



# GEWERBEFLÄCHENSTUDIE FÜR DEN NACHBARSCHAFTSVERBAND

## Modul B I:

**Prognose Gewerbeflächennachfrage bis 2025  
im Bereich des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe  
(Stand: 15.10.2011)**

Auftraggeber:  
Nachbarschaftsverband  
Karlsruhe



**Baden-Württemberg**

Gefördert und begleitet durch  
das Ministerium für Umwelt,  
Naturschutz und Verkehr des  
Landes Baden-Württemberg

Auftragnehmer:  
CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart

Planquadrat Eifers Geskes Krämer Part. G. dwb  
BDA Architekten und Stadtplaner, Darmstadt

## Teil A: Einführung

1	Aufgabenstellung und Methodik	4
2	Räumliche Leitlinien und Ziele	6
3	Methodische Grundlagen	9

## Teil B: Gewerbeflächenbedarf der NVK-Kommunen

22

4	Stadt Karlsruhe	23
5	Stadt Ettlingen	39
6	Stadt Stutensee	52
7	Stadt Rheinstetten	65
8	Gemeinde Pfinztal	78
9	Gemeinde Karlsbad	88

10	Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen	100
11	Gemeinde Waldbronn	111
12	Gemeinde Linkenheim-Hochstetten	121
13	Gemeinde Weingarten	130
14	Gemeinde Marxzell	140

## Teil C: Zusammenfassung

150

15	Fazit: Nachfrage im Überblick	151
----	-------------------------------	-----



## Teil A: Einführung

1	Aufgabenstellung und Methodik	4
2	Räumliche Leitlinien und Ziele	6
3	Methodische Grundlagen	9

## Ziel: Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025 für den Nachbarschaftsverband

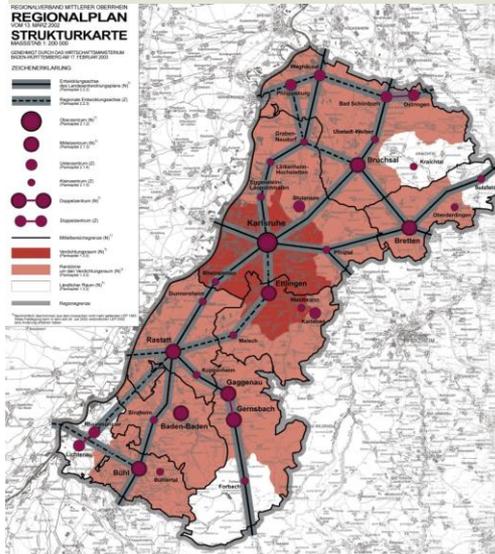
- Für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderungspolitik sind quantitativ ausreichende und qualitativ den Anforderungen der Hauptzielgruppen entsprechende Flächenangebote Voraussetzung.
- Für die Ermittlung des Umfangs der benötigten Flächen für Neuansiedlungen, Verlagerungen und Existenzgründungen wird ein Methodenmix aus der Analyse der bisherigen Nachfrage und geeigneten Modellrechnungen verwendet. Weder die einfache Fortschreibung der nachgefragten Flächen in der Vergangenheit noch eine differenzierte mathematische Modellrechnung liefern für sich genommen plausible Werte.
- Aufgabe des Gutachters ist es, aus den Einzelergebnissen plausible und realistische Kennwerte zu ermitteln.
- Dabei ist zu beachten, dass für die kleineren Gemeinden mit einer geringen Zahl von Beschäftigten Prognoseberechnungen aus methodischen Gründen nicht oder nur in eingeschränkter Form möglich sind. In diesen Fällen wird eine gutachterliche Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs vorgenommen.
- Das vorliegende Modul B 1 der Gesamtstudie ergänzt die bereits vorgelegte Beschäftigtenanalyse und Flächenbedarfsermittlung für die Stadt Karlsruhe.
- Aufbauend auf den vorliegenden Ergebnissen und der Analyse des vorhandenen Flächenangebotes (Modul B 2 „Gewerbegebietssteckbriefe“) werden in einem weiteren Schritt eine Gesamtbeurteilung von Angebot und Nachfrage vorgenommen und entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet (Modul A III (Stadt Karlsruhe) und Modul B III (Umland)).

## Arbeitsschritte im Überblick

- Begehung und Aufnahme der vorhandenen Gewerbeflächen
- Durchführung von Expertengesprächen in den Kommunen
- Auswertung vorliegender Studien
- Analyse der Grundstücksverkäufe in der Vergangenheit
- Analyse von beispielhaften Ansiedlungsfällen der letzten fünf Jahre
- Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2025
- Modellhafte Berechnung des zukünftigen Flächenbedarfs
- Zusammenführen der gewonnenen Analyseergebnisse: Definition der zentralen Nachfragergruppen und ihrer Standortanforderungen sowie Ableitung der nachgefragten Standorttypen, Abschätzung des Flächenbedarfs bis 2025

# 2 Räumliche Leitlinien und Ziele

## 2.1 Aussagen der Regionalplanung



### Regionalplanerische Aussagen:

- Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft dergestalt fördern, dass ihre internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt wird, sie zu einem ausgewogenen Wirtschaftswachstum beiträgt und die Bevölkerung ausreichende, vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen zur Verfügung stehen
- Sicherung vorhandener Erwerbsstellen und Schaffung neuer Erwerbsstellen im Produzierenden Gewerbe sowie im Dienstleistungssektor
- In Räumen mit einseitiger Wirtschaftsstruktur größere Vielfalt der Betriebsgrößen und Branchen sowie ausgewogenes Verhältnis der Wirtschaftsstrukturen anstreben
- Förderung von Forschungsintensität, Innovation und Technologietransfer in der Region (z.B. Ausbau des Netzes der Technologie- und Gründerzentren)
- Leistungskraft der kleinen und mittleren Unternehmen sowie der in der Wirtschaft tätigen freien Berufe erhalten und stärken sowie Existenzgründungen sichern  
(1.5: Grundsätze zur Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft)

