

Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern

Endbericht



empirica

Auftraggeberin

Stadt Ostfildern, Planung, Otto-Vatter-Straße 12, 73760

Auftragnehmerin

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Markus Schmidt, Ludger Baba

Projektnummer

2022012

Berlin/Bonn, 24. Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	1
1. Hintergrund	1
1.1 Hintergrund und Ziel der Untersuchung	1
1.2 Methodik	2
2. Grundlagen	3
2.1 Ausgangs- und räumliche Lage	3
2.2 Der Begriff Gewerbe	5
2.3 Leitlinien, konzeptionelle und planerische Grundlagen	5
3. Analyse der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen	8
3.1 Allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung	8
3.2 Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit	12
3.3 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung in Ostfildern	14
3.3.1 Wirtschaftsleistung, Beschäftigung und Unternehmen	14
3.3.2 Clusterpolitik und Branchenstrukturanalyse	18
3.3.3 Spezialisierungsrate	20
3.3.4 Innovationsindikatoren	21
3.3.5 Benchmark: Städtevergleich zwischen den großen Kreisstädten im Landkreis Esslingen	24
3.4 Der Wirtschaftsstandort Ostfildern aus Sicht von Unternehmen	26
3.4.1 Generelle Einschätzungen: Stärken, Schwächen, Chancen, Herausforderungen	26
3.4.2 Einschätzungen zu bestimmten Themen	28
3.4.3 Blick auf die Gewerbeflächen	30
4. Analyse der bestehenden Gewerbestandorte	33
4.1 Analyisierte Gewerbestandorte	33
4.2 Nutzungsarten und funktionelle Nutzung in den Gebieten	34
4.2.1 Gewerbegebiete	34
4.2.2 Mischgebiete	49
5. Gewerbeflächenbedarfsanalyse bis 2040	59
5.1 Fortschreibung der bisherigen Flächeninanspruchnahme	59
5.2 Gewerbeflächendarf nach dem GIFPRO-Prognosemodell	60
5.2.1 Methodik der TBS-GIFPRO	60
5.2.2 Acht gewerbeflächenrelevante Branchengruppen	60
5.2.3 Trendfortschreibung der branchengruppenspezifischen Beschäftigung	62

5.2.4	Ermittlung des Flächenbedarfs bis 2040	64
6.	Analyse der Flächenreserven	67
6.1	Übersicht über die Flächenpotenziale.....	67
6.2	Eignung der Flächenpotenziale	68
6.3	Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale	70
7.	Fazit und Konzeption	70
7.1	SWOT: Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken	71
7.2	Mengengerüst: Umfang der erforderlichen Neuausweisung	73
7.3	Empfehlungen	75
7.3.1	Übergeordnete strategische Ziele.....	75
7.3.2	Gewerbeflächenmanagement: Standortprofilierung	75
7.3.3	Portfolio an gewerblichen Bauflächen aufbauen.....	77
7.3.4	Weiterentwicklung / Qualifizierung der untersuchten Gewerbegebiete	78
7.3.5	Schnittstellen zum Stadtentwicklungsprozess	82
ANHANG		84
8.	Gespräche mit Unternehmen und Institutionen.....	84
8.1	Leitfaden.....	84
8.2	Interviewte Unternehmen	85
9.	GIFPRO (Statisch).....	86
10.	Ergänzungen zur Wirtschaftsstruktur.....	88
11.	Wissensintensive Branchen.....	89
12.	Ergänzende Abbildungen und Tabellen.....	90

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER ZAHL DER SV-BESCHÄFTIGTEN	1
ABBILDUNG 2:	RÄUMLICHE LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG VON OSTFILDERN	4
ABBILDUNG 3:	KOOPERATIONSRAUM METROPOLREGION	6
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSSEKTOREN IN DEUTSCHLAND	9
ABBILDUNG 5:	ENTWICKLUNG BRUTTOWERTSCHÖPFUNG UND ERWERBSTÄTIGKEIT NACH WIRTSCHAFTSSEKTOREN IN BADEN-WÜRTTEMBERG	10
ABBILDUNG 6:	FLÄCHENUMSATZ UNBEBAUTE GEWERBEFLÄCHEN	12
ABBILDUNG 7:	ENTWICKLUNG DER BODENRICHTWERTE IN DEN STADTEILEN OSTFILDERN	13
ABBILDUNG 8:	GEWERBEFLÄCHENANFRAGEN BEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IN OSTFILDERN NACH FLÄCHENGROßEN (VERTEILUNG, CA. SEIT 2015)	13
ABBILDUNG 9:	ANTEIL DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (BWS) IM LANDKREIS ESSLINGEN AN DEUTSCHLAND INSGESAMT UND IN AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN	14
ABBILDUNG 10:	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN OSTFILDERN UND INDEXIERTE ENTWICKLUNG IM VERGLEICH	15
ABBILDUNG 11:	RELATIVE VERÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGUNG STADT- UND LANDKREISEN IN DEUTSCHLAND UND OSTFILDERN (2011 - 2021)	16
ABBILDUNG 12:	UNTERNEHMEN UND BESCHÄFTIGTE IN OSTFILDERN (2011 UND 2020)	17
ABBILDUNG 13:	NEU IN ANSPRUCH GENOMMENEN GEWERBEFLÄCHEN IN DEN SECHS GEWERBEGEBIETEN IN OSTFILDERN NACH HERKUNFT (FLÄCHENANTEILE, SEIT 2000)	17
ABBILDUNG 14:	EIN- UND AUSENDLER NACH OSTFILDERN	18
ABBILDUNG 15:	SPEZIALISIERUNG UND ENTWICKLUNG IN OSTFILDERN ANHAND DER BESCHÄFTIGUNG DIFFERENZIIERT NACH AGGREGIERTEN WIRTSCHAFTSABTEILUNGEN (2-STELLER; 2011-2021)	19
ABBILDUNG 16:	BRANCHEN MIT ZUNEHMENDER SPEZIALISIERUNGSRATE (KRITERIUM: LANDKREIS)	20
ABBILDUNG 17:	BRANCHEN MIT ABNEHMENDER SPEZIALISIERUNGSRATE (KRITERIUM: LANDKREIS)	21
ABBILDUNG 18:	GEWERBEANMELDUNGEN UND -ABMELDUNGEN IN OSTFILDERN	22
ABBILDUNG 19:	GEWERBEANMELDUNGEN UND -ABMELDUNGEN NACH WIRTSCHAFTSABSCHNITTEN (2011 BIS 2021)	22
ABBILDUNG 20:	BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS	23

ABBILDUNG 21:	BESCHÄFTIGTE IM TECHNOLOGIEINTENSIVEN DIENSTLEISTUNGSSEKTOR UND IN HOCHWERTIGE TECHNOLOGIEN	24
ABBILDUNG 22:	EINWOHNER, HAUSHALT UND EINKOMMEN	24
ABBILDUNG 23:	FLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG IN OSTFILDERN UND IN DER REGION	25
ABBILDUNG 24:	MIETEN UND GRUNDSTÜCKSPREISE	26
ABBILDUNG 25:	LAGE DER UNTERSUCHTEN GEWERBESTANDORTE IN OSTFILDERN	33
ABBILDUNG 26:	NUTZUNGSSTRUKTUR IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON OSTFILDERN (FLÄCHENANTEILE, OHNE UNGENUTZTE FLÄCHEN)	35
ABBILDUNG 27:	FLÄCHENINANSPRUCHNAHME IN DEN SECHS GEWERBEGEBIETEN OSTFILDERN SEIT DEM JAHR 2000	59
ABBILDUNG 28:	GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN OSTFILDERN	62
ABBILDUNG 29:	ZUSÄTZLICHE GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A. (VERÄNDERUNG GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN WACHSENDEN BRANCHEN)	63
ABBILDUNG 30:	WEGFALLENDE GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A. (VERÄNDERUNG GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN SCHRUMPFENDEN BRANCHEN)	64
ABBILDUNG 31:	ZUSÄTZLICHER UND ABNEHMENDER FLÄCHENBEDARF IN HEKTAR P.A.	65
ABBILDUNG 32:	NETTO-FLÄCHENBEDARF DURCH GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A.	66
ABBILDUNG 33:	FLÄCHEN UND FLÄCHENANTEILE (NETTO) DER NACHFRAGEGRUPPEN NACH GEBIETSKATEGORIEN BIS 2040 (19 JAHRE)	67
ABBILDUNG 34:	FLÄCHENPOTENZIALE IN DEN SECHS GEWERBEGEBIETEN (UNABHÄNGIG VON DER AKTIVIERBARKEIT) IN OSTFILDERN	68
ABBILDUNG 35:	EIGNUNG DER GEWERBEGEBIETE IN OSTFILDERN FÜR BESTIMMTE GEBIETSKATEGORIEN	69
ABBILDUNG 36:	MENGengerüst: UMFANG DER ERFORDERLICHEN NEUAUSWEISUNGEN	74
ABBILDUNG 37:	GIFPO: NETTO-FLÄCHENBEDARF DURCH GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A.	87
ABBILDUNG 38:	SPEZIALISIERUNG UND ENTWICKLUNG IN OSTFILDERN ANHAND DER BESCHÄFTIGUNG DIFFERENZIIERT NACH AGGREGIERTEN WIRTSCHAFTSABTEILUNGEN (2-STELLER 2011-2021)	88
ABBILDUNG 39:	ARBEITSPLATZZENTRALITÄT	90
ABBILDUNG 40:	BEWERTUNG DER GEWERBEGEBIETE IN OSTFILDERN	90

GLOSSAR/ABKÜRZUNGEN

Angebotsmieten: Angebotsmieten umfassen die Mieten für (öffentlich) inserierte Gewerbeflächen. Sie entsprechen nicht den bestehenden Vertrags- bzw. Bestandsmieten. Für Unternehmen, die Flächen suchen, sind die Angebotsmieten somit die relevanten Mieten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Bei Eingriffen in Natur und Landschaft (z. B. durch die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche) hat der Verursacher des Eingriffs nach Bundesnaturschutzgesetz unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder aber anderweitig zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

BGF: siehe Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche ist die Summe aller Grundflächen aller Geschosse eines Gebäudes.

Bruttowertschöpfung: Die Bruttowertschöpfung gibt den Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen an, wobei die Vorleistungen (im Produktionsprozess verarbeiteten und verbrauchten Waren und Dienstleistungen) abgezogen werden.

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Stadtplanung für Regensburg dar.

FNP: siehe Flächennutzungsplan

Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wurden in jedem Landkreis bzw. jeder kreisfreien Stadt der Bundesrepublik Deutschland selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Der Gutachterausschuss soll zur Transparenz des Immobilienmarktes beitragen. Hierzu gehören die gesetzlich definierten Aufgaben nach Baugesetzbuch (BauGB).

Industrie 4.0: Die zunehmende Digitalisierung der industriellen Produktion und ihre Verzahnung mit Informations- und Kommunikationstechniken werden als Industrie 4.0 bezeichnet. Beispiele sind eine stärkere Vernetzung innerhalb und zwischen Unternehmen sowie intelligente Produktionsverfahren und Fabriken.

Landesentwicklungsplan: Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist eine Verordnung der Landesregierung. Er wurde als Kursbuch der Landesregierung für die räumliche Entwicklung Baden-Württembergs im Jahr 2002 beschlossen. Wichtige Zielsetzungen des LEP 2002 sind der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, der Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen.

LEP 2002: siehe Landesentwicklungsplan

Offshoring: Offshoring ist die Verlagerung betrieblicher Aktivitäten ins Ausland. Unterteilt wird in Nearshoring (nahes Ausland) und Farshoring (weit entferntes Ausland). Reshoring bedeutet hingegen eine Wideransiedlung aus Deutschland bzw. die Rückverlagerung.

Outsourcing: Outsourcing ist eine Verlagerung von Wertschöpfungsaktivitäten auf Zulieferer und Dienstleister.

Outtasking: Outtasking ist eine Sonderform des Outsourcings, bei der nicht komplette Aufgaben und Aktivitäten an Zulieferer oder Dienstleister abgegeben werden, sondern nur einzelne Aufgabenbereiche.

Produzierendes Gewerbe: Das produzierende Gewerbe umfasst den Bergbau, die Energiewirtschaft und Wasserversorgung, das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe.

SWOT-Analyse: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)-Analyse

Smart-City: So wird der Einsatz (neuer) Informations- und Kommunikationstechnologien und intelligenter Technik für eine (integrierte) Stadtentwicklung bezeichnet.

Tertiärisierung: Tertiärisierung ist der Prozess des Strukturwandels von einer Industriegesellschaft hin zu einer von Dienstleistungen geprägten Gesellschaft.

Verarbeitendes Gewerbe: Dazu zählen alle Wirtschaftszweige, deren wirtschaftliche Tätigkeit überwiegend darin besteht, Erzeugnisse zu be- oder verarbeiten, mit dem Ziel, andere Produkte herzustellen oder bestimmte Erzeugnisse zu veredeln, zu montieren oder zu reparieren.

Wirtschaftszweig (2-Steller): So wird eine Gliederungsebene der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) bezeichnet. Die Klassifikation der Wirtschaftszweige dient der einheitlichen statistischen Erfassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten von Unternehmen, Betrieben und anderen statistischen Einheiten in Deutschland. Die Ebene der Wirtschaftszweige unterscheidet 88 Wirtschaftszweige.

KURZFASSUNG

Verknappung der Flächenpotenziale

Der Wirtschaftsstandort Ostfildern hat sich in der Vergangenheit nicht nur deutlich besser entwickelt als Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt, sondern bis zum Beginn der SARS-CoV2-Pandemie auch besser als Stuttgart. Es kam zu einer **Verknappung von Flächenpotenzialen für Gewerbe**, aber auch für Wohnen – mit der Folge gesteigerter **Nutzungskonkurrenzen um die übrigen Flächen**.

2021 gibt es (noch) 32,5 Hektar gewerbliche Potenzialflächen in Ostfildern. Davon sind **7,4 Hektar Baulücken** (netto, mit Baurecht). In **Scharnhausen West** befinden sich 11,5 Hektar im B-Plan-Verfahren. 3,8 Hektar (netto) davon sind für höherwertiges Gewerbe vorgesehen und rund 7,7 Hektar (netto) sind noch verfügbar für weitere Nutzungen.

Bei den übrigen knapp 23,6 Hektar handelt es sich zum Teil um nicht erschlossene mögliche **Potenzialflächen** ohne Baurecht. Bei Aktivierung müssen daher noch Flächen für die verkehrliche Erschließung, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden, so dass netto **17,4 Hektar** zur Verfügung steht.

Bilanz aus Flächenbedarf und -angebot

Unter verschiedenen Modellannahmen zur Ermittlung des künftigen jährlichen gewerblichen Flächenbedarfs gibt es in Ostfildern bis 2040 einen Netto-Flächenbedarf zwischen 1,4 Hektar bis knapp 1,8 Hektar pro Jahr. Damit liegt der **Netto-Flächenbedarf in Summe bis 2040 zwischen 26,6 Hektar und 33,3 Hektar**.

Der Abgleich des Flächenbedarfs mit den gewerblichen Potenzialen zeigt im **Best Case** (Annahmen: Die Hälfte der bestehenden Baulücken und zwei Drittel der bestehenden Potenziale werden aktiviert, höhere Baudichte) bis zum Jahr **2040** einen **Netto-Fehlbedarf** je nach Variante zwischen **minus 0,8 Hektar** bis **minus 7,5 Hektar**.

Im **Worst-Case**, bei dem unterstellt wird, dass lediglich 20 % der bestehenden Baulücken und 30 % der bestehenden Potenziale aktiviert werden, liegt der **Netto-Fehlbedarf bis zum Jahr 2040** je nach Variante zwischen minus **12,2 Hektar** bis minus **18,9 Hektar**.

Es ist nicht auszuschließen, dass der **Fehlbedarf höher liegen kann**, vor allem wenn weder die Potenziale noch die Baulücken kaum aktiviert werden können. In diesem Fall fiele der Fehlbedarf höher aus. Es ist daher Aufgabe der Stadt noch gezielter auf die Grundstückseigentümer zuzugehen und die bestehenden Potenziale zu heben.

Strategische Positionierung

Die Stadt Ostfildern sollte eine gewerbliche **Doppelstrategie** verfolgen. Dabei sind zwei strategische Ziele handlungsleitend:

- Der Wirtschaftsstandort Ostfildern profiliert sich für **höherwertiges Gewerbe**.
- Die **ansässigen Unternehmen** am Wirtschaftsstandort Ostfildern können sich optimal in Ostfildern weiterentwickeln.

Diese beiden Ziele sollten im weiteren Prozess gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung diskutiert und ausdifferenziert werden. Es ergeben sich drei zentrale **Handlungsfelder**:

- a) Standortprofilierung und Gewerbeflächenmanagement
- b) Aufbau eines Portfolios an gewerblichen Bauflächen
- c) Weiterentwicklung / Qualifizierung der Gewerbegebiete

Standortprofilierung

Standortprofilierung und Standortqualifizierung (ggf. Standortnetzwerkbildung) können nicht durch die Unternehmen umgesetzt werden. Dafür bedarf es einer Steuerungsfunktion der Stadt Ostfildern bzw. der **Wirtschaftsförderung** (mit geeignetem Personaleinsatz). Dabei geht es um folgende Aufgaben:

- **Profilbildung** des Wirtschaftsstandortes,
- **Stärken-Schwächen-Analyse** des Standortes und Qualifizierung des Standortes,
- **Aktivierung von Flächenpotenzialen** verstärken, gerade auch von privaten Grundstücken,
- **Verdichtungspotenziale** analysieren und heben (Innenentwicklung),
- **Unternehmensnetzwerke** zur Nutzung von Synergien etablieren und betreuen.

Aufbau eines Grundstücks-Portfolios

Ostfildern benötigt auch künftig ein **breites Portfolio an gewerblichen Potenzialflächen**, um Angebote für Unternehmen zur Verfügung stellen zu können. Es wäre wünschenswert, dass die Stadt Ostfildern viele Flächen in ihrem Eigentum hat. Einerseits, um Grundstücke an den Markt zu bringen, wenn sie gebraucht werden und, andererseits, um hinsichtlich der Preisentwicklung den Markt aktiv mitgestalten und preistreibende Spekulationseffekten entgegenzutreten zu können. Insbesondere werden folgende Flächentypen benötigt:

- Flächen für **industriorientierte Dienstleistungen**: Diese Unternehmen benötigen Flächen von rund 3.000 bis rund 10.000 m². Eine Herausforderung dabei ist es, die mitunter von diesen Unternehmen geforderten „urbanen Qualitäten“ zu schaffen.
- Flächen für **Handwerksbetriebe**: Diese Unternehmen benötigen eher kleinere Grundstücke (i.d.R. bis 5.000 m²) in verkehrsgünstiger Lage.
- Flächen für das **verarbeitende Gewerbe**: Je nach Unternehmensgröße werden Flächen von rund 1.000 m² bis über 10 Hektar mit einer sehr guten Verkehrsanbindung (Autobahn, Gleis) benötigt. Neben der Nachfrage aus der Stadt gibt es kaum vorhersehbare große Ansiedlungsgesuche von außen, auf die die Stadt vorbereitet sein sollte.
- Flächen für **Büronutzung und Dienstleistungsunternehmen**: Abgesehen von selten vorkommenden großen Büronutzern

bewegt sich die Büroflächennachfrage im kleinteiligen Bereich (selten mehr als 1.000 m² Bürofläche).

- **Logistische Ansiedlungen** werden in Ostfildern nicht gewünscht. Der Grund sind vermutete geringe Arbeitsplatzintensitäten (Zahl der Beschäftigten je Hektar). Die Logistik umfasst eine große Bandbreite unterschiedlicher Tätigkeiten und Arbeitsplatzintensitäten. Daher sollte der Logistik-Bereich differenziert betrachtet werden und zwischen gewünschten und nicht-gewünschten Aktivitäten unterschieden werden.

Weiterentwicklung / Qualifizierung der Gewerbegebiete

Angesichts von Flächenknappheiten und Klimawandel sollte die Stadt Ostfildern **eine aktivere Innenentwicklung als bislang** betreiben. Hierbei sollten die im Rahmen der Standortprofilierung festzulegenden Ostfilderner Branchenschwerpunkte / Cluster genutzt werden, um die bestehenden Gewerbegebiete weiterzuentwickeln. Die sechs untersuchten Gewerbegebiete in Ostfildern bieten aktuell ein wenig differenziertes Bild verschiedener Nutzungen. Im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde unabhängig von der heutigen Nutzungsstruktur in den Gebieten eine Bewertung für verschiedene Gebietstypen durchgeführt, um den Flächenpotenzialen Eignungen für bestimmte Nutzungen zuzuweisen. Daraus könnten für die Gebiete folgende Positionierungen in einer ersten Perspektive abgeleitet werden:

- **Kemnat und Ruit**: Einfaches Gewerbegebiet, Standort für Produktion / Handwerk.
- **Nellingen und Parksiedlung**: Einfaches und höherwertiges Gewerbegebiet, Standort für Produktion / Handwerk.
- **Scharnhäusen**: Höherwertiges Gewerbegebiet, Standort für Produktion / Handwerk.
- **Scharnhäuser Park**: Höherwertiges Gewerbegebiet („Bürostandort“).

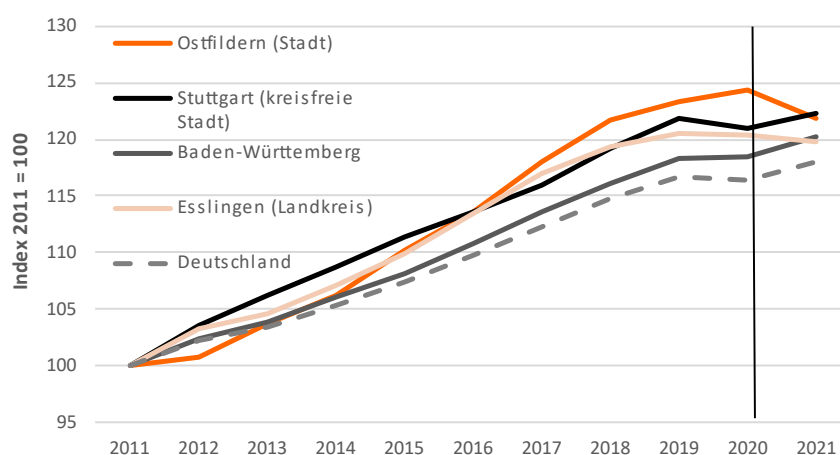
1. Hintergrund

1.1 Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Die Region Stuttgart zählt zu den stärksten Wirtschafts- und Technologiestandorten Europas. Die Unternehmen in dieser Region sind wirtschaftlicher Motor und stehen für Innovation. Das trifft auch für den Wirtschaftsstandort Ostfildern zu.

Die Stadt Ostfildern hat sich in der Vergangenheit, gemessen an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (Sv-Beschäftigten) am Arbeitsplatz, nicht nur deutlich besser entwickelt als im Mittel in Baden-Württemberg beziehungsweise im Bundesgebiet, sondern bis zum Beginn der SARS-CoV2-Pandemie sogar besser als in der Landeshauptstadt Stuttgart (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Indexierte Entwicklung der Zahl der Sv-Beschäftigten



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

Auch zukünftig bedarf es weiterer Industrie- und Gewerbeflächen, zum einen um den in Ostfildern ansässigen Unternehmen Entwicklung und weiteres Wachstum am Standort zu ermöglichen. Zum anderen soll Ostfildern auch attraktiv bleiben für Neuansiedlungen und Neugründungen. Der im Jahr 2008 erstellte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ostfildern erlangte Rechtskraft im Jahr 2009 und hat das Zieljahr 2020. Daher ist die Fortschreibung des FNP erforderlich. Grundlage für die Fortschreibung des FNP sind das in Erarbeitung befindliche Stadtentwicklungskonzept (STEK) sowie weitere Fachbeiträge. Zu diesen Fachbeiträgen zählt unter anderem das hier vorgelegte Gewerbeflächenkonzept.

Im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurden die Grundlagen und die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen untersucht, die bestehenden Gewerbestandorte analysiert und die gewerblichen Flächenbedarfe Ostfilderns bis zum Jahr 2040 ermittelt. Diesem zukünftigen Bedarf wurden die in diesem Zeitraum grundsätzlich möglichen Flächenpotenziale gegenübergestellt. Aus den Analysen und Prognosen wurde abschließend das Zielkonzept für den Wirtschaftsstandort und für die bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen in Ostfildern entwickelt.

1.2 Methodik

Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes hat empirica verschiedene Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet.

Auswertung vorliegender Materialien und Daten

Vorliegende Materialien, Pläne und Konzepte sowie statistische Daten zum Gewerbeflächenmarkt der Stadt Ostfildern, im Landkreis Esslingen etc. wurden ausgewertet und analysiert.

