



GEWERBEFLÄCHENGUTACHTEN KREFELD

PRÄSENTATION ERGEBNISSE
AUSSCHUSS FÜR PLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN, MEERBUSCH
18. NOVEMBER 2014



Agenda



- 01 Vorstellung Auftragnehmer Georg Consulting, Hamburg
- 02 Aufgabe & Leistungsbausteine
- 03 Wirtschaftsstandort Krefeld
- 04 Unternehmensbefragung
- 05 Gewerbeflächensituation und -bedarf
- 06 Flächennutzungsplan
- 07 Fragen & Diskussion

Vorstellung Institut

Leistungsprofil Georg Consulting:

- Arbeit im Schnittpunkt von Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie
- Erstellung von
 - Standort- und Marktanalysen
 - Gewerbeflächenstudien
 - Nutzungs- und Vermarktungskonzepten
 - Regionalen Entwicklungskonzepten
 - Wohnungsmarktstudien und -konzepten
 - Machbarkeitsstudien (Gewerbe- und Logistikparks, Hotel, Wohnen, Einzelhandel etc.)
- Zum Teil exklusive Daten-Atlanten
- Bundesweite Beratungstätigkeit
- Auftraggeber: Projektentwickler, Banken, institutionelle Anleger, Ministerien, IHKs, Wirtschaftsförderungen, Städte und Kommunen

Referenzen Auswahl:



**Gewerbeflächen-
gutachten und
Flächenprognose
Hamburg 2025**



**Studie
Universitäres
Wohnen in
Bochum (NRW)**



**Hotelentwicklung-
konzept
Nideggen im
Nationalpark Eifel
(NRW)**

Aufgabe & Leistungsbausteine

Aufgabe: Vor dem Hintergrund

- der absehbaren demographischen Entwicklung
- des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels sowie
- des erkennbaren Wandels in der Gewerbeflächen-nachfrage und
- neuer Flächenpotenziale im FNP

sollen die Eckpunkte für die Gewerbeflächen-entwicklung der Stadt Krefeld näher untersucht und eingeschätzt werden.

Auftraggeber:

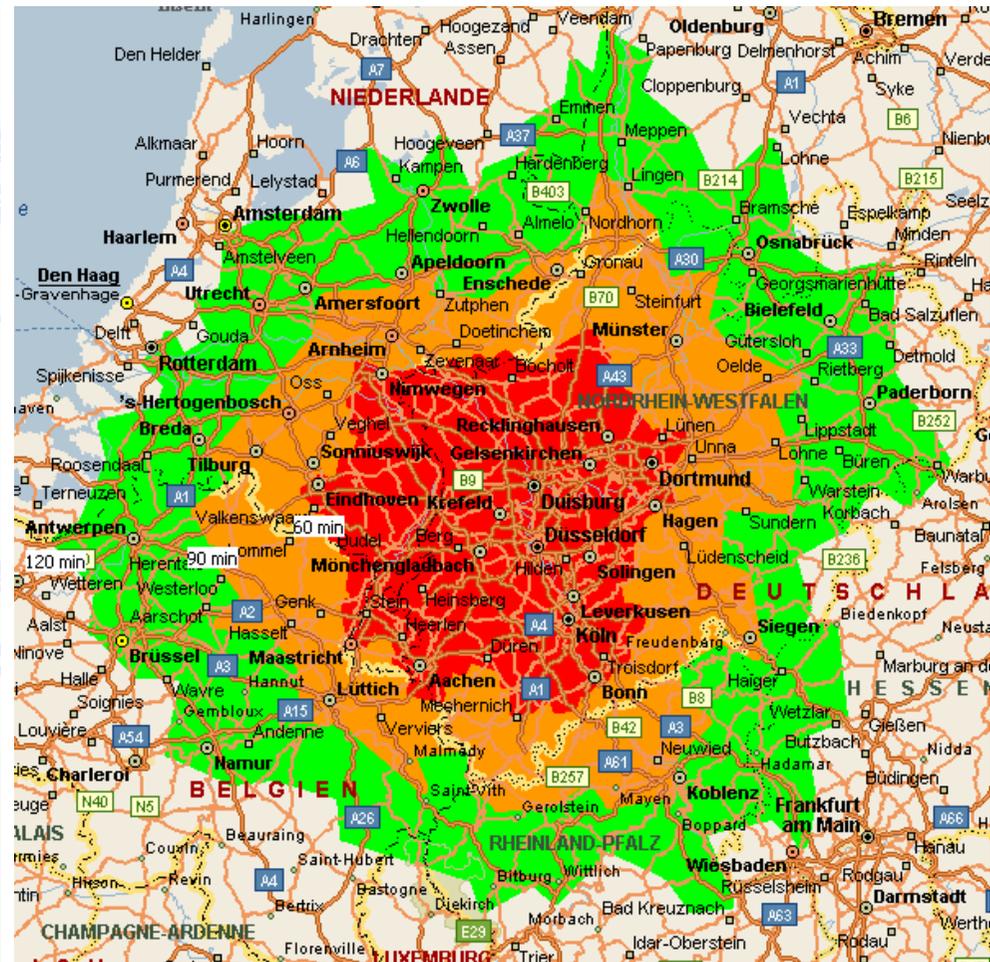
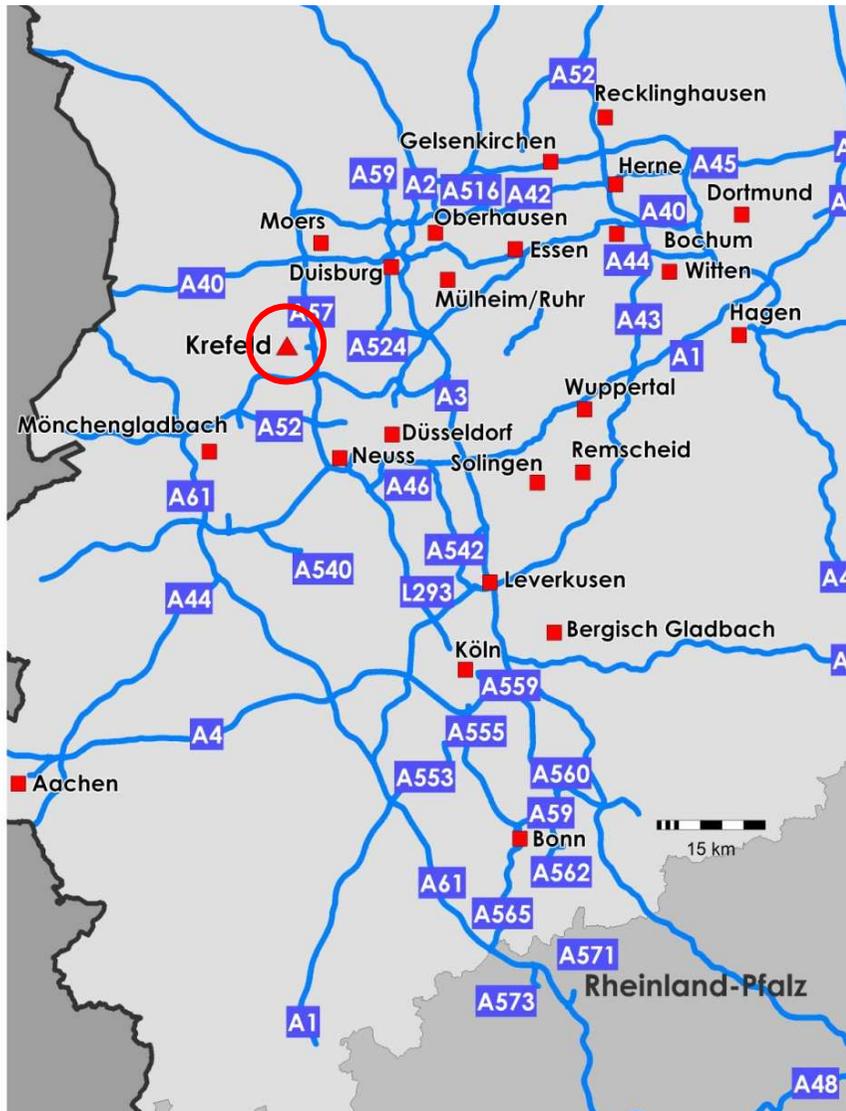
- **GGK Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld mbH & Co. KG**
- **IHK Mittlerer Niederrhein**