# 2 Räumliche Leitlinien und Ziele

## 2.1 Aussagen der Regionalplanung

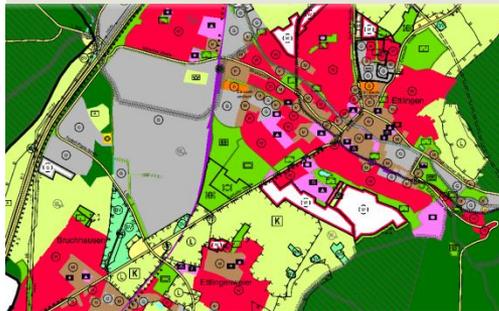
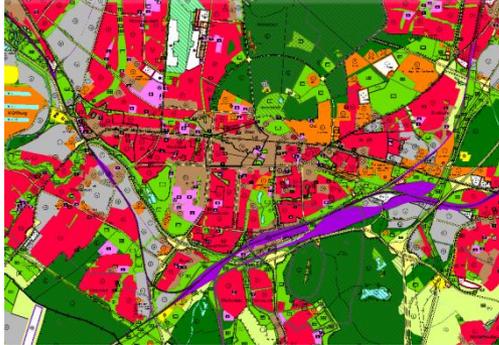


### Regionalplanerische Aussagen:

- Verstärkte Reaktivierung militärischer und gewerblicher Konversionsflächen
- Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in den Schwerpunkten für Industrie und von Dienstleistungseinrichtungen nur im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen
- Entwicklung größerer Flächen als interkommunale Schwerpunkte
- Konzentration der gewerblichen Standortentwicklung
- Über Eigenbedarf hinaus, nur in unmittelbarer Nachbarschaft

### Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und gewerbl. orientierte DL

Stadt/ Gemeinde	Stadt-/ Ortsteil
Stadt Karlsruhe	Kernstadt und verbundene Stadtteile
Stadt Ettlingen	Kernstadt
Stadt Stutensee	Blankenloch
Gemeinde Pfinztal	Berghausen
Gemeinde Karlsbad	Ittersbach
Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen	Eggenstein



### Aussagen des gemeinsamen Flächennutzungsplans:

- Ausweisung von bedarfsgerechten Flächen für Arbeitsstätten hinsichtlich Menge und Eignung einschließlich ausreichender Reserveflächen
- Ausgewogenheit im Verhältnis der Flächen für Dienstleistungen und Produzierendes/Verarbeitendes Gewerbe (Industrie)
- Verbesserung der räumlichen Zuordnung von Arbeiten und Wohnen (v.a. bzgl. Emissionen)
- Verdichtung und Schwerpunktbildung der Arbeitsstätten entlang der Verkehrsachsen und der ÖPNV-Linien
- Räumlich gleichmäßige Verteilung der Arbeitsstätten zur besseren gleichmäßigen Auslastung der Verkehrsinfrastruktur
- Sparsamer Flächenverbrauch durch Verdichtung und Wiederverwertung von Gewerbebrachen
- Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben aus beengten Gemengelagen im Austausch zu verträglichen und der Versorgung dienenden Arbeitsstätten
- Reduzierung der zweckfremden Umnutzungen von Gewerbegrundstücken (u.a. großflächiger EZH u. Freizeiteinr.)

### Quantitative Ermittlung des Flächenbedarfs

- In der Praxis angewandte Verfahren:
  - 1. vergangenheitsbasierte Modell**

einfache Fortschreibung der bisherigen Nachfrage - nicht angewendet, da u.a. geringe/ fehlende Nachfrage der Vergangenheit aufgrund eines eventuell geringen Flächenangebotes fortgeschrieben wird.
  - 2. nachfrageorientiertes Modell**

(z.B. ILS-GIFPRO)  
Ermittlung des Bedarfs nach verschiedenen Bedarfsanlässen (Neuansiedlungen etc.) - nicht in der ursprünglichen Version angewendet, da u.a. Dynamik der Beschäftigtenentwicklung in einzelnen Wirtschaftszweigen nur bedingt berücksichtigt wird.

### 3. trendsbasiertes Modell

(z.B. Difu-Modell Potsdam (2010)): Flächenbedarfsberechnung greift auf Trendberechnung zur Beschäftigtenentwicklung zurück.

- **CIMA-Modell**

CIMA wendet ein weiterentwickeltes, trendbasiertes Modell an, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen differenziert ermittelt.

Die Ergebnisse der quantitativen Flächenbedarfsermittlung werden anschließend mit einer qualitativen Wertung des vorhandenen Angebotes und des zukünftigen Bedarfs abgeglichen.

### Analyse und Prognose der Beschäftigtenentwicklung

- Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen NVK-Kommunen und die darauf aufbauende Beschäftigtenprognose 2025.
- Die Beschäftigtenprognose beruht auf der Entwicklung der Beschäftigten 1999 – 2010 (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte); es wird dabei zwischen 12 Wirtschaftsgruppen unterschieden:
  - Verarbeitendes Gewerbe (Wirtschaftsabschnitt C)
  - Energie, Wasser/ Abwasser, Abfall, Umwelt (D, E)
  - Baugewerbe (F)
  - Handel und Reparatur von Kfz (G)
  - Verkehr und Lagerei (H)
  - Gastgewerbe (I)
  - Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (K)
  - Information und Kommunikation, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufl. u. wiss. sowie sonst. wirtschaftliche Dienstleistungen (J, L-N)
  - Öffentliche Verwaltung (O)
  - Erziehung und Unterricht (P)
  - Gesundheit und Sozialwesen (Q)
  - Kunst u. Unterhaltung, übrige Dienstl. (R, S)

Wirtschaftsgruppen ohne Gewerbeflächenrelevanz bleiben unberücksichtigt (z.B. Landwirtschaft).