Kartierung

Im April bis Juli 2022 hat empirica eine Vor-Ort-Begehung und Nutzungskartierung der Gewerbestandorte in Ostfildern durchgeführt. Die Auswahl der Gebiete erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Ostfildern. Für alle Gebäude und Grundstücke in den erfassten Gewerbe- und Industriegebieten wurden die vorhandenen Nutzungen sowie die funktionelle Nutzung (Objektart) erfasst.

Gespräche mit Fachkundigen

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes hat empirica persönlich mit mehr als zehn Fachkundigen und Personen aus Verwaltung und Interessensverbänden sowie ausgewählten in Ostfildern ansässigen Unternehmen geführt (vgl. Liste und Leitfaden im Anhang). Ziel der Interviews war die Informationsgewinnung und die Einbindung der wichtigen Stakeholder der Stadt und der Region. Inhaltliche Schwerpunkte der Interviews waren folgende Themenkomplexe:

- Anforderungen und Erwartungen an das Konzept,
- Standort und Entwicklungstrends,
- Flächenangebot und Flächennachfrage,
- Stadt-Umland-Beziehungen, Stadt-Stuttgart-Beziehungen und
- Unternehmensplanung.

Die Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin sowie unter frühzeitiger Beteiligung lokaler Akteure. Das beinhaltet auch die Berücksichtigung des in Erarbeitung befindlichen Stadtentwicklungskonzept (STEK) sowie weitere parallel beauftragter Fachbeiträge, wie die Bevölkerungsprognose, das Wohnraumflächenkonzept, die soziale Infrastrukturbedarfsanalyse, das Einzelhandelskonzept, die Umsetzungsstrategie Mobilität und der Landschafts- und Umweltplan sowie weitere Konzepte der Gewerbeflächenentwicklung.

2. Grundlagen

2.1 Ausgangs- und räumliche Lage

Derzeit leben in der Großen Kreisstadt Ostfildern rund 39.500 Personen auf einer Gesamtfläche von 2.300 Hektar.¹ Die Bevölkerungsdichte liegt bei 1.729 Personen je km². In den letzten fünf Jahren² ist die Bevölkerungszahl um rund 2,4% gestiegen und die Zahl der Beschäftigten um 7,2%. Die Arbeitsmarktdynamik liegt auf einem hohen Niveau. Die Wirtschaftskraft der Region wird – gemessen am Bruttoinlandsprodukt des Landkreises Esslingen und der Steuereinnahmekraft der Stadt Ostfildern – als hoch eingeschätzt. Das Immobilienpreisniveau für inserierte Angebote, bezogen auf deutschlandweite Daten³ der letzten zwei verfügbaren Jahre, liegt ebenfalls auf einem hohen Niveau.

Kennziffern im Überblick

- In Ostfildern leben derzeit knapp 39.500 Einwohner (2020), das sind bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von mehr als 2,2 Personen je Haushalt fast 18.000 private Haushalte.
- Die privaten Haushalte verfügen nach Berechnungen von Michael Bauer Research über eine Gesamtkaufkraft von 305 Mio. Euro (2021). Das entspricht einer durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf von 7.700 Euro. Der Kaufkraftindex im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) liegt bei 113,9.
- In der großen Kreisstadt gibt es gegenwärtig knapp 13.580 Sv-Beschäftigte am Arbeitsort. Seit 2011 ist die Zahl der Sv-Beschäftigten kräftig gewachsen (+22 %). Der Beschäftigungszuwachs war in Ostfildern im Vergleich um Landkreis (20 %) oder mit dem Bundesgebiet überdurchschnittlich.

Räumliche Lage

Die Stadt Ostfildern liegt im Landkreis Esslingen im Bundesland Baden-Württemberg. Der Landkreis Esslingen gehört zur Raumordnungsregion Stuttgart. Die Stadt ist ein Unter-/Kleinzentrum und eine kleinere Mittelstadt. Unterzentren (oder Grundzentren) bezeichnen in der Raumordnung zentrale Orte der unteren Stufe, die den Grundbedarf der Bevölkerung decken, beispielsweise Grundschulen, Erwachsenenbildung, Büchereien, Kinderbetreuung, Sportangebote und Vereine, Medizinische Praxen sowie Apotheken, Gemeindeverwaltung, Finanzdienstleistungen, Post, Pflegedienste und -einrichtungen, Gastronomie, Handwerks- und Dienstleistungsangebote sowie Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs. Städte und Gemeinden zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern werden als kleinere Mittelstadt bezeichnet.

¹ Datenstand 2020, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

² Zwischen 2015 und 2020; jeweils Jahresende

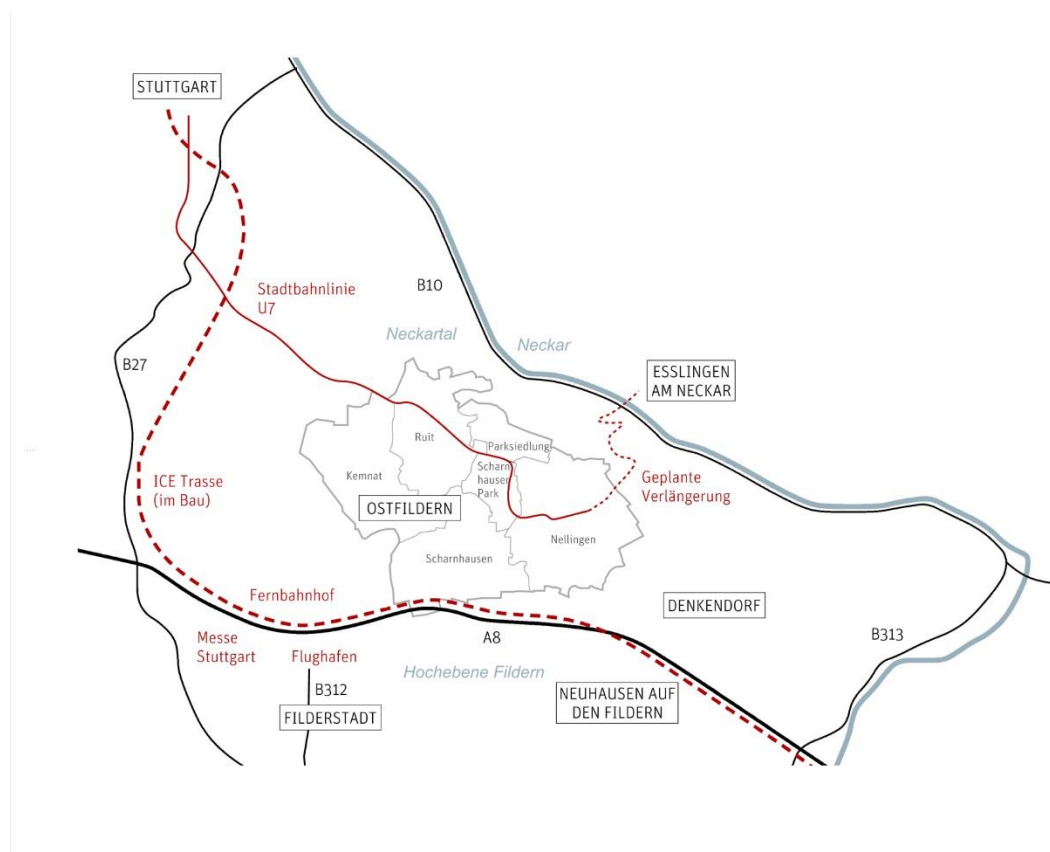
³ Ausgenommen Städte der Big 7. Als Big-7-Standorte bzw. Top-7-Städte werden die für die Immobilienwirtschaft bedeutendsten Städte in Deutschland bezeichnet, dies sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Anbindung

Ostfildern ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (vgl. Abbildung 2):

- **Autobahn:** Die Stadt verfügt an der A8 über einen direkten Autobahnanschluss.
- **Flughafen Stuttgart:** Nur wenige Autominuten ist der Flughafen Stuttgart (internationale Anbindung) entfernt.
- **Wasser:** Über den Neckar besteht über die Anlegestelle in Esslingen (am Neckar a.N.), Altbach oder in Plochingen (Industriehafen) Anbindung an den Frachtschiffverkehr.
- **ÖPNV:** Die Stadtbahn (Linien U7 und U8) verbindet Ostfildern mit Stuttgart. Damit ist Ostfildern direkt an das Schienenverkehrsnetz der Region angeschlossen. Die Stadtbahn fährt von der Endhaltestelle Nellingen in knapp 30 Minuten zum Stuttgarter Hauptbahnhof, vom Scharnhäuser Park oder von Ruit ist die Fahrzeit kürzer.

Abbildung 2: Räumliche Lage und verkehrliche Anbindung von Ostfildern



Quelle: Erläuterungsbericht Rahmenplan Ruit (2020), erstellt durch
Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH

empirica

2.2 Der Begriff Gewerbe

Grundsätzlich ist jede wirtschaftliche Tätigkeit, die dauerhaft zum Zwecke der Gewinnerzielung ausgeübt wird, ein Gewerbe. Der Begriff Gewerbe umfasst daher das Gewerbe, die Industrie und das gesamte Handwerk, also das produzierende, verarbeitende und dienstleistende Gewerbe. Die ausführende Person oder der ausführende Betrieb wird als Gewerbetreibende (Person) beziehungsweise als Gewerbetreibender (Betrieb) bezeichnet und die Einrichtung als Gewerbebetrieb.

Bei Flächen, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, handelt es sich um Gewerbeflächen. Gewerbeflächen werden meist in Gewerbegebieten oder Industriegebieten ausgewiesen (um störende Einwirkungen von Betrieben wie Lärm, Geruch oder Gefahren auf Wohnbebauung zu vermeiden). Eine Durchmischung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten findet selten statt.

Planungsrechtlich sind die bestehenden und künftig erwünschten Flächennutzungen im FNP dargestellt. Der FNP ist eine kartografische Darstellung⁴ der gesamten Bodennutzung (z. B. Wohngebiete, Gewerbegebiete und Ackerflächen). Aus dem FNP kann kein Baurecht für ein gewerblich genutztes Grundstück abgeleitet werden. Die dargestellten Bodennutzungen müssen (für einzelne Gebiete) konkretisiert werden (Bebauungsplan). Für eine gewerbliche Nutzung im Sinne des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes sind dies Gewerbeflächen (GE-Flächen⁵) und Industrieflächen (GI-Flächen⁶). Gemeinsam bilden der FNP und die Bebauungspläne die gemeindliche Bauleitplanung.

2.3 Leitlinien, konzeptionelle und planerische Grundlagen

Metropolregion Stuttgart

Die europäische Metropolregion Stuttgart ist eine von derzeit elf Metropolregionen in Deutschland. Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP)⁷ ist die Abgrenzung der Metropolregion Stuttgart (bewusst) unscharf gelassen und orientiert sich als Verdichtungsraum Stuttgart bezeichneten Raum in Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 3). Dieser umfasst nahezu alle Gemeinden der Region Stuttgart⁸, darüber hinaus die beiden Oberzentren Heilbronn und Tübingen/ Reutlingen, das Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie den östlichen Rand der Region Nordschwarzwald sowie die Verdichtungsflächen zwischen diesen Teilen.

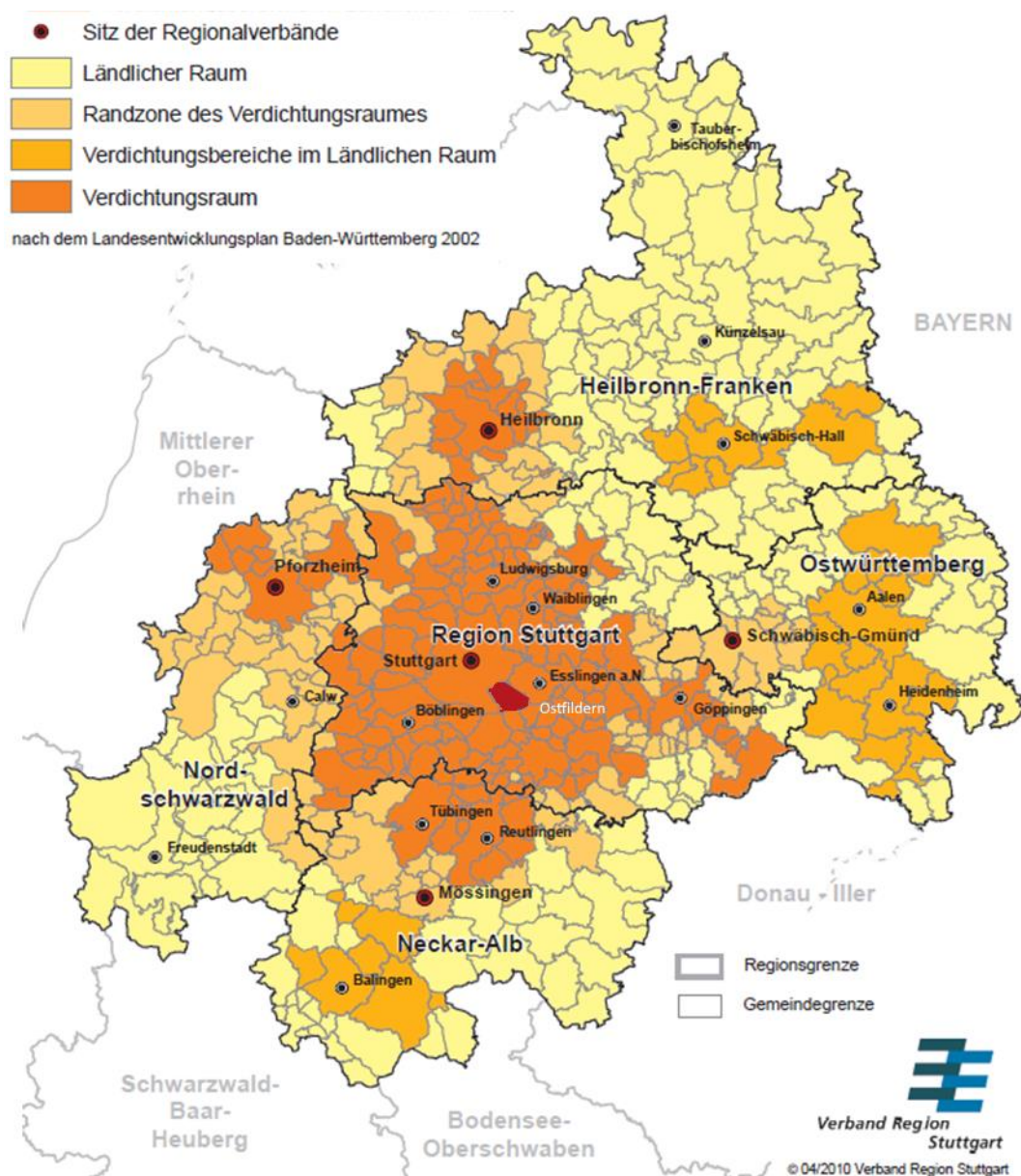
⁴ flächenhaft, nicht parzellenscharf

⁵ Vgl. BauNVO § 8 Gewerbegebiete

⁶ Vgl. BauNVO § 9 Industriegebiete

⁷ Der aktuell gültige LEP ist eine Verordnung der Landesregierung in Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002. Der LEP gibt den verschiedenen Fachbereichen und Planungsebenen in Baden-Württemberg Rahmen und Spielregeln für die Gestaltung der räumlichen Entwicklung vor. Die Landesregierung hat 2011 die Weichen für einen neuen LEP gestellt der zwischen 2021 bis 2027 erarbeitet wird.

⁸ Die Region Stuttgart ist eine von zwölf Raumordnungs- und Planungsregionen in Baden-Württemberg. Sie umfasst die Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtkreis) und die fünf Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis mit insgesamt 179 Städten und Gemeinden

Abbildung 3: Kooperationsraum Metropolregion

Landesentwicklungsplan: Entwicklungsaufgaben

Für die Europäische Metropolregion Stuttgart sind nach dem LEP folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben festgelegt. Das sind zum Beispiel:

- Verbesserung der Erreichbarkeit anderer Europäischer Metropolregionen in Deutschland und vergleichbarer Regionen in Europa durch den Ausbau der Fernstraßen und des Hochgeschwindigkeitsverkehrs der Bahn, insbesondere durch die Realisierung der Projekte „Stuttgart 21“ und der Magistrale Paris – Stuttgart – Budapest, und durch deren Verknüpfung mit den regional bedeutsamen Netzen,
- Erhaltung, Ausbau und Ansiedlung von Institutionen und Infrastrukturen mit internationaler und nationaler Bedeutung,

- Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Landesflughafens Stuttgart im Gesamtverkehrsnetz, insbesondere Einbindung in das Hochgeschwindigkeitsnetz und den Regionalverkehr der Bahn,
- Errichtung und Betrieb der Landesmesse mit leistungsfähigen Anschlüssen an das Schienen- und Straßennetz und in räumlicher Nähe zum Landesflughafen Stuttgart als zukunftsfähige Dienstleistungseinrichtung mit Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg,
- Erhaltung und Steigerung der Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere durch Bewahrung der dezentralen Siedlungsstruktur, Vernetzung der Freiraumfunktionen und Weiterentwicklung des Verkehrssystems mit dem Ziel einer nachhaltigen sozial- und umweltverträglichen Mobilität.

Regionalplanung

Neben dem LEP (2002) wurden im Regionalplan (2009) unter anderem folgende Grundsätze bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung festgesetzt:

- Die Standortsicherung für produzierendes Gewerbe und für die Dienstleistungen sind auf die spezifischen Gegebenheiten abstimmen.
- Dabei soll die Standortsicherung für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten und qualifizierte Dienstleistungen für einen größeren Raum ermöglichen.
- Für das produzierende Gewerbe und die Logistik sind bei Neuausweisungen und Umstrukturierungen vorrangig Flächen mit wenigen Einschränkungen in der Nutzung unter Berücksichtigung etwaiger Nutzungskonflikte zu benachbarten Wohnnutzungen auszuweisen.
- Standorte für Dienstleistungsbetriebe sind vorrangig im Bestand auszuweisen.

Leitziele und Grundprinzipien der Stadtentwicklung

Abgeleitet aus den Zielen der „Neuen Leipzig-Charta“ als Rahmendokument der integrierten Stadtentwicklung geht es in Zukunft darum, vielfältige, lebenswerte und nachhaltige Städte zu schaffen. Dabei spielen Teilhabe, ressortübergreifendes und sozialraumbezogenes Handeln und die Integration zahlreicher Handlungsfelder eine überragende Bedeutung. Teilhabe soll ermöglicht werden und Themen gemeinsam mit Politik, Verwaltung und Bürgerschaft intensiv in kooperativen Verfahren (weiter-)entwickelt werden. Eine konsequente Ausrichtung auf Themen wie Klimaschutz und soziale Zukunftsfähigkeit ist erforderlich.

3. Analyse der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen

3.1 Allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung

Die langfristige Betrachtung des wirtschaftlichen Wandels wird besonders deutlich, wenn die Wirtschaftsbereiche in einer Drei-Sektoren-Beschreibung zusammengefasst werden:

1. Primärer Sektor (Agrarwirtschaft bzw. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei),
2. Sekundärer Sektor (Produzierendes Gewerbe bzw. Industrie inklusive Bauwirtschaft) und
3. Tertiärer Sektor (Dienstleistungsbereiche).

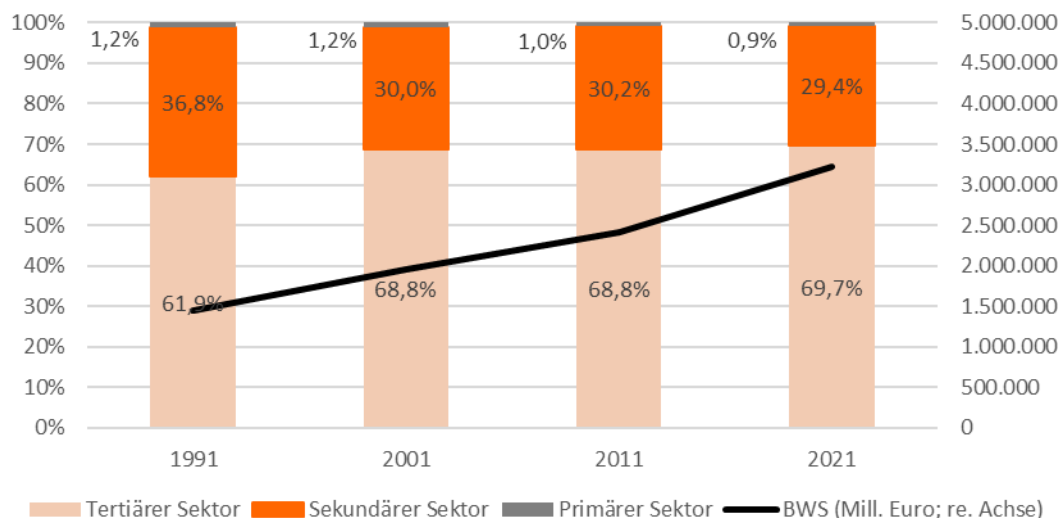
Strukturwandel und Tertiarisierung in Deutschland

Bei dieser (3er-)Untergliederung wird unterstellt, dass sich die wirtschaftlichen Aktivitäten einer Volkswirtschaft, ausgehend vom primären Sektor – über den sekundären Sektor – hin zum tertiären Sektor verlagern. Diese Verlagerung ist in Deutschland (vgl. Abbildung 4) und in Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 5) zu beobachten.

- Gemessen an der Bruttowertschöpfung spielt der primäre Sektor bereits seit Jahrzehnten in Deutschland eine untergeordnete Rolle und sank auch in den letzten 20 Jahren weiter. Derzeit entfallen auf diesen Sektor weniger als ein Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.
- Auf den sekundären Sektor entfallen in Deutschland aktuell knapp 30 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Seit 1991 kam es in diesem Sektor zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung. Dieser Strukturwandel – Rückgang in der Industrie – hat verschiedene Ursachen. Eine Ursache ist zum Beispiel die Verlagerung der Produktion ins Ausland (Offshoring). Durch die Globalisierung, also der weltweiten Handelbarkeit, industrieller Güter steht das Produzierende Gewerbe im internationalen Wettbewerb (Kostendruck). Dieser Prozess wurde verstärkt durch die globale Arbeitsteilung, das Zusammenwachsen des europäischen Binnenmarktes, internationaler Handelsabkommen und dem Abbau von Zollbestimmungen.⁹ Das führte dazu, dass
 - ... einige Unternehmen Produktionskapazitäten (aus Kostengründen; Offshoring) ins Ausland verlagerten, was sich besonders bei der Zahl der Erwerbstätigen in diesem Sektor niederschlug.
 - ... viele Unternehmen aus Spezialisierungsgründen Produktionskapazitäten auslagerten (Outsourcing). Die Produktion – zumindest von Vorleistungen war damit nicht mehr an den Unternehmensstandort (lokal, international an den Standort bzw. an Deutschland) gebunden.

⁹ Vgl. Arbeitsmarkt im Wandel – Wirtschaftsstrukturen, Erwerbsformen und Digitalisierung, Wirtschaft und Statistik Nr. 3, 2018, Statistisches Bundesamt (Destatis)

Abbildung 4: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren in Deutschland



Anmerkung: Drei Sektoren: Primärer Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei); Sekundärer Sektor (Produzierendes Gewerbe), Tertiärer Sektor (Dienstleistungsbereiche), BWS = Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal)

Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; Statistisches Bundesamt (Destatis) **empirica**

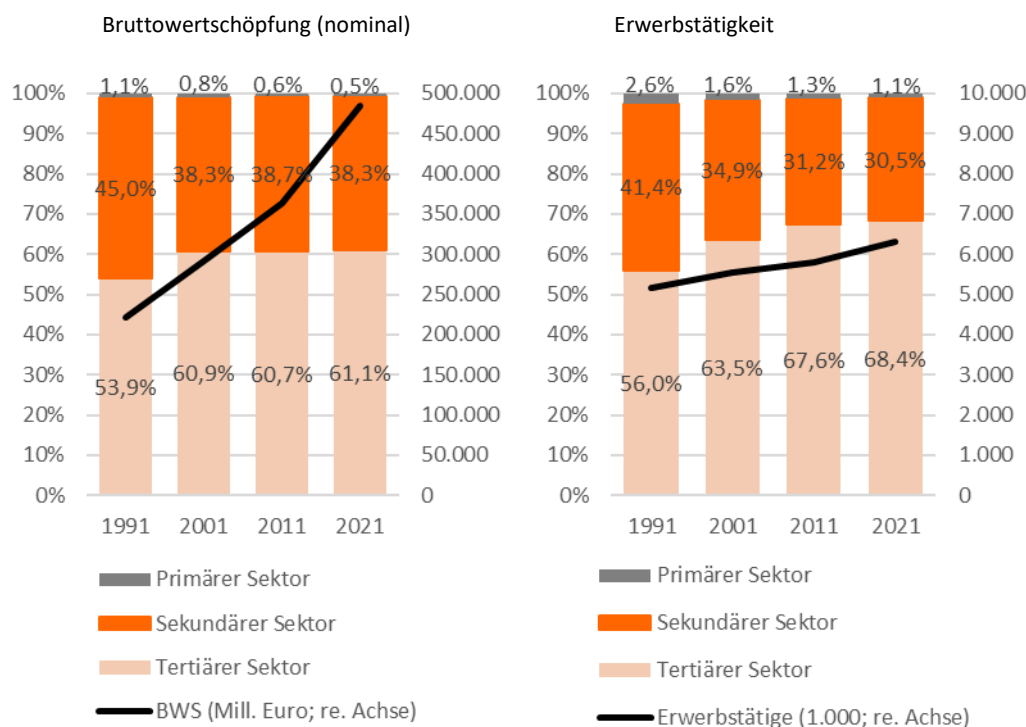
- Anders als der sekundäre Sektor stieg der Anteil der Bruttowertschöpfung im tertiären Sektor in Deutschland an. Inzwischen entfallen auf diesen Sektor knapp 70 % der Bruttowertschöpfung. Besonders deutlich waren die Zuwächse in den letzten zwanzig Jahren bei den Unternehmensdienstleistern. Dieser Anstieg ist auch Folge der Verlagerungsprozessen von Teilen der Wertschöpfungskette aus dem Produzierenden Gewerbes (Outsourcing und Offshoring) und der damit einhergehenden Verschiebungen in den Wertschöpfungsketten. Ein weiterer Aspekt ist in jüngster Zeit, das Wachstum im Bereich der Informationstechnologie.

