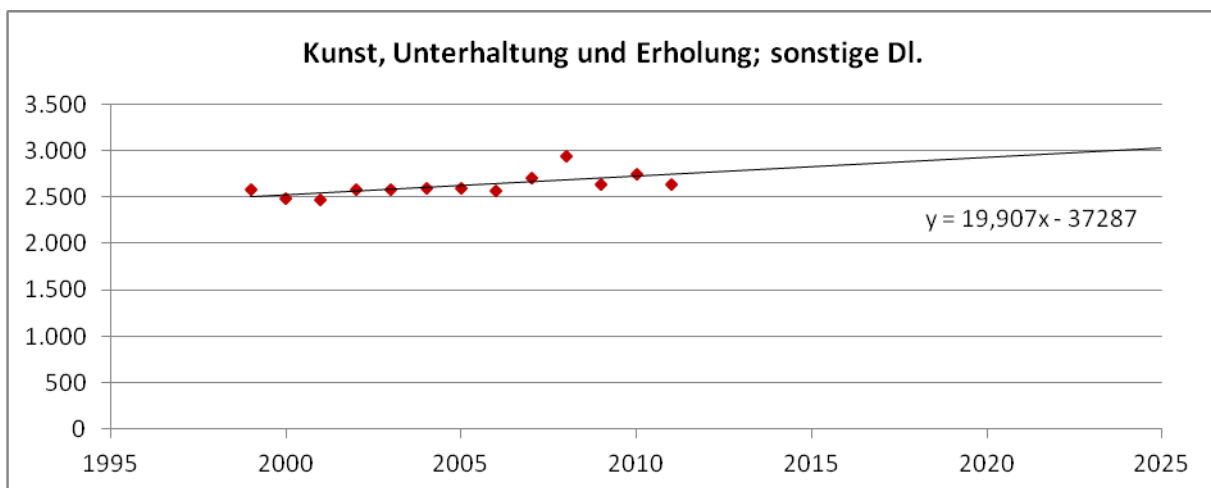
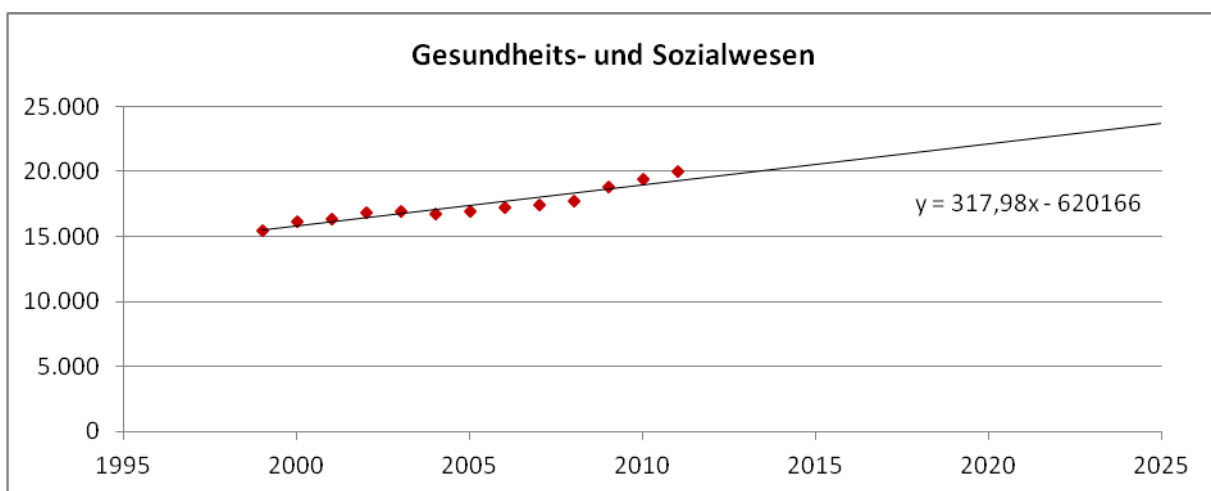
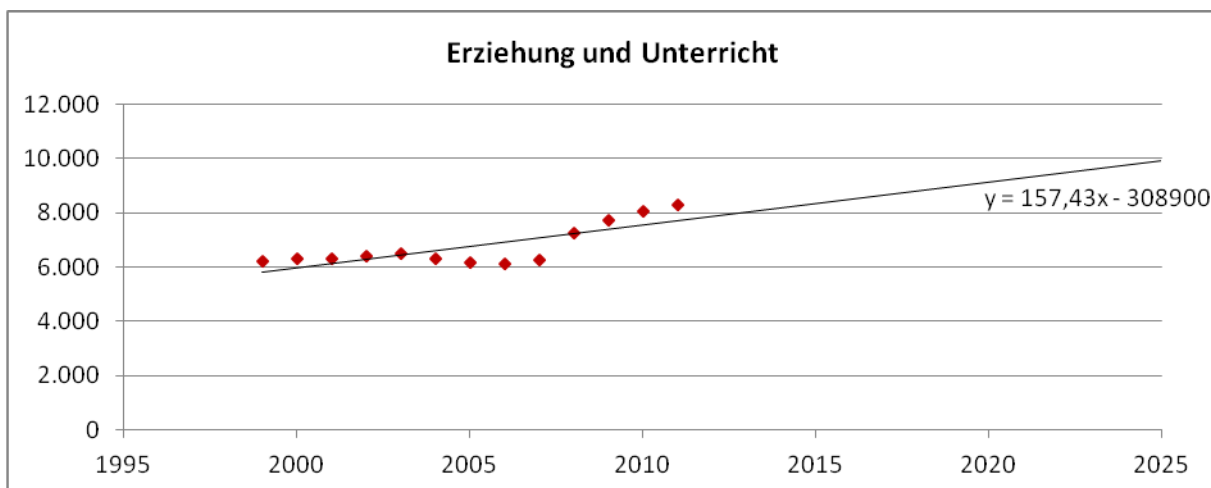