- Bei Wirtschaftsgruppen mit weniger als 250 Beschäftigten ist aus statistischen Gründen eine Trendprognose nicht möglich; für diese Gruppen wird eine der Gesamtbeschäftigten entsprechende Entwicklung unterstellt. In kleineren Kommunen ist z.T. nur eine Prognose für die Gesamtbeschäftigten möglich.
- Bei einem Beschäftigtenwachstum (1999 - 2010) erfolgt eine lineare Trendprognose. Hierdurch wird einer Überschätzung des Beschäftigtenwachstums, insbesondere in den Dienstleistungen, entgegengewirkt.
- Bei Gruppen mit rückläufigen Beschäftigten (1999 - 2010) wird eine exponentielle Trendprognose vorgenommen; es wird eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten erwartet.
- Um flächenbezogene Aussagen treffen zu können, werden die Beschäftigten in einem weiteren Schritt acht Unternehmens-typen zugeordnet, die jeweils weitgehend homogene Standortanforderungen aufweisen.

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.1 Einführung



### Bildung von 12 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 **IuK, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufl. u. wiss. sowie sonst. wirtsch. DI.**  
(Wirtschaftsabschnitte J, L-N)
- 9 **Öffentliche Verwaltung**  
(Wirtschaftsabschnitt O)
- 10 **Erziehung und Unterricht**  
(Wirtschaftsabschnitt P)
- 11 **Gesundheit und Sozialwesen**  
(Wirtschaftsabschnitt Q)
- 12 **Kunst und Unterhaltung, sonstige Dienstleistungen**  
(Wirtschaftsabschnitte R, S)

Prognose der Beschäftigtenentwicklung

### Transformation in 8 Unternehmenstypen

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.1 Einführung



### Standortpräferenzen der verschiedenen Unternehmenstypen

Unternehmenstyp	Standorttyp Industrie- gebiete	"Klassi- sche" Gewerbe- gebiete	Büro- stand- orte	"urbane" Stand- orte	Einzel- handels- stand- orte	Sonder- stand- orte	Sonstige (u.a. Innen- stadt)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	65%	10%	5%			20%	
Emissionsarmes verarbei- tendes Gewerbe u.ä.	10%	90%					
Baugewerbe	10%	70%				20%	
Logistik und Lagerhaltung	30%	40%				30%	
Forschung und Entwicklung		10%	70%	10%			10%
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		20%	20%	10%			50%
Sonstige Dienstleistungen		10%	30%	10%			50%
Einzelhandel					30%		70%

Quelle: CIMA

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.1 Einführung



- CIMA-Trendprognose der Beschäftigten 2025 liefert nach Unternehmenstypen differenzierte Beschäftigtenzahlen für die Standortkommune im Jahr 2025.
- Die Beschäftigtenzahlen 2025 bilden die Basis für die Flächenbedarfsermittlung; Berechnung ermittelt Flächenbedarf für Standorte mit überwiegend gewerbl. Nutzung (GE/ GI/ SO MI bzw. MK, sofern gewerbliche Nutzung überwiegt („urbane Standorte“)).
- Die Modellrechnung berücksichtigt den Flächenbedarf durch Wachstum von Unternehmen, Neuansiedlungen, Neugründungen, Verlagerungen und frei werdende Flächen durch Schließungen.
- Die Modellrechnung verwendet Kennziffern aus methodischen Grundlagenstudien und vergleichbaren Einzelstudien (s. Kap. 3.2); sie werden soweit wie möglich mit örtlichen Kennziffern, Experteneinschätzungen und Erfahrungswerten aus der Vergangenheit abgeglichen.

<b>absoluter Flächenbedarf 2025</b>	<b>=</b>	<b>Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe</b>	<b>+</b>	<b>Bedarf durch Neuansiedlungen/ Neugründungen</b>	<b>+</b>	<b>Bedarf durch innerörtl. Verlagerung</b>	<b>-</b>	<b>Flächenpotenzial aus Schließungen</b>
-------------------------------------	----------	---	----------	--	----------	--	----------	--

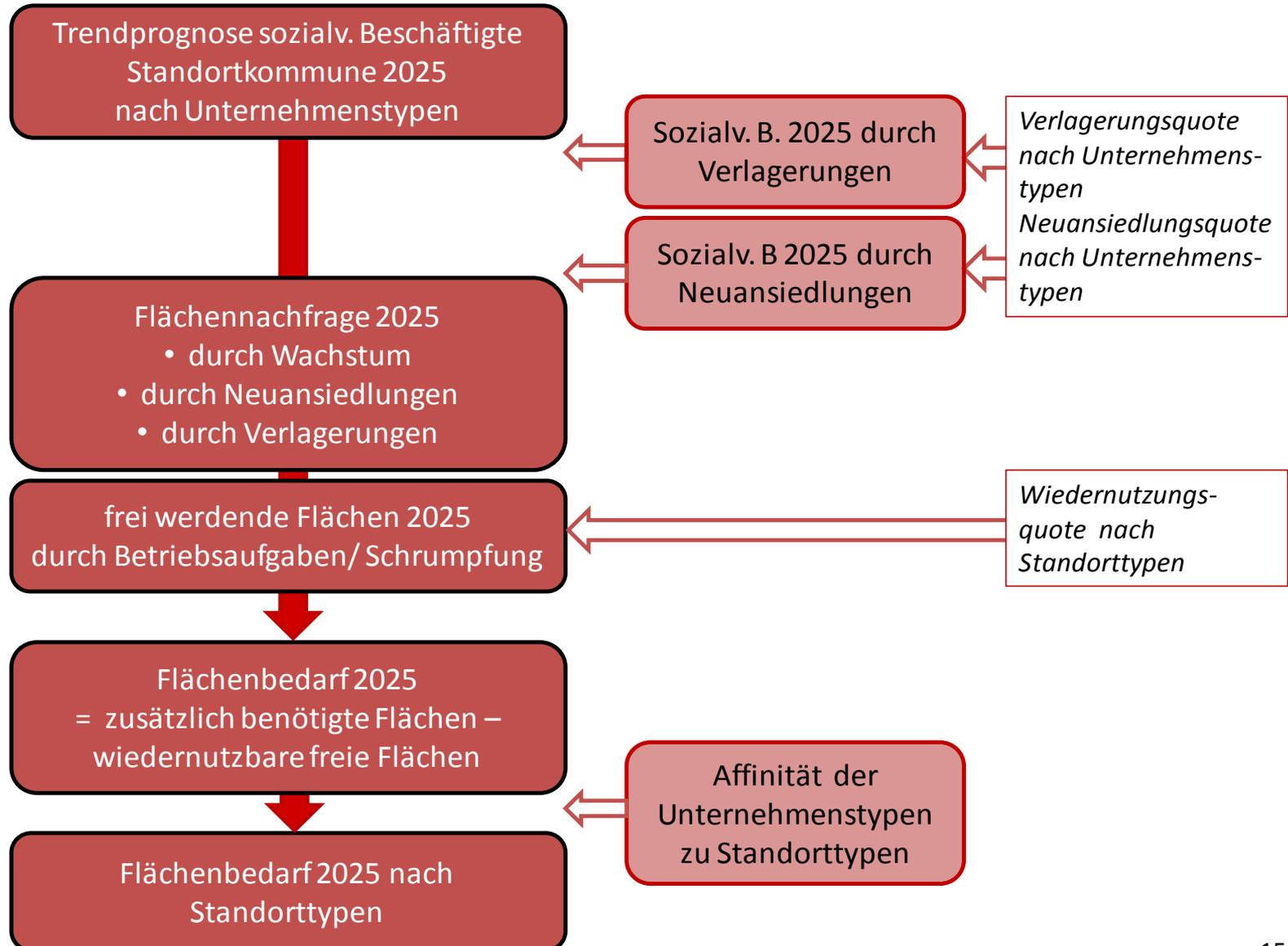
<b>zusätzlicher Flächenbedarf 2025 (Neuausweisung)</b>	<b>=</b>	<b>absoluter Flächenbedarf</b>	<b>-</b>	<b>geplante Gewerbeflächen laut FNP 2010</b>	<b>-</b>	<b>Innenentwicklungspotenziale</b>
--	----------	--------------------------------	----------	--	----------	------------------------------------