Strukturwandel und Tertiarisierung in Baden-Württemberg

Im Vergleich mit Deutschland ist im Baden-Württemberg gemessen an der Bruttowertschöpfung der sekundäre Sektor überrepräsentiert und der tertiäre Sektor etwas unterrepräsentiert (Industrieland Baden-Württemberg). Doch unabhängig von der unterschiedlichen Struktur der drei Sektoren folgt die Entwicklung demselben Trend wie im Bundesgebiet: Der Anteil des tertiären Sektors wächst (Bruttowertschöpfung bzw. Erwerbstätige), während der Anteil des sekundären Sektors sinkt (vgl. Abbildung 5).

Auch im produktionsgeprägten Baden-Württemberg gewinnt der Dienstleistungssektor immer mehr an Bedeutung. Outsourcing und Offshoring waren und sind auch hier die wesentlichen Treiber für das Wachstum im Dienstleistungsbereich. Nicht zu vernachlässigen ist dabei das Wachstum im Lager- und Logistiksektor (als Folge des Outsourcings und Offshoring) der dem Dienstleistungssektor zugeschrieben wird.

Abbildung 5: Entwicklung Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftssektoren in Baden-Württemberg



Anmerkung: Drei Sektoren: Primärer Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei); Sekundärer Sektor (Produzierendes Gewerbe), Tertiärer Sektor (Dienstleistungsbereiche), BWS = Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal)

Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ und Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder; Statistisches Bundesamt (Destatis)

empirica

Trends

Auch wenn es in der Vergangenheit einen Trend des Strukturwandels hin zum tertiären Sektor gab, ist keineswegs sicher, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. Bereits in den letzten Jahren ist festzustellen, dass die Tertiarisierung an Fahrt verloren hat. Zwar führt die fortschreitende Digitalisierung (Stichwort: Industrie 4.0¹⁰) vor allem im sekundären Sektor zu deutlichen Veränderungen der Produktionsprozesse. Dennoch ist ungewiss, in welcher Weise und mit welcher Dynamik sich der Strukturwandel weiter vollziehen wird.

Einigkeit besteht bei den wesentlichen Treibern, wenn auch, deren Auswirkungen/ Effekte (noch) nicht abschließend bewertet werden können. Im Folgenden sind die wesentlichen Treiber und möglichen Effekte kurz skizziert:

- **Industrie 4.0:** Die Auswirkungen von Industrie 4.0 werden derzeit unterschiedlich bewertet, da vollkommen offen ist, wo sich dieser Prozess vollzieht (Deutschland oder im Ausland). So ist sowohl die weitere geografische Verlagerung in andere Teile der Welt denkbar als auch eine neue Wiederansiedlung (Reshoring) in

¹⁰ Mit dem Begriff Industrie 4.0 wird unter anderem der Digitalisierungstrend beschrieben. Er beschreibt die umfassende informationstechnische Vernetzung von Produkten, Wertschöpfungsketten und Produktionsabläufen.

Deutschland. Reshoring wird damit begründet, dass durch die digitalen Effizienzvorteile, die Produktion in Deutschland (wieder) rentabel sein kann.

- **Decoupling** (Entkopplung der internationalen Märkte). Mit der SARS-CoV2-Pandemie wurde bereits deutlich, wie anfällig die internationalen vernetzten Produktionsprozesse sind. Doch nicht nur die Pandemie, auch die zunehmende Entfremdung der Weltmächte führt zu einer Abschottung ihrer Wirtschaftsräume (z. B. China, Russland, USA). Da für viele Deutsche Unternehmen China und die USA als Handelspartner (Absatzmarkt, Zulieferermarkt) besonders wichtig sind werden derzeit verschiedene Strategien entwickelt, um Vorkehrungen (z. B. für Handelskriege) für eine Abschottung der Märkte zu treffen. Das sind zum Beispiel:
 - Produktionsverlagerung (z. B. von China nach Deutschland) um Strafzölle bei der Einfuhr in die USA zu umgehen.
 - Prüfung der Zulieferstrukturen um kritische Lieferengpässe (strenge und lange Einfuhr- und Ausfuhrkontrollen) zu vermeiden.
 - Krisenpuffer und Lagerhaltung: Unternehmen, die bislang auf Just-in-Time-Produktion gesetzt hatten, fügen Unterbrechungen der Handelsketten erhebliche Schäden zu. Mit einem vollständigen Abbau der Just-In-Time-Produktion ist nicht zu rechnen, aber viele Unternehmen setzen bereits auf Krisenpuffer. Lagerhaltung wird wieder mehr Bedeutung gewinnen.
- **Reshoring** (Rückverlagerung nach Deutschland) und **Nearshoring** (Verlagerung ins Nahe Ausland). Die ersten Unternehmen denken darüber nach ihrer Produktion nicht in Asien, sondern in Deutschland zu errichten. Flächendeckend wird sich dies für die deutsche Wirtschaft – aus Kostengründen – nicht umsetzen lassen. Doch bei veränderten Kostenstrukturen im Ausland, seien es die Strafzölle, steigende Löhne und zunehmenden Transportkosten (Gehälter und Energieträger) wird die Produktion am Standort Deutschland zum Teil wirtschaftlich darstellbar.

FAZIT

Der internationale Handel musste sich in der jüngsten Zeit von gleich mehreren Herausforderungen stellen: Zuerst war es die SARS-CoV2-Pandemie, dann folgte die wochenlange Blockade des Suezkanals, die für lange Lieferzeiten sorgte. Mit dem Krieg in der Ukraine sind erneut viele Lieferketten gerissen. Die ersten Unternehmen stellen ihre Strategien, die (Produktions-)Standorte und ihre Lieferketten auf den Prüfstand. Die fast schon extensive Produktionsverlagerung (in der Vergangenheit) ins Ausland dürfte zwar nicht ganz zurückgefahren werden, Analysen und Gespräche mit verschiedenen Unternehmen deuten darauf hin, dass zumindest in Teilbereichen eine Rückverlagerung (auch aus Kostengründen im Ausland) künftig zum Teil eine Option darstellt. Die Überarbeitung des Systems Globalisierung beziehungsweise Internationalisierung ist angestoßen und in der Gesamtschau bleibt festzuhalten: Mit einer expansiven Standortverlagerung (Reshoring) der Produktion nach Deutschland ist nicht rechnen. Gleichwohl dürfte die expansive Verlagerung ins Ausland gebremst werden und der Produktionsstandort Deutschland künftig an Profil gewinnen.

Ein Trend zur Rückverlagerung bestimmter Produktionsprozesse (Re-Outsourcing) zeichnet sich nicht ab, vielmehr ist mit der zunehmenden Digitalisierung (Industrie 4.0) von einer stärkeren Vernetzung auszugehen. Die informationstechnische Vernetzung von

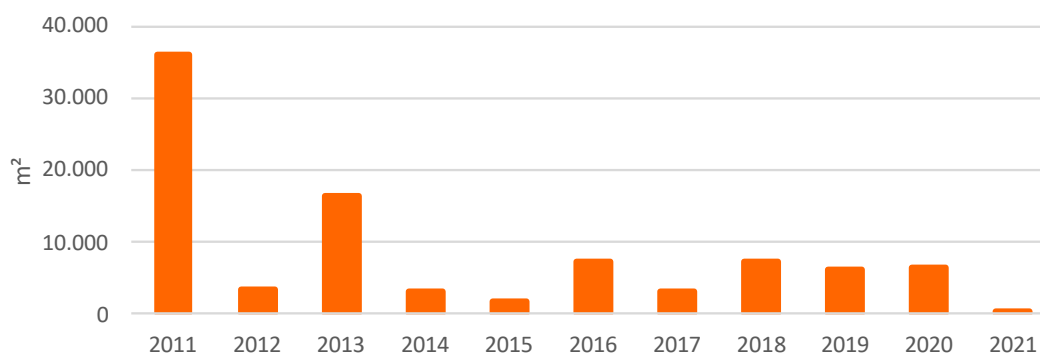
Produkten, Wertschöpfungsketten und Produktionsabläufen führt zu einer zunehmenden Spezialisierung in den Wertschöpfungsketten (Vorstufen). Durch zunehmende Anzahl der Zwischenstufen, den Anstieg Lagerhaltung (Krisenpuffern in den verschiedenen Produktionsstufen) wird daher ein mehr an Lagerflächen notwendig sein.

3.2 Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit

Flächenumsätze unbebauter Grundstücke für Gewerbeflächen

Zwischen 2011 und 2021 betrug der jährliche Flächenumsatz mit gewerblichen Grundstücken in Ostfildern rund 8.200 m². Beim Vergleich des Jahres 2011 mit dem Jahr 2021 ist eine starke Schwankungsbreite um den Mittelwert erkennbar und auch der negative Trend. Im Jahr 2011 wurde mit zehn Grundstücksverkäufen (Gewerbebauland) ein Flächenumsatz in Höhe von rund 36.000 m² vom Gutachterausschuss in Ostfildern ausgewiesen. Das war der höchste Flächenumsatz in dem betrachteten Zeitraum. Im Vergleich dazu, wurde im Jahr 2021 im selben Segment vom Gutachterausschuss nur eine Transaktion mit gerade einem rund 100 m² registriert (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Flächenumsatz unbebaute Gewerbeflächen

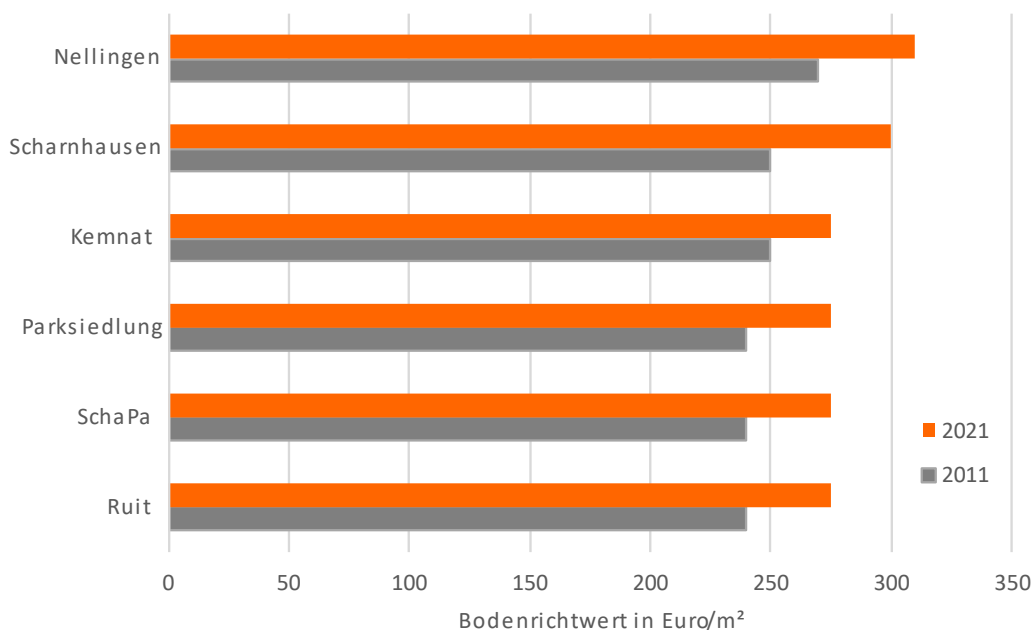


Quelle: Stadt Ostfildern

empirica

Der Rückgang der Flächenumsätze ist keine Folge der mangelnden Nachfrage. In diesem Fall müssten bei sinkender Nachfrage auch die Preise sinken. Dies ist nicht der Fall. Im Gegenteil, trotz Rückgang der Flächenumsätze sind die Bodenrichtwerte in dem betrachteten Zeitraum gestiegen (vgl. Abbildung 7). Im Mittel über die sechs Stadtteile wurde für gewerbliches Bauland im Jahr 2011 ein Bodenrichtwert in Höhe von 248 Euro/m² Gewerbebauland vom Gutachterausschuss in Ostfildern ausgewiesen. Im Jahr 2021 lag der Bodenrichtwert für diesen Grundstückstyp mit 285 Euro/m² rund 15 % über dem Wert des Jahres 2011. Am höchsten ist der Bodenrichtwert für die gewerbliche Bauflächen in Nellingen mit 310 Euro/m² (+ 15 %), auch in Scharnhausen sind die Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland mit 300 Euro/m² (+ 20 %) überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 7). In den anderen Stadtteilen wird für das Jahr 2021 ein Bodenrichtwert von einheitlich 275 Euro/m² ausgewiesen. Hier stiegen die Bodenrichtwerte (seit 2011) um 10 % bis 15 %.

Abbildung 7: Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Stadtteilen Ostfilderns

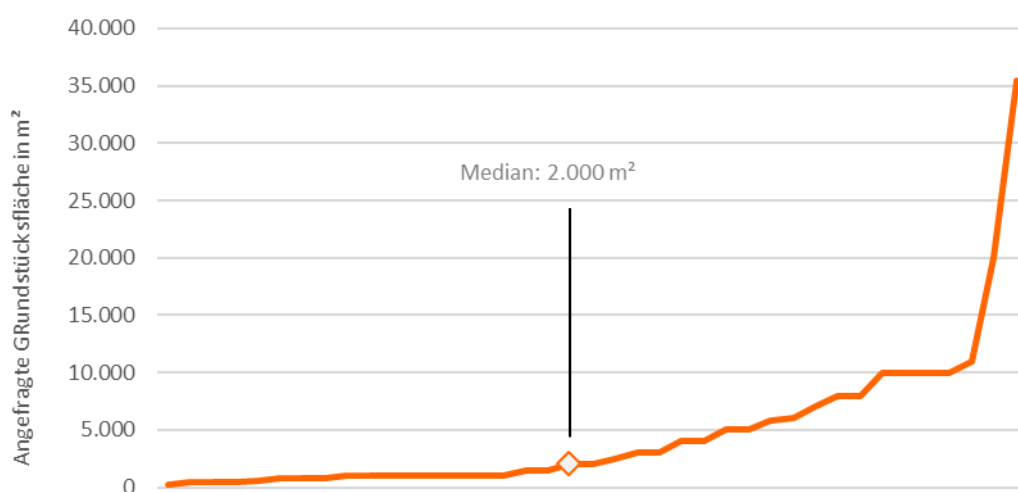


Quelle: Stadt Ostfildern

empirica

Dem knappen Angebot steht eine Vielzahl an Flächenanfragen gegenüber. Die Anfragen nach Grundstücken der letzten sechs Jahre bei der Wirtschaftsförderung zeigt folgendes Bild: 50% der 40 Grundstücksanfragen bezogen sich auf Flächen bis 2.000 m² und nur 10 % auf Grundstücke ab 10.000 m² (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Gewerbeflächenanfragen bei der Wirtschaftsförderung in Ostfildern nach Flächengrößen (Verteilung, ca. seit 2015)



Quelle: Stadt Ostfildern

empirica

3.3 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung in Ostfildern

3.3.1 Wirtschaftsleistung, Beschäftigung und Unternehmen

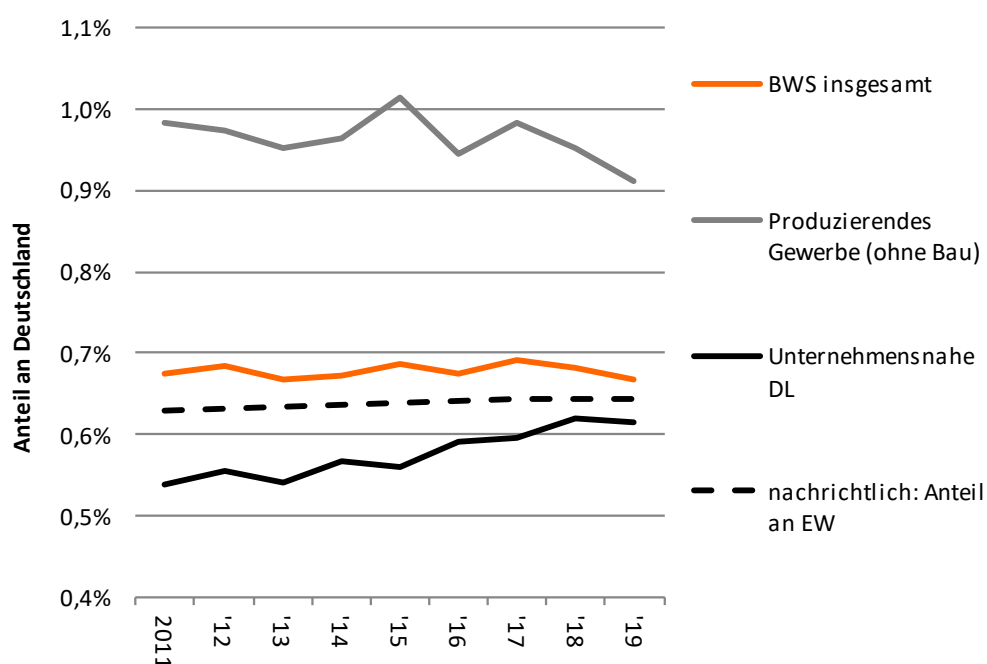
Wirtschaftsleistung¹¹ im Landkreis Esslingen

Zwischen 2011 und 2019 ist die Bruttowertschöpfung im Landkreis Esslingen um rund 27 % auf über 23 Mio. Euro angestiegen. Das entspricht etwa 0,7 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Die Betrachtung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftszweigen verdeutlicht – wenn auch mit leicht negativem Trend – die hohe Bedeutung des Produzierenden Gewerbes in der Region. Im Jahr 2019 entfielen 0,91 % der industriellen Bruttowertschöpfung (Produzierendes Gewerbe ohne Bau) Deutschland auf den Landkreis Esslingen, obwohl nur 0,64 % der Bevölkerung Deutschlands hier lebt (vgl. Abbildung 9).

Vergleichsweise überdurchschnittlich haben sich die unternehmensnahen Dienstleistungen entwickelt,¹² während der Anteil des Baugewerbes seit 2011 gesunken ist.

Abbildung 9: Anteil der Bruttowertschöpfung (BWS) im Landkreis Esslingen an Deutschland insgesamt und in ausgewählten Wirtschaftszweigen



Quelle: Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, empirica regio

empirica

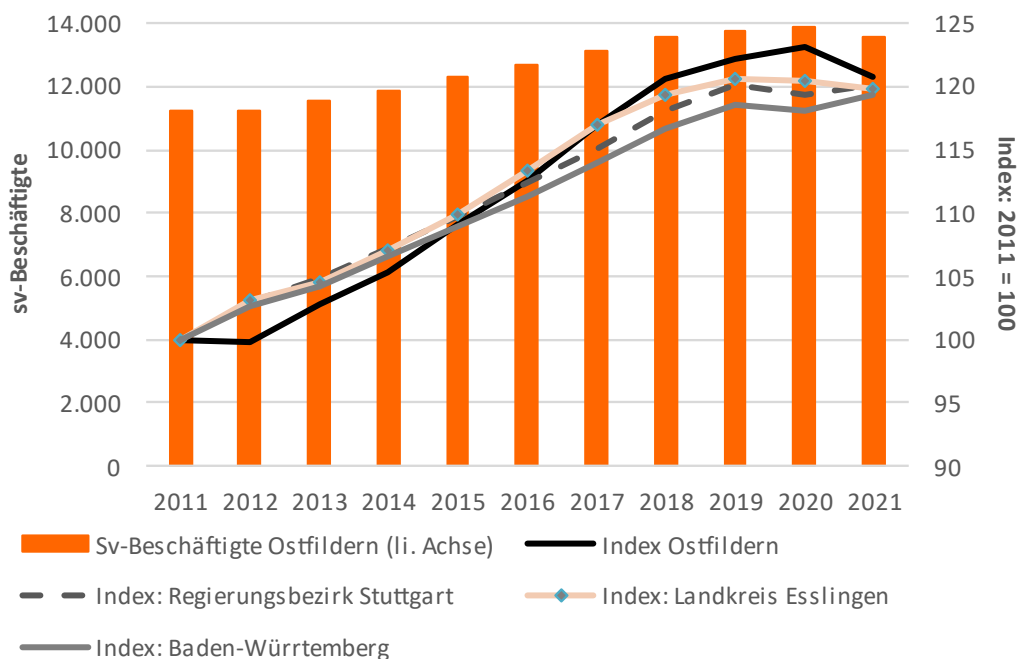
¹¹ Die Wirtschaftsleistungen, gemessen an der Bruttowertschöpfung, liegt nur auf der Ebene der Landkreise beziehungsweise der kreisfreien Städte und höher vor.

¹² Hier stieg der Anteil (gemessen an Deutschland) von 0,54 % auf 0,61 %.