Leistungsbausteine:

- **Analyse und Bewertung der Wirtschaftsstruktur – Handlungsbedarfe für die Gewerbeflächen-entwicklung**
- **Großvolumige Unternehmensbefragungen (IHK, HWK)**
- **Standortanforderungen nach Nachfragegruppen (wissensbasiertes Gewerbe, Logistik, Handwerk etc.)**
- **Flächenbedarfsermittlung 2025/2030**
- **Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gebiete und von Potenzialflächen (Gebietssteckbriefe & Gebiets-typisierung)**
- **Konzeptionelle Empfehlungen und Vermarktungsaspekte**

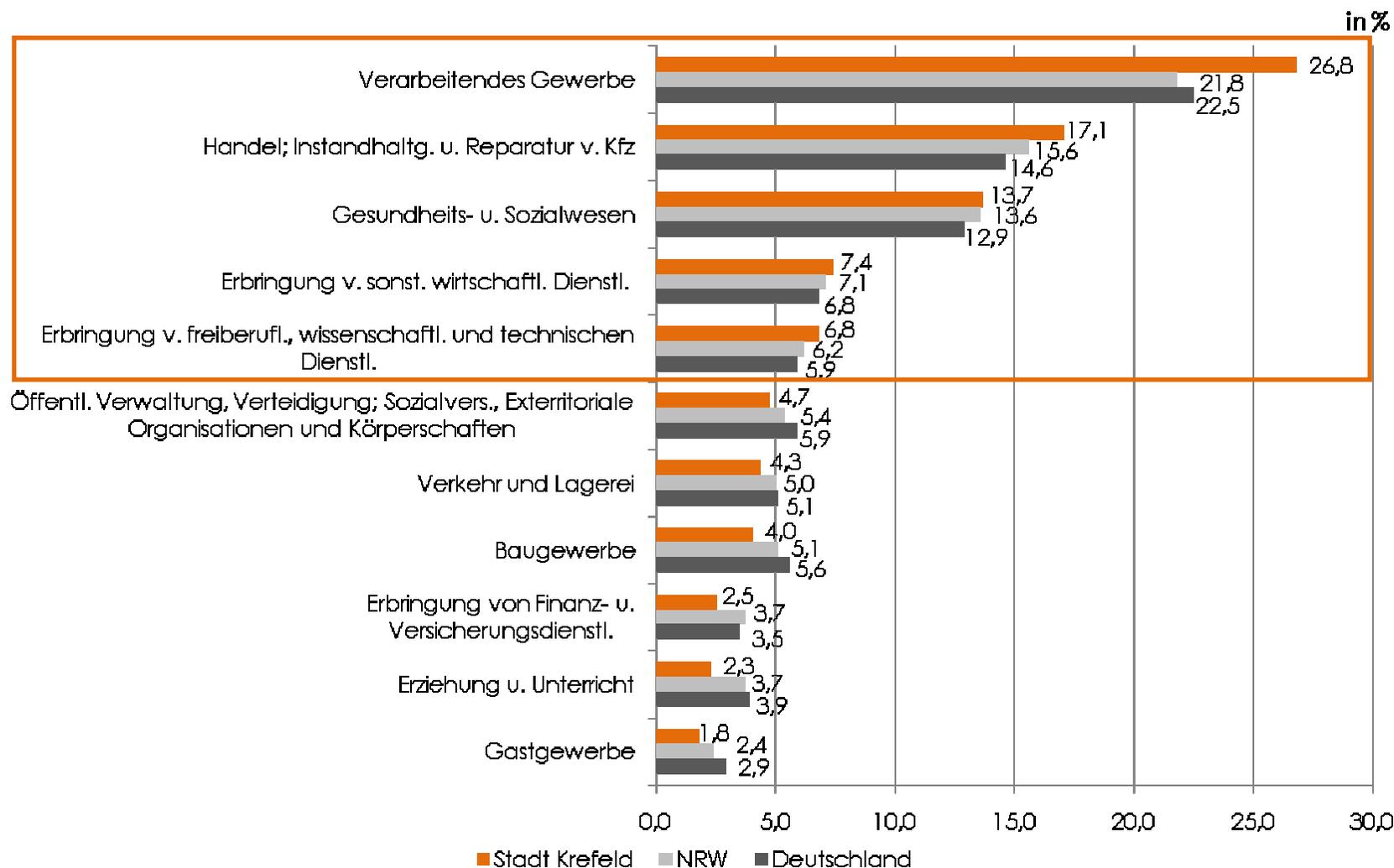
Wirtschaftsstandort Krefeld

Gute geographische Lage und Erreichbarkeit



Wirtschaftsstandort Krefeld

Wirtschaftsstruktur im Vergleich (Beschäftigtenanteile in %)