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.1 Einführung



**Ablauf-  
schema  
zur quanti-  
tativen  
Bedarfs-  
ermittlung**



# 3 Methodische Grundlagen

## 3.1 Einführung



- Die unterschiedlichen Anforderungen von Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Wirtschaftszweige an ihren Standort werden berücksichtigt, indem der Flächenbedarf differenziert nach sieben Standorttypen bestimmt wird (s. S. 12).
- Die Ergebnisse der Flächenbedarfsermittlung sind eine wichtige Grundlage für die weiteren Projektschritte; aus dem Abgleich des ermittelten Bedarfs mit den vorhandenen FNP-Neuausweisungen und den Innenentwicklungspotenzialen ergibt sich ggfs. der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen.



# 3 Methodische Grundlagen

## 3.2 Verwendete Kennziffern



- Die Modellrechnung greift u.a. auf folgende Kennziffern zurück:
  - Flächenkennziffer (FKZ): Grundstücksfläche/ Beschäftigte ( $m^2/ B.$ )
  - 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 Kennziffern begründen sich 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.  $45 - 55 m^2/ B.$ ) niedriger als der Durchschnitt ( $75 m^2/ B.$ ), bei Büroarbeitsplätzen, in GE-Gebieten jedoch deutlich höher ( $100 m^2/B.$  und mehr).
- Zusätzlich wird ein Zu- bzw. Abschlag bei der Flächenkennziffer in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur der Standortkommune vorgenommen (Großstadt, Ballungsrandzone, ländliche Region; s. auch S. 19).

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.2 Verwendete Kennziffern



- Bei den Neuansiedlungs- bzw. Verlagerungsquoten wurden allgemein anerkannte Standardwerte (0,15 bzw. 0,7 B. je 100 B.) verwendet; bei den Dienstleistungen wird weiterhin von höheren Neuansiedlungsquoten ausgegangen als beim Produzierenden Gewerbe.
- Die Wiedernutzungsquote wird häufig unabhängig von der Art der zu recycelnden Fläche mit 50 % angesetzt; dieser Wert wird u.a. auch im GIFRO-Grundmodell des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, 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 sehr 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.

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.2 Verwendete Kennziffern



	Flächenkennziffer (m <sup>2</sup> / B.) (1)	Neuansiedlungsquote (B./ 100 B.)	Verlagerungsquote (B./ 100 B.)	Wiedernutzungsquote Brachflächen
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200/ 250/ 300	0,15	0,7	40%
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	150/ 188/ 225	0,15	0,7	40%
Baugewerbe	150/ 188/ 225	0,15	0,7	40%
Logistik und Lagerhaltung	250/ 313/ 375	0,15	0,7	40%
Forschung und Entwicklung	75/ 94/ 113	0,7	0,7	90%
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	75/ 94/ 113	0,7	0,7	90%
Sonstige Dienstleistungen	75/ 94/ 113	0,7	0,7	90%
Einzelhandel	150/ 188/ 225	0,7	0,7	90%

1: Erfahrungsgemäß fällt die Flächenkennziffer in Großstädten deutlich geringer aus als in Ballungsrandzonen oder ländlichen Regionen. In der vorliegenden Studie wird bei den verwendeten Flächenkennziffern unterschieden zwischen der Stadt Karlsruhe, den unmittelbar angrenzenden Städten Ettlingen, Rheinstetten und Eggenstein-Leopoldshafen sowie den übrigen Kommunen des NVK.