²³⁸ Die Wahl dieses relativ kurzen Zeitraums ist durch die einheitliche Wirtschaftszweig-Klassifikation (WZ 2008) begründet.









Quelle: CIMA (2012) nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

7.4 Anrechenbare Flächen im Bestand

Potenzielle Gewerbegrundstücke stehen häufig nicht für gewerblichen Nutzungen zur Verfügung, da u.a. die privaten Eigentümer nicht oder nur sehr eingeschränkt verkaufsbereit sind, vorhandene Gebäude nicht den Markterfordernissen entsprechen, Altlasten vorhanden sind, oder erst das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden muss. Diese Mobilisierungshemmnisse müssen in der Berechnung der verfügbaren Gewerbeflächen Berücksichtigung finden.

Sofern nicht im Einzelfall andere Informationen vorlagen, wurde bei privaten Flächen nur von einer mittelfristigen Verfügbarkeit ausgegangen. Für die Ermittlung des tatsächlich verfügbaren Angebotes wurden die kurzfristig verfügbaren Flächen zu 100 %, die mittelfristig verfügbaren zu 40 % (bei bebauten Grundstücken) bzw. zu 20 % (unbebaut) und die langfristig verfügbaren Flächen zu 0 % angerechnet.

Die CIMA greift bei diesem Ansatz zum einen auf bundesweit geführte Expertengespräche zur tatsächlichen Verfügbarkeit privater Gewerbegrundstücke mit Wirtschaftsförderern in acht Städten zurück.²³⁹ Unabhängig von der Stadtgröße, dem Bundesland oder der jeweiligen Wirtschaftsstruktur gaben die Befragten den Anteil der privaten Flächen, die auch in der Praxis für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, übereinstimmend mit 15 bis 25 % der im Privatbesitz befindlichen Potenzialflächen an. Als häufige Hemmnisse wurden eine allgemein fehlende Verkaufsbereitschaft, überhöhte Preisvorstellungen, ungelöste Eigentumsfragen sowie Altlasten bzw. bestehender Verdacht auf Kontaminationen genannt. Zum anderen gehen in diesen Ansatz die Ansätze vergleichbarer Flächenberechnungen und Studien ein. So ergab eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik, dass in der Stadt Potsdam lediglich bei rd. 18 % der untersuchten gewerblichen Potenzialflächen (G/ GE) nur geringe Aktivierungshemmnisse vorliegen. Für jeweils 41 % der Flächen bestanden mittlere bzw. hohe Aktivierungshemmnisse. Die wesentlichen Hemmnisse liegen nach der Difu-Studie bei den Grundstückspreisen bzw. den Preiserwartungen der Eigentümer.²⁴⁰

7.5 Verwendete Kennziffern und Annahmen der CIMA-Flächenbedarfsrechnung

Die Modellrechnung greift u.a. auf folgende Kennziffern zurück:

- Flächenkennziffer (FKZ): Grundstücksfläche/ Beschäftigte ($\text{m}^2/\text{Beschäftigte}$)²⁴¹
- Verlagerungsquote: Anzahl der verlagerten Beschäftigten/ 100 vorhandene Beschäftigte (B./ 100 B.)
- Neuansiedlungsquote: Anzahl der neu angesiedelten Beschäftigten/ 100 vorhandene Beschäftigte (B./ 100 B.)

