



cima.

Strategische Wirtschaftsflächen- entwicklung – Standort Heidelberg

Ein Blick von außen

27. April 2022

Uwe Mantik

Partner, Büro- & Projektleiter

Agenda – Das habe ich Ihnen heute mitgebracht.

- Die Nachfrage – Erkenntnisse & Learnings
- Die Antworten
- Die Herausforderungen

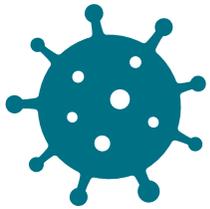


Die Nachfrage – Zentrale Erkenntnisse

- Attraktive und prosperierende Standorte verzeichnen in den letzten Jahren eine **ungebrochene Nachfrage** nach gewerblichen Bauflächen.
- In den Ballungsräumen ist die **Anzahl der Beschäftigten** in den letzten Jahren (2014-2021) um durchschnittlich **20% gestiegen**.
- Die Nachfrage ist breit gefächert und wird im Kern **nicht durch Logistikflächen** geprägt.
- Das gestiegene Preisniveau hat die Nachfrage nicht negativ beeinflusst.



Die Nachfrage – Hätten Sie das gedacht?



Die COVID-19-Pandemie hat bisher keinerlei Einfluss auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgeübt.

Eine Reihe von bundesweiten Befragungen der Wirtschaftsförderer und eine Auswertung der aktuellen Zahlen der Gutachterausschüsse belegen den ungebrochenen Trend eindrücklich.



Das Home-Office hat die Nachfrage ebenfalls nicht beeinflusst.

Die Prognosen gehen auch weiterhin davon aus, dass sich nicht der Umfang, sondern die Ausgestaltung der Büroflächen verändern wird.



Innovationen und technologische Entwicklungen (Industrie 4.0, KI u.a.) führen nicht automatisch zu einer Flächenreduktion.

Eine differenzierte Betrachtung legt nahe, dass sich die geforderten Qualitäten verändern, nicht aber der Umfang.



Die Antworten – So sollten Sie reagieren.

Bestandssicherung und Neuinanspruchnahme von Wirtschaftsflächen wandeln sich aktuell radikal.

- Neuausweisungen werden im Umfang reduziert.
- Neue B- Pläne werden inhaltlich auf Nachhaltigkeit ausgerichtet (Begrünung, Versiegelung, Entwässerung, Geschossigkeit, Energieversorgung u.a.).
- Neue Mobilitätsformen werden ausprobiert und integriert.
- Innen- vor Außenentwicklung wird ernst genommen.



Die Antworten – So sollten Sie reagieren.

Bestandssicherung und Neuinanspruchnahme von Wirtschaftsflächen wandeln sich aktuell radikal.

- Ankauffonds werden gebildet, um in Bestandsgebieten handlungsfähig zu werden.
- Der Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen wird in Gewerbegebieten vollzogen.
- Die Möglichkeit der Veräußerung von Erbbaurechten wird geprüft.
- Es gibt einen gesellschaftlichen Diskurs über die ökonomische Bilanz zusätzlicher Gewerbeflächen.
- Quartiersmanagements und die Förderung betrieblicher Zusammenschlüsse werden die Regel.



Die Antworten – Best Practice Beispiel

Dorfstfeld West – Gemeinsam kann es gelingen!



Die Herausforderungen – Ausgleich der Interessen

- I. Bedeutung der durch wirtschaftliche Entwicklung induzierten Einnahmen ist ungebrochen.
- II. Differenziertes Angebot gewerblicher Nutzflächen für wirtschaftlichen und sozialen Erfolg des Gesamtstandortes relevant (Flächen für Handwerk, Gründer:innen, Kleingewerbe, lokale Produktion usw.)
- III. Verabschiedung von Ansiedlungskriterien aus mehreren Blickwinkeln zweischneidig
- IV. Veränderungen und Verbesserungen in Bestandsgebieten regelmäßig im Dialog mit Nutzer:innen und Eigentümer:innen
- V. Neuentwicklungen von Flächen und Gebäuden an definierten und im Konsens getragenen Zielgruppen ausrichten und individuell zuschneiden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Ansprechpartner:



Uwe Mantik

CIMA Beratung + Management GmbH

mantik@cima.de

+49 (0) 451 389 68 22

Mehr Infos unter:

cima.de

cimadigital.de

- blog.cima.de
- cima.de/Newsletter
- cimadirekt.de
-  

Haftungserklärung

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima). Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Die Antworten

Beispielprojekte



Die Antworten

Beispielprojekte



Die Antworten

Beispielprojekte

cima.