Quelle: CIMA

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.3 Praxisbeispiele für Flächenkennziffern



Standorttyp	GI/ GE-Standort	GI/ GE-Standort	verdichteter Bürostandort
Standort	Industriepark Kottenforst	Gewerbegebiet Tinzer Straße	Bürostandort Seestern
			
Kommune	Meckenheim (NRW)	Gera (Thüringen)	Düsseldorf (NRW)
Größe	ca. 150 ha	ca. 29 ha	ca. 40 ha
Beschäftigte	keine Angabe	keine Angabe	ca. 10.000
Flächenkennziffer (m <sup>2</sup> / Beschäftigter)	<b>212</b>	<b>316</b>	<b>40</b>
Belegung	Mix aus großflächigen prod. Betrieben und Kleinbetrieben (Handwerk, Kfz-Handel etc.)	83 % belegt, Verarb. Gewerbe, Baugewerbe, Dienstleistungen, Transport, u.a. Scan Nutzfahrzeuge, Hermes, Druckhaus	Dominanz von Firmenzentralen nationaler und internationale tätiger Firmen; höherer Anteil von IT-/ Kommunikationsfirmen
Bemerkung	Ansiedlungen erfolgten überwiegend zwischen 1970 und 1990	Beispiel für Gewerbegebiet mit überwiegend großflächigen Nutzern	Planmäßig in den 60er Jahre angelegter und sukzessive erweiterter Bürostandort, hohe Verdichtung (5 – 6 Geschosse)

# 3 Methodische Grundlagen

## 3.3 Praxisbeispiele für Flächenkennziffern



Standorttyp	Technologiepark	„urbaner Standort“	„urbaner Standort“
Standort	Technologiepark Dortmund	Medienhafen Düsseldorf	Technologiepark Köln
			
Kommune	Dortmund (NRW)	Düsseldorf (NRW)	Köln (NRW)
Größe	ca. 40 ha	ca. 26 ha	ca. 36 ha
Beschäftigte	ca. 8.500	8.600	ca. 6.400
Flächenkennziffer (m <sup>2</sup> / Beschäftigter)	<b>47</b>	<b>30</b>	<b>56</b>
Belegung	ca. 280 technologieorientierte Firmen (kleine/ mittlere Unternehmen)	Konzentration von Medienfirmen, aber auch Consulting; Ergänzung durch Gastronomie, Kino etc.	ca. 330 Firmen; breiter Mix von Dienstleistern, Neubauten größerer Nutzer, Wiederbelegung von Bürobauten der 70er Jahre durch KMUs
Bemerkung	seit 1985 entwickelter Standort in direkter Nähe zur Uni Dortmund, Vorbild für zahlreiche Nachfolger	Vorbild zur Revitalisierung von innerstadtnahen Hafengebieten; hochwertige Architektur, hohe Verdichtung	privat betriebener Dienstleistungsstandort; Beispiel für Revitalisierung innerstädtischer GE-Gebiete

<b>Teil B: Gewerbeflächenbedarf der NVK-Kommunen</b>		<b>22</b>
4	Stadt Karlsruhe	23
5	Stadt Ettlingen	39
6	Stadt Stutensee	52
7	Stadt Rheinstetten	65
8	Gemeinde Pfinztal	78
9	Gemeinde Karlsbad	88
10	Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen	100
11	Gemeinde Waldbronn	111
12	Gemeinde Linkenheim-Hochstetten	121
13	Gemeinde Weingarten	130
14	Gemeinde Marxzell	140



### Strukturdaten Waldbronn:

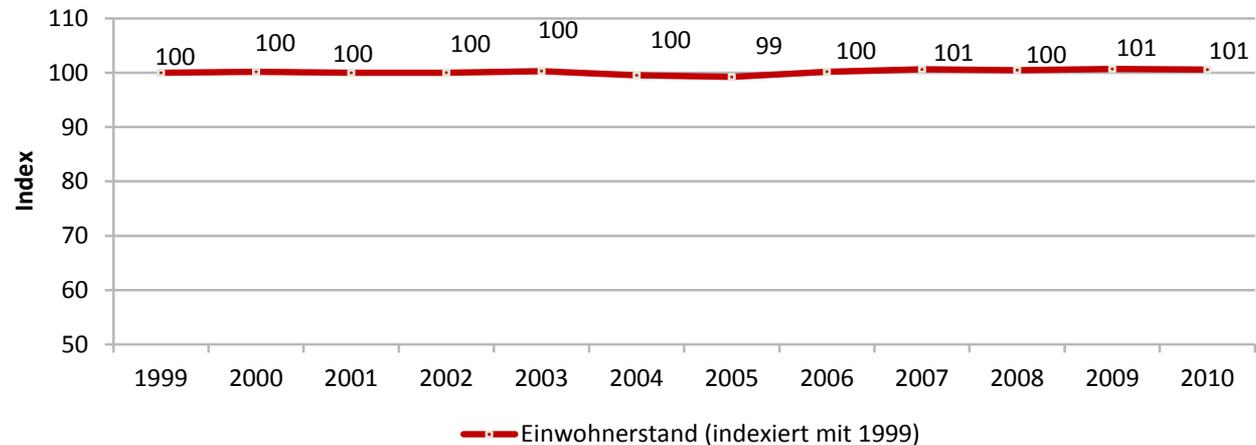
- Einwohner: 12.386 (2010)
- Prognose bis 2025:
  - Statist. Landesamt Baden-Württemberg: 11.563 Ew.
- Arbeitslosenquote: 4,1 % (Landkreis Karlsruhe 6.2010)
- SvB (6.2010): 2.770

### Raumordnung:

- keine zentralörtliche Funktion

## Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Waldbronn

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (1999 bis 2010)



- konstante Bevölkerungsentwicklung zwischen 1999 und 2010
- langfristig gleich bleibende Einwohnerzahl erwartet