Beschäftigung in Ostfildern

Die Wirtschaft in der Region wächst dynamisch – und damit auch die Beschäftigtenzahlen in Ostfildern. Im Zeitraum 2011 bis 2021 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (sv-Beschäftigte) in der Großen Kreisstadt Ostfildern um 21,7 % angestiegen – von rund 11.250 auf mehr als 13.500 (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Ostfildern und indexierte Entwicklung im Vergleich

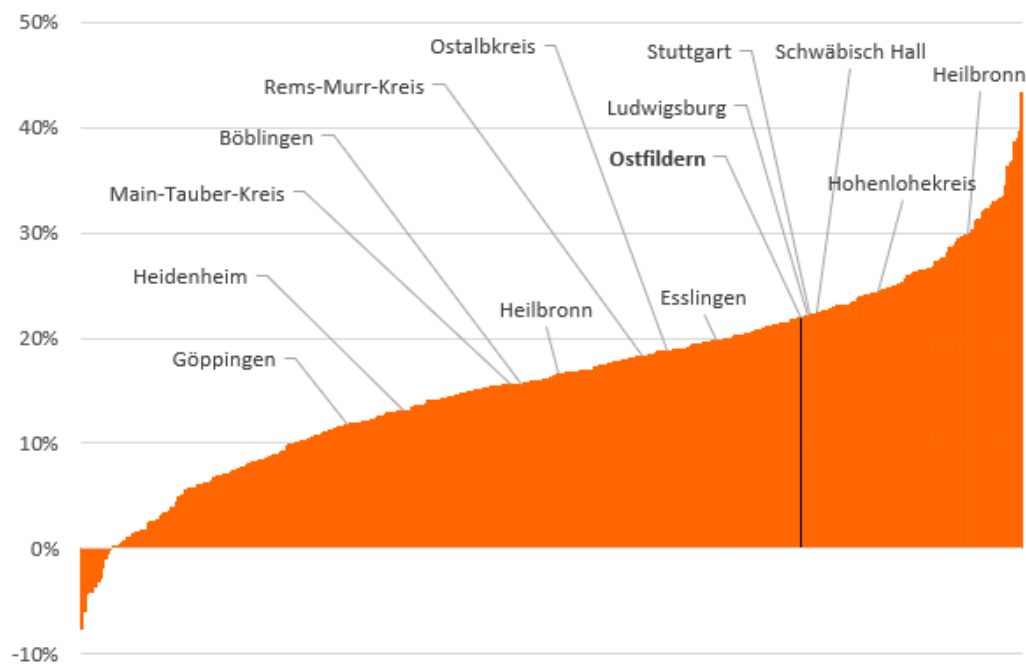


Anmerkung: Stichtag jeweils 30. Juni, Beschäftigte am Arbeitsort
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, empirica regio

empirica

Gemessen an der Entwicklung der Sv-Beschäftigten hat sich Ostfildern auch im deutschlandweiten Vergleich überproportional gut entwickelt. Sie belegt beim Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum 2011 bis 2021 unter allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Rang 34. Von den kreisfreien Städten im Regierungsbezirk Stuttgart weisen lediglich Ludwigsburg, Stuttgart, Schwäbisch-Hall, der Hohenlohekreis und Heilbronn ein noch stärkeres Beschäftigungswachstum auf (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Relative Veränderung der Beschäftigung Stadt- und Landkreisen in Deutschland und Ostfildern (2011 - 2021)



Anmerkung: Stichtag jeweils 30. Juni

Lesehilfe: Ostfildern und die im Regierungsbezirk Stuttgart liegenden Stadt- und Landkreis wurden gekennzeichnet. Die übrigen orangefarbenen Striche/ Fläche entsprechen den übrigen kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands (2021: 400), sortiert nach dem Beschäftigungszuwachs

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, empirica regio

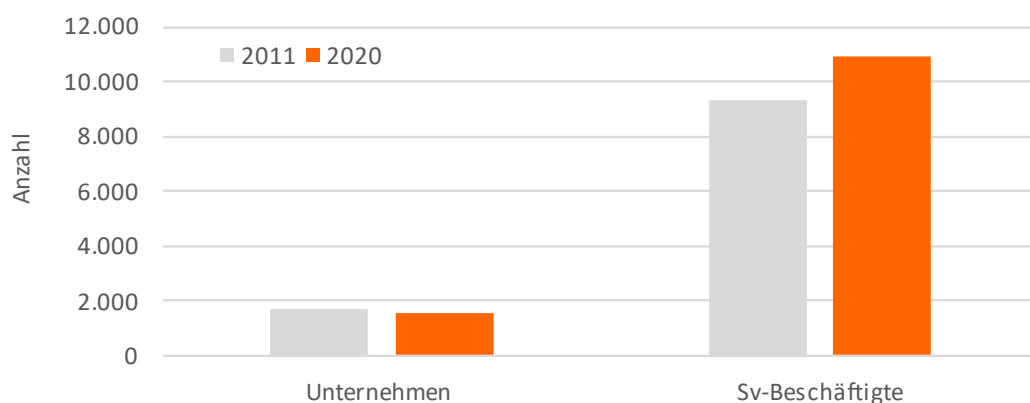
empirica

Unternehmen in Ostfildern

Die Zahl der Unternehmen (rechtliche Einheiten) in der Stadt Ostfildern lag laut Unternehmensregister 2020 bei 1.575. Aufgrund einer Veränderung der Erhebung beziehungsweise der Definition ist die Darstellung und Einordnung der zeitlichen Entwicklung nur eingeschränkt möglich. Nach der neuen Definition kann ein Unternehmen seit 2018 auch aus mehreren rechtlichen Einheiten bestehen. Die in Abbildung 12 dargestellte Entwicklung kann daher unterschätzt sein.

Nach Wirtschaftsabschnitten differenziert sind Unternehmen die der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen zugeordnet werden mit rund 17 % in Ostfildern am stärksten vertreten. An zweiter Stelle folgen Unternehmen die dem Handel, der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen¹³ zugeordnet werden (16 %), 11 % (Rang 3) entfallen auf das Baugewerbe, 8 % auf das verarbeitende Gewerbe (Rang 4). Mehr als die Hälfte der Unternehmen in Ostfildern (52 %) werden damit diesen vier Wirtschaftsabschnitten zugeordnet.

¹³ Dieser Abschnitt umfasst den Groß- und Einzelhandel (d. h. Verkauf ohne Weiterverarbeitung) mit jeder Art von Waren und die Erbringung von Dienstleistungen beim Verkauf von Waren. Groß- und Einzelhandel sind die letzten Glieder in der Absatzkette für Waren.

Abbildung 12: Unternehmen und Beschäftigte in Ostfildern (2011 und 2020)

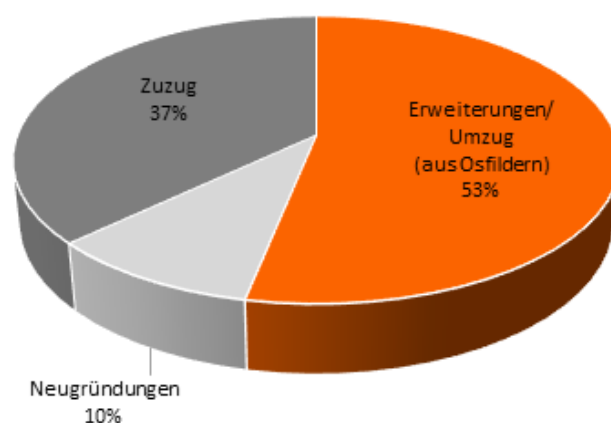
Anmerkung: 2011: Unternehmen mit steuerbarem Umsatz und/oder mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Berichtsjahr 2011; 2020: Unternehmen = Rechtliche Einheiten mit Umsatzsteuervoranmeldungen und/oder Beschäftigten im Berichtsjahr 2020.¹⁴

Quelle: Unternehmensregister

empirica

Veränderung in den sechs Gewerbegebieten

Im Vergleich zum Jahr 2020 wurden bis 2022 knapp 20 Hektar Grund in den sechs Gewerbegebieten neu bebaut. Rund 37 % (bzw. knapp 73.500 m²) der neu bebauten Fläche entfällt auf Betriebe, die nach Ostfildern zugezogen sind, 10 % (rd. 19.500 m²) auf Neugründungen und etwas mehr als die Hälfte (53 % bzw. 105.600 m²) auf Umzüge innerhalb von Ostfildern beziehungsweise auf Erweiterungen am Standort (vgl. Abbildung 13)

Abbildung 13: Neu in Anspruch genommenen Gewerbeflächen in den sechs Gewerbegebieten in Ostfildern nach Herkunft (Flächenanteile, seit 2000)

Quelle: Eigene Auswertungen von Luftbildern und Berechnungen, Stadt Ostfildern

empirica

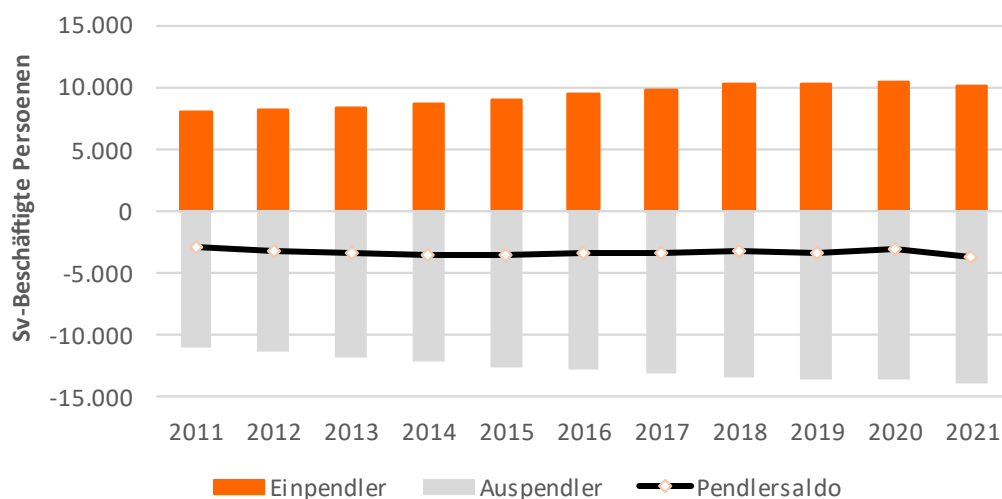
¹⁴ Ab dem Berichtsjahr 2018 werden Unternehmen zu „Rechtlichen Einheiten“. Hintergrund ist die Umsetzung der EU-Unternehmensdefinition. Die EU-Einheitenverordnung⁵ definiert das Unternehmen als „kleinste Kombination rechtlicher Einheiten, die eine organisatorische Einheit zur Erzeugung von Waren und Dienstleistungen bildet und [...] über eine gewisse Entscheidungsfreiheit verfügt“. Somit kann ein Unternehmen auch aus mehreren Rechtlichen Einheiten bestehen. Bis einschließlich Berichtsjahr 2017 wurde in der amtlichen Statistik die Rechtliche Einheit mit dem Unternehmen gleichgesetzt und beide Begriffe synonym verwendet.

Pendlerverflechtungen und Arbeitsplatzzentralität

Der Mangel an Wohnraum und die hohen Preise führen insgesamt zu hohen Pendlerverflechtungen in der Region (Stuttgart). Auch in Ostfildern sind die Pendlerverflechtungen sowohl mit der Landeshauptstadt Stuttgart als auch mit der restlichen Region hoch (vgl. Abbildung 14).

- Ende 2021 pendelten rund 10.200 Personen in die Große Kreisstadt Ostfildern zum Arbeiten ein. Wird vom Jahr 2021 abgesehen stieg die Zahl der Einpendelnden im Trend seit 2011 an.
- Den Einpendelnden stehen rund 13.900 Auspendelnde (2021) gegenüber. Auch hier stieg die Zahl der Auspendelnden aus Ostfildern in der Regel im Zeitverlauf seit 2011 an.
- Das Pendelsaldo (Aus- minus Einpendelnde) lag in den Jahren 2011 bis 2021 zwischen 2.900 Personen und 3.700 Personen. Wenngleich der Saldo im Jahr 2021 im Vergleich mit dem Jahr 2020 gestiegen ist, lässt kein nachhaltiger Trend (Zu- bzw. Abnahme) ableiten.
- Vielmehr ist die Arbeitsplatzzentralität, ein Maß für die Bedeutung Ostfilderns als Arbeitsort denn als Wohnort: Zwischen 2014 (von 0,77) und 2020 (auf 0,82) ist diese gestiegen (vgl. Abbildung 39 im Anhang Abschnitt 12). Ein Wert von eins und größer bedeutet, dass mehr Personen einpendeln als auspendeln.

Abbildung 14: Ein- und Auspendler nach Ostfildern



Anmerkung: Stichtag 30.06.

Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

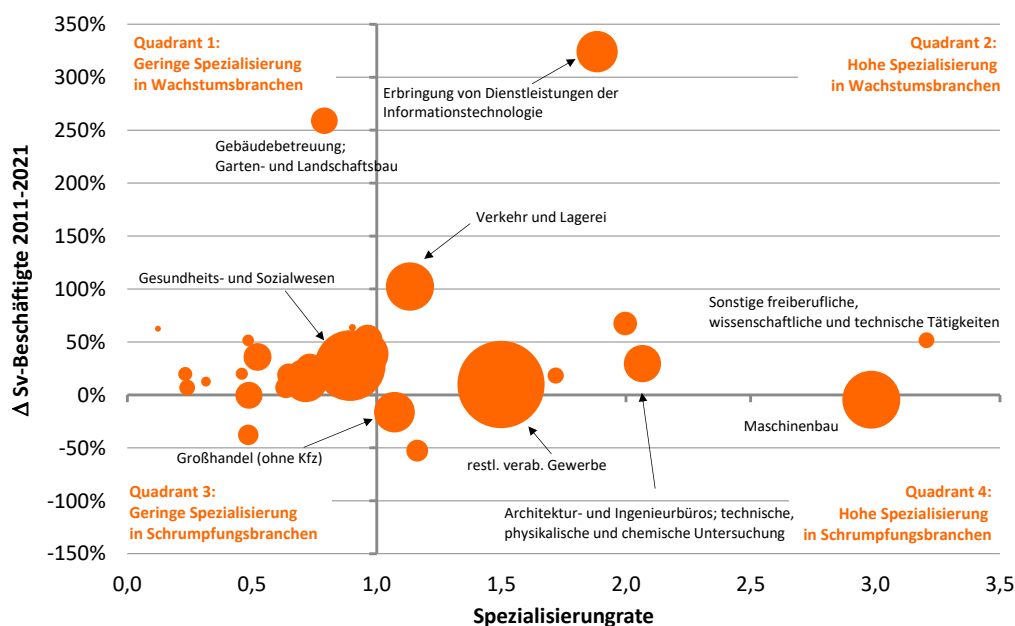
3.3.2 Clusterpolitik und Branchenstrukturanalyse

Die städtischen Cluster können nur bedingt mit den Daten der amtlichen Statistik nachgezeichnet werden, da Cluster und Wirtschaftszweige nach der amtlichen Statistik nicht deckungsgleich sind.

Der Spezialisierungsgrad der Wirtschaftsraumes Ostfildern nach den Wirtschaftszweigen kann allerdings mithilfe des Lokalisationsquotienten veranschaulicht werden. Liegt eine überdurchschnittlich hohe Spezialisierung vor, nimmt der Lokalisationsquotient einen Wert größer eins an, ansonsten kleiner eins (vgl. Abbildung 15).

Es zeigt sich, dass Ostfildern in einigen Branchen stark spezialisiert ist, darunter an erster Stelle die sonstigen freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Tätigkeiten, der Maschinenbau, Architektur- und Ingenieurbüros beziehungsweise die technischen, physikalischen und chemischen Untersuchungen. In diesen drei Wirtschaftsabteilungen arbeiten rund 14 % der Sv-Beschäftigten in Ostfildern. Spezialisiert sind zudem die Wirtschaftsabteilungen Herstellung von sonstigen Waren, Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie, Werbung und Marktforschung, Verkehr und Lagerei und das restliche verarbeitende Gewerbe sowie die übrige Information und Kommunikation.¹⁵

Abbildung 15: Spezialisierung und Entwicklung in Ostfildern anhand der Beschäftigung differenziert nach aggregierten Wirtschaftsabteilungen (2-Steller; 2011-2021)



Lesehilfe: Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der Sv-Beschäftigten bzw. am sektoralen Beschäftigtenanteil dar. Weiterhin dargestellt ist die Dynamik der Beschäftigungsentwicklung zwischen 2011 und 2021 (abgetragen auf der Koordinatenachse) und auf der Abszissenachse die Spezialisierungsrate.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg eigene Berechnungen **empirica**

¹⁵ Aufgrund der geringen Fallzahlen in den Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) wurden einige Abteilungen nicht ausgewiesen und lediglich auf der Ebene der 1-Stelle die Restgrößen ausgewiesen.

3.3.3 Spezialisierungsrate

Aus der Veränderung der Spezialisierungsrate im Zeitverlauf (2011 bzw. 2021) können sich künftige Potenziale für die weitere Entwicklung in Ostfildern ergeben.

- Einerseits kann die räumliche Nähe von Unternehmen eines Clusters zusammen mit den ansässigen Hochschulen und Forschungsreinrichtungen (in der Region) den gegenseitigen Austausch sowie die Zusammenarbeit und Kooperationen erleichtern. Außerdem kann sich durch Cluster, also die Konzentration von Unternehmen, auch ein Arbeitsort für Fachkräfte in der Regel besser positionieren.
- Andererseits kann die Konzentration auf bestimmte Cluster auch dazu führen, dass bei starker Spezialisierung und strukturellen Schrumpfungsprozessen in den entsprechenden Clustern, der Standort überdurchschnittlich betroffen ist.

Werden die Branchen entsprechend der Entwicklung der Spezialisierungsrate (gemessen am Landkreis) klassifiziert und sortiert, ergibt sich ein uneinheitliches Bild (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 17).

Die ohnehin schon stark spezialisierten sonstigen Dienstleistungen legten in der Spezialisierung seit 2011 kräftig zu, auch in der Logistik, die dem Wirtschaftsabschnitt Verkehr und Lagerei zugeordnet ist, stieg die Spezialisierungsrate deutlich an. Dasselbe gilt für den Wirtschaftsabschnitt Information und Telekommunikation.

Abbildung 16: Branchen mit zunehmender Spezialisierungsrate (Kriterium: Landkreis)

Branchen		Entwicklung Ostfildern				Spezialisierungsrate			
		Sv-Beschäftigte		Veränderung		D	BW	LK Essl.	Δ 2011-2021
		2011	2021	2011 bis 2021		2021	2021	2021	(Basis LK Essl.)
Insgesamt		11.247	13.576	2.329	21%	-	-	-	-
Wirtschaftsabschnitte									
I	Gastgewerbe	229	288	59	26%	0,73	0,84	1,02	0,15
J	Information und Kommunikation	525	810	285	54%	1,66	1,53	1,60	0,21
T	Häusliche Dienste	11	18	7	64%	0,90	0,95	0,99	0,28
H	Verkehr und Lagerei	426	862	436	102%	1,13	1,41	0,91	0,30
S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	214	326	112	52%	0,96	1,15	1,41	0,32
Wirtschaftsabteilungen									
H	Verkehr und Lagerei	426	862	436	102%	1,13	1,41	0,91	0,30
S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	214	326	112	52%	0,96	1,15	1,41	0,32
N 81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	73	262	189	259%	0,79	1,00	0,83	0,39
J 62	Dienstleistungen der Informationstechnologie	149	632	483	324%	1,88	1,55	1,43	0,90
C 32	Herstellung von sonstigen Waren	123	206	83	67%	2,00	1,16	3,21	1,20

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg eigene Berechnungen **empirica**

Demgegenüber gibt es auch Wirtschaftsabschnitte deren Bedeutung für Ostfildern in den letzten Jahren nachgelassen hat. Dazu zählen der Handel, Instandsetzung und Reparatur von Fahrzeugen, das Gesundheit- und Sozialwesen, die Kunst, Unterhaltung und Erholung, das Grundstücks- und Wohnungswesen sowie die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen.

Abbildung 17: Branchen mit abnehmender Spezialisierungsrate (Kriterium: Landkreis)

Branchen		Entwicklung Ostfildern				Spezialisierungsrate			
		Sv-Beschäftigte		Veränderung 2011 bis 2021		D	BW	LK Essl.	Δ 2011-2021 (Basis LK Essl.)
		2011	2021			2021	2021	2021	
Insgesamt		11.247	13.576	2.329	21%	-	-	-	-
Wirtschaftsabschnitte									
M	Freib., w wissenschaftliche und technische DL.	767	974	207	27%	1,02	1,00	0,97	-0,49
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	45	54	9	20%	0,46	0,72	0,74	-0,35
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	32	36	4	13%	0,32	0,34	0,63	-0,20
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	1.452	1.853	401	28%	0,89	1,03	1,30	-0,13
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	1.509	1.486	-23	-2%	0,82	0,85	0,89	-0,10
Wirtschaftsabteilungen									
M 74	Sonst. freib., wiss. und techn. DL	60	91	31	52%	3,21	3,60	1,46	-2,05
N 77	Vermietung von beweglichen Sachen	27	0	-27	-100%	0,00	0,00	0,00	-1,37
J	restl. Information u. Kommunikation (58-59, 61, 63)	376	178	-198	-53%	1,16	1,45	2,77	-1,21
M 70	Verwaltung, Führung von Betrieben; Unternehmenst.	165	196	31	19%	0,65	0,66	0,66	-0,73
M 71	Architektur- und Ingenieurbüros etc.	399	517	118	30%	2,07	1,77	1,63	-0,38

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg eigene Berechnungen
empirica

3.3.4 Innovationsindikatoren

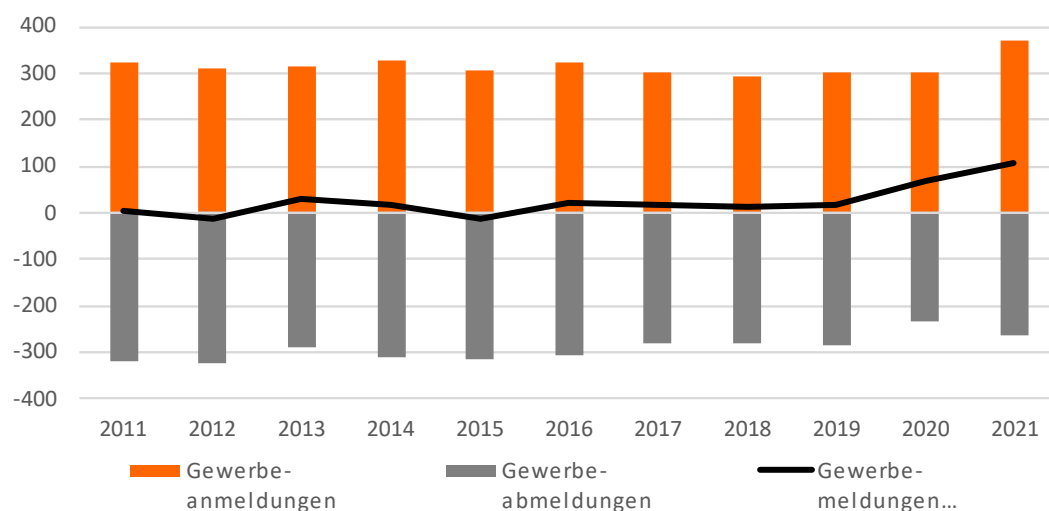
Unternehmensgründungen und Neuansiedlungen

Eine hohe Gewerbeaktivität ist eine Voraussetzung für eine langfristig erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung. Das gilt auch, wenn nicht alle Gründungen beziehungsweise neuen Gewerbeanmeldungen erfolgreich sind und nur sehr wenige den Sprung vom Kleinstunternehmen zu einem etablierten Unternehmen mit Beschäftigtenzahlen im zwei- oder dreistelligen Bereich schaffen. Auch ist zu beachten, dass es in Krisenzeiten mehr Gründungen gibt als in Aufschwungsphasen (u. a. geringere Sicherheit bestehender Arbeitsplätze, insgesamt höherer Arbeitslosigkeit).

Zwischen 2011 und 2021 gab es in Ostfildern im Mittel 316 Gewerbeanmeldungen im Jahr, während im selben Zeitraum im Mittel rund 292 Gewerbeabmeldungen registriert wurden (vgl. Abbildung 18).

Nach der Ursache oder dem Grund der Gewerbean- oder -abmeldung liegen die Angaben – aufgrund systematischer Änderungen in der Statistik – erst ab 2013 vor. Zwischen 2013 und 2021 wurden in Ostfildern knapp 2.850 Gewerbe angemeldet. Davon waren 78 % echte Neuerrichtungen und bei jeder fünften Gewerbeanmeldung handelt es sich um einen Zuzug.

Den Anmeldungen stehen insgesamt 2.570 (2013 bis 2021) Gewerbeabmeldungen gegenüber: rund 75 % davon vollständige Geschäftsaufgaben, 20 % der Gewerbetreibenden melden das Gewerbe aufgrund eines Fortzugs in Ostfildern ab.

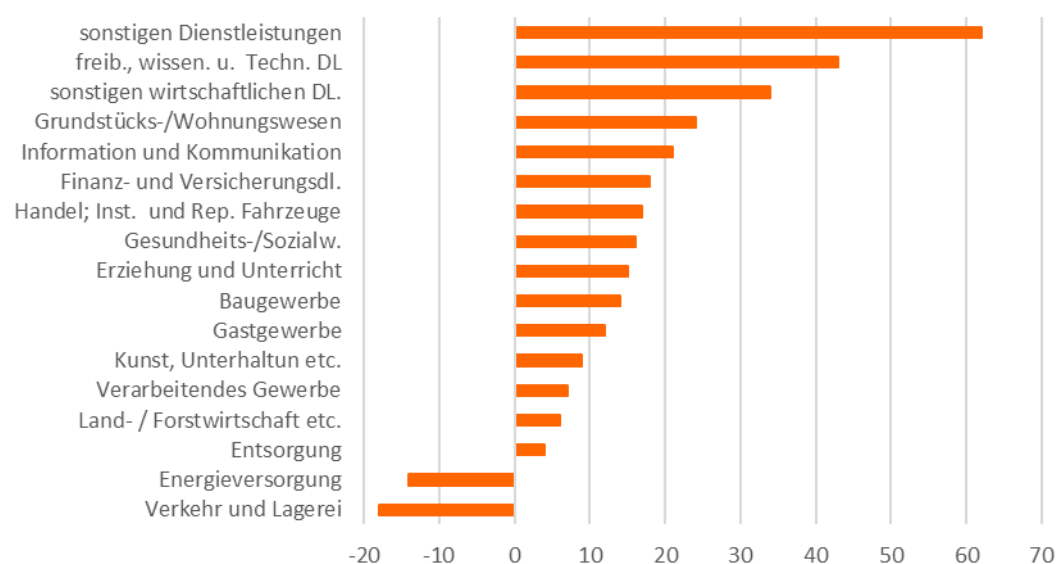
Abbildung 18: Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen in Ostfildern

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

empirica

Mehr als die Hälfte der (neuen) Gewerbebetriebe (Saldo aus An- und Abmeldungen: knapp 270) können den unternehmensnahen Dienstleistungen zugeordnet werden. Darunter allein 43 Betriebe (Saldo) die den freiberuflichen und technischen Dienstleistungen zugeordnet sind. 42 % entfallen auf die haushaltsnahen bzw. öffentlichen Dienstleistungen. In diesem Wirtschaftsabschnitt dominieren mit 64 Gewerbean- bzw. -abmeldungen (Saldo) die sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleister (vgl. Abbildung 19).