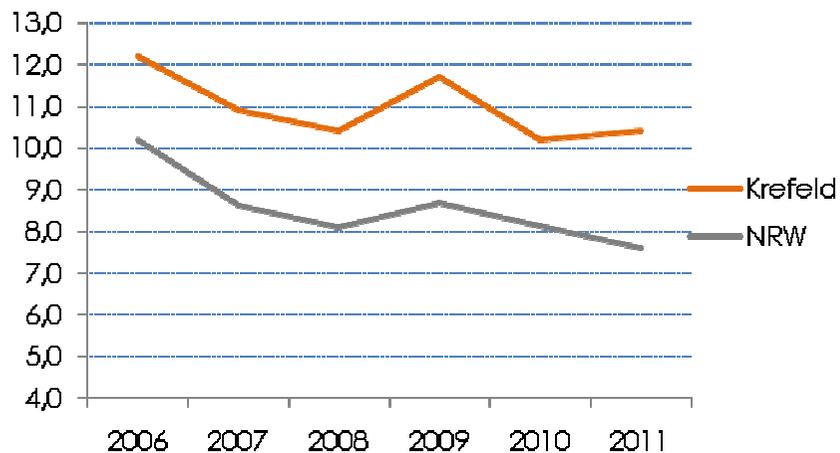


Wirtschaftsstandort Krefeld

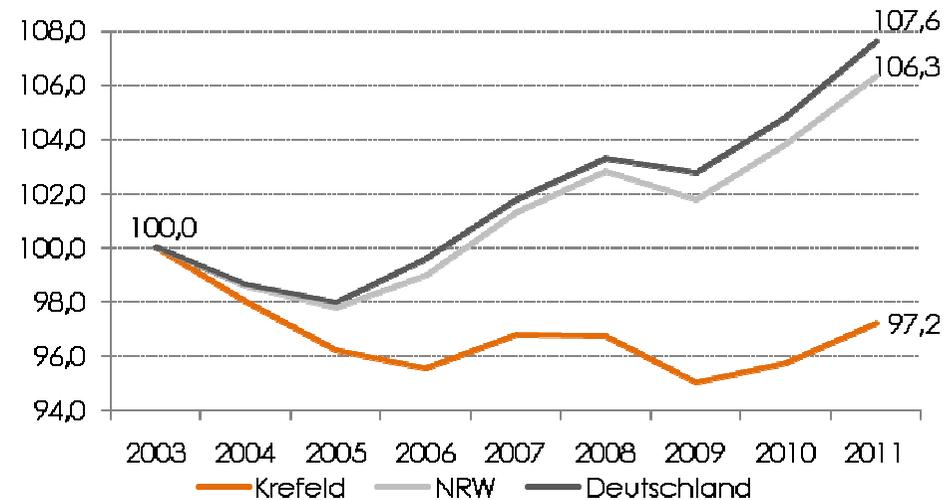
Beschäftigtenentwicklung Krefeld

- Entgegen dem Trend rückläufige Beschäftigtenentwicklung im Zeitraum 2003 bis 2011 um -2,8 %
- Rückgang der Beschäftigten fiel stärker aus als der Rückgang der Einwohnerzahl
- Gründe: Krefeld weiterhin vom Strukturwandel betroffen
- Relativ hohe (z. T. strukturelle) Arbeitslosigkeit

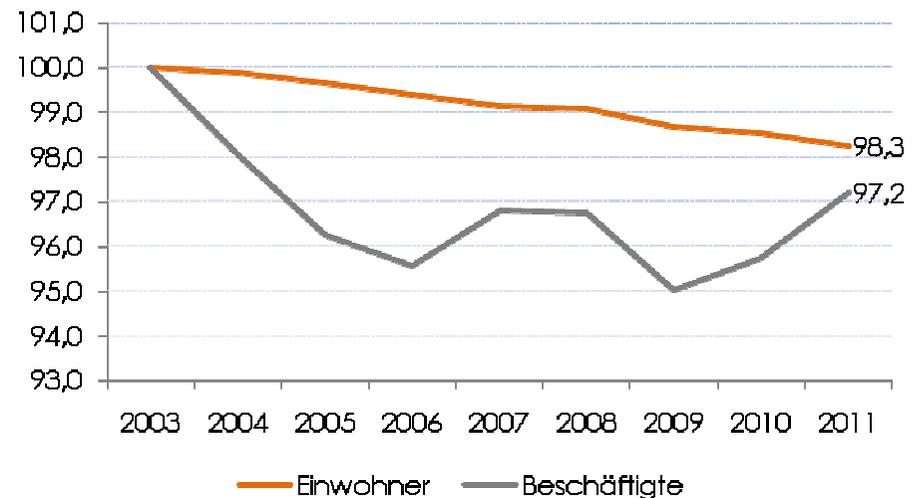
Arbeitslosenquote in %



Beschäftigtenentwicklung, Index 2003=100

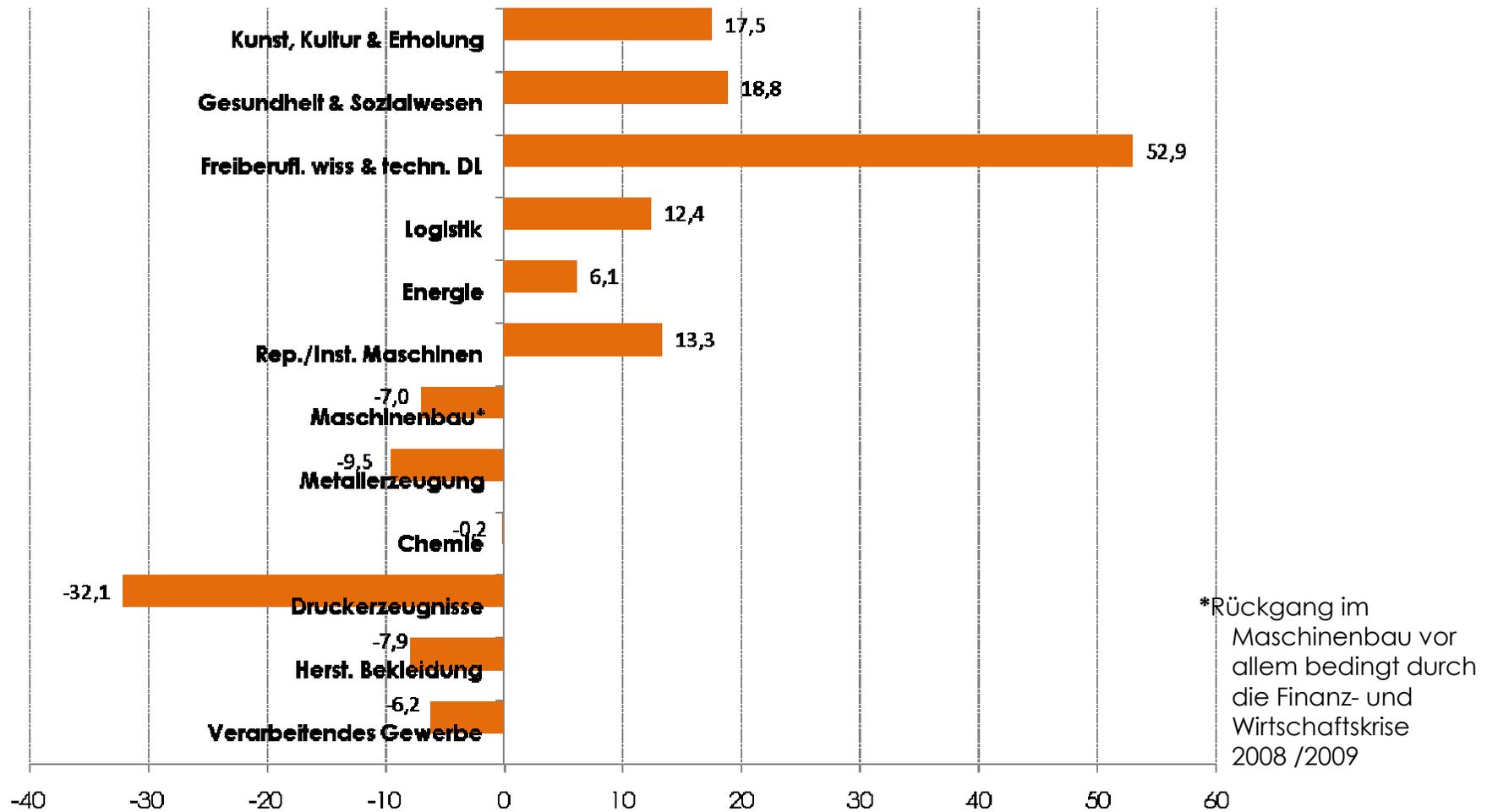


Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung im Vergleich (2003 = 100)