# 11 Gemeinde Waldbronn

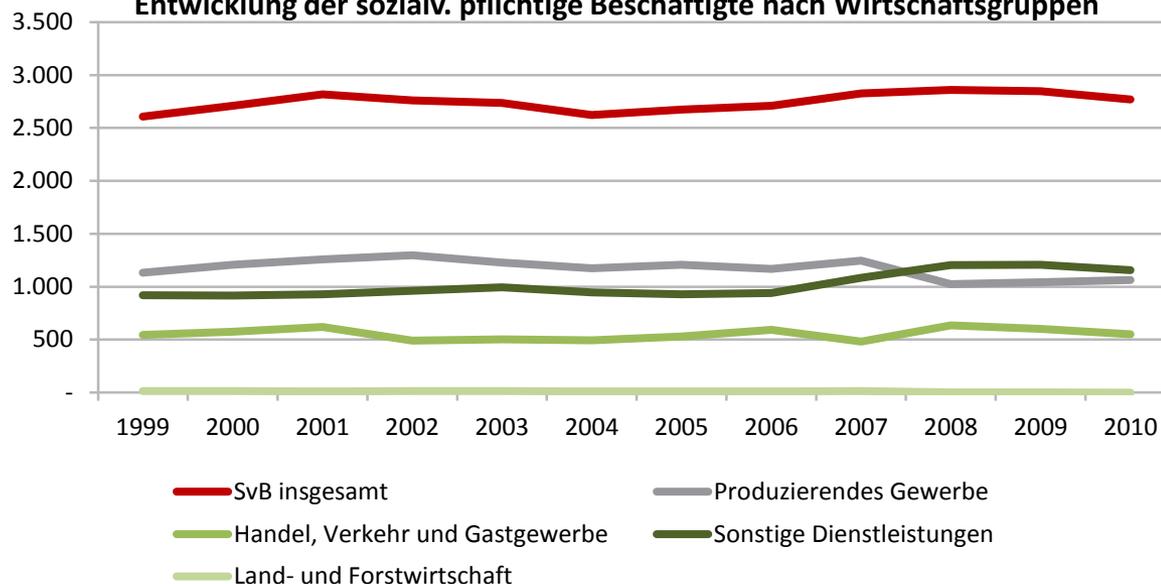
## 11.1 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen



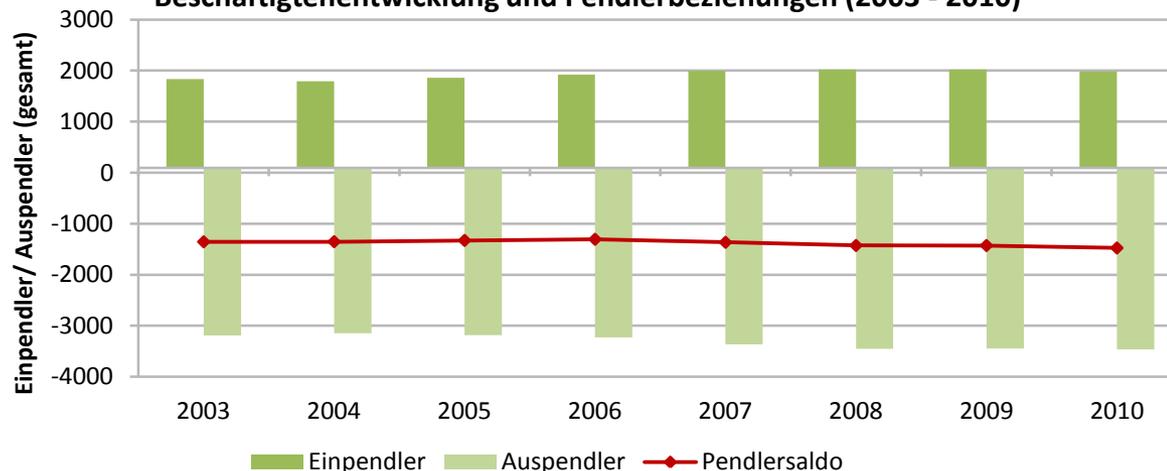
- Entwicklung der sozial. pflichtige Beschäftigte leicht steigend
- hohe Bedeutung der sonstigen Dienstleistungen (leicht ansteigend) und des produzierenden Gewerbes
- Handel, Verkehr u. Gastgewerbe auf niedrigem Niveau
- negativer Pendlersaldo; zunehmender Auspendleranteil

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Statist. Landesamt  
 Foto: Website Waldbronn  
 Bearbeitung: CIMA

Entwicklung der sozial. pflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppen



Beschäftigtenentwicklung und Pendlerbeziehungen (2003 - 2010)



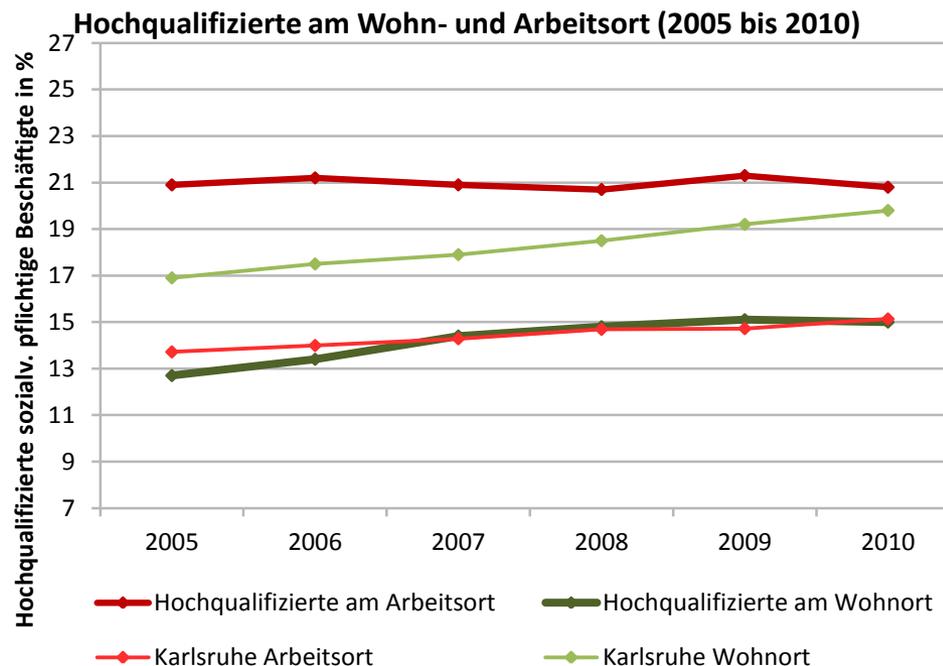
### Ansässige Unternehmen (Auswahl):

- Agilent (Messtechnik)

### Bildung/ Wissenschaft (u.a.):

- allgemeinbildende Schulen  
(nicht alle Schulformen)

