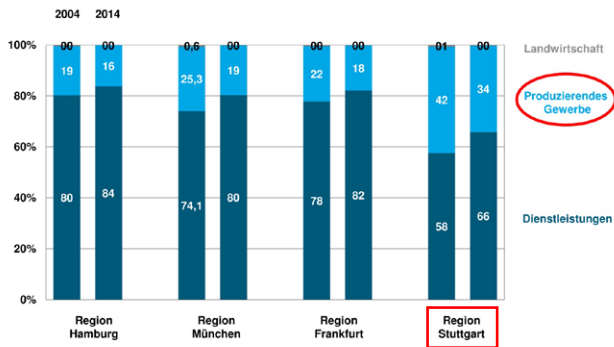


GEWERBEFLÄCHEN-NACHFRAGE

Quelle: WRS 2017

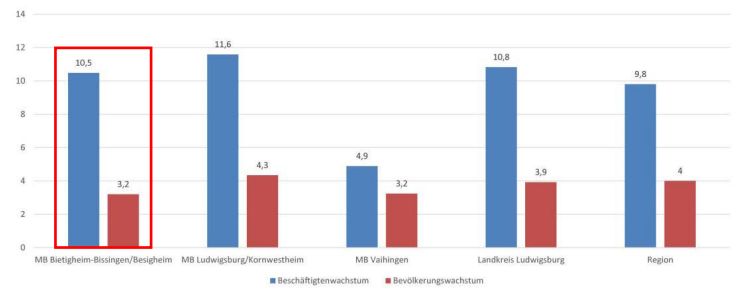
Wirtschaftssektoren

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Beschäftigten- und Bevölkerungswachstum

Landkreis Ludwigsburg von 2011 bis 2015 in %



- 2012 -2016: **ø 130 ha pro Jahr** für Gebäude-und Freiflächen für Gewerbe und Industrie in der Region Stuttgart (ohne Innenentwicklung bei Nutzungskontinuität)
- bestehende Produktionsstrukturen (automotiv u.a.) werden parallel zur Umsetzung neuer Technologien weiterlaufen → der industrielle Wandel zu Digitalisierung und Elektromobilität wird kurz- und mittelfristig weitere Flächenbedarfe in der Region mit sich bringen
- deutliche Zunahme der Nachfrage ist bei Flächen für Forschung und Entwicklung sowie bei Flächen für junge Unternehmen zu erwarten
- Büroflächennachfrage nimmt leicht zu, v.a. im hochwertigen Segment
- Bedarf an Produktionsflächen bleibt mittelfristig konstant



Mehr Fabriken als Banken



Digitalisierung - was kommt auf uns zu?

Mittelfristig Nachfragetrends nach Nutzungsart

Expertenbefragung WRS 2017

Mittelfristiger Nachfragetrend nach Nutzungsart	stark zunehmend	zunehmend	konstant	abnehmend	stark abnehmend
Produktionsflächen	•	•••••	•••••	•••••	
Logistikflächen	•••••	•••••	•••		
Büroflächen (Verwaltung)	•••	•••••	•••••	•••••	
Flächen für Forschung und Entwicklung	•••••	•••••	•••••		
Flächen für Sonderbereiche / -projekte / Startups	•••••	•••••	•••••		

Hinweis zur Interpretation der Trendeinschätzungen

Die Bewertungskategorien beziehen sich auf die Entwicklung der Flächennachfrage (relative Veränderung) im jeweiligen Nutzungssegment, nicht auf den Flächenbestand (absolute Veränderung). Die Einschätzung „abnehmend“ ist insofern als ein im Vergleich zum Status Quo geringeres Nachfrageniveau in diesem Nutzungssegment zu interpretieren, nicht im Sinne einer Null-Nachfrage oder gar einer Flächenfreisetzung. Die Punktezahl entspricht der Häufigkeit der Nennungen.

Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf

2017 - 2020 in der Region Stuttgart: 110 ha pro Jahr

ANFORDERUNGEN AN NEUE GEWERBEFLÄCHEN

Verkehrliche Infrastruktur

- Gute Anbindung (Straße und Schiene)
- Mobilitätskonzepte
- Parkraummanagement

Gewerbegebietsprofil

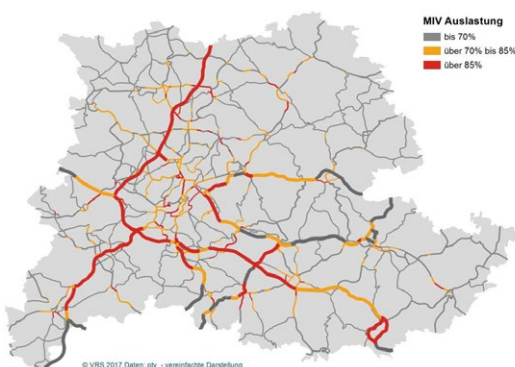
- Strukturierung / Ausdifferenzierung von Gebieten (= Adressbildung)
- Flexibilität von Grundstücksgrößen (mittelstandsfreundlich)
- Nachhaltige Gebietskonzepte

Qualitative Infrastruktur

- Aufenthaltsqualität, städtebauliche Qualität, Urbanität, Durchgrünung
- Verknüpfung von Arbeit, Freizeit, Wohnen / soziales und kulturelles Umfeld
- Kommunikations- und Interaktionsmöglichkeiten
- Nahversorgung
- Kinderbetreuung

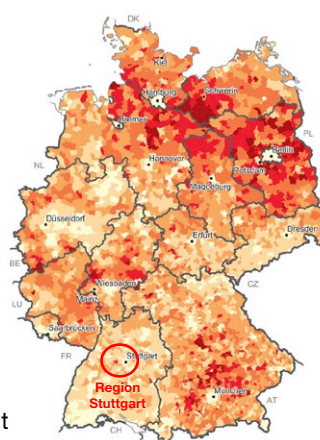
Quelle: WRS 2017

Straßennetzauslastung Bezugsszenario 2025 (RVP)



- System am Limit – Besserung auch mittelfristig nicht in Sicht
- Bewältigung des Verkehrsaufkommens bleibt Herausforderung
- Funktionsfähigkeit insgesamt von Infrastruktur abhängig

Effiziente Verteilung = Geringe Pendlerdistanzen

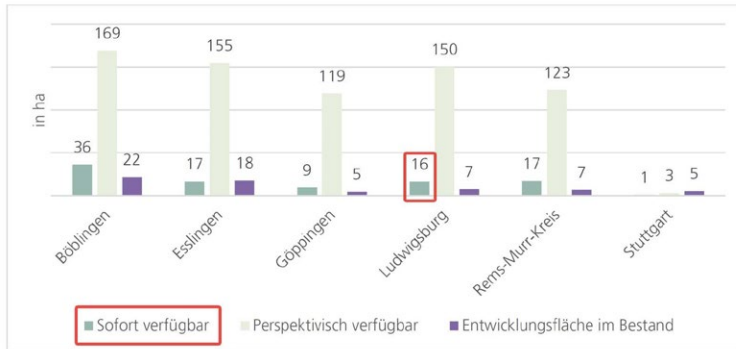


- Dezentrale Gewerbeentwicklung reduziert Verkehrsaufwand
- Baden-Württemberg als Land der kurzen Wege – schonend für Umwelt, Klima, Konto und Nerven
- „Zufällige“ Siedlungsentwicklung = Verkehrschaos
- Arbeiten + Wohnen entwickeln!