Die in der Praxis angewandten Verfahren benutzen – sofern keine standortspezifischen Werte vorliegen – Standardwerte von bzw. aus Einzelstudien abgeleitete Vergleichswerte. Die verwendeten

²³⁹ Es handelte sich um die Städte Gersthofen, Hannover, Karlsruhe, Kiel, München, Norderstedt, Osnabrück und Starnberg.

²⁴⁰ Siehe dazu Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010

²⁴¹ Wenn nachfolgend der Begriff „Beschäftigte“ verwendet wird, handelt es sich immer um die sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Zur Vereinfachung der Lesbarkeit wird auf die Bezeichnung „sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“ zum Teil verzichtet.

Kennziffern basieren auf Kennziffern aus entsprechenden Forschungsprojekten, veröffentlichten Einzelstudien oder durchgeführten CIMA-Projekten.

Als wesentliche Quellen sind in diesem Zusammenhang zu nennen: Grundlagenstudien zum GIFPRO-Modell (u.a. Bauer, M. und Bonny, H.W. (1987), Stark, K.D. u.a. (1980), Mielke, B. (2001)), Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam.

Die benutzten Flächenkennziffern (FKZ) stellen Durchschnittswerte über alle Standorttypen dar. Bei den Dienstleistungen liegt die FKZ z.B. bei reinen Bürostandorten (ca. 45 – 55 m²/ B.) niedriger als der Durchschnitt (75 m²/ B.), bei Büroarbeitsplätzen, in GE-Gebieten jedoch deutlich höher (150 m²/B. und mehr). Zusätzlich wird bei den CIMA-Modellrechnungen ein Zu- bzw. Abschlag bei der Flächenkennziffer in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur der Standortkommune vorgenommen (Großstadt, Ballungsrandzone, ländliche Region). Für die Stadt Heidelberg wurden die Flächenkennziffern der Großstadt verwendet.

Abb. 60: Verwendete Flächenkennziffern (m² Grundstück/ sozialversicherungspflichtig Beschäftigter)

	Großstädte	Ballungsrand	ländliche Zone
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200	250	300
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	150	188	225
Baugewerbe	150	188	225
Logistik und Lagerhaltung	250	313	375
Forschung und Entwicklung	75	94	113
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	75	94	113
Sonstige Dienstleistungen	75	94	113
Einzelhandel	150	188	225

Quelle: CIMA (2012)

Die Plausibilität der verwendeten Flächenkennziffer für das Wirtschaftsflächenkonzept Heidelberg wurde anhand der Flächenkennziffer ausgewählter Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebietes Heidelberg überprüft:²⁴²

- Im Gewerbegebiet Pfaffengrund, das als „klassisches“ Gewerbegebiet, in dem auch größere produzierende Unternehmen ansässig sind, waren im Jahr 2009 nach Angaben der Stadt Heidelberg 3.165 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB); bei einer Größe von 94,0 ha (brutto) bzw. 65,8 ha (netto) ergibt sich eine FKZ von 208 m²/ SvB. Damit wird die für das emissionsintensive verarbeitende Gewerbe verwendete FKZ von 200 m²/ SvB eindeutig bestätigt.
- Das Gewerbegebiet Hardtstraße weist eine FKZ von 149 m²/ SvB auf (5,8 ha (brutto) bzw. 4,1 ha (netto) 272 SvB); dies entspricht der FKZ für emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe und das Baugewerbe.
- Für das Gewerbegebiet Rohrbach Süd wurde auf der Grundlage der Angaben der Stadt Heidelberg eine FKZ von 108 m²/ SvB ermittelt (6.145 SvB, Gebietsgröße: 95 ha (brutto) bzw. 66,5 ha (netto)). Berücksichtigt man die heterogene Struktur des Gebietes, das sowohl „klassische“ Gewerbegebietsstrukturen als auch Einzelhandelsbereiche und Abschnitte mit reiner Büronutzungen aufweist, und die noch vorhandenen unbebauten Restflächen im Gebiet erscheinen die in

²⁴² Zur Berechnung der Netto-Grundstücksflächen wurde ein Abschlag von 30 % auf die Brutto-Grundstücksflächen verwendet.