## Qualifikation der Erwerbstätigen, die in der Kommune wohnen bzw. arbeiten



- hoher Anteil Hochqualifizierter (Fach- und Hochschulreife) am Arbeitsort; deutlich über dem Niveau von Karlsruhe
- Anteil Hochqualifizierter am Wohnort auf gleichem Niveau wie Karlsruhe

### Ziele der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung

- Als Kurort und hochwertiger Wohnstandort ist Waldbronn an solchen gewerblichen Ansiedlungen interessiert, die nicht in Konflikt mit diesem Profil treten.
- Ansiedlungen von Logistikunternehmen, Industrieproduktionen mit Emissionen sowie Betrieben des großflächigen Einzelhandels sind daher nicht erwünscht.
- Es besteht ein Interesse an höherwertigen Dienstleistungen und Ergänzungen der sehr erfolgreichen ansässigen Wachstumsbetriebe.

### Ziele der Gewerbeflächenentwicklung

- Die gegenwärtigen Gewerbeflächen gehen zur Neige; neue Flächen können und werden aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Zusätzlicher Bedarf über die FNP-Reserven hinaus wird nicht gesehen.
- Mit der „Fabrikanlage Neurod“ besteht eine Industriebrache, deren zukünftige Nutzung durch verschiedene Faktoren und Einflüsse nicht entscheidungsreif ist. Hier besteht ggf. Bedarf, über eine Bebauungsplan Ausweisung eine tragfähige Nutzung zu ermöglichen.

- Für die Gemeinde Waldbronn ist per Saldo bis zum Jahr 2025 von einer deutlich ansteigenden Beschäftigtenentwicklung (+ ca. 900 Beschäftigte) auszugehen.
- Beschäftigungsmotor wird vorallem der Dienstleistungsbereich sein, während das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe eher konstante Beschäftigtenzahlen aufweisen werden.

### Beschäftigtenprognose nach Unternehmenstypen

Unternehmenstypen	Sozialv. Beschäftigte 2010 (Anzahl)	Sozialv. Beschäftigte 2025 (Anzahl)	Veränderung 2010 – 2025 (Anzahl)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	469	462	-7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	687	644	-43
Baugewerbe	119	129	10
Logistik und Lagerhaltung	76	82	6
Forschung und Entwicklung	232	408	176
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	284	500	216
Sonstige Dienstleistungen	710	1.237	527
Einzelhandel	154	166	12
<b>SUMME</b>	<b>2.730</b>	<b>3.627</b>	<b>897</b>
Sonstige Unternehmen (Landwirtschaft etc.)	40	-	-
<b>SUMME gesamt</b>	<b>2.770</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

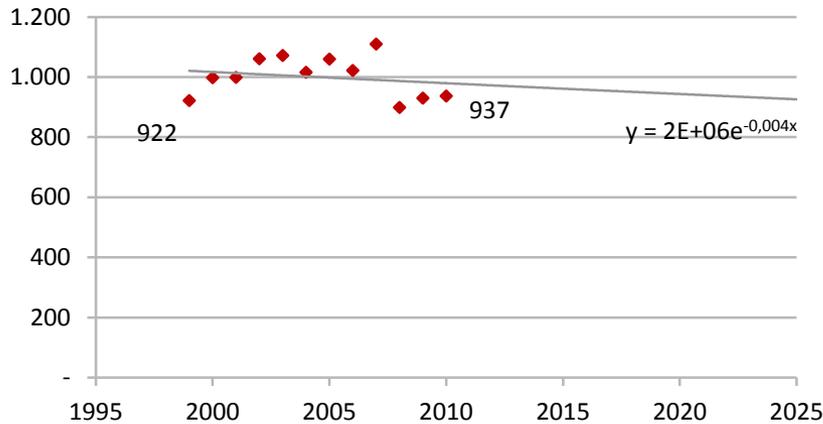
Quelle: CIMA  
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