Wirtschaftsstandort Krefeld

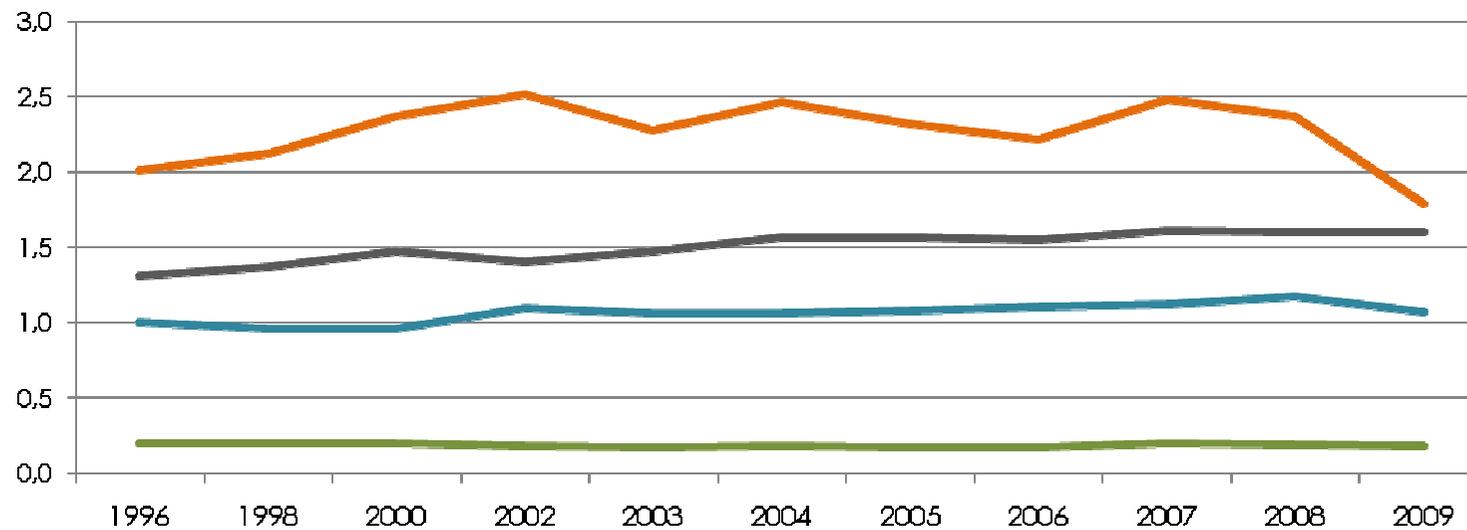
Beschäftigtenentwicklung Krefeld: Gewinner & Verlierer (Auswahl, Entwicklung 2008 bis 2011, in %)



Wirtschaftsstandort Krefeld

Verarbeitendes Gewerbe in Krefeld nach wie vor mit höchster Bruttowertschöpfung

BWS in Krefeld in Mrd. Euro



- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen

Wirtschaftsstandort Krefeld

SWOT-Analyse „Rahmenbedingungen und sozioökonomische Trends“

<p style="text-align: center;"><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Lagegunst + verkehrliche Erreichbarkeit- positive Hafententwicklung- geplantes Güterumschlagszentrum- positiver Pendler- u. Wanderungssaldo	<p style="text-align: center;"><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none">- rückläufige Einwohnerzahl- negative Beschäftigtenentwicklung- überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit- unterdurchschnittliche Zahl Hochqualifizierter
<p style="text-align: center;"><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Lagegunst, Verkehrsanbindungen und Hafententwicklung als Impuls für Logistik- Partizipation an Überschwappeffekten aus dem Ballungsraum Düsseldorf- Stärkung des Wohnstandortes, um Arbeitskräfte an Krefeld zu binden- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit durch Beschäftigten-Qualifizierungsmaßnahmen	<p style="text-align: center;"><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none">- ohne aktives Gegensteuern anhaltend hohe strukturelle Arbeitslosigkeit- ohne ausreichendes quantitatives und qualitatives Gewerbeflächenpotenzial für die Logistikwirtschaft- ohne aktives Gegensteuern drohender Funktionsverlust

Wirtschaftsstandort Krefeld

SWOT-Analyse „Wirtschaftsstruktur und -entwicklung“

<p style="text-align: center;"><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none">- starker Industrie- und Gewerbestandort- Sitz namhafter und weltweit agierender Unternehmen- Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe überdurchschnittlich hoch- gewerbliche Wachstumsbereiche „wissensintensives Gewerbe“ + „Logistik“	<p style="text-align: center;"><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Beschäftigungsrückgang v.a. in Schwerpunktbranchen- Dienstleistungssektor mit unterdurchschnittlicher Wertschöpfung- Dienstleistungssektor sehr stark vom produzierenden Gewerbe abhängig- teilweise mangelnde Partizipation an Wachstumsbranchen
<p style="text-align: center;"><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Diversifizierung im Unternehmensbesatz- durch Bereitstellung von quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächen stärkere Partizipation an der Logistik- Fortentwicklung Krefelds zur logistischen Drehscheibe am Niederrhein	<p style="text-align: center;"><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none">- latente Krisenanfälligkeit (durch deutliche Abhängigkeit von wenigen Schwerpunktbranchen)- ohne Bereitstellung neuer Gewerbeflächen kein erfolgreicher Strukturwandel möglich

Wirtschaftsstandort Krefeld

Fazit & Handlungsbedarfe

- Krefeld mit hoher geographischer und verkehrlicher Lagegunst
- Krefeld ist nach wie vor ein Industrie- und Gewerbestandort – hierin liegt eine der besonderen Stärken Krefelds
- Dienstleistungen in Krefeld eher als Folge des starken Verarbeitenden Gewerbes
- Im gewerblichen Bereich Logistik als Wachstumsbranche (bisher konnte Krefeld nicht seiner Lagegunst entsprechend für diese Branche an den Wachstumsimpulsen profitieren)

→Standortsicherung der Schwerpunktbranchen

→ Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur (Verminderung der Krisenanfälligkeit)

→ Stärkere Partizipation an Wachstumsbranchen (z. B. Logistik, Kreativwirtschaft)