Abb. 60 aufgeführten FKZ für das Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä., die sonstigen Dienstleistungen und den Einzelhandel plausibel.

Für die Stadt Heidelberg liegen keine verwendbaren Neuansiedlungs- bzw. Verlagerungsquoten (neu angesiedelte SvB je 100 vorhandene SvB bzw. verlagerter SvB je 100 vorhandener SvB) vor bzw. es ließen sich keine entsprechenden Werte ermitteln.

Bei den Neuansiedlungs- bzw. Verlagerungsquoten wurden daher allgemein anerkannte Standardwerte (0,15 bzw. 0,7 SvB je 100 SvB) verwendet; bei den Dienstleistungen wird weiterhin von höheren Neuansiedlungsquoten ausgegangen als beim Produzierenden Gewerbe (Abb. 61).

Die Wiedernutzungsquote von Brachflächen wird häufig unabhängig von der Art der zu recycelnden Fläche mit 50 % angesetzt; dieser Wert wird u.a. auch im GIFPRO-Grundmodell des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund, verwendet. In der vorliegenden Modellrechnung werden nach Standorttypen differenzierte Quoten verwendet, um die Besonderheiten des Flächenrecyclings stärker zu berücksichtigen. So geht die CIMA davon aus, dass Grundstücke, die bislang durch Büronutzer oder Einzelhandelsbetriebe genutzt wurden, zu einem hohen Prozentsatz wieder gewerblich genutzt werden können, während alte Industriestandorte nur zu einem Teil wieder als Gewerbegebiet in Frage kommen; Altlasten und Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (Wohnen) stehen oftmals einer gewerblichen Nachnutzung entgegen. Freiraumlösungen oder Umnutzungen (Wohnen, Freizeit etc.) sind daher häufige Lösungen. Damit folgt die CIMA auch einem vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, in einer Fallstudie für die Stadt Potsdam gewählten Ansatz.

Abb. 61: Verwendete Neuansiedlungs-/ Verlagerungsquoten sowie Wiedernutzungsquoten

	Neuansiedlungsquote (SvB je 100 SvB)	Verlagerungsquote (SvB je 100 SvB)	Wiedernutzungsquote Brachflächen
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,15	0,7	40 %
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,15	0,7	40 %
Baugewerbe	0,15	0,7	40 %
Logistik und Lagerhaltung	0,15	0,7	40 %
Forschung und Entwicklung	0,7	0,7	90 %
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,7	0,7	90 %
Sonstige Dienstleistungen	0,7	0,7	90 %
Einzelhandel	0,7	0,7	90 %

Quelle: CIMA (2012)

Planungs-/ Flexibilitätszuschlag

Bereits die auf dem ersten GIFPRO-Modell der Universität Dortmund aufbauende Modell des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen entwickelte Variante enthielt einen Städtebaulichen Flexibilitätszuschlag von 20 % auf den ermittelten Flächenbedarf (MURL-Version des GIFPRO-Modells 1995). Andere von den Genehmigungsbehörden bei der Genehmigung von Regional- oder Flächennutzungsplänen angewendete Berechnungen sehen neben

dem städtebaulichen Flexibilitätszuschlag (20 %) einen 10 % Funktionszuschlag für Entwicklungsschwerpunkte und einen 20 % Planungszuschlag vor.²⁴³

Die CIMA verwendet in ihrer Modellrechnung einen **Planungs-/ Flexibilitätszuschlag von 30 %** auf den rechnerisch ermittelten Flächenbedarf. Damit wird zum einen der Tatsache Rechnung getragen, dass ein Flächennutzungsplan (FNP), in den die Projektergebnisse Eingang finden sollen, einen Planungshorizont von 10 bis 12 Jahren abdecken soll. Entsprechen die dargestellten Flächen exakt dem ermittelten Bedarf in diesem Zeitraum, besteht die Gefahr, dass in den letzten Jahren der Gültigkeit des FNP die Kommune nur noch über geringe bzw. keine Flächenpotenziale verfügen kann und damit nur noch sehr bedingt handlungsfähig ist. Zum anderen wird durch die Vorhaltung solcher Flächenpotenziale auch für den möglichen (Einzel-)Fall einer großbetrieblichen Ansiedlung Vorsorge getroffen bzw. kann flexibel auf die fehlende Verfügbarkeit einzelner Grundstücke reagiert werden.