# 11 Gemeinde Waldbronn

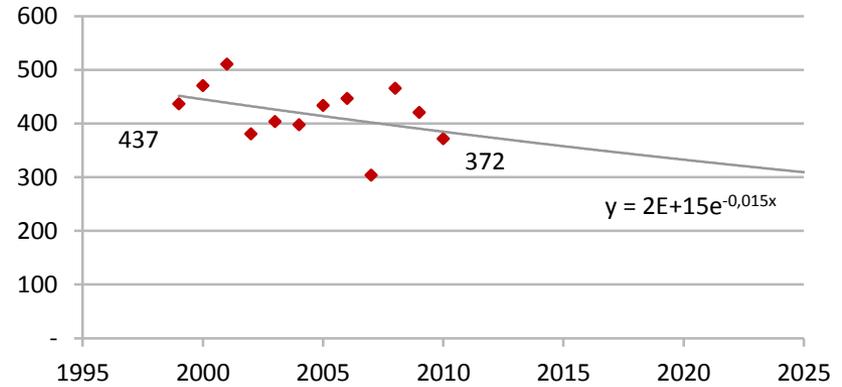
## 11.3 Beschäftigtenprognose



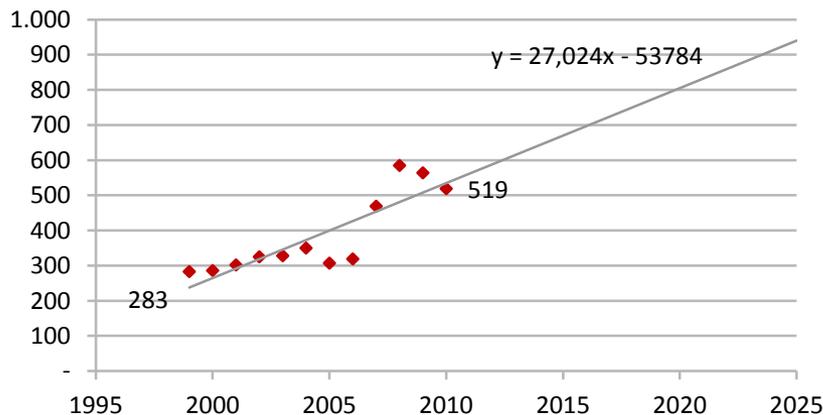
**Verarbeitendes Gewerbe**



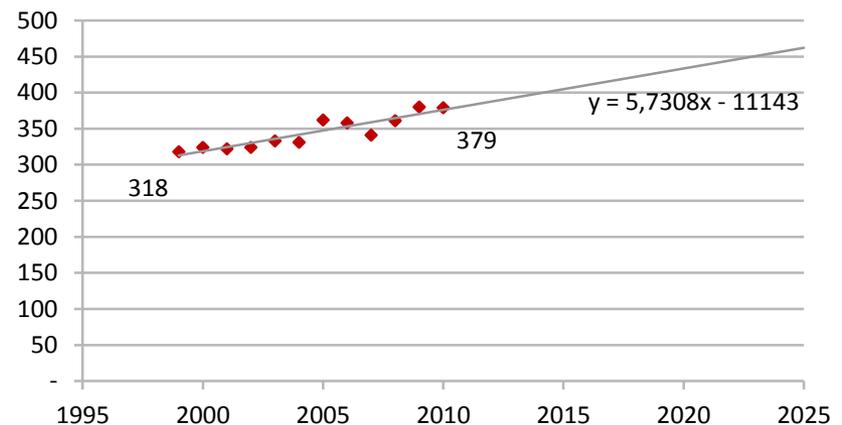
**Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen**



**Information und Kommunikation, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufl. U. wissensch. DI; sonstige wirtsch. DI**



**Gesundheits- und Sozialwesen**



Quelle: CIMA

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit



- Für die Gemeinde Waldbronn liegt keine differenzierte Übersicht zu Verkäufen unbebauter Gewerbegrundstücke in der Vergangenheit vor.
- Die gewerbliche Entwicklung fand bisher überwiegend in einem ca. 14 ha großen Gewerbegebiet am östlichen Rande von Busenbach statt. Zum einen hat sich hier ein breites Spektrum von kleineren Unternehmen des Produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe angesiedelt; zum anderen ist hier ein größeres Betriebsgelände der Fa. Agilent. Das Unternehmen ist seit 1978 in Waldbronn ansässig, es beschäftigt rd. 650 Mitarbeiter im Geschäftsbereich Life Sciences und Chemische Analysetechnik (Entwicklung, Vermarktung und Fertigung).
- Größere Ansiedlungen in Form von regionalen Verlagerungen o.ä. fanden in den letzten Jahren nicht statt.
- Im Flächennutzungsplan ist eine 11,6 ha große Reservefläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes dargestellt.



- Nach der CIMA-Modellrechnung besteht innerhalb der Gemeinde Waldbronn bis zum **Jahr 2025** ein **Flächenbedarf für gewerblich genutzte Flächen im Umfang von ca. 11,8 ha (Nettobaufläche)**. Diese Nachfrage kann zum Teil durch die **erneute Nutzung zukünftig frei werdender gewerblicher Grundstücke** gedeckt werden (rd. 4,0 ha); zu Vermeidung eines Flächendefizits ist die **Entwicklung von zusätzlichen Flächen im Umfang von weiteren 7,8 ha erforderlich** (s. nachfolgende Seite).
- Hier bei ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnung sich auf den Flächenbedarf für alle Standorte mit überwiegend gewerblicher Nutzung bezieht (GE/ GI/ SO MI bzw. MK, sofern gewerbl. Nutzung überwiegt).
- Entsprechend der CIMA-Beschäftigtenprognose werden unterschiedliche Standorttypen vermehrt nachgefragt werden.
- Aufbauend auf der bestehende Wirtschaftsstruktur und –entwicklung sowie den Ergebnissen der Modellrechnung werden zukünftig in der Gemeinde sowohl Flächen für Handwerksbetriebe, kleinere produzierende Betriebe sowie ergänzende Dienstleister nachgefragt werden, als auch Grundstücke für höherwertige Dienstleistungen.

# 11 Gemeinde Waldbronn

## 11.5 Flächenbedarf Gemeinde Waldbronn 2025



Flächenbedarf bis 2025 (in ha)	Industrie- gebiete	"Klassi- sche" Gewerbe- gebiete	Büro- stand- orte	"urbane" Stand- orte	Einzel- handels- stand- orte	Sonder- stand- orte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,1	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Baugewerbe	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4
Logistik und Lagerhaltung	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4
Forschung und Entwicklung	0,0	0,2	1,2	0,2	0,0	0,0	1,6
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,4	0,4	0,2	0,0	0,0	1,1
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,5	1,6	0,5	0,0	0,0	2,6
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME (ha)</b>	<b>0,9</b>	<b>2,4</b>	<b>3,3</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>7,8</b>

Quelle: CIMA

1. Die Gemeinde Waldbronn hat bereits in der Vergangenheit eine zwar schwankende, aber **insgesamt leicht positive Beschäftigtenentwicklung** zu verzeichnen (2010: ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).
2. Diese Bilanz beruht auf einer weitgehend **konstanten Beschäftigtenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe, Rückgängen im Baugewerbe** bei einer gleichzeitig **positiven Entwicklung des Dienstleistungssektors**.
3. Differenzierte Angaben über gewerbliche Grundstücksverkäufe liegen für die Gemeinde Waldbronn nicht vor.
4. Nach der CIMA-Modellrechnung werden bis 2025 durch Verlagerungen bzw. Schließungen gewerbliche Flächen im Umfang von **rd. 4,0 ha frei, die für eine erneute gewerbliche Nutzung in Frage kommen**.
5. Bei einem ermittelten Gesamtbedarf von 11,8 ha bis 2025 verbleibt damit ein Nachfrage für **ca. 7,8 ha (0,5 ha/a), die durch die Entwicklung neuer Flächen zu decken ist**. Dies kann durch die Inanspruchnahme bereits planungsrechtlich gesicherter und erschlossener Flächen oder durch Neuausweisungen erfolgen.