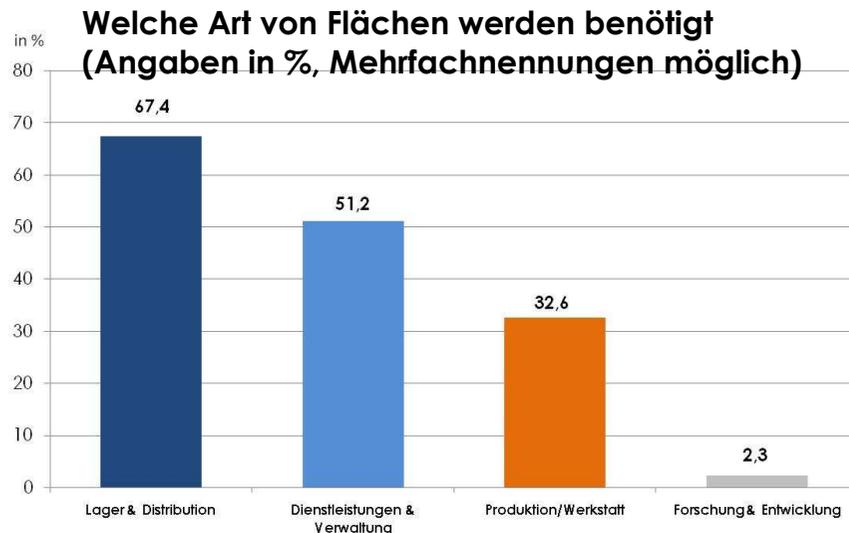


Bereitstellung von quantitativ und qualitativ bedarfsgerechten Gewerbeflächen

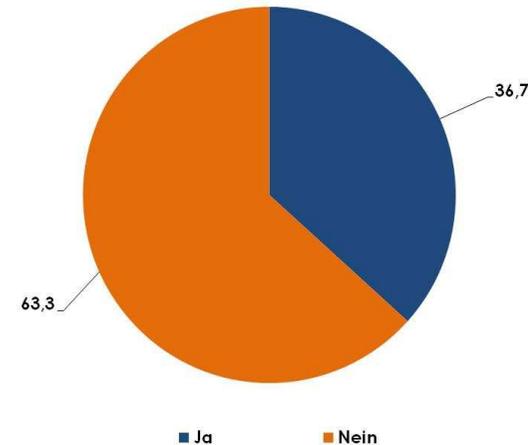
Unternehmensbefragung

Rahmenbedingungen Gewerbeflächenentwicklung / Auszug Unternehmensbefragung

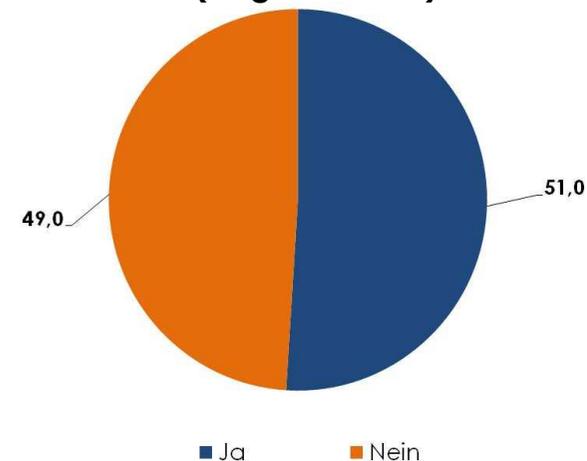
- Ein gutes Drittel der Unternehmen hat Flächenbedarf (insgesamt 18 ha für die nächsten 3 Jahre)
- Rund zwei Drittel benötigen vor allem Logistikflächen, die Hälfte der Unternehmen Büroflächen und ein Drittel Produktionsflächen
- Bei knapp der Hälfte der Unternehmen kann der Flächenbedarf nicht am Betriebsstandort realisiert werden



Expansionsüberlegung (Angaben in %)

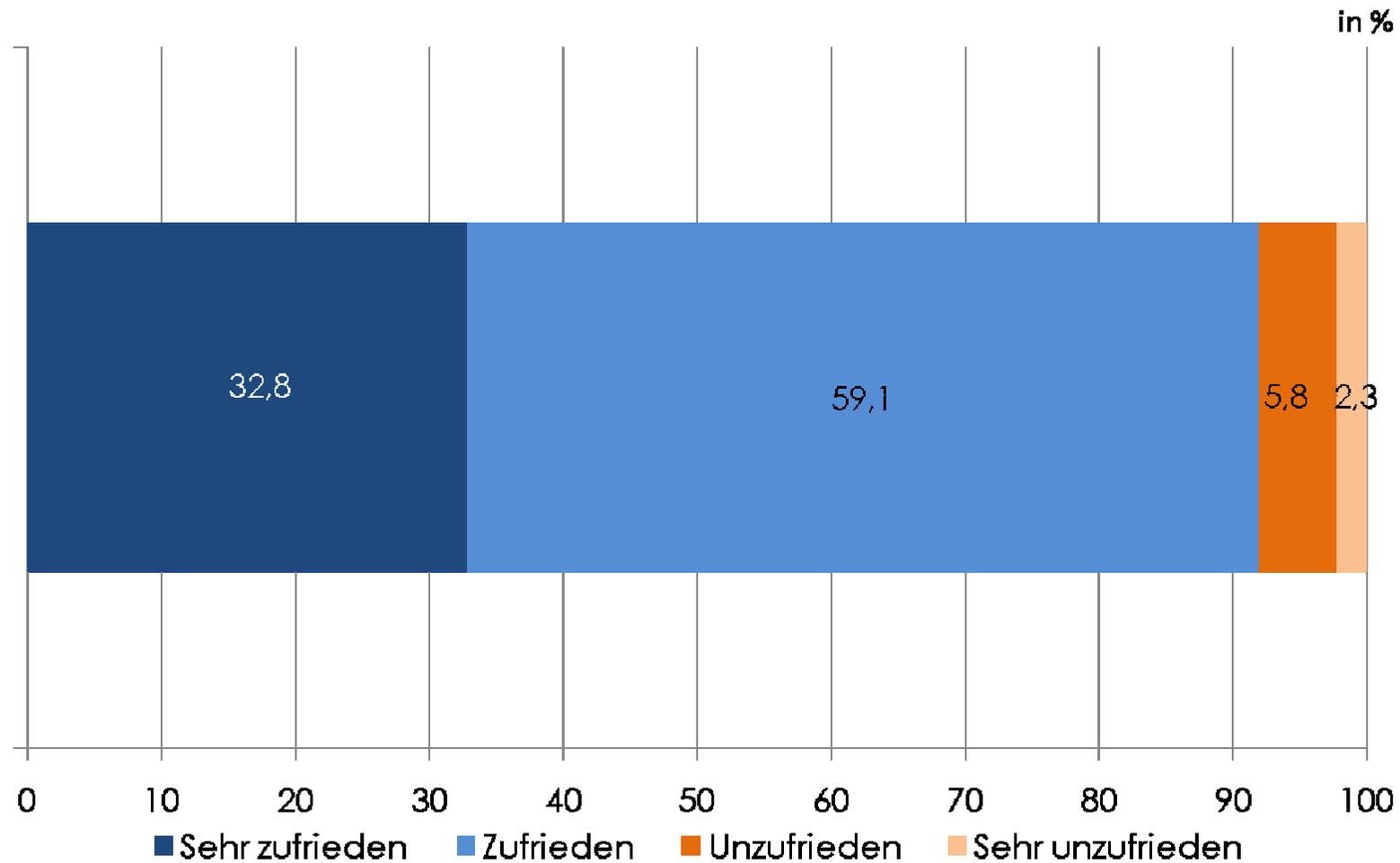


Können die Flächenbedarfe am Betriebsstandort realisiert werden? (Angaben in %)