Mehr als die Hälfte der (neuen) Gewerbebetriebe sind unternehmensnahe Dienstleister

Abbildung 19: Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen nach Wirtschaftsabschnitten (2011 bis 2021)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

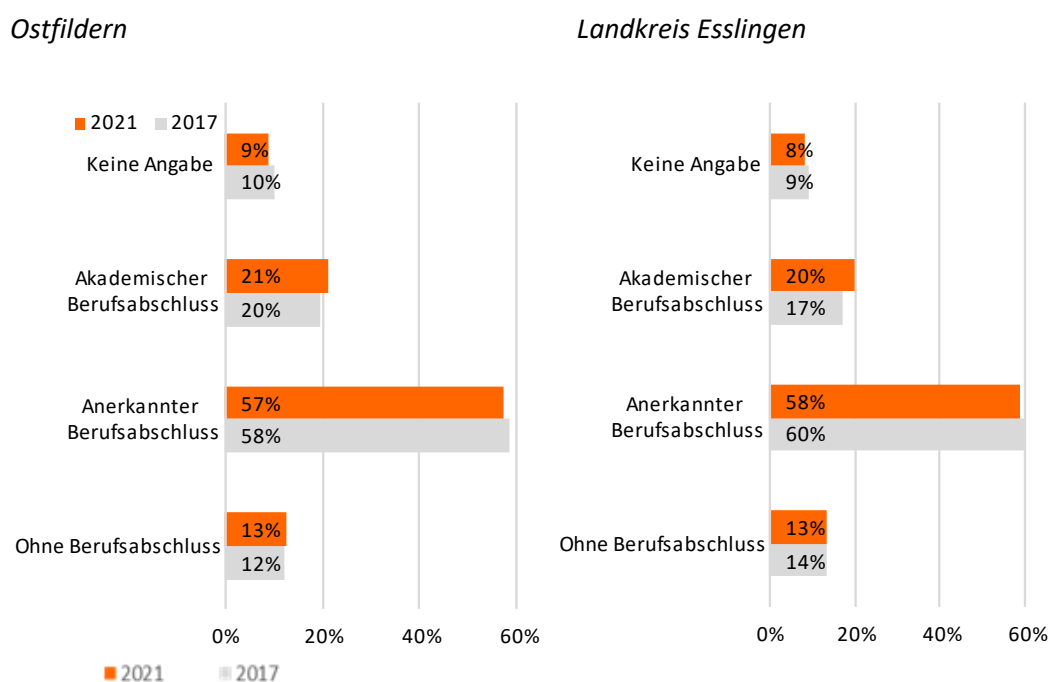
empirica

Beschäftigte nach Berufsabschluss und in wissensintensiven Bereichen

In modernen Volkswirtschaften sind vor allem wissensintensive Dienstleistungen die Keimzelle für neue Produkte und Dienstleistungen. Daher sind auch Ausbildungsstruktur und die Beschäftigten im technologieintensiven Dienstleistungssektor beziehungsweise in hochwertigen Technologien bedeutende Indikatoren für die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit einer Region.

Dabei zeigt sich, dass die Beschäftigten in Ostfildern beziehungsweise im Landkreis Esslingen entsprechend den Erwartungen qualifiziert sind (vgl. Abbildung 20). 57 % der Beschäftigten in Ostfildern verfügen über einen anerkannten Berufsabschluss (Landkreis Esslingen: 58 %) und 21 % der Beschäftigten besitzen sogar einen akademischen Abschluss (Landkreis Esslingen: 20 %). Lediglich 13 % der Beschäftigten in Ostfildern haben wie in im Landkreis Esslingen keinen anerkannten Berufsabschluss und zu 9 % der Beschäftigten liegen keine Angaben vor (Landkreis Esslingen: 8 %).

Abbildung 20: Beschäftigte nach Berufsabschluss

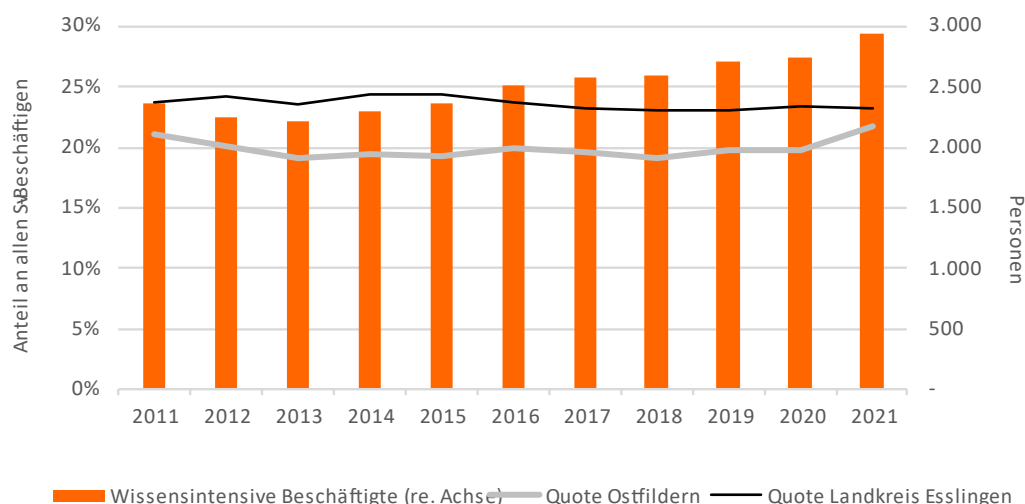


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

empirica

Die Zahl der wissensintensiven Beschäftigten¹⁶ steigt seit Jahren in Ostfildern an. 2021 wurden rund 3.000 Personen den wissensintensiven Beschäftigten zugeordnet, das waren knapp 25 % mehr als 2011 (vgl. Abbildung 21). Gemessen an allen Beschäftigten liegt der Anteil der wissensintensiven Beschäftigten in Ostfildern bei knapp 22 %, vergleichbar mit dem Jahr 2011. Im Landkreis Esslingen ist diese Quote etwas höher (2021: rd. 23 %), allerdings gab diese Quote in den letzten Jahren leicht nach und nähert sich dem Anteil Ostfilderns an.

¹⁶ Zur Abgrenzung der Wissensintensive Beschäftigte siehe im Anhang Seite 50.

Abbildung 21: Beschäftigte im technologieintensiven Dienstleistungssektor und in hochwertige Technologien

Anmerkung: Wissensintensive Beschäftigte: Beschäftigten im technologieintensiven Dienstleistungssektor sowie in hochwertige Technologien (vgl. im Anhang Seite 89).

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

empirica

3.3.5 Benchmark: Städtevergleich zwischen den großen Kreisstädten im Landkreis Esslingen

Zur besseren Einordnung wird Ostfildern im Folgenden mit den fünf großen Kreisstädten im Landkreis verglichen. Neben Leinfelden-Echterdingen (plus 10 %) ist die Einwohnerzahl in Ostfildern (plus 9 % bzw. ca. 3.340 Personen) seit 2011 am dynamischsten gewachsen (vgl. Abbildung 22). Auch beim Wachstum der Zahl der privaten Haushalte rangiert Ostfildern an zweite Stelle (plus 8 % bzw. rd. 1.350 Haushalte). Beim Haushaltseinkommen ist die Einordnung je nach gewähltem Kriterium verschieden. Gemessen am verfügbaren Einkommen der Haushalte rangiert Ostfildern an erster Stelle (rd. 65.112 Euro). Wird hingegen das Wachstum seit 2011 betrachtet landet Ostfildern vor Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt lediglich auf dem 4. Rang.

Abbildung 22: Einwohner, Haushalt und Einkommen

Gebiet	Einwohner (EW)			Haushalte (HH)			Haushaltseinkommen		
	2011	2020	Δ 2011-2020 (%)	2011	2020	Δ 2011-2020 (%)	2011	2019	Δ 2011-2019 (%)
Große Kreisstadt Ostfildern	36.093	39.431	9%	16.485	17.839	8%	54.826	65.112	19%
Große Kreisstadt Esslingen am Neckar	87.519	92.722	6%	42.250	43.927	4%	48.267	59.525	23%
Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen	36.508	40.161	10%	17.440	19.044	9%	55.057	63.697	16%
Große Kreisstadt Filderstadt	44.064	45.958	4%	20.312	21.389	5%	51.041	58.651	15%
Große Kreisstadt Nürtingen	39.295	41.154	5%	17.205	17.831	4%	47.612	57.425	21%
Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck	39.048	40.774	4%	17.481	18.159	4%	51.246	63.504	24%
kreisfreie Stadt Stuttgart	591.015	630.305	7%	292.786	308.601	5%	47.781	56.844	19%
Landkreis Esslingen	504.961	533.617	6%	228.857	240.377	5%	51.068	61.298	20%
Planungsregion Stuttgart	2.626.864	2.787.858	6%	1.200.545	1.264.901	5%	50.473	60.480	20%

Quelle: empirica regio (Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Statistisches Bundesamt (Destatis))

empirica

Das Gemeindegebiet Ostfildern umfasst eine Fläche von rund 2.281 Hektar (vgl. Abbildung 23):

- Rund 37 % davon entfallen, wie Leinfelden-Echterdingen, auf Siedlungs- und Verkehrsflächen. In Esslingen am Neckar beträgt der Anteil sogar 42 %.
- Bezogen auf die Zahl der Einwohner umfassten die naturnahen Flächen in Ostfildern rund 3,7 AR/je Einwohner. Nur in Esslingen am Neckar ist die Quote (2,9 AR/EW) niedriger. In den anderen großen Kreisstädten hingegen deutlich niedriger.

Unter den sechs großen Kreisstädten im Landkreis haben nur Ostfildern und Filderstadt negative Pendelsalden. In Ostfildern ist er, bezogen auf die Bevölkerung mit 94 Pendlern im Saldo je 1.000 Einwohner, dabei am höchsten (Filderstadt: 77). Entsprechend niedrig ist der Anteil der Sv-Beschäftigten am Arbeitsort bezogen auf die Einwohner in Ostfildern. Lediglich 34 Beschäftigte je 100 Einwohner arbeiten in Ostfildern (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Fläche und Beschäftigung in Ostfildern und in der Region

Gebiet		Fläche			Sv-Beschäftigte am Arbeitsort				Pendlersaldo	
		ha	Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfl.	Naturnahe Fl. Je EW	2011	2021	Δ % 2012-2021	Sv-Beschäftigte 100 EW (2021)	absolut	je 1.000 EW (2020)
Große Kreisstadt	Ostfildern	2.281	37	3,7	11.141	13.576	22%	34	-3.719	-94
Große Kreisstadt	Esslingen am Neckar	4.643	42	2,9	41.769	48.497	16%	52	8.996	97
Große Kreisstadt	Leinfelden-Echterdingen	2.989	37	4,7	25.215	30.967	23%	77	12.956	323
Große Kreisstadt	Filderstadt	3.855	34	5,5	13.449	17.597	31%	38	-3.531	-77
Große Kreisstadt	Nürtingen	4.688	27	8,3	15.908	19.060	20%	46	1.849	45
Große Kreisstadt	Kirchheim unter Teck	4.047	33	6,7	14.729	19.340	31%	47	2.176	53
kreisfreie Stadt	Stuttgart	20.732	52	1,6	349.622	427.401	22%	68	162.992	259
Landkreis	Esslingen	64.128	25	9,0	182.656	218.760	20%	41	-12.379	-23
Planungsregion	Stuttgart	365.356	23	10,1	1.067.963	1.277.040	20%	46	86.021	31

Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Statistisches Bundesamt (Destatis) **empirica**

Die Angebotsmieten (Median) für Büroräume liegen in Ostfildern bei rund 9,50 Euro/m² und damit auf dem Niveau des Landkreises Esslingen. In Esslingen am Neckar und in Leinfelden sind die mittleren Mieten (10,90 Euro/m² bzw. 10,50 Euro/m²) etwas höher, in Filderstadt, Nürtingen und Kirchheim unter Teck niedriger (vgl. Abbildung 24). Baugrundstücke werden im Landkreis Mangelware und werden kaum angeboten.

Abbildung 24: Mieten und Grundstückspreise

Gebiet		Mieten						Grundstückspreise		
		Büro 2012	Büro 2021	Δ 2012-2021 %	Wohnen 2012	Wohnen 2021	Δ 2012-2021 %	2012 bis Ende 2016	2017 bis Ende 2021	Δ (%)
Große Kreisstadt	Ostfildern	8,12	9,50	17%	8,62	12,31	43%	390	420	8%
Große Kreisstadt	Esslingen am Neckar	7,75	10,90	41%	8,21	11,82	44%	393	(317)	-
Große Kreisstadt	Leinfelden-Echterdingen	8,50	10,50	24%	9,00	12,99	44%	533	(1.318)	-
Große Kreisstadt	Filderstadt	7,50	9,13	22%	8,32	11,95	44%	320	(1.020)	-
Große Kreisstadt	Nürtingen	6,58	9,08	38%	7,43	11,17	50%	278	(36)	-
Große Kreisstadt	Kirchheim unter Teck	5,50	9,68	76%	7,87	11,25	43%	153	(250)	-
kreisfreie Stadt	Stuttgart	9,90	13,40	35%	9,50	13,99	47%	462	1.556	237%
Landkreis	Esslingen	7,58	9,50	25%	8,00	11,64	46%	292	411	41%
Planungsregion	Stuttgart	8,26	10,57	28%	8,10	12,01	48%	-	-	-

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten)

empirica

3.4 Der Wirtschaftsstandort Ostfildern aus Sicht von Unternehmen

Neben der quantitativen Analyse wurden im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes auch qualitative Interviews mit in der Stadt Ostfildern und in der Region ansässigen Unternehmen geführt. Der Charakter dieser Gespräche war nicht auf Repräsentativität angelegt, sondern es sollte ein Meinungsbild der befragten Unternehmen über den Wirtschaftsstandort Ostfildern abgefragt werden. Von den insgesamt 26 angesprochenen Unternehmen erklärten sich 11 Unternehmen bereit, ein Gespräch zu führen (digital, telefonisch, Liste der Teilnehmenden siehe Anhang).

3.4.1 Generelle Einschätzungen: Stärken, Schwächen, Chancen, Herausforderungen

Stärken und Entwicklungschancen

Als Stärken des Wirtschaftsstandortes Ostfildern benennen befragte Unternehmen in erster Linie Lagefaktoren, wie die zentrale Lage von Ostfildern in der Region Stuttgart („man ist sehr schnell in Stuttgart und in der Kreisstadt Esslingen“, „gute Lage zwischen der Stuttgarter Innenstadt und der schwäbische Alb/ Fildern“), eine gute überregionale Straßenanbindung (u.a. A 8), der Stadtbahnanschluss an Stuttgart, die Nähe zum Stuttgarter Flughafen und die Nähe zu Hochschulen auf den Fildern.

Positiv hervorgehoben werden zudem die Lage von Ostfildern in einer wirtschaftsstarken Region mit einem breiten Branchenmix („Region mit einer Tradition im Maschinenbau“, „der Branchenmix im Neckartal ist sehr gut“) und die generelle Verfügbarkeit gut ausgebildeter Fachkräfte in der Region („auch viele von den Fildern/ der Alb“). Ostfildern hat aus Unternehmenssicht eine „gute Größe“ („gute Mittelstadt, „schlagkräftige Kommune mit vielen Einwohnern und kein Dorf“) und ist ein gewachsener Wohnstandort („viele Neubaugebiete“, „stetiger Wohnbau“) mit einer guten Infrastruktur („die Internetanbindung ist inzwischen gut“).

Nicht vergessen werden darf, dass neben den harten Standortfaktoren Ostfildern auch Heimatstandort für Unternehmen ist, in der sie seit vielen Jahren oder Jahrzehnten

ansässig sind. Unternehmen heben auch eine gute Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung hervor.

Entwicklungschancen für den Wirtschaftsstandort Ostfildern werden von befragten Unternehmen gesehen in dem breiten Branchenmix, der Ergebnis einer Mischung aus vielen kleineren und mittleren Unternehmen und einigen wenigen großen Betrieben ist. Es wird betont, dass zur Nutzung der Entwicklungspotenziale ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen vorhanden sein muss. So könnten sich bestehende Betriebe am Wirtschaftsstandort Ostfildern weiterentwickeln und auch expandieren, aber auch verlagernde Unternehmen aus Stuttgart und Neuansiedlungen von Niederlassungen bundesweiter Unternehmen ihren Standort in Ostfildern finden.

Schwächen und Herausforderungen

Befragte Unternehmen nennen fehlende bzw. nicht passende Gewerbeflächen in Ostfildern als eine Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Ostfildern hier in die Reihe vieler Kommunen in der Region Stuttgart einreicht, in denen Knappheiten bei Gewerbeflächenangeboten bestehen und die meisten Gewerbegebiete vollgelaufen sind. Dabei sei es wichtig, sowohl größere zusammenhängende Flächen ab 10.000 m² z.B. für produzierendes Gewerbe als auch Flächen mit kleineren Zuschnitten im Bereich von 2.000 bis 3.000 m² etwa für Handwerksbetriebe anzubieten. Als ein negativer Effekt des knappen Flächenangebotes werden auch die als hoch bewerteten Preise für Gewerbeflächen in Ostfildern benannt und als Entwicklungshemmnis gesehen.

Ein häufig von den befragten Unternehmen genanntes Thema ist die Weiterentwicklung von Ostfildern als Wohnstandort. Gerade angesichts des Fachkräftemangels ist ein funktionierender Wohnungsmarkt eine wichtige Vorleistung für einen prosperierenden Wirtschaftsstandort Ostfildern. Arbeitskräfte, gerade auch in Nicht-akademischen Berufen, benötigen erschwinglichen Wohnraum in Ostfildern. Ein gutes Beispiel der Vergangenheit sei der Scharnhäuser Park mit seinem umfangreichen Wohnungsangebot, dass in den 1990er und 2000er Jahren gebaut wurde. Daher können neben fehlenden Gewerbeflächen auch fehlende Wohnbauflächen ein Entwicklungsrisiko für Ostfildern sein. Es ist klar, dass mit der Entwicklung des Wohnstandortes Ostfildern dann auch entsprechende Betreuungs- und Bildungsangebote (Kitas, Schulen) geschaffen werden müssen.

Auch die Verkehrsanbindung spielt eine Rolle für die befragten Unternehmen. Beim ÖPNV sind das Mängel der schienengebundenen Erreichbarkeit (kein S-Bahnanschluss, nicht alle Gewerbegebiete sind mit der Bahn zu erreichen), die auch dazu führen können, dass Nachfrager nach Büroflächen einzelne Standorte in Ostfildern ablehnen. Bei der Erreichbarkeit mit dem Auto weisen befragte Unternehmen auf das knappe Angebot an Stellplätzen in den Gewerbegebieten hin (sowohl für Betriebsfahrzeuge als auch für die Autos der Beschäftigten). In diesem Zusammenhang wird die Notwendigkeit genannt, dass bei steigender Inanspruchnahme von Fahrzeugen mit E-Antrieb auch die Voraussetzungen für funktionierende Ladeinfrastruktur geschaffen werden müssen. Als Herausforderung wird zudem die als schlecht bewertete Erreichbarkeit verschiedener Gewerbegebiete mit dem Auto und auch mit dem Lkw beschrieben („Häufig geht es über die „Dörfer“ und „wenn sich ein LKW mal verfährt, dann ist es aus“).

Darüber hinaus gaben die Unternehmen Hinweise auf verschiedene Herausforderungen. Genannt wurden hier z.B. ein „über die Jahre verloren gegangener“ direkter Kontakt von kleinen Unternehmen zur Stadt Ostfildern zugunsten einer „Bevorzugung der ansässigen

großen Unternehmen. Der direkte Austausch mit der Wirtschaftsförderung sei verbesserungsfähig. Auch wenn die Versorgung der Wirtschaft mit Fachkräften in der Region Stuttgart und auch in Ostfildern grundsätzlich gut sei, stehen kleine „unauffällige“ Unternehmen in Ostfildern im Wettbewerb mit den Großunternehmen in der Region und „ziehen öfter den Kürzeren“. Zudem wurde der als „hoch“ empfundene Gewerbesteuerhebesatz in Ostfildern („auf Stuttgarter Niveau“) als ein Entwicklungsrisiko benannt.

3.4.2 Einschätzungen zu bestimmten Themen

Von den befragten Unternehmen wurden folgende Trends als relevant für ihre Geschäftstätigkeit benannt:

- Aktuelle Probleme in den Lieferketten und gestiegene Energiekosten sind für die befragten Unternehmen zum jetzigen Zeitpunkt sicherlich der wichtigste Trend. Dabei sind Lieferschwierigkeiten mit den damit einhergehenden Verzögerungen im Produktionsprozess sowie eine Verteuerung der Herstellung die drängendsten Herausforderungen.
- Die unterbrochenen Lieferketten führen zu einer Verschiebung weg von „Just-in-time“ hin zu mehr Lagerung, um das Risiko von unterbrochenen Produktionsprozessen zu reduzieren. Das wird den Trend fortsetzen, das Unternehmen wieder stärker Lagerkapazitäten nachfragen und hierfür entsprechende Flächen benötigen.
- Im Zusammenhang mit dem Fachkräftemangel kann die Steigerung der Einkommen für Unternehmen zum Engpass werden. Steigen die Einkommen zu stark und können diese Steigerungen nicht durch höhere Produktpreise kompensiert werden, dann könnten sehr kostensensible Unternehmen ins Ausland verlagern.
- Nachhaltigkeit: In der Kunststoffbranche wird die Kreislaufwirtschaft wichtiger werden. Daher werden Maschinen für die kunststoffverarbeitende Industrie, die das Recycling verbessern, stärker nachgefragt sein.
- Autonomes Fahren für Lkw: Auch wenn das bei den Speditionen bzw. den Fahrzeugen grundsätzlich in absehbarer Perspektive möglich erscheint, ist immer die Situation auf der Kundenseite zu sehen. Während es bei großen Betrieben, wie Daimler, möglich sein wird, automatisch zu be- und entladen, wird das bei den vielen kleinen und mittleren Unternehmen wahrscheinlich auf absehbare Zeit nicht möglich sein und die Lkw-Fahrer müssen selbst laden.
- Weitere Preissteigerungen für Wohnraum und daraus resultierende verringerte Ausgaben für relevante Produkte und Dienstleistungen (z.B. Fliesen, Wohnungsausstattung) könnten zu einem Rückgang der Nachfrage bei den entsprechenden Anbietern führen (z.B. Handwerker), was wiederum potenziell zu Flächenfreisetzungen führen könnte.

Automotive-Bereich in der Region Stuttgart

Der Blick auf den für die Region Stuttgart wichtigen Wachstumsmotor der Automobilindustrie ist bei befragten Unternehmen nicht einheitlich. Es gibt Unternehmen, die einschätzen, dass der Umbruch der Autoindustrie für Ostfildern keine Rolle spiele und dass die meisten Firmen sich schon darauf eingestellt und neue Geschäftsfelder erschlossen

haben. So seien „viele Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau und Metallherzeugung kaum noch abhängig von der Automobilindustrie“. In einer positiven Erwartung („der Wandel lässt sich nicht aufhalten“) gehen andere Unternehmen davon aus, dass die Hersteller „das Feld nicht kampflos aufgeben werden“ und „die Werke an die Herstellung von Elektromotoren und Batterien anpassen werden“, auch in „Zusammenarbeit mit Kommunen“. Hier wurde die im Jahr 2025 zu erwartende Ansiedlung des Brennstoffzellenwerks für Nutzfahrzeuge von Cellentric in Weilheim a.d. Teck genannt. Es gibt aber auch Unternehmen, die vorsichtiger sind, und darauf hinweisen, dass „noch vieles am Verbrenner in der Region hängt“ und es wichtig sei, „in gebotener Zeit neue Geschäftsfelder zu finden“. In dem Kontext wird auch die aktuelle Hochpreisstrategie von Daimler hinterfragt.