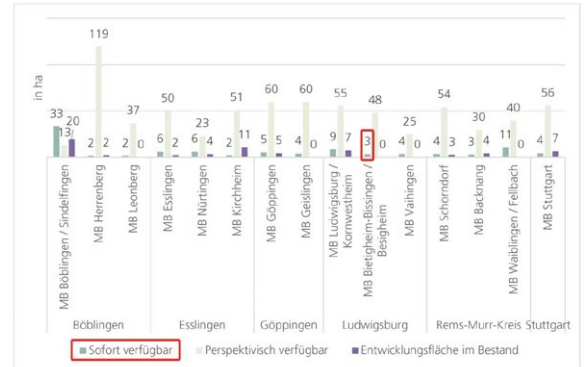
GEWERBEFLÄCHEN-VERFÜGBARKEIT

Quelle: WRS 2017

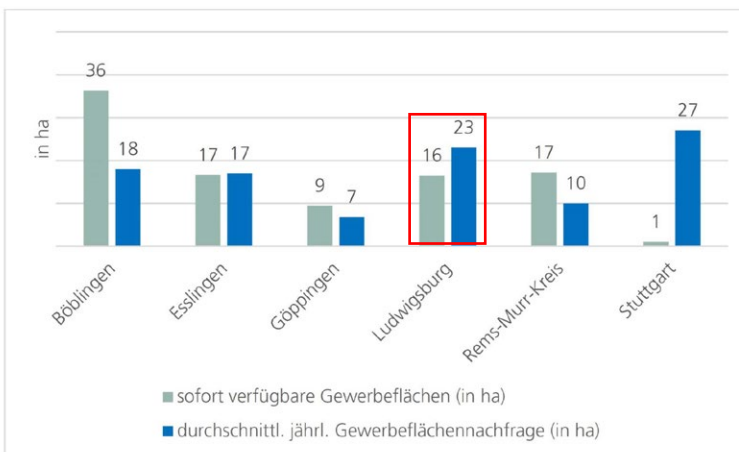
Auf Kreisebene Flächenpotenziale 2017



Auf Mittelbereichsebene Flächenpotenziale 2017



Sofort verfügbare Gewerbeflächen im Vergleich zur Nachfrage



Sofort verfügbare Gewerbeflächen 2017 im Vergleich zur durchschnittlichen jährlichen Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen 2012 - 2016 in der Region Stuttgart - nach Kreisen (in ha)

Im Landkreis Ludwigsburg ist eine Abdeckung des erwarteten kurzfristigen Flächenbedarfs bereits rein rechnerisch nicht möglich. Der **Bedarf übersteigt das Angebot um 7 ha**.

Insgesamt sind die Flächenspielräume in sämtlichen Stadt- und Landkreisen ausgesprochen gering (mit Abstrichen im Landkreis Böblingen – nicht eingerechnet sind hier jedoch große Flächenbedarfe, die sich im laufenden Jahr 2017 bereits abzeichnen).

Handlungsbedarf ist daher in sämtlichen Stadt- und Landkreisen in der Region Stuttgart zu erkennen. **Besonders ausgeprägt** ist dies in der Landeshauptstadt Stuttgart sowie **im Landkreis Ludwigsburg** der Fall.

Flächenbedarfsszenario zu industriellen Megatrends

strategisches Flächendilemma, Expertenbefragung Region Stuttgart



Flächendilemma ist großes Hemmnis für Entwicklung des Industriestandortes Region Stuttgart:

„Die wesentlichen Standortentscheidungen zu den Technologien der Zukunft werden innerhalb der kommenden zwei bis fünf Jahre fallen. Wenn in der Region die hierfür erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen werden, werden zentrale Zukunftsentwicklungen an der Region vorbeigehen. Und diese Entscheidungen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit irreversibel sein.“

(Aussage Befragungsteilnehmer aus der Industrie)

ausreichende Flächenverfügbarkeit in der Region ist wichtigstes Kriterium für Standortentscheidungen von Unternehmen. Unzureichende Flächenvorsorge bedeutet Gefahr für den Standort durch:

- Gefahr des Abwanderns von Unternehmen
- Gefahr, dass Wachstum außerhalb der Region stattfindet bzw. dass zukunftssträchtige Funktionsfähigkeit Standortentscheidungen „an der Region Stuttgart vorbei gehen“ (i.d.R. sind diese Entscheidungen später nicht mehr umkehrbar)
- mangelnde Ansiedlungschancen für neue Unternehmen
- negative Wahrnehmung als „Standort ohne Wachstumsperspektiven“
- Auswirkungen auf Flächenangebot und -preise im Bestand (Entstehung Engpass bei Bestandsflächen)

FAZIT

Es werden auch in Bietigheim-Bissingen dringend Gewerbeflächen benötigt. Das ehemalige DLW-Areal eignet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Herzen der Stadt besonders für Forschung und Entwicklung, junge Unternehmen, Labore u.ä., die untergeordnet auch Produktionsflächen benötigen, ebenso für Büroflächen. Die Adressbildung des Standortes ist ebenso wichtig wie die Sicherung der Mobilitätsbedürfnisse durch neue Mobilitätskonzepte. Verkehrsvermeidung durch eine intensive Mischung der Nutzungen Arbeiten, Wohnen, Freizeit drängt sich auf. Das Vorbild der über 100 Jahre alten DLW-Siedlungen gibt es bereits. Ein neuer Campus könnte entstehen.