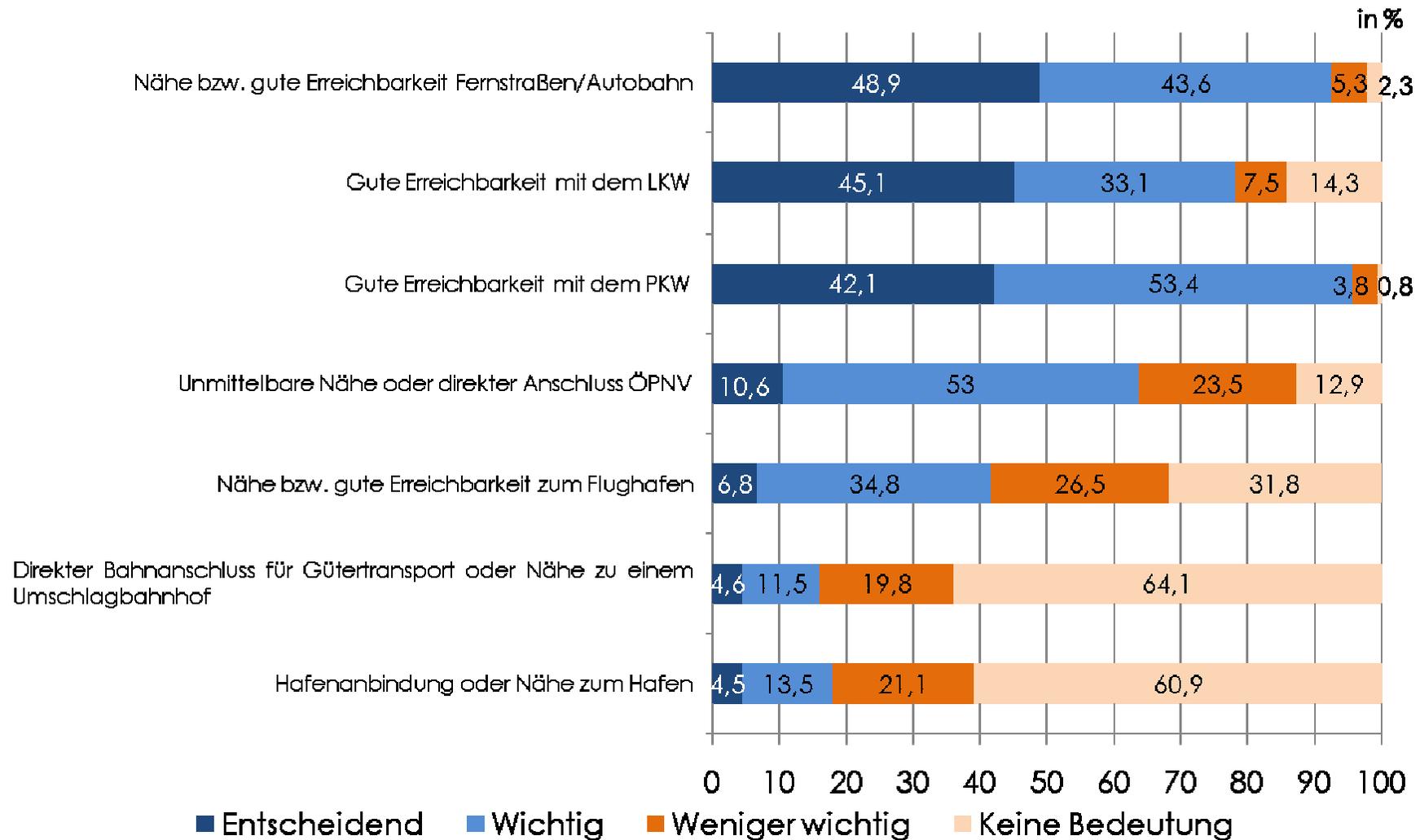
Unternehmensbefragung

Hohe Zufriedenheit der Krefelder Unternehmen mit dem Betriebsstandort



Unternehmensbefragung

Nähe und Erreichbarkeit der Autobahn als zentrales Standortkriterium



Gewerbeflächensituation und -bedarf

Bundesweite Trends der Nachfrage

- Abkoppelung des Flächenbedarfs von der demografischen Entwicklung und damit teilweise von der Beschäftigtenentwicklung
- Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) industriell-gewerbliche Ansiedlungen von Großunternehmen
- Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst
- Ca. 80 bis 90 % der Nachfrage ist endogen / regional induziert (Umkreis 20 bis 30 km)
- Starke Nachfrage durch Logistik – Logistik als wesentliche überregional agierende Nachfragegruppe
- Insgesamt ist die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik) kleinteiliger geworden (Spanne von 2.000 bis 6.000 m²)
- Innere Erschließung und Schaffung von spezifischen Standortqualitäten notwendiger als früher



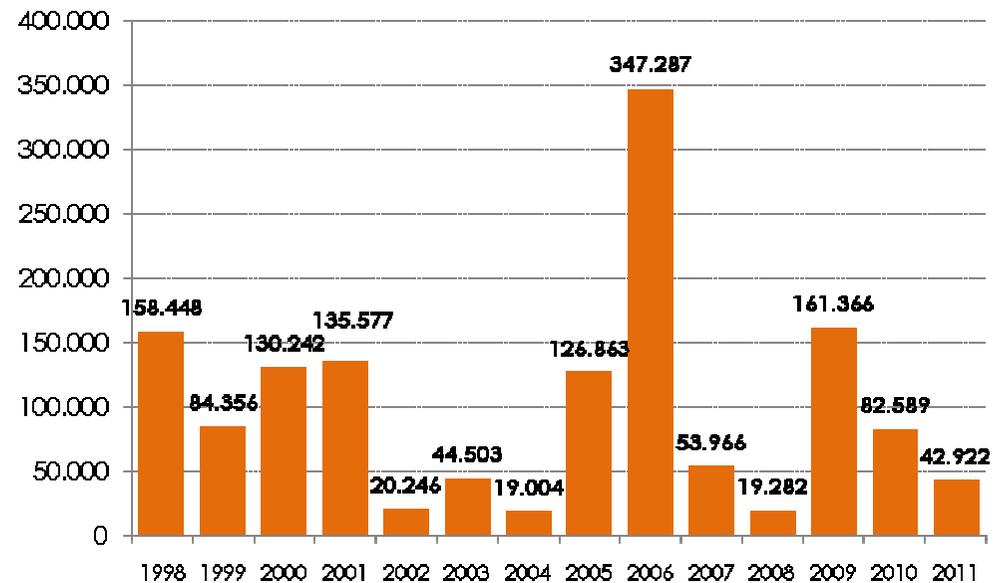
- Harte Standortfaktoren bei der Standortwahl nach wie vor ausschlaggebend
- Sondereffekte durch Stadt-Umland-Wanderung, Überschwappeffekte und besondere Infrastruktur wie z. B. Häfen, Flughäfen, Güterverkehrszentren

Gewerbeflächensituation und -bedarf

Relativ hohe Vermarktungsdynamik – aber stark schwankend

- Im Zeitraum von 1998 bis 2011 wurden 1,43 Mio. Quadratmeter an Gewerbeflächen vermarktet
- Im Zeitraum 2002 bis 2011 betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz 9,2 ha
- Im Jahr 2012 wieder starker Anstieg des Flächenumsatzes (z. B. DSV Logistik)
- Hinweis: Allein im Jahr 2012 gab es bei der WFG 11 Anfragen für Grundstücke und Hallen mit z. T. weit über 10.000 m² aus der Logistik - die Anfragen konnten jedoch nicht bedient werden, da geeignete Objekte und Flächen fehlen

Flächenumsatz in m²

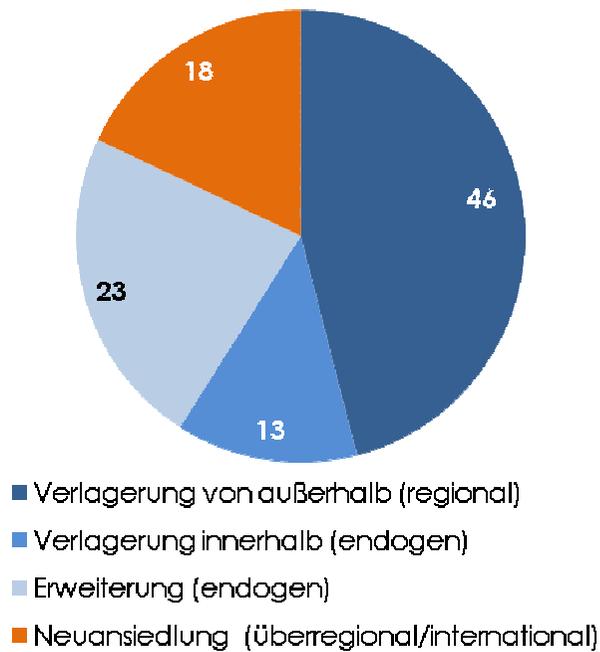


Der außerordentlich hohe Flächenumsatz im Jahr 2006 resultiert aus einem Flächenverkauf von Thyssen Real Estate an Segro (Projektentwickler)