7.6 Auflistung der durchgeführten Expertengespräche

Im Rahmen der Studie wurden im Februar 2012 persönliche Expertengespräche mit folgenden Personen geführt:

- Herr Volker Blum, Geschäftsführer Blum Immobilien Consulting
- Herr Georg Breithecker, Geschäftsführer S-Immobilien Heidelberg
- Herr Dr. André Domin, Geschäftsführer Technologiepark Heidelberg GmbH
- Herr Dulger (Sen.) und Herr Oliver Krauss, Dulger Liegenschaftsverwaltung GmbH/ ProMinent Dosiertechnik GmbH
- Frau Anja Erdkamp und Frau Dagmar Winterer, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung, Stadt Heidelberg
- Frau Carolin Kappenstein UKOM e.V./UmweltPark und Herr Stefan Zöllner (ehem. UKOM e.V./UmweltPark, jetzt: Stadt Heidelberg)
- Herr Alexander Matt, Abteilungsleiter Universität Heidelberg Bau & Liegenschaften
- Herr Tobias Menzer, Geschäftsführer Kreishandwerkerschaft Heidelberg
- Herr Wolfgang Niopek, Geschäftsführer IHK Rhein-Neckar
- Herr Dr. Martin Raditsch, Geschäftsführer InnovationLab GmbH
- Herr Markus Rich, Geschäftsführer Rich Immobilien GmbH & Co. KG
- Herr Rolf Stroux, Leiter Universitätsbauamt
- Herr Dr. Christian Tidona, Geschäftsführer BioRN Management GmbH
- Frau Sabine Weber, FOM Real Estate GmbH

²⁴³ Die angeführten Zuschläge entsprechen dem Ansatz der Bezirksregierung Arnsberg für die Bedarfsberechnung des Regionalplans.

Abb. 62: Allgemeine Standortanforderungen

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe	Dienstleistungen		
	Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe		Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Insbesondere FuE	Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel
Beispielhafte Wirtschaftsabteilungen und –gruppen (Auswahl)	Fahrzeugbau, Metall- erzeugnisse, Maschi- nenbau, Bekleidung, Glas- und Glaswaren, u.a.	DV-Geräte, elektro- nische Ausrüstun- gen, magnet. und optische Datenträ- ger, Kraftwagenteile, Reparatur/ Installa- tion	Baustellenarbei- ten, Bauinstalla- tion, Tischlerei, Schlosserei, Ma- lerei, Lackiererei, Dachdeckerei, Zimmerei	Verlagswesen, Tonstudios, Tele- kommunikation, IT, Architektur-/ Ingenieurbüros, Werbung, Ver- mietung von Sa- chen	FuE im Bereich Natur-, Ingenieur-, Agrarwissenschaf- ten und Medizin	Handel mit Kfz, Einzel- handel mit Baubedarf, größtfl. EZH allgem., Handel mit Möbeln, Internetversand etc.
Makrostandort (Region)						
Fachkräftepo- tenzial	Mittel und hoch quali- fizierte und qualifizierbare Ar- beitskräfte bei günsti- gem Lohn-/ Gehaltsni- veau	Ausreichend mittel (und hoch) qualifi- zierte und qualifizierbare Ar- beitskräfte bei güns- tigem Lohn-/ Ge- haltsniveau	Ausreichend Ar- beitskräfte insbes. Mittlerer Qualifikation bzw. Ausbildungs- platzbewerber	Ausreichend hochqualifizierte Arbeitskräfte	Ausreichend hoch- bis höchstqualifi- zierte Arbeitskräfte	Hinreichende Arbeits- kräfte mittlerer (bis hoher) Qualifikation
Beschaffungs- und Absatz- markt	Vorhandensein regio- naler Zulieferer; inter- nationale Handelsbe- ziehungen	Vorhandensein regi- onaler Zulieferer; internationale Han- delsbeziehungen	Vorhandensein insbes. regionaler Kunden sowie reg. Lieferketten; persönl. Kontakte	Insbes. regionale Kundennähe; enge Beziehun- gen zur Produkti- on (Fühlungsvor- teile)	Nähe zu Hochschu- len/Forschungsein- richtungen; Kun- dennähe v.a. mit- telbar relevant; Fühlungsvorteile	Unmittelbare Kunden- nähe; regionale Liefer- ketten
Standort-Image	Teilw. relevant	Teilw. relevant	Relativ geringe	Hohe Bedeutung	Teilw. relevant	Keine unmittelbare