Rückverlagerung nach Deutschland und Ostfildern

Auch beim Thema von Rückverlagerungen von Unternehmen aus dem Ausland, einen den es schon vor Beginn der Corona-Pandemie gab und der jetzt noch Bedeutung gewonnen hat, ist die Meinung der befragten Unternehmen gespalten. Unternehmen, die erwarten, „dass ein Teil der Produktion zurückkommt“, führen „steigende Lohnkosten im Ausland“, „zunehmende Transportkosten aufgrund der steigenden Energiepreise“ und eine „wachsende Unsicherheit“ aufgrund unterbrochener Lieferketten“ als Gründe an. Im Ergebnis könne so der teilweise als „zu exzessiv“ bewertete Verlagerungstrend in „Billig-Länder“ in der Vergangenheit korrigiert werden. Es gibt aber auch Unternehmen, die dem so genannten Re-shoring kein besonderes Gewicht beimessen: „Dieses Thema mag zwar derzeit in Mode sein, aber langfristig wollen die Leute aber billig und das kriegen wir hier in Deutschland nicht hin. Also wird in fünf bis zehn Jahren wieder alles beim Alten sein.“

Effekte der Corona-Pandemie (Homeoffice) auf die Flächennachfrage

In der bestehenden Situation sehen befragte Unternehmen kaum Effekte durch die Corona-Pandemie auf die Flächennachfrage. Das ist insofern nicht überraschend, weil das Produzierende Gewerbe in Ostfildern (und in der Region Stuttgart) relativ viele Arbeitsplätze bietet und Homeoffice hier kein Thema ist. In Betrieben mit Büroarbeitsplätzen sind heute zwar „selten 100 % der Belegschaft im Büro“. Auf die Flächennachfrage habe das aber kaum Auswirkungen, weil die Flächen derzeit anders genutzt werden (z.B. als Yogaraum, Turnzimmer, Lounge-Raum). Bei der Neuankmietung oder Neu-Konzeption von Büroflächen würden Unternehmen allerdings weniger Bürofläche in Anspruch nehmen. Ein Unternehmen sagte es so: Wir würden nur noch die Hälfte der arbeitsplatzbezogenen Bürofläche anmieten.“ Wäre das häufiger der Fall, dann ist zu erwarten, dass insbesondere bei älteren und nicht modernisierten Büros in schlechter Lage zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten auftreten und die Leerstandsrisiken zunehmen.

Steigende Energiepreise und Pendelverhalten

Die steigenden Kosten für das Benzin spielen für die Beschäftigten befragter Unternehmen und deren Pendelverhalten grundsätzlich eine Rolle. Ein Grund hierfür ist, dass viele Beschäftigte von befragten Unternehmen mit dem Auto zu Arbeit fahren. In gewisser Weise können die steigenden Benzinkosten aber kompensiert werden, etwa wenn Unternehmen einen Bonus zahlen, der einen Teil der Steigerungen abdeckt oder die Beschäftigten einen Dienstwagen nutzen können. Es gibt Unternehmen, die ihren Beschäftigten

anbieten, Homeoffice zu nutzen oder stellen E-Bikes zur Verfügung. Es gibt aber auch Unternehmen, die trotz gestiegener Benzinpreise kein verändertes Pendelverhalten ihrer Mitarbeiter feststellen. Bei der Frage, welche Gewicht steigende Energie- bzw. Benzinpreise bei der Wohnstandortwahl haben, wird dem Immobilienpreis- bzw. Mietniveau das deutlich größere Gewicht beigemessen. Wie Unternehmen berichten, werden lange Pendelwege nicht akzeptiert. Ein Unternehmen berichtete davon, dass die Mitarbeiter vor allem zwischen 15 und 30 Minuten Pendelweg haben und das viele Beschäftigte auf den Fildern oder der Alb wohnen.

Fachkräftemangel

Für die befragten Unternehmen in Ostfildern ist der Fachkräftemangel ein Thema. Damit wird ein Ergebnis der aktuellen Konjunkturumfrage der IHK Esslingen-Nürtingen widergespiegelt. Dort ist der Fachkräftemangel (neben den Energie- und Rohstoffkosten) für jedes zweite Unternehmen ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung. In dem Kontext spielen auch steigende Arbeitskosten eine Rolle. Einen Fachkräftemangel gibt es nicht nur im akademischen Bereich (z.B. Sicherheits-Ingenieure), sondern z.B. auch bei Lkw-Fahrern und Mitarbeitern aus Produktion und Verwaltung. Unternehmen am Standort Ostfildern gehen mit der Personalknappheit unterschiedlich um. Beispiele sind: Über die Zusammenarbeit mit Schulen werden frühzeitig Verbindungen zu potenziellen Auszubildenden aufgebaut, Auszubildende übernehmen von Beginn an Verantwortung und sind so frühzeitig vollwertige Arbeitskräfte, ein stärkeres Anlernen, um so auch „fachfremde“ oder weniger qualifizierte Arbeitskräfte einzubeziehen oder auch das Kümern um Wohnraum für Mitarbeiter.

3.4.3 Blick auf die Gewerbeflächen

Flächenwünsche der Unternehmen in der Vergangenheit

Die Gespräche mit den 11 Unternehmen lassen den Eindruck zu, dass diese in den letzten Jahren keine Probleme hatten, ihre Flächenwünsche in Ostfildern zu erfüllen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies auch für alle übrigen Unternehmen am Standort Ostfildern zutrifft. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes lediglich Unternehmen befragt wurden, die nach wie vor in Ostfildern ansässig sind und nicht Unternehmen, die ihre Flächenwünsche in der Vergangenheit in Ostfildern nicht befriedigen konnten und dann erst gar nicht zugezogen oder sogar fortgezogen sind.

Perspektive der Unternehmen auf die zukünftige Flächennachfrage

Einige befragte Unternehmen haben ihre zusätzlichen Flächenbedarfe in den nächsten Jahren formuliert. In Summe haben fünf von elf befragten Unternehmen einen Grundstücksflächenbedarf (netto) in einer Größenordnung von 17.000 bis 22.400 m² geäußert. Rechnet man einen 20 %-igen Anteil für Erschließung hinzu, dann entspricht das einem Bedarf von 2 bis 2,7 Hektar. Nachgefragt werden Hallenflächen für Produktion, Lagerung, Büros und Parkplätze für Pkw und Lkw. Ein Unternehmen der Baubranche äußerte angesichts der starken Preissteigerungen für Immobilien, dass die Flächennachfrage in der Baubranche in den nächsten Jahren kaum zunehmen wird. Der Zeithorizont dieser sich aus den

Expertengesprächen ergebenden Flächenbedarf lässt sich nicht abschätzen. Ein befragtes Unternehmen nannte z.B. 2026 als Zeitpunkt. Der Großteil der Flächennachfrage liegt nach Aussage befragter Unternehmen in einer Größenordnung von unter 3.000 m².

Die meisten befragten Unternehmen am Standort Ostfildern werden nach eigenen Angaben keine Flächen (Grundstücke oder Gebäude) in den kommenden fünf Jahren im Saldo freisetzen. Einzelfälle weisen allerdings darauf hin, dass die Wiedernutzung freiwerdender Liegenschaften und Objekte zukünftig ein Thema in Ostfildern sein kann. Es wird die Frage sein, ob eine Bestandsimmobilie für eine Nachnutzung geeignet bzw. zu ertüchtigen ist oder ob Abriss und Neubau die Lösung sein wird.

Zukünftiges Gewerbeflächenangebot in Ostfildern

Die befragten Unternehmen äußern mehrheitlich die Bedeutung eines ausreichenden und auch bezahlbaren Gewerbeflächenvorrats in der Zukunft. Nur wenige sagen, dass sie erwarten, dass das derzeitige Angebot ausreicht. Auch produzierende Unternehmen sollten Flächen in Ostfildern finden. Mit Scharnhausen-West wird in den Augen befragter Unternehmen zwar ein richtiger Schritt gemacht, so dass im Gewerbegebiet Scharnhausen der Angebotsengpass kurz- bis mittelfristig aufgelöst werden kann. Allerdings befürchten befragte Unternehmen, dass in Scharnhausen-West „vor allem große Betriebe Platz finden sollen und daher kleine Mittelständler mit ihrer kleinteiligen Nachfrage außen vor bleiben werden“.

Befragte Unternehmen weisen auch darauf hin, dass es bei schrumpfenden Branchen (z.B. Verlagsgewerbe) immer wieder Möglichkeiten der Wiedernutzung geben dürfte. Bei der Nachnutzung sollte auf das qualitative Profil geachtet werden. Unternehmen weisen auf negative Beispiele in Ostfildern hin, bei denen das Erscheinungsbild der wiedergenutzten Immobilie auf einen beginnenden Prozess des „Abwirtschaftens“ hinweisen würden. Den Unternehmen, die sich diesbezüglich äußerten, ist allerdings auch klar, dass die Stadt auf die Nachnutzung relativ wenig Einfluss hat, da die Liegenschaften in privatem Eigentum stehen.

Verdichtung vorhandener Gewerbestandorte

Eine Verdichtung von Gewerbegebieten ist für die befragten Unternehmen von geringer Bedeutung. Im produzierenden Bereich (der gerade für die Stuttgarter Region nach wie vor wichtig ist z.B. im Vergleich mit dem Münchener Umland) oder auch bei der Lagerhaltung seien einer Verdichtung Grenzen gesetzt („schwere Maschinen sind nur ebenerdig unterzubringen“, eine höheres Hochregallager erfordert größere Gabelstapler“). Bei gewünschten Verdichtungen in Gewerbegebieten sei zu berücksichtigen, dass Unternehmen auf ihren Grundstücken Flächen vorhalten, um sie später für eine Erweiterung zu nutzen, d.h. nicht jede heute sichtbare unbebaute oder ungenutzte Fläche steht zur Verfügung für eine gewerbliche Entwicklung. Befragte Unternehmen weisen auf aufzustockende Bürogebäude, etwa im Gewerbegebiet Kemnat, oder auf einen Abriss veralteter und nur sub-optimal nutzbarer Immobilien und den Neubau nachfragegerechter Objekte hin. Im Kontext einer Verdichtung von Gewerbegebieten weisen Unternehmen darauf hin, dass über eine Zentralisierung bzw. eine Neusortierung von Gewerbestandorten in Ostfildern nachgedacht werden könne. Das könne es Unternehmen ermöglichen, mehrere in Ostfildern bzw. in der Region Stuttgart verteilte Standorte zu zentralisieren auf einer größeren Fläche.

Rolle gewerblicher (Grundstücks)preise

Für die meisten der befragten Unternehmen spielen die gewerblichen Grundstückspreise eine Rolle. Ostfildern als Teil der Region Stuttgart mit der Nähe zum Stuttgarter Flughafen und der Stuttgarter Vorwahl wird zwar als Hochpreisstandort mit Grundstückspreisen zwischen 250 und 400 Euro/m² angesehen und akzeptiert (in Einzelfällen werden auch höhere Preise gezahlt). Allerdings halten befragte Unternehmen die Qualitäten des Wirtschaftsstandortes Ostfildern auch nicht für so gut, dass jeder Preis gezahlt werden würde. Hier wird der Vergleich mit den Nachbargemeinden angeführt („dort sind die Preise deutlich günstiger mit 200 bis 300 Euro /m²“). Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass preissensible Unternehmen trotz ihrer hohen Verbundenheit mit Ostfildern abwandern. In dem Zusammenhang kommt dem neuen Gewerbegebiet Scharnhausen-West eine besondere Rolle zu. Die dort aufgerufenen Preise werden von befragten Unternehmen als zu hoch z.B. für produzierende Mittelständler angesehen. Daher sei es erforderlich, solche hochpreisigen Gewerbegrundstücke in höherem Maße auszunutzen.

Nachhaltigkeit von Gewerbegebieten (Ökologisch, sozial, wirtschaftlich)

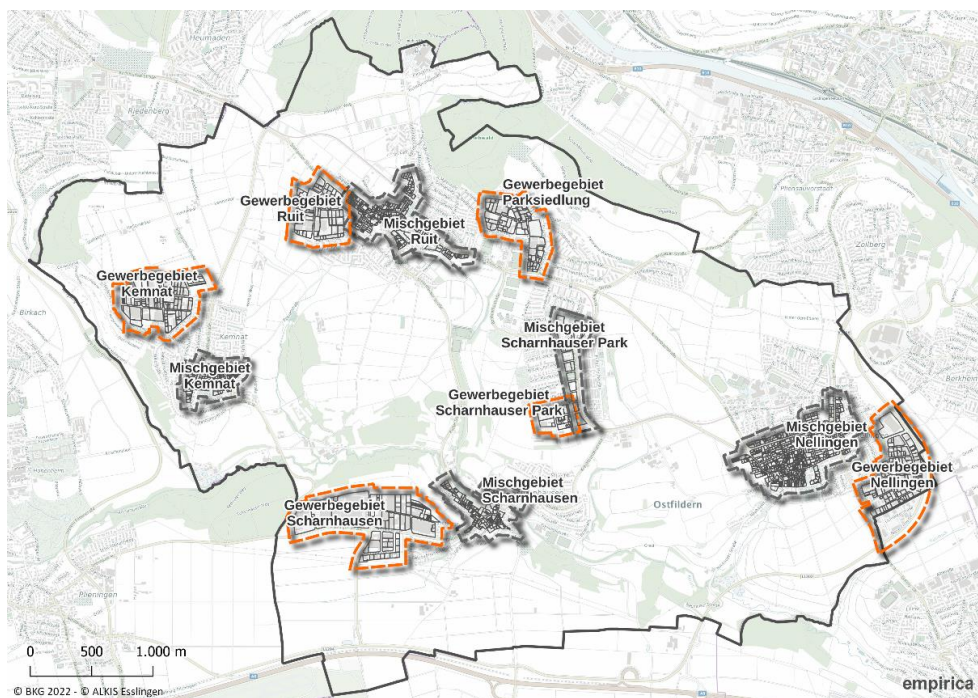
Nachhaltigkeit als generelles Thema ist abhängig von der Unternehmensgröße, so die Einschätzung eines befragten Unternehmens. Gerade größere Firmen achten aufgrund von Imagegründen auf das Thema Nachhaltigkeit. Dies ließe sich dann auch auf die Gewerbeflächeninanspruchnahme herunterbrechen. In der Gesamtschau der Unternehmensgespräche sind ökologische Erwägungen bei der Flächennachfrage jedoch unwichtig, auch weil „ohnehin ökologische Standards eingehalten werden müssen, egal wo investiert wird.“ Bei einer zukünftig zu erwartenden wachsenden Inanspruchnahme von E-Fahrzeugen müssen die Voraussetzungen für eine funktionierende Ladeinfrastruktur erfüllt sein. Bürovermieter stellen angesichts der gestiegener Energiepreise fest, dass möglichst geringe Nebenkosten bei Anmietungsentscheidungen wichtiger werden. Unter sozialen Aspekten der Nachhaltigkeit verstehen befragte Unternehmen den Aspekt der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (gute Schulen, Kindertagesstätten). Das spiele bei der Neuan siedlung eine Rolle. Hier sei Ostfildern „gut aufgestellt“.

4. Analyse der bestehenden Gewerbestandorte

4.1 Analyisierte Gewerbestandorte

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wurden insgesamt 11 gewerblich genutzte Standorte in Ostfildern detailliert in ihren Nutzungsstrukturen erhoben. Es handelt sich um sechs Gewerbe- und fünf Mischgebiete (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Lage der untersuchten Gewerbestandorte in Ostfildern



Gebiets- Bezeichnung	FNP	Gebietstyp	Größe (ha, netto)
Gewerbegebiet Kemnat	Gewerbliche Baufläche (G)	Gemischtes Gewerbegebiet	17,5
Gewerbegebiet Ruit	Gewerbliche Baufläche (G)	Gemischtes Gewerbegebiet	14,2
Gewerbegebiet Parksiedlung	Gewerbliche Baufläche (G)	Gemischtes Gewerbegebiet (erhöhter Wohnanteil)	12,3
Gewerbegebiet Nellingen	Gewerbliche Baufläche (G)	Gemischtes Gewerbegebiet (erhöhte Anteile an Industrie und Bau/Handwerk/Gewerbe)	17,6
Gewerbegebiet Scharnhäuser Park	Gewerbliche Baufläche (G)	Höherwertiges Gewerbegebiet („Bürostandort“)	3,8
Gewerbegebiet Scharnhäuser	Gewerbliche Baufläche (G)	Gemischtes Gewerbegebiet (erhöhte Anteile an Industrie und Logistik / Großhandel)	32,7
Mischgebiet Kemnat	Gemischte Baufläche (M)	Dorfkern mit Nahversorgung, Wohnen im übrigen Bereich	7,4
Mischgebiet Ruit	Gemischte Baufläche (M)	Dorfkern mit Nahversorgung, Wohnen im übrigen Bereich	13,0
Mischgebiet Nellingen	Gemischte Baufläche (M)	Sanierter Dorfker mit Nahversorgung und Dienstleistungen, Wohnen im übrigen Bereich	28,1
Mischgebiet Scharnhäuser Park	Gemischte Baufläche (M)	Nahversorgungszentrum im Norden, im Süden größere Büronutzungen	6,3
Mischgebiet Scharnhäuser	Gemischte Baufläche (M)	Dorfkern mit eingeschränkter Nahversorgung, Wohnen im übrigen Bereich	7,2

Quelle: eigene Darstellung

empirica

4.2 Nutzungsarten und funktionelle Nutzung in den Gebieten

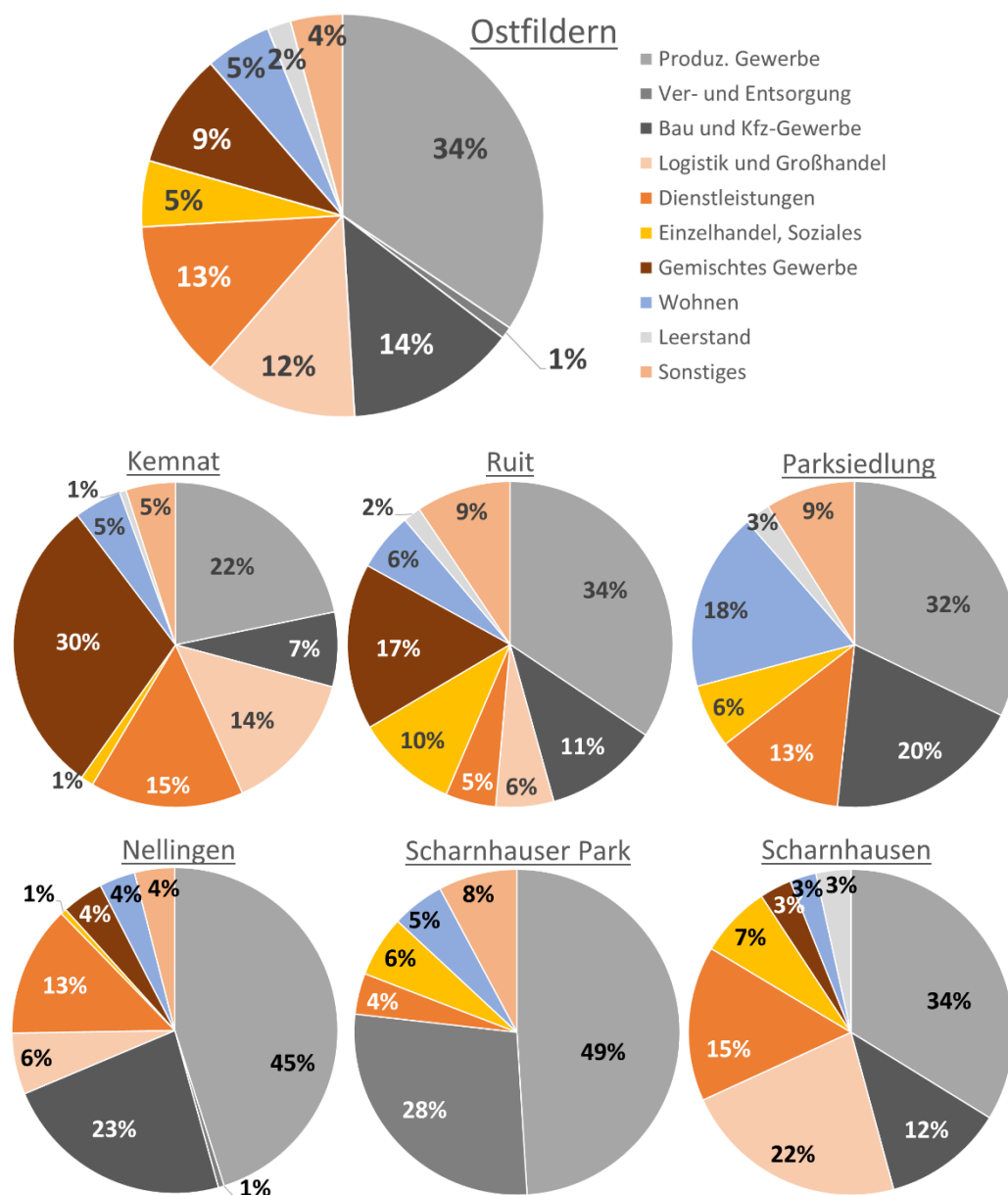
4.2.1 Gewerbegebiete

Die sechs untersuchten Gewerbegebiete Ostfilderns weisen in der Zusammenschau eine heterogene Mischung aus. Die anteilig meiste Fläche (ein Drittel) ist durch Unternehmen des Produzierenden Gewerbes belegt. Das sind Hersteller auf mittelgroßen und großen Flächen. Zwar dominiert die eigentliche Produktion, allerdings belegen Unternehmen des Produzierenden Gewerbes in Ostfildern auch Bürofläche in nennenswertem Umfang (sowohl ausschließlich wie im Fall von Hauptsitzen im Scharnhäuser Park als auch als Teilfläche am Produktionsstandort wie etwa in Kemnat). Unternehmen aus dem Bereich Bau (inkl. Handwerk) und Kfz-Gewerbe nehmen 14 % der Fläche in Anspruch. Das sind Unternehmen auf kleinen bis mittelgroßen Flächen. Einen ähnlichen Anteil haben Unternehmen aus dem Bereich Logistik und Großhandel, die 12 % der genutzten Fläche in den Gewerbegebieten beanspruchen. Sie nutzen mittelgroße Flächen (z.B. kleinere Speditionen) bis große Flächen (z.B. Warenverteilzentrum von DHL). Mit 13 % haben Dienstleistungen (unternehmens- und haushaltsorientiert) einen vergleichbaren Anteil wie Logistik und Großhandel und Bau und Kfz-Gewerbe. Das 9 % der Gewerbefläche in Ostfildern beanspruchende gemischte Gewerbe weist sehr unterschiedliche Aktivitäten auf. Als gemischtes Gewerbe wurden Mischungen mehrerer Unternehmen an einem Standort klassifiziert (z.B. in einem Gewerbepark oder in einem Gebäude mit Büro- und Serviceflächen. Immerhin 10 % der genutzten Fläche in den Gewerbegebieten entfällt auf „Gewerbegebietsfremde“ Nutzungen Wohnen und Einzelhandel und soziale Infrastruktur.

Alle sechs untersuchten Gewerbegebiete weisen eine heterogene Nutzungsmischung auf, so dass auf den ersten Blick in keinem der Gebiete eine klare derzeitige Nutzungs-Positionierung zu erkennen ist. Auf den zweiten Blick ergeben sich in Teilen Schwerpunkte in den Gebieten, die sich wie folgt umreißen lassen:

- Das Gewerbegebiet Scharnhäuser Park ist zwar von der Branchenstruktur ähnlich gemischt wie die übrigen Gebiete. Allerdings lässt sich das Gewerbegebiet Scharnhäuser Park aufgrund der dort dominierenden Bürogebäudestruktur (die sich auch am Rand des Gewerbegebietes im Mischgebiet Scharnhäuser Park fortsetzt) als höherwertiges Gewerbegebiet typisieren, in dem zwei große Unternehmen des Produzierenden Gewerbes (eines davon aus dem Automotive-Bereich) ihre Hauptsitze haben. Die Headquarter-Funktion des Scharnhäuser Parks wird unterstrichen durch die beiden Unternehmenshauptsitze, die am Rand des Gewerbegebietes im Mischgebiet liegen (eines davon aus dem Automotive-Bereich).
- Das am Südostrand von Ostfildern gelegene Gewerbegebiet Nellingen ist charakterisiert durch den Hauptsitz und die Produktion eines größerflächigen Produzierenden Unternehmens (Automatisierungstechnik) im nördlichen Bereich, mehreren mittelgroßen produzierenden Betrieben im mittleren und westlichen Teil (u.a. Maschinenbau, Metallverarbeitung) sowie einer Reihe von kleinteiligen Unternehmen aus dem Bereich Bau/Handwerk und Kfz-Gewerbe.
- Das im Süden der Stadt gelegene Gewerbegebiet Scharnhausen ist geprägt durch Produzierende Unternehmen, u.a. einem großflächigen Hersteller (aus dem Bereich Automatisierungstechnik, der auch tlw. im Automotive-Bereich tätig ist), durch Unternehmen aus dem Bereich Logistik und Großhandel (u.a. Paketverteilzentrum, Speditionen) sowie durch ein Einkaufszentrum im Osten des Gebietes.