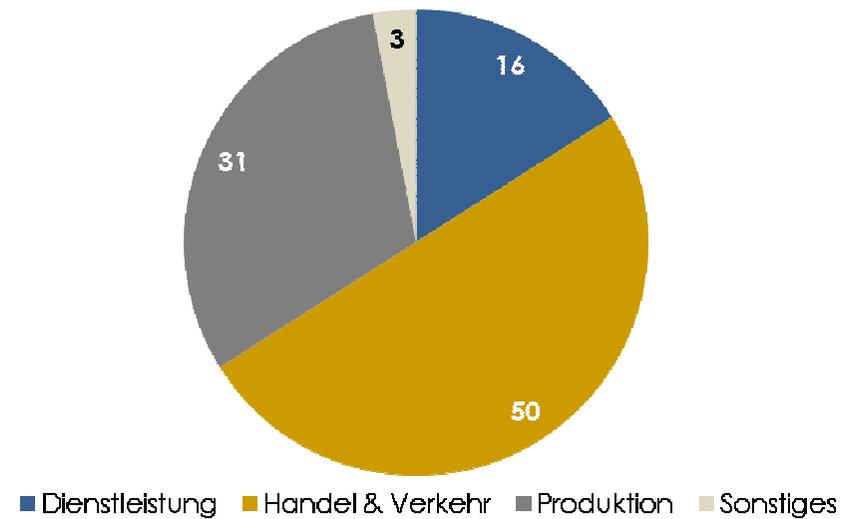
Gewerbeflächensituation und -bedarf

Hohe endogene/regionale Nachfrage und hoher Anteil von Handel & Verkehr

Flächenumsatz 2001 bis 2010 nach Herkunft, Angaben in %



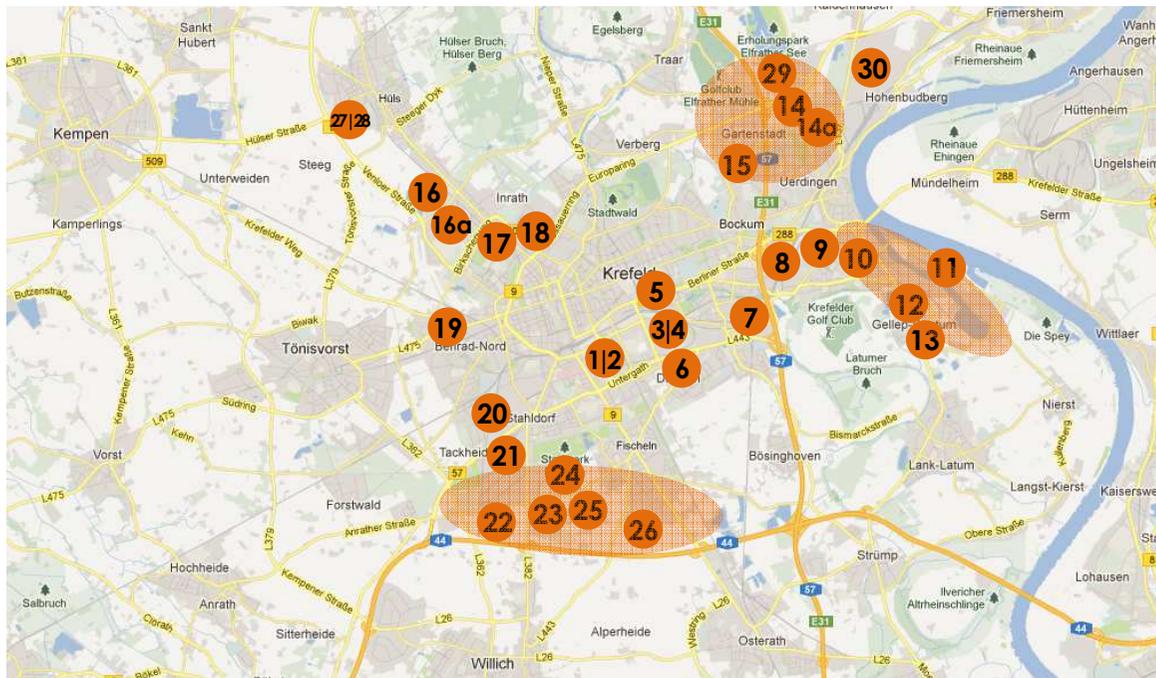
Flächenumsatz 2001 bis 2010 nach Nachfragegruppe, Angaben in %



Gewerbeflächensituation und -bedarf

Hohe Standortvielfalt, aber Fokussierung der zukünftigen Nachfrage auf besondere Standortbereiche

- Zahlreiche traditionelle und gewachsene Standorte
- Standorte von Großunternehmen (Chempark, Stahlstandort, Fahrzeugbau Eisenbahn)
- Hafenstandort und geplantes Güterumschlagszentrum
- Entwicklungspotenzial vor allem an der A 44
- Weiterer neuer Gewerbestandort an der A 57 erforderlich



Gewerbeflächensituation und -bedarf

Fazit & Handlungsbedarf

- Relativ hoher durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr bei überschaubaren Flächenreserven
- Rund 80 % der Nachfrage sind endogen/regional induziert (ähnlich dem Bundestrend)
- Überregionale Nachfrage stark auf Logistik (hoher Flächenbedarf im Ansiedlungsfall) bezogen – zum Teil aber auch technologieorientierte Unternehmen (eher überschaubarer Flächenbedarf im Ansiedlungsfall)
- Starke Fokussierung der zukünftigen Nachfrage und Vermarktung auf die Entwicklungs- und Potenzialflächen an der A 44 im Süden Krefelds (welche Nachfragegruppen, welches Nutzungs- und Vermarktungskonzept? – interkommunale Abstimmung)
- Besondere Entwicklungs- und Vermarktungsbereiche sind außerdem der Hafen und die Standorte in Nähe zur A 57 im Norden

Gewerbeflächensituation und -bedarf

Fazit & Handlungsbedarf (Fortsetzung)

- Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung fokussieren auf nachfrage- und bedarfsgerechte Entwicklung sowie Impulsgebung
- Bedienung endogener Flächenbedarf Industrie und Gewerbe, Handwerk (Bestandssicherung und Fortentwicklung)
- „Nachholende Entwicklung“ im Bereich Logistik und Nutzung der Chancen durch die positive verkehrliche Lagegunst, den Hafen das geplante Umschlagterminal und das geplante interkommunale Gewerbegebiet an der A 44
- Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen/Mittelstand (mit höheren DL-Anteil)
- In gewissem Umfang Vorratsflächen zur Bedienung der stark schwankenden Nachfrage