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe	Dienstleistungen		
	Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe		Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Insbesondere FuE	Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel

Bedeutung

Relevanz

Mesostandort (Kommune)						
Äußere Erschließung Pkw	Optimale und einfache Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz (Autobahnanschluss mögl. ohne Ortsdurchfahrt)	Optimale und einfache Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz (Autobahnanschluss mögl. ohne Ortsdurchfahrt)	Für Handwerk insbes. gute innerörtl. Erreichbarkeit und regionale Anbindung; Wohnortnähe;	Gute innerörtl. Erreichbarkeit	Gute innerörtl. Erreichbarkeit	Gute innerörtliche, z.T. auch regionale (z.B. Möbelhaus) Erreichbarkeit
Anschluss ÖPNV	ÖPNV-Anbindung von großer Bedeutung	ÖPNV-Anbindung von großer Bedeutung	ÖPNV-Anbindung teil. von großer Bedeutung	ÖPNV-Anbindung von sehr großer Bedeutung	ÖPNV-Anbindung von sehr großer Bedeutung	Gute ÖPNV-Anbindung im unmittelb. Einzugsgebiet
Anschluss Bahnfernverkehr	Teilw. von bes. Relevanz	Teilw. von bes. Relevanz	Teilw. relevant	Teilw. von bes. Relevanz	Teilw. von bes. Relevanz	Nicht unmittelbar relevant
Anschluss Flughafen	Teilweise relevant	Teilweise relevant	Geringe Relevanz	Hohe Relevanz	Hohe Relevanz	Keine mittelbare Relevanz
Querbeziehungen zwischen den Wertschöpfungsaktivitäten	Hohe Relevanz	Hohe Relevanz	Teilw. von Bedeutung	Hohe Relevanz	Hohe Relevanz	Keine unmittelbare Relevanz
Kommunale	Unbürokratischer Um-	Unbürokratischer	Unbürokratischer	Teilw. ergänzen-	Teilw. ergänzende	Unbürokratischer Um-

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe	Dienstleistungen		
	Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe		Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Insbesondere FuE	Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel
Wirtschaftsförderung	gang mit Standortanfragen; zügige Genehmigungsverfahren; Standortberatung (z.B. zu Bau/ Umwelt)	Umgang mit Standortanfragen; zügige Genehmigungsverfahren; Standortberatung (z.B. zu Bau/ Umwelt)	Umgang mit Standortanfragen; Standortberatung; persönl. Kontakte	de Angebote der kommunalen Wifö (Netzwerkberatung, Technologie- und Gründerzentren; Fördermittel)	Angebote der kommunalen Wifö (Netzwerkberatung, Fördermittelberatung; Brancheninformationen)	gang mit Anfragen
Steuern und Abgaben (auch Subventionen)	Teilw. von Bedeutung	Teilw. von Bedeutung	Keine unmittelbare Bedeutung	Keine unmittelbare Bedeutung	Keine unmittelbare Bedeutung	Keine unmittelbare Bedeutung
Lebensqualität	Zunehmende Bedeutung	Zunehmende Bedeutung	Zunehmende Bedeutung	Hohe Bedeutung	Hohe Bedeutung	Keine unmittelbare Bedeutung
Standort-Image	Teilw. relevant	Teilw. relevant	Relativ geringe Bedeutung	Hohe Bedeutung	i.d.R. relevant	Keine unmittelbare Relevanz
Mikrostandort (Unmittelbares Umfeld)						
Flächenausweitung	GI-, GE-Flächen	GI-, GE(e)-Flächen, z.T. MI-Flächen	GE(e)-, MI-Flächen	GE(e)-, MI-, MK-Flächen	GE(e)-, MI-, MK-, SO-Flächen	GE(e)-, MI-, MK-, SO-Flächen
Nutzungsart-/maß	Städtebauliches Konzept mit nur geringen Auflagen	Ausschluss von stark emittierendem Gewerbe	Ausschluss von stark emittierendem Gewerbe	Anspruchsvolles städtebauliches Konzept	Anspruchsvolles städtebauliches Konzept	Städtebauliches Konzept mit Auflagen v.a. hins. Verkehrsaufkommen
Flächengröße	Ab 4.500 qm	Ab 2.000 qm (auch Hallenflächen)	1.000 bis 2.000 qm (auch Hallen-	Bis 2.000 qm; Büroflächen 50	Ab 50 qm, meist aber größer	Ab 800 qm Nettofläche zzgl. Parkraum etc.