Gewerbeflächensituation und -bedarf

Verbrauchsprognose Krefeld 2030 – deutlicher Flächenbedarf

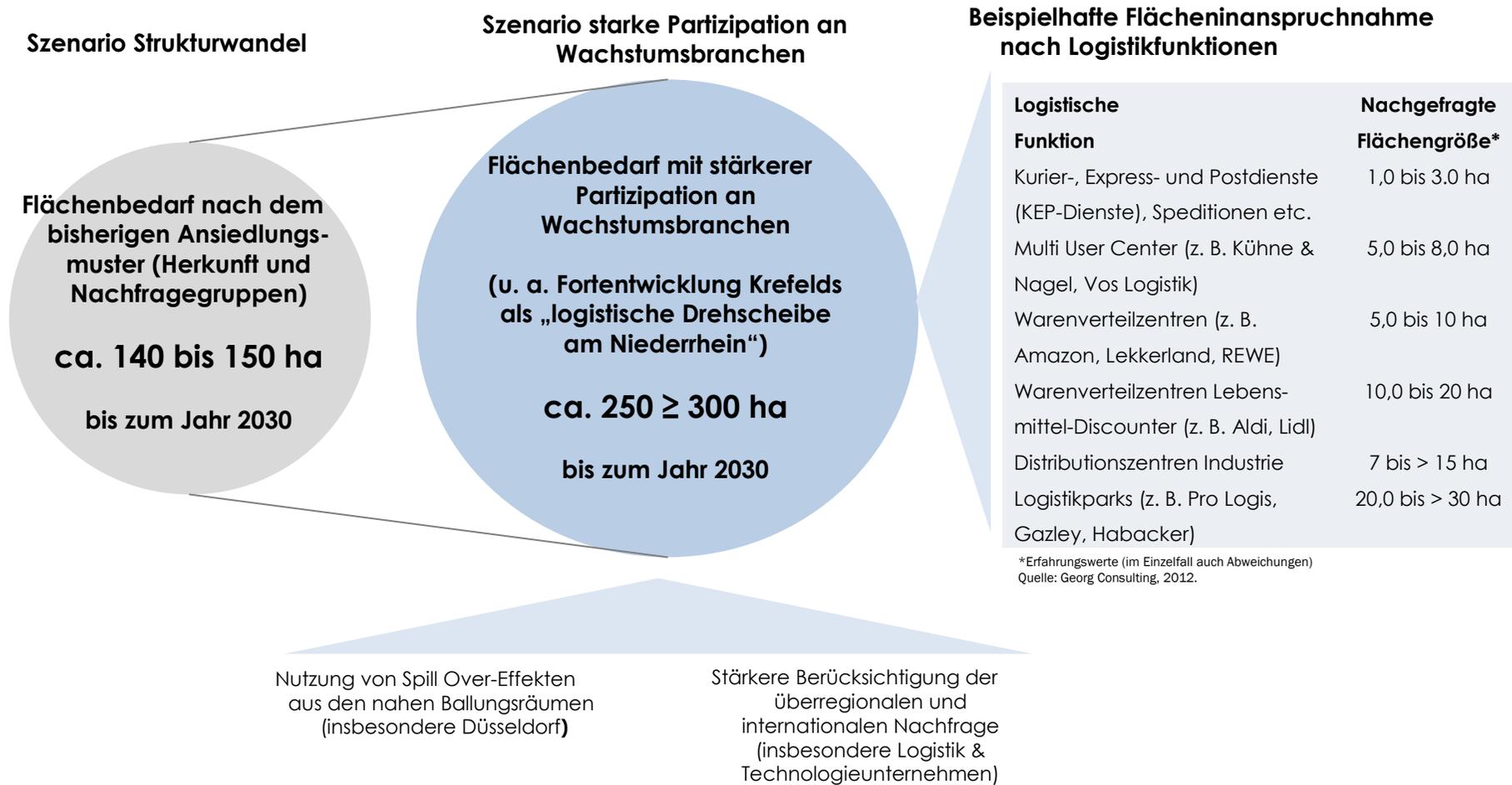
Referenzbasis	ha	Nachfrageszenario nach Verbrauch in ha (2012 bis 2030)	Nachfrageszenario in ha nach BIP-Wachstum Ø 0,8 % (2012 bis 2030)	Nachfrageszenario in ha nach BIP-Wachstum Ø 1,0% (2012 bis 2030)	Nachfrageszenario in ha nach BIP-Wachstum Ø 1,2% (2012 bis 2030)
Ø Flächenumsatz per anno 10 Jahres-Referenzwert 2002 bis 2011 geglättet	8,8	167,2			
Ø Flächenumsatz per anno 10 Jahres-Referenzwert 2002 bis 2011 geglättet inkl. Korrekturfaktor Doppelzählung	7,9	150,1			
Flächenumsatz in ha je 1% BIP-Wachstum im Referenzzeitraum 2000 bis 2011**	6,1*		92,7	115,9	139,1
Prognose Nachfrage 2012 bis 2030	ca. 140 bis 150 ha				
Stärkere Partizipation an gewerblichen Wachstumsbranchen	 Zusätzliche Push-Effekte/zusätzlicher Flächenbedarf (bedingt eine entsprechende Bereitstellung von Flächen)				

*ohne Abschläge durch Rezessionsjahre (berücksichtigt als Jahre mit Nullwachstum), da bei rückläufigem Wachstum keine Flächen vom Markt genommen werden, bei positivem Wachstum aber Flächenbedarfe entstehen

**das Ø BIP-Wachstum im Zeitraum 2000 bis 2012 lag bei 1,2 %/a

Gewerbeflächensituation und -bedarf

Stärkere Partizipation an Wachstumsbranchen?



Neuer Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan und Bedarfspoggnose

- Im gültigen FNP gibt es 1.461,4 ha an gewerblicher Baufläche 910,2 ha GI und 551,2 ha GE)
 - davon 370 ha ThyssenKrupp-Standort und Bereich Fichtenhain
 - davon 260 ha Hafen Krefeld
 - davon 240 ha Chempark
- Freies gewerbliches Flächenpotenzial rund 140 ha (Stand Anfang 2012) – allerdings nur in geringem Anteil von ca. 40 ha (Stand Anfang 2013) für allgemeine Ansiedlungen nutzbar (z. B. wegen Hafen als Sonderstandort, Betriebserweiterungsflächen , Überplanungen)

Anmerkung: in den Jahren 2012 u. 2013 ca. 66 ha Inanspruchnahmen

- Im Abgleich mit der Verbrauchsprognose und den Szenarien (Strukturwandel und starke Partizipation an Wachstumsbranchen) deutliche Flächenausweisung notwendig (je nach strategischer Ausrichtung des Industrie- und Gewerbestandortes Krefeld deutlich über 250 ha)
- Relevante Fragestellung: Wo können die Flächen in Krefeld realisiert werden – stärkere Partizipation an der Logistik setzt GI-Flächen in Autobahnnähe voraus

Entwurf Regionalplan

Tabelle 7.1.4.4.5: Entwicklungspotenziale nach Fortschreibung des Regionalplanes

Entwicklungspotenziale nach der Fortschreibung	Summe der Reserven (RP, FNP, 34er, 25-50 % der Betriebserweiterungen) vor Fortschreibung	Gestrichene GIB und ASB Reserven (Gewerbe), gestrichene FNP-Reserven (Gewerbe)*	Neue GIB*	Neue ASB und neue ASB-GE	Neue GIB Z (für Hafenerweiterungen, flächenintensive Vorhaben)	Summe Entwicklungspotenziale (nach Fortschreibung)
(*inkl. 80. + 84. RPA)						
gesamt	2580	-338	459	107	306	3117
Düsseldorf	176	0	0	0	49	225
Krefeld	155	8	68	8	0	223
Mönchengladbach	117	0	45	0	45	207
Remscheid	72	-13	9	13	0	81
Solingen	71	-2	0	17	0	86
Wuppertal	165	-27	17	10	0	165

- Signifikante Reduzierung der Reserven in den Jahren 2012 u. 2013 auf ca. 105 ha
- Flächenreserven im Hafen gesondert zu bewerten (Siedlungsmonitoring)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Fragen und Diskussion