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe	Dienstleistungen		
	Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe		Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Insbesondere FuE	Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel
			flächen)	qm bis 3.000 qm		
Flächenverfügbarkeit (auch Erweiterungsflächen)	Vorhandensein größerer Flächenpotenziale, auch Erweiterungsflächen	Vorhandensein größerer Flächenpotenziale, auch Erweiterungsflächen	Ausreichende Werkstattkapazitäten	Erweiterungsmöglichkeiten am Mikrostandort v.a. für größere Unternehmen relevant (ansonsten hohe Mobilität)	Elektronik-, Konstruktions- und Werkstattkapazitäten zur Produktentwicklung u. Unikatfertigung; Laborräume	v.a. rechtliche Aspekte relevant
Flächenzuschnitt	Hohe Ausnutzbarkeit (mit Erweiterungsflächen); Z.T. flexible Raumlösungen	Hohe Ausnutzbarkeit (mit Erweiterungsflächen); Z.T. flexible Raumlösungen	Auch kleinteilig möglich	Büroflächen variabel	Büroflächen variabel	Sehr hohe Ausnutzbarkeit
Umfeldnutzung (auch Verträglichkeiten)	Abstände zwischen Emitenten und Immissionsorten, v.a. zu schützenswerter Wohnbebauung (Abstandserlass, BImSchG, TA Lärm, TA Luft); Landschafts-/ Umweltschutz	Abstände zu schützenswerter Wohnbebauung; zunehmend Anforderungen an attraktives Umfeld	Vermeidung problematischer Gemeingelagen, reduzierte Lärm- und Geruchsemissionen; zunehmend Anforderungen an attraktives Umfeld	Weitgehend verträglich, soweit geringe Verkehrsintensivität; städtebaulich attraktives Umfeld	Weitgehend verträglich, soweit geringe Verkehrsintensivität; städtebaulich attraktives Umfeld	z.T. kritisch, da verkehrsintensiv; attraktives Umfeld nur teilw. von Bedeutung
Innere Erschließung	Zugangsmöglichkeiten für Schwerlasttransporte; Ausreichende Abstell-/ Parkmöglichkeiten	Leistungsfähiges Verkehrssystem; Ausreichende Abstell-/ Parkmöglich-	Leistungsfähiges Verkehrssystem; Ausreichende Abstell-/ Park-	Attraktives Verkehrssystem; Verkehrsleitsysteme; Gute/ ausreichende	Attraktives Verkehrssystem; Gute/ ausreichende Parkmöglichkeiten	Leistungsfähiges Verkehrssystem; Verkehrsleitsystem; Ggf. unbedingt Einsicht von der

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe	Dienstleistungen		
	Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe		Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Insbesondere FuE	Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel
	keiten (gerine Konflikte mit anderen Nutzungen)	keiten (gerine Konflikte mit anderen Nutzungen)	möglichkeiten	chende Parkmöglichkeiten		Straße aus
Weitere infrastrukturelle Voraussetzungen	Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser/ Abwasser etc.); Schneller Internetanschluss	Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser/ Abwasser etc.); Schneller Internetanschluss	Schneller Internetanschluss	Besondere Netzsicherheiten; schneller Internetanschluss; Internationale Flugverbindungen	Besondere Netzsicherheiten; schneller Internetanschluss; Internationale Flugverbindungen	Schneller Internetanschluss (v.a. Einzelhandel)
Versorgung	Nicht unbedingt erforderlich (oftmals betriebsinterne Kantinen)	Ggf. Nahversorgungsangebote erforderlich	Nahversorgungsangebote erforderlich	Gehobene Gastronomie	Gehobene Gastronomie	Ggf. Nahversorgung erforderlich
Preisniveau	Geringes Preisniveau	Geringes Preisniveau	Preisniveau ggf. abgestuft nach Lage und Qualität innerhalb des Gebietes	Preissensibel	Preissensibel	Preissensibel

Quelle: CIMA (2012)