Abbildung 26: Nutzungsstruktur in den Gewerbegebieten von Ostfildern (Flächenanteile, ohne ungenutzte Flächen)



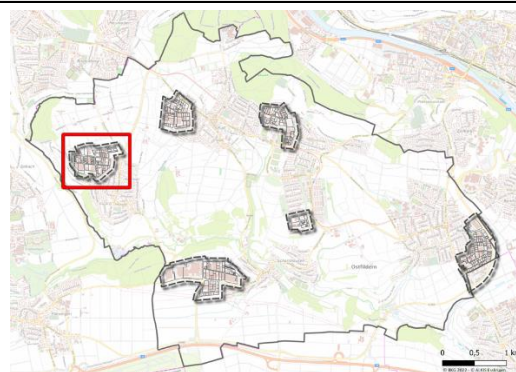
Quelle: eigene Erhebung

- Das Gewerbegebiet Parksiedlung im Norden der Stadt ist in seiner Nutzungsstruktur in überdurchschnittlichem Maß (im Vergleich mit der Gesamtstadt) einerseits durch Unternehmen aus dem Bereich Bau/Handwerk und Kfz-Gewerbe gekennzeichnet. Diese konzentrieren sich zum großen Teil im Westen des Gebietes. Andererseits gibt es im Gewerbegebiet Parksiedlung für Gewerbegebiete eher untypische Nutzungen (Technisches Hilfswerk, Forschungseinrichtung der Universität Stuttgart). Ebenso untypisch für Gewerbegebiete ist der relativ hohe Anteil von Wohnnutzungen im Gebiet. Der Anteil des Produzierendes Gewerbes liegt im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die beiden größten Produzierenden Unternehmen sind in den Bereichen Maschinen- und Werkzeugbau tätig und haben beide ihren Hauptsitz in der Parksiedlung.

- Das am Westrand von Ostfildern gelegene Gewerbegebiet Kemnat ist das am stärksten gemischte Gewerbegebiet in der Stadt. Der Anteil der Nutzungen aus dem Produzierenden Gewerbe in Kemnat ist unterdurchschnittlich. Prägend ist hier ein Unternehmen aus der Chemischen Industrie (u.a. im Automotive-Bereich tätig), das seinen Hauptsitz und auch Produktion im Norden von Kemnat hat. Kemnat ist auch Standort des Hauptsitzes eines großen Verlags (keine Produktion am Standort). Der im Vergleich mit der Gesamtstadt hohe Anteil von Nutzungen aus der Logistik und dem Großhandel in Kemnat ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in die Gebäude eines produzierenden Unternehmens (Druckgewerbe), das nicht mehr am Standort ist, ein Parkhausbetreiber eingezogen ist (Parken in der Nähe des Stuttgarter Flughafens). Im Gewerbegebiet Kemnat gibt es überdurchschnittlich viele Nutzungen des gemischten Gewerbes. Ein Grund hierfür ist eine Vielzahl von Bürogebäuden älteren Datums, die derzeit kleinteilig vermietet sind. Es stehen aber auch Büroflächen leer.
- Auch das Gewerbegebiet Ruit ist in hohem Maße durchmischt. Dort liegt der Nutzungsanteil des Produzierenden Gewerbes im gesamtstädtischen Durchschnitt. Ansässig sind Hersteller aus den Bereichen Maschinenbau, Getriebebau, Metallverarbeitung (u.a. für den Automotive-Bereich). Diese Hersteller belegen mittelgroße Flächen. Darüber hinaus ist der Anteil an Nutzungen mit gemischtem Gewerbe höher als in der Gesamtstadt.

Steckbrief Gewerbegebiet Kemnat**Lage, Größe und planerische Einordnung**

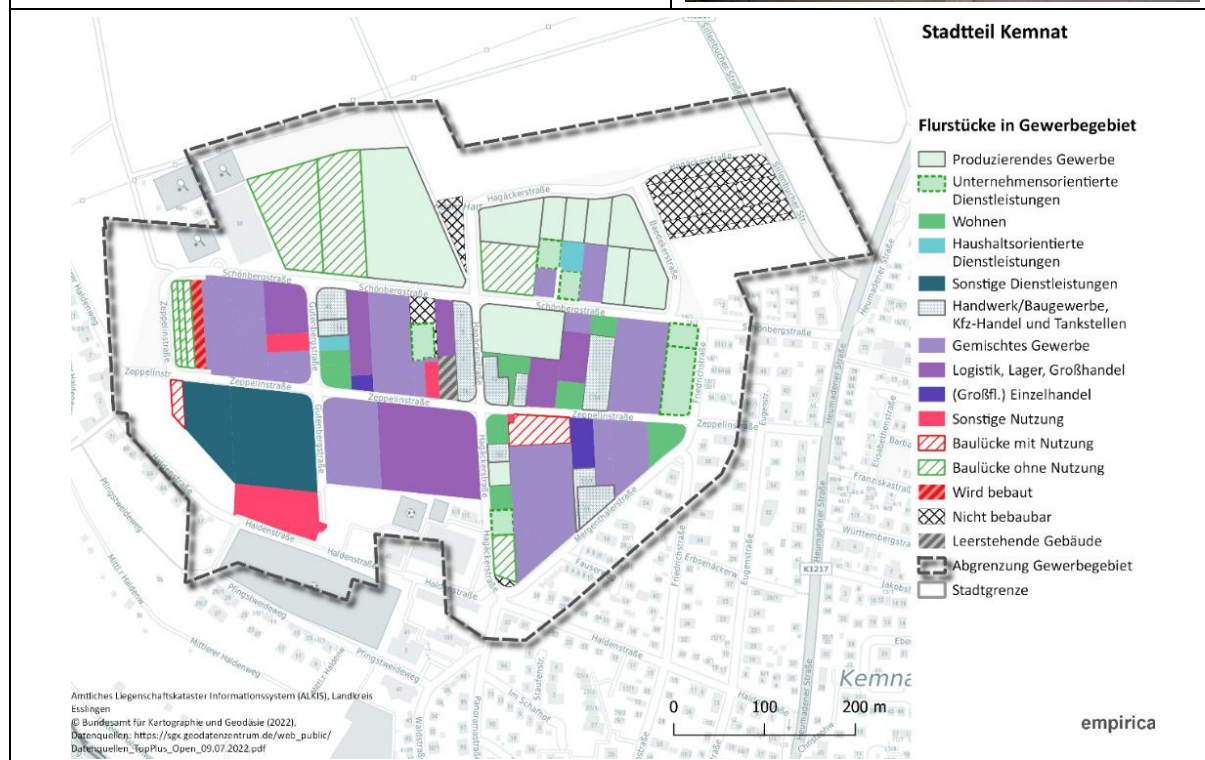
Lage in der Stadt	Lage am Nordwestrand von Ostfildern. Gewerbegebiet Kemnat (Mittelpunkt) liegt 900 m vom Ortsteilzentrum Kemnat entfernt.
Größe	17,6 ha (netto)
Darstellung im FNP	G

**Erreichbarkeit und Infrastruktur**

Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (6 km) ▪ Bundesstraße 10 (10 km)	▪ Bushaltestelle (Kemnat Schönbergstraße) im Gewerbegebiet (Linie 131)	▪ Gastronomie	▪ Kita (400 m östlich des Gebiets)

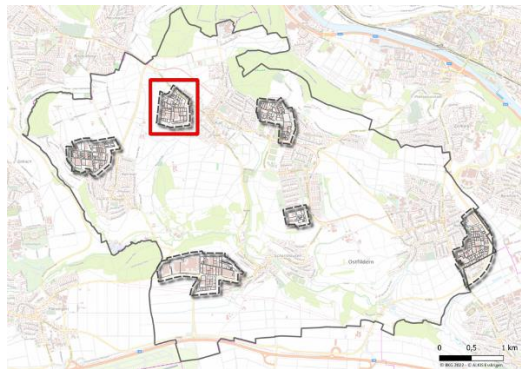
Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Durchschnittlich
- Größtenteils gepflegter Zustand des öffentlichen und des privaten Raums
- Wenig freier Parkraum
- Wenig Auto- und Fußgängerverkehr



Branchen-Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)			
Überwiegende Nutzungen	▪ Gemischtes Gewerbe (24 %) ▪ Produzierendes Gewerbe (17 %) ▪ Logistik, Lager, Großhandel (11 %)		
Großflächige Nutzer	▪ WEVO-CHEMIE GmbH (Produzierendes Gewerbe) ▪ Marco Polo Zentrum (Sonstige Dienstleistungen)		
Untergeordnete Nutzungen	▪ Unternehmensorientierte Dienstleistungen (4 %) ▪ (Großflächiger) Einzelhandel (1 %) ▪ Haushaltsorientierte Dienstleistungen (< 1 %)		
Wohnen	▪ 4 %		
Entwicklungsdynamik Flächen (seit 2000)			
Neubau auf neu in Anspruch genommenen Flächen	▪ 4 Flächen mit zusammen 1,7 ha		
Bautätigkeit auf genutzten Flächen	▪ 3 Flächen (Abriss & Neubau, zusätzliche Gebäude / Gebäudeteile)		
Potenzialflächen			
Baulücken (Anzahl Flurstücke)			
Aktuelle Nutzung	Verfügbarkeit	Größe	
▪ Ungenutzt (7) ▪ Parkplatz (2)	▪ Direkt bebaubar (7) ▪ Unbekannt (2)	▪ 2,0 ha (direkt bebaubar) ▪ 0,3 ha (unbekannt) ▪ Zusammen: 12,8 % aller Flurstücke	
Bauflächenpotenziale			
Baugebiet	Aktuelle Nutzung	Größe	Verfügbarkeit
▪ K-3 Untere Grabenäcker	▪ Landwirtschaft	▪ 4,6 ha	▪ unbekannt
Gebietstyp			
▪ Gemischtes Gewerbegebiet			

Steckbrief Gewerbegebiet Ruit**Lage, Größe und planerische Einordnung**

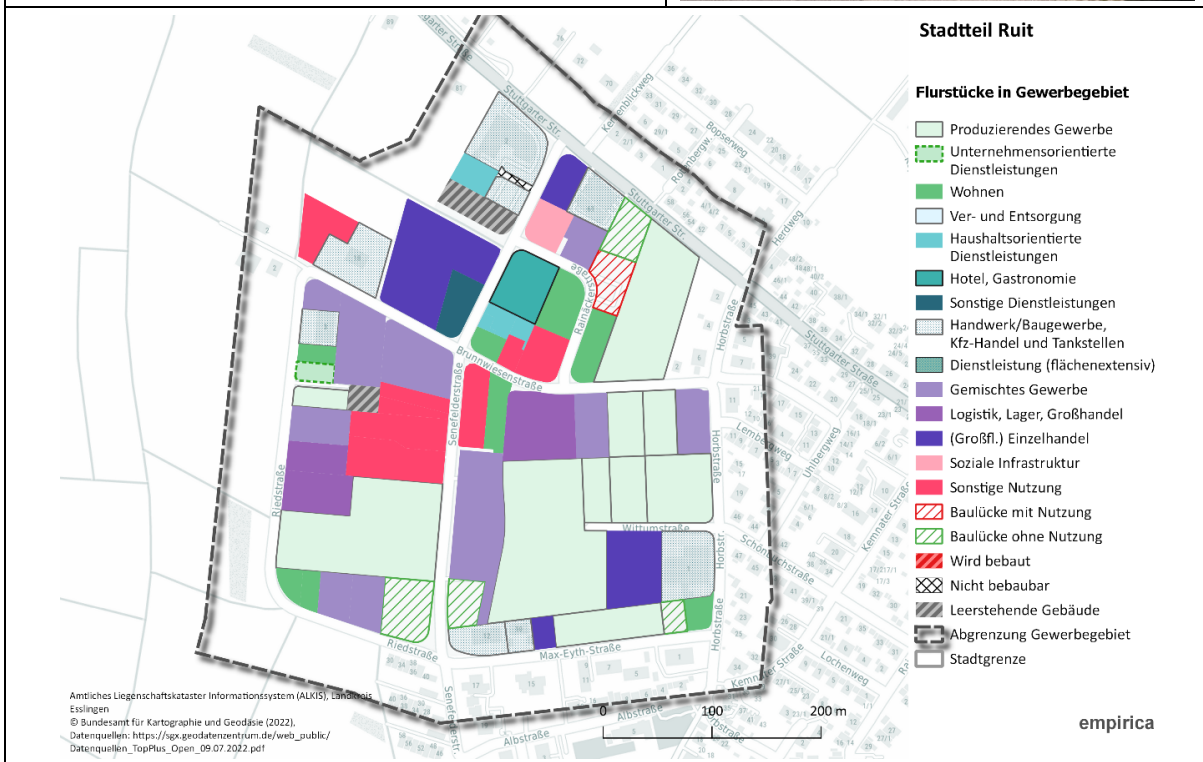
Lage in der Stadt	Im nördlichen Stadtgebiet von Ostfildern. Das Gewerbegebiet Ruit (Gebietsmittelpunkt) liegt 650 m vom Ortszentrum Ruit entfernt.	
Größe	14,2 ha (netto)	
Darstellung im FNP	G	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (5 km) ▪ Bundesstraße 10 (6 km)	▪ U-Bahn (Ruit, U7/U8) (900 m) ▪ Bus (Ruit Horbstraße, Linie 130) (350 m)	▪ Supermarkt ▪ Getränkemarkt ▪ Gastronomie	▪ Kita

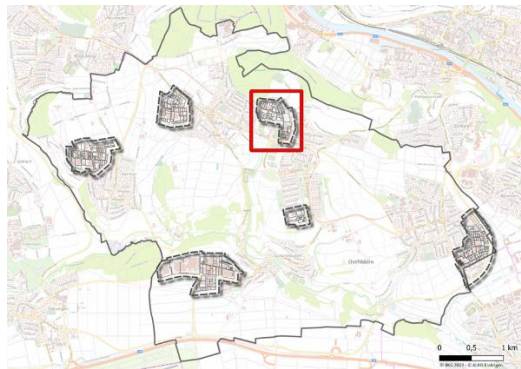
Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Durchschnittlich; Materialmängel der Straßendecke
- aktuell (Sommer 2022) einige Baustellen
- Kaum Begrünung im Straßenraum
- Stärker frequentierter Bereich im Norden (Nahversorgung, Gastronomie, Bildungszentrum)



Branchen-Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)			
Überwiegende Nutzungen	▪ Produzierendes Gewerbe (36 %) ▪ Gemischtes Gewerbe (16 %)		
Großflächige Nutzer	▪ Knödler-Getriebe GmbH & Co. KG (Produzierendes Gewerbe) ▪ Lausser Anlagenbau GmbH (Produzierendes Gewerbe) ▪ Herbert Hänchen GmbH (Produzierendes Gewerbe)		
Untergeordnete Nutzungen	▪ Logistik, Lager, Großhandel (4 %) ▪ Soziale Infrastruktur (1 %) ▪ Sonstige Dienstleistungen (< 1 %)		
Wohnen	▪ 5 %		
Entwicklungsdynamik Flächen (seit 2000)			
Neubau auf neu in Anspruch genommenen Flächen	▪ 3 Flächen mit zusammen 0,6 ha		
Bautätigkeit auf genutzten Flächen	▪ 8 Flächen (Abriss & Neubau, zusätzliche Gebäude / Gebäudeteile)		
Potenzialflächen			
Baulücken (Anzahl Flurstücke)			
Aktuelle Nutzung	Verfügbarkeit	Größe	
▪ Ungenutzt (4) ▪ Parkplatz (1)	▪ Direkt bebau-bar (4) ▪ Unbe-kannt (1)	▪ 0,6 ha (di-rekt bebau-bar) ▪ 0,2 ha (un-bekannt) ▪ Zusammen: 5,3 % aller Flurstücke	
Bauflächenpotenziale			
Baugebiet	Aktuelle Nutzung	Größe	Verfügbarkeit
▪ R-7 Stuttgarter Straße II	▪ Wohnen, Landwirtschaft	▪ 2,81 ha	▪ unbekannt
▪ R-8 Riedstraße	▪ Landwirt-schaft, Kleingär-ten	▪ 1,52 ha	▪ unbekannt
Gebietstyp			
▪ Gemischtes Gewerbegebiet			

Steckbrief Gewerbegebiet Parksiedlung**Lage, Größe und planerische Einordnung**

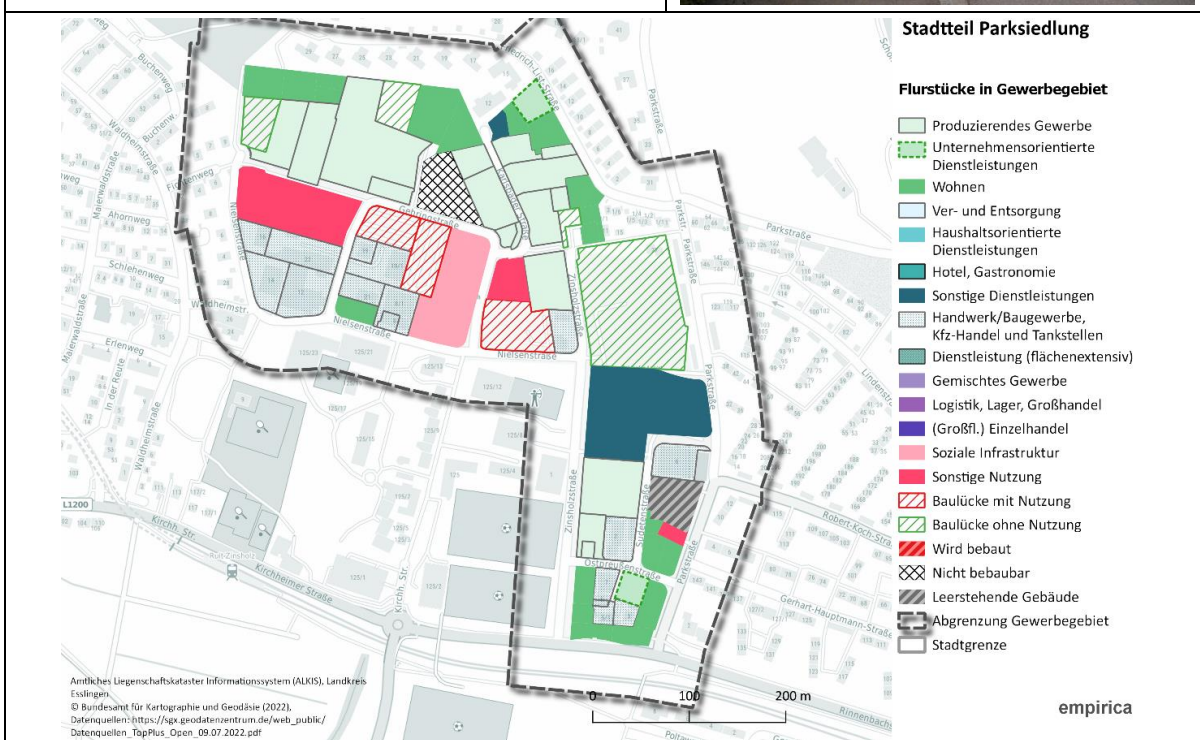
Lage in der Stadt	Im Norden von Ostfildern. Das Gewerbegebiet Parksiedlung (Gebietsmittelpunkt) liegt 700 m vom Orts- teilzentrum der Parksiedlung entfernt.	
Größe	12,3 ha (netto)	
Darstellung im FNP	G	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (2,5 km) ▪ Bundesstraße 10 (4,5 km)	▪ U-Bahn (Zinsholz, U7/U8) (600 m) ▪ Bus (Parksiedlung Parkstraße, Linien 130, 131) (450 m)	▪ Gastronomie (300 m westlich des Gebiets)	▪ Kita (700 m östlich des Gebiets)

Erscheinungsbild öffentl. Raum

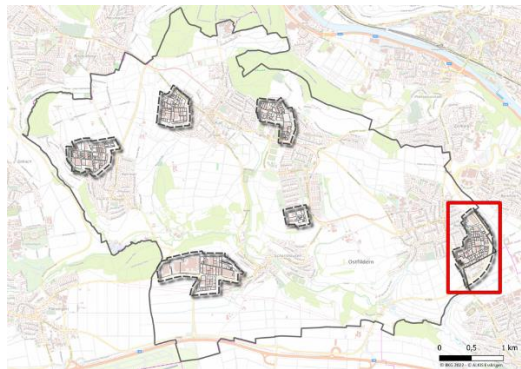
- Südlicher und zentraler Bereich mit breiten, unbegrünten Straßen, tlw. keine Gehwege
- Westlicher Teil mit schmalen und tlw. begrünten Straßen
- Außengelände der Unternehmen oft nicht sonderlich gepflegt



Branchen-Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)			
Überwiegende Nutzungen	▪ Produzierendes Gewerbe (25 %) ▪ Handwerk/Baugewerbe, Kfz-Handel und Tankstellen (15 %)		
Großflächige Nutzer	▪ Gehring Technologies GmbH + Co. KG (Produzierendes Gewerbe) ▪ Karl-Heinz Arnold GmbH (Produzierendes Gewerbe) ▪ Technisches Hilfswerk (Soziale Infrastruktur)		
Untergeordnete Nutzungen	▪ Sonstige Nutzung (7 %) ▪ Soziale Infrastruktur (5 %) ▪ Unternehmensorientierte Dienstleistungen (1 %)		
Wohnen	▪ 14 %		
Entwicklungsdynamik Flächen (seit 2000)			
Neubau auf neu in Anspruch genommenen Flächen	▪ 6 Flächen mit zusammen 1,1 ha		
Bautätigkeit auf genutzten Flächen	▪ 2 Flächen (Abriss & Neubau, zusätzliche Gebäude / Gebäudeteile)		
Potenzialflächen			
Baulücken (Anzahl Flurstücke)			
Aktuelle Nutzung	Verfügbarkeit	Größe	
▪ Ungenutzt (3) ▪ Parkplatz (3)	▪ Direkt bebau-bar (3) ▪ Unbe-kannt (3)	▪ 1,7 ha (di-rekt bebau-bar) ▪ 0,8 ha (un-bekannt) ▪ Zusammen: 20,3 % aller Flurstücke	
Bauflächenpotenziale			
▪ Keine Bauflächenpotenziale verfügbar			
Gebietstyp			
▪ Gemischtes Gewerbegebiet (mit einem erhöhten Anteil an Wohnen)			

Steckbrief Gewerbegebiet Nellingen

Lage, Größe und planerische Einordnung

Lage in der Stadt	Im Osten von Ostfildern. Das Gewerbegebiet Nellingen (Gebietsmittelpunkt) liegt 1,1 km vom Ortsteilzentrum Nellingen entfernt.	
Größe	17,6 ha (netto)	
Darstellung im FNP	G	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

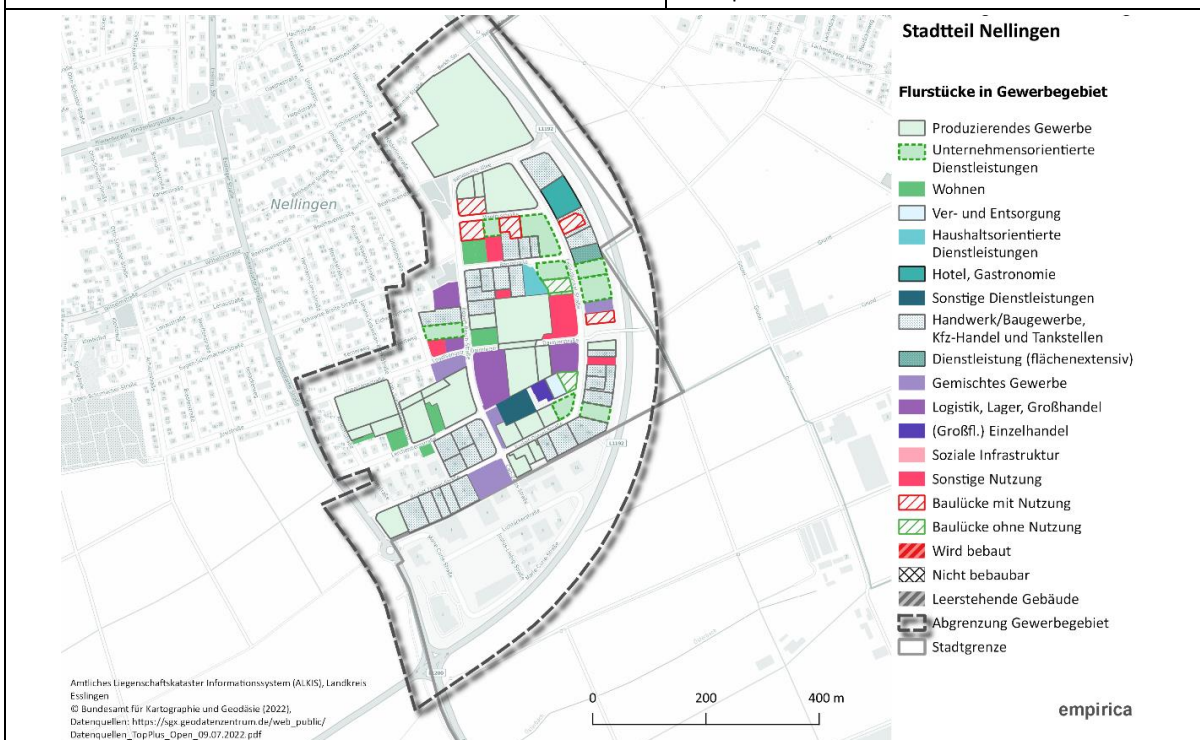
Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (4 km) ▪ Bundesstraße 10 (5 km)	▪ Bus (Nellingen, Den- kendorfer Straße, Li- nien 119, 120, N19) (400 m)	▪ Gastronomie	▪ Kita (650 m westlich des Gebiets)

Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Insgesamt durchschnittliches Erscheinungsbild
- Zustand der öffentlichen Straßen und Gehwege durchschnittlich
- Begrünung im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken



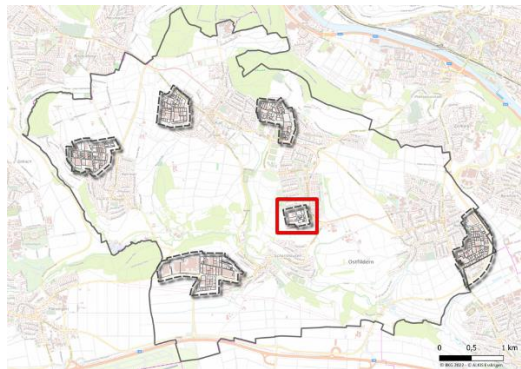
©empirica



Branchen-Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)			
Überwiegende Nutzungen	▪ Produzierendes Gewerbe (43 %) ▪ Handwerk/Baugewerbe, Kfz-Handel und Tankstellen (22 %)		
Großflächige Nutzer	▪ Pilz GmbH & Co. KG (Produzierendes Gewerbe) ▪ Schweizer GmbH Präzisions-Motorenteile (Produzierendes Gewerbe)		
Untergeordnete Nutzungen	▪ Einzelhandel (<1 %) ▪ Ver- und Entsorgung (<1 %) ▪ Haushaltsorientierte Dienstleistungen (<1 %)		
Wohnen	▪ 3 %		
Entwicklungsdynamik Flächen (seit 2000)			
Neubau auf neu in Anspruch genommenen Flächen	▪ 7 Flächen mit zusammen 3,6 ha		
Bautätigkeit auf genutzten Flächen	▪ 5 Flächen (Abriss & Neubau, zusätzliche Gebäude / Gebäudeteile)		
Potenzialflächen			
Baulücken (Anzahl Flurstücke)			
Aktuelle Nutzung	Verfügbarkeit	Größe	
▪ Ungenutzt (2) ▪ Parkplatz (5)	▪ Direkt bebau-bar (2) ▪ Unbekannt (5)	▪ 0,2 ha (direkt bebau-bar) ▪ 0,6 ha (unbekannt) ▪ Zusammen: 4,7 % aller Flurstücke	
©empirica			
Bauflächenpotenziale			
Baugebiet	Aktuelle Nutzung	Größe	Verfügbarkeit
▪ N-7 Billizwiesen	▪ Überw. Landwirtschaft	▪ 7,9 ha	▪ unbekannt
Gebietstyp			
▪ Gemischtes Gewerbegebiet (mit erhöhten Anteilen an Industrie und Bau/Handwerk und Kfz-Gewerbe)			

Steckbrief Gewerbegebiet Scharnhauer Park

Lage, Größe und planerische Einordnung

Lage in der Stadt	Zentral im Stadtgebiet von Ostfildern gelegen. Das Gewerbegebiet Scharnhauer Park (Gebietsmittelpunkt) liegt 850 m vom Ortsteilzentrum Scharnhauer Park entfernt	
Größe	3,8 ha (netto)	
Darstellung im FNP	G	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

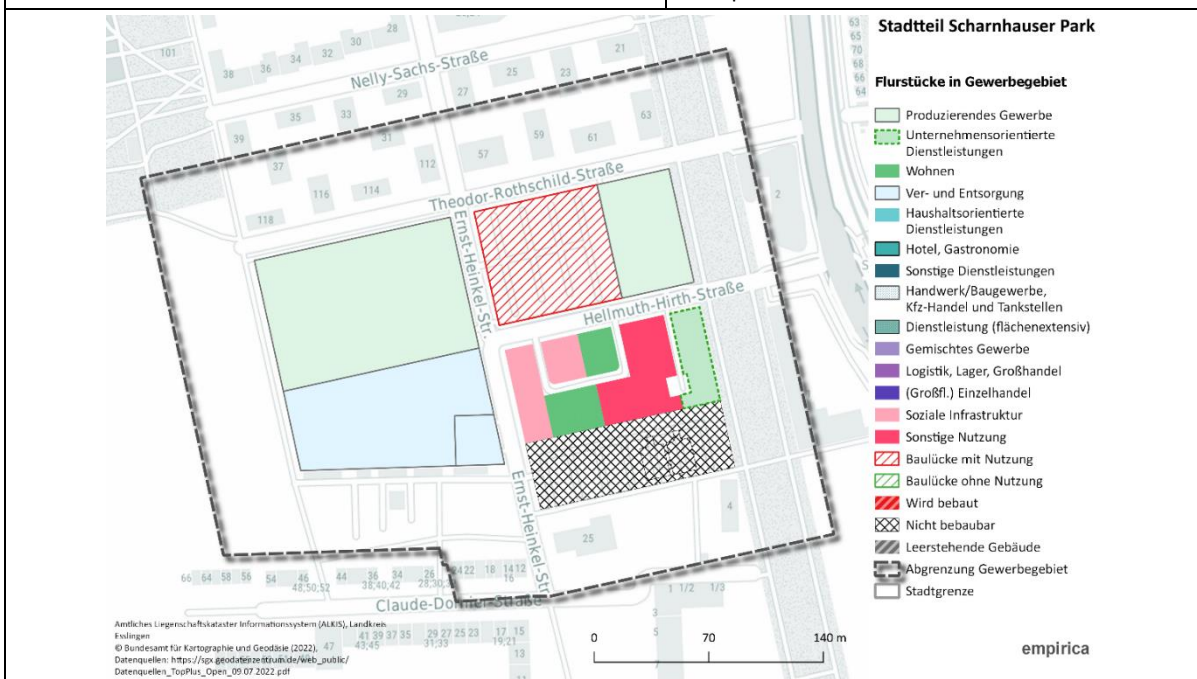
Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (5 km) ▪ Bundesstraße 10 (5 km)	▪ U-Bahn (Kreuzbrunnen, U7&U8) (250 m) ▪ Bus (Kreuzbrunnen, Linien 120, 122, N22) (250 m)	▪ Gastronomie	▪ Kita

Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Gepflegtes Erscheinungsbild
- Gepflegte größere Grünfläche am Ostrand des Gebiets



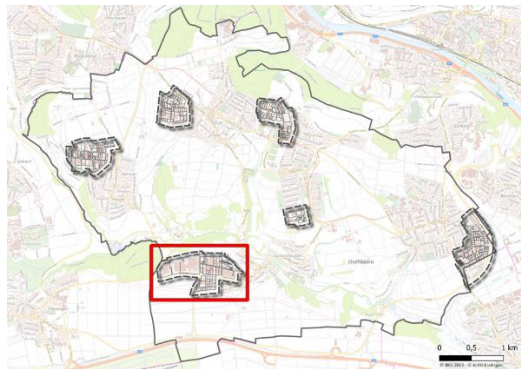
©empirica



Branchen-Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)			
Überwiegende Nutzungen	▪ Produzierendes Gewerbe (35 %) ▪ Ver- und Entsorgung (20 %)		
Großflächige Nutzer	▪ BOS GmbH & Co. KG (Produzierendes Gewerbe) ▪ Anton Paar Germany GmbH (Produzierendes Gewerbe)		
Untergeordnete Nutzungen	▪ Sonstige Nutzung (6 %) ▪ Soziale Infrastruktur (4 %) ▪ Unternehmensorientierte Dienstleistungen (3 %)		
Wohnen	▪ 4 %		
Entwicklungsdynamik Flächen (seit 2000)			
Neubau auf neu in Anspruch genommenen Flächen	▪ 9 Flächen mit zusammen 2,6 ha (alle genutzten Flurstücke)		
Bautätigkeit auf genutzten Flächen	▪ Keine		
Potenzialflächen			
Baulücken (Anzahl Flurstücke)			 ©empirica
Aktuelle Nutzung	Verfügbarkeit	Größe	
▪ Parkplatz (1)	▪ Unbekannt (1)	▪ 0,5 ha (unbekannt) ▪ Zusammen: 14,6 % aller Flurstücke	
Bauflächenpotenziale			
Baugebiet	Aktuelle Nutzung	Größe	Verfügbarkeit
▪ SP-1 Kompostieranlage (am Rande des Gebiets)	▪ Bestandsbebauung	▪ 3,1 ha	▪ 2025/2026
Gebietstyp			
▪ Höherwertiges Gewerbegebiet („Bürostandort“)			

Steckbrief Gewerbegebiet Scharnhausen

Lage, Größe und planerische Einordnung

Lage in der Stadt	Im Süden von Ostfildern. Das Gewerbegebiet Scharnhausen (Gebietsmittelpunkt) liegt 1,1 km vom Ortsteilzentrum Scharnhausen entfernt	
Größe	32,7 ha (netto)	
Darstellung im FNP	G	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

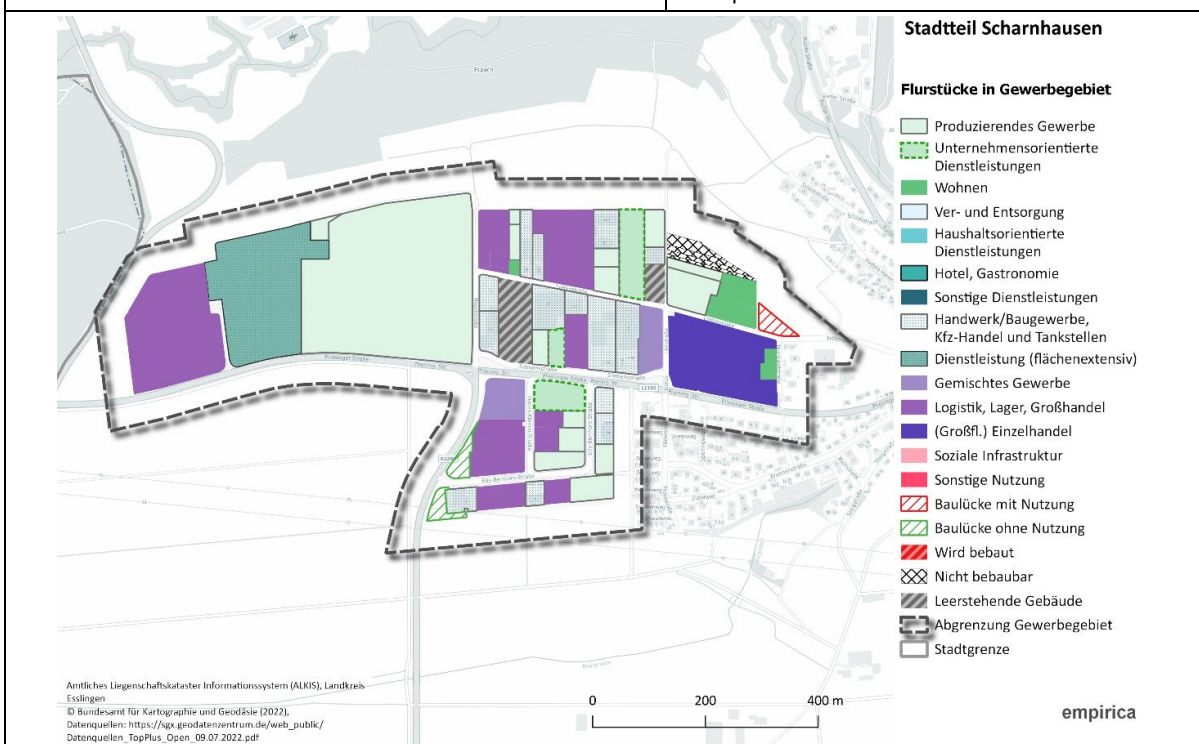
Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (3 km) ▪ Bundesstraße 10 (8 km)	▪ Bus (Scharnhausen, Nagelstraße, Linie 130) (50 m)	▪ Gastronomie	▪ Kita (750 m östlich des Gebiets)

Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Einfaches Erscheinungsbild im nördlichen Teil mit mehreren sanierungsbedürftigen Gebäuden (älterer Teil)
- Durchschnittliches Erscheinungsbild im südlichen Teil (jüngerer Teil)
- Trennfunktion der stärker frequentierten Plieninger Straße
- Kaum Begrünung

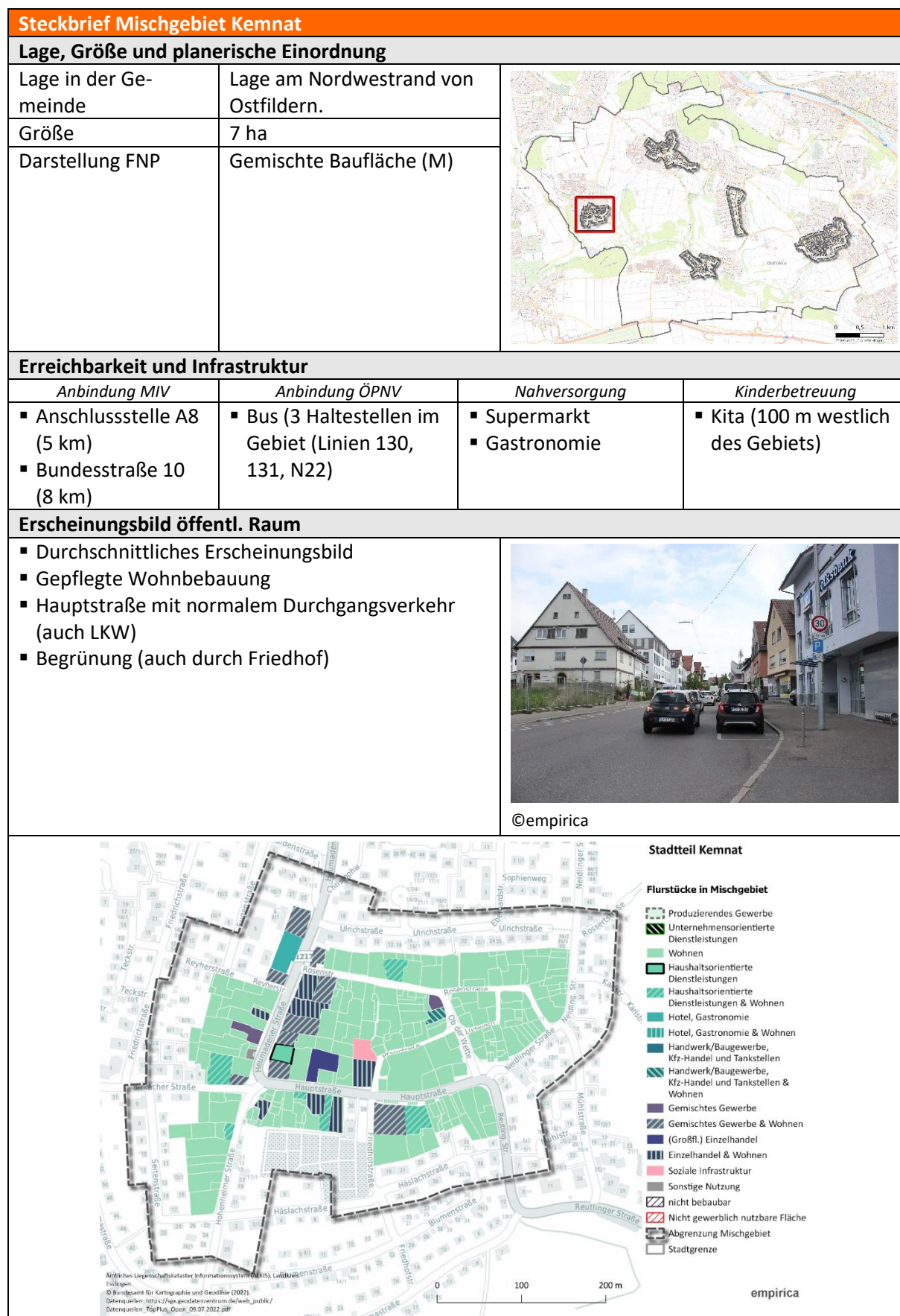


©empirica



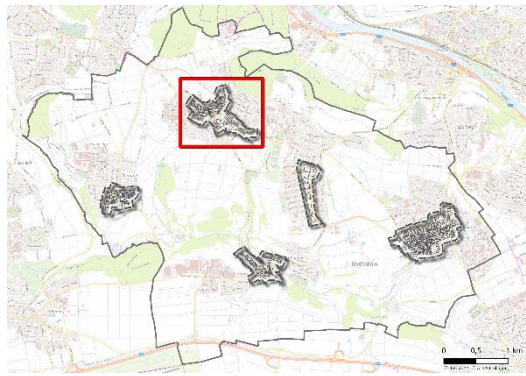
Branchen-Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)			
Überwiegende Nutzungen	▪ Produzierendes Gewerbe (33 %) ▪ Logistik, Lager, Großhandel (22 %)		
Großflächige Nutzer	▪ Festo SE & Co. KG (Produzierendes Gewerbe) ▪ Raumtechnik Messebau & Event Services GmbH (Dienstleistung, flächenextensiv) ▪ DHL Global Forwarding GmbH (Logistik, Lager, Großhandel)		
Untergeordnete Nutzungen	▪ Unternehmensorientierte Dienstleistungen (4 %) ▪ Gemischtes Gewerbe (3 %)		
Wohnen	▪ 2,5 %		
Entwicklungsdynamik Flächen (seit 2000)			
Neubau auf neu in Anspruch genommenen Flächen	▪ 19 Flächen mit zusammen 11,2 ha		
Bautätigkeit auf genutzten Flächen	▪ 4 Flächen (Abriss & Neubau, zusätzliche Gebäude / Gebäudeteile)		
Potenzialflächen			
Baulücken (Anzahl Flurstücke)			
Aktuelle Nutzung	Verfügbarkeit	Größe	
▪ Ungenutzt (2) ▪ Parkplatz (1)	▪ Direkt bebaubar (2) ▪ Unbekannt (1)	▪ 0,4 ha (direkt bebaubar) ▪ 0,2 ha (unbekannt) ▪ Zusammen: 1,7 % aller Flurstücke	
©empirica			
Bauflächenpotenziale			
Baugebiet	Aktuelle Nutzung	Größe	Verfügbarkeit
▪ Scharnhausen-West	▪ Landwirtschaft	▪ 14,5 ha	▪ sofort
Gebietstyp			
▪ Gemischtes Gewerbegebiet (mit erhöhten Anteilen an Industrie und Logistik und Großhandel)			

4.2.2 Mischgebiete



Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)	
Überwiegende Nutzungen	▪ Wohnen (77 %) ▪ Gemischtes Gewerbe & Wohnen (7 %) ▪ Einzelhandel & Wohnen (5 %)
Untergeordnete Nutzungen	▪ Handwerk/Baugewerbe, Kfz-Handel und Tankstellen & Wohnen (< 1 %) ▪ Haushaltsorientierte Dienstleistungen (< 1 %) ▪ Soziale Infrastruktur (< 1 %)
Potenzialflächen	
▪ Keine Potentialflächen vorhanden ▪ Eine Fläche wird gerade bebaut (Stand: Sommer 2022)	
Gebietstyp	
▪ Dorfzentrum mit Nahversorgungsfunktion, Rand des Mischgebiets fast nur Wohnen	

Steckbrief Mischgebiet Ruit**Lage, Größe und planerische Einordnung**

Lage in der Stadt	Lage im Norden von Ostfildern.	
Größe	4 ha	
Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (M)	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

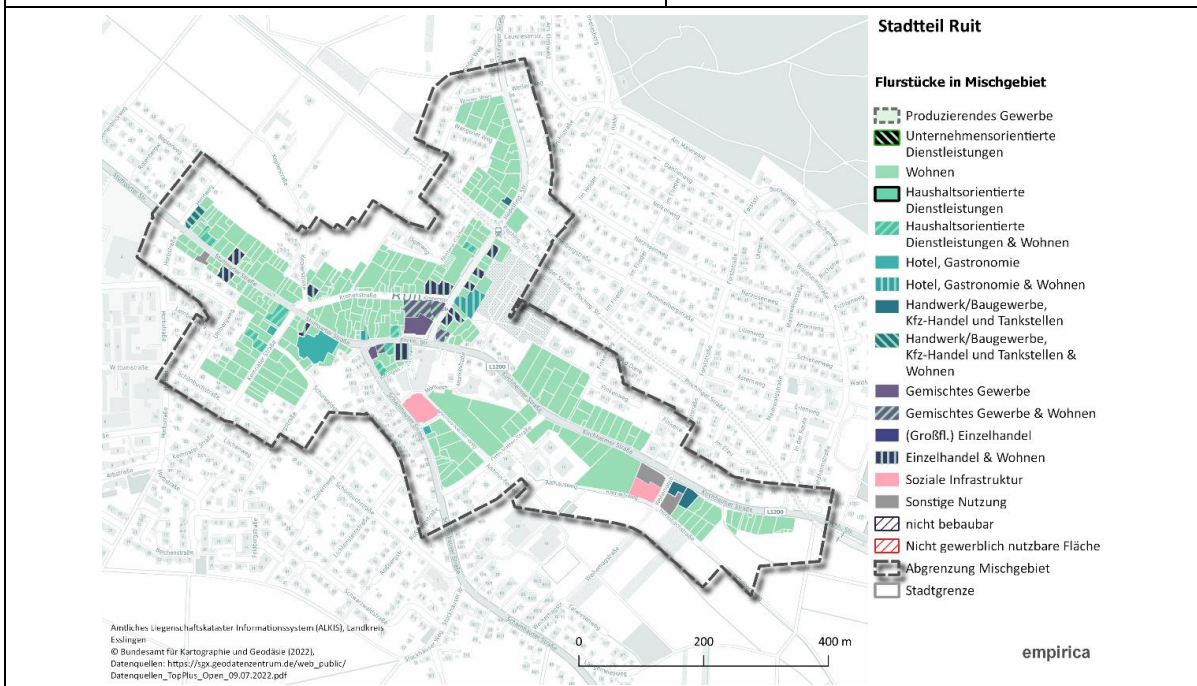
Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (4,5 km) ▪ Bundesstraße 10 (5 km)	▪ U-Bahn (Ruit, U7/U8) im Gebiet ▪ Bus (Ruit, Linien 130, 131, 816, N22) im Gebiet	▪ Supermarkt ▪ Gastronomie	▪ Kita

Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Hauptstraße mit Gewerbe, daneben fast nur Wohnbebauung
- Hauptstraße hat Gefälle und hat schmale Gehwege (begrenzt durch Bebauung)
- Durchgangsverkehr, auch LKW
- Eher wenig Fußverkehr
- Eher geringe Aufenthaltsqualität

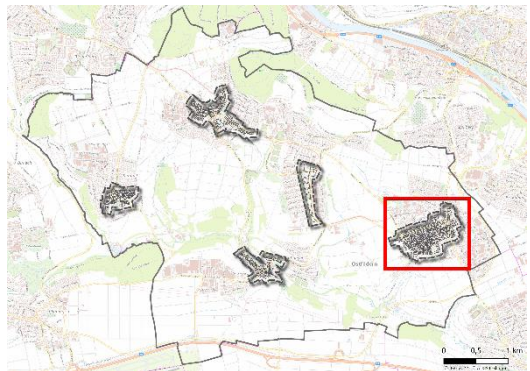


©empirica



Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)	
Überwiegende Nutzung (nach Fläche)	▪ Wohnen (83 %) ▪ Einzelhandel & Wohnen (4 %) ▪ Haushaltsorientierte Dienstleistungen & Wohnen (2 %)
Untergeordnete Nutzung	▪ Handwerk/Baugewerbe, Kfz-Handel und Tankstellen & Wohnen (< 1 %) ▪ Gemischtes Gewerbe (1 %) ▪ Hotel, Gastronomie & Wohnen (1 %)
Potenzialflächen	
▪ Keine Potentialflächen vorhanden	
Nutzungstyp	
▪ Dorfkern mit Nahversorgungsfunktion, Rand des Mischgebiets fast nur Wohnen	

Steckbrief Mischgebiet Nellingen**Lage, Größe und planerische Einordnung**

Lage in der Stadt	Lage im Südosten von Ostfildern.	
Größe	25 ha	
Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (M)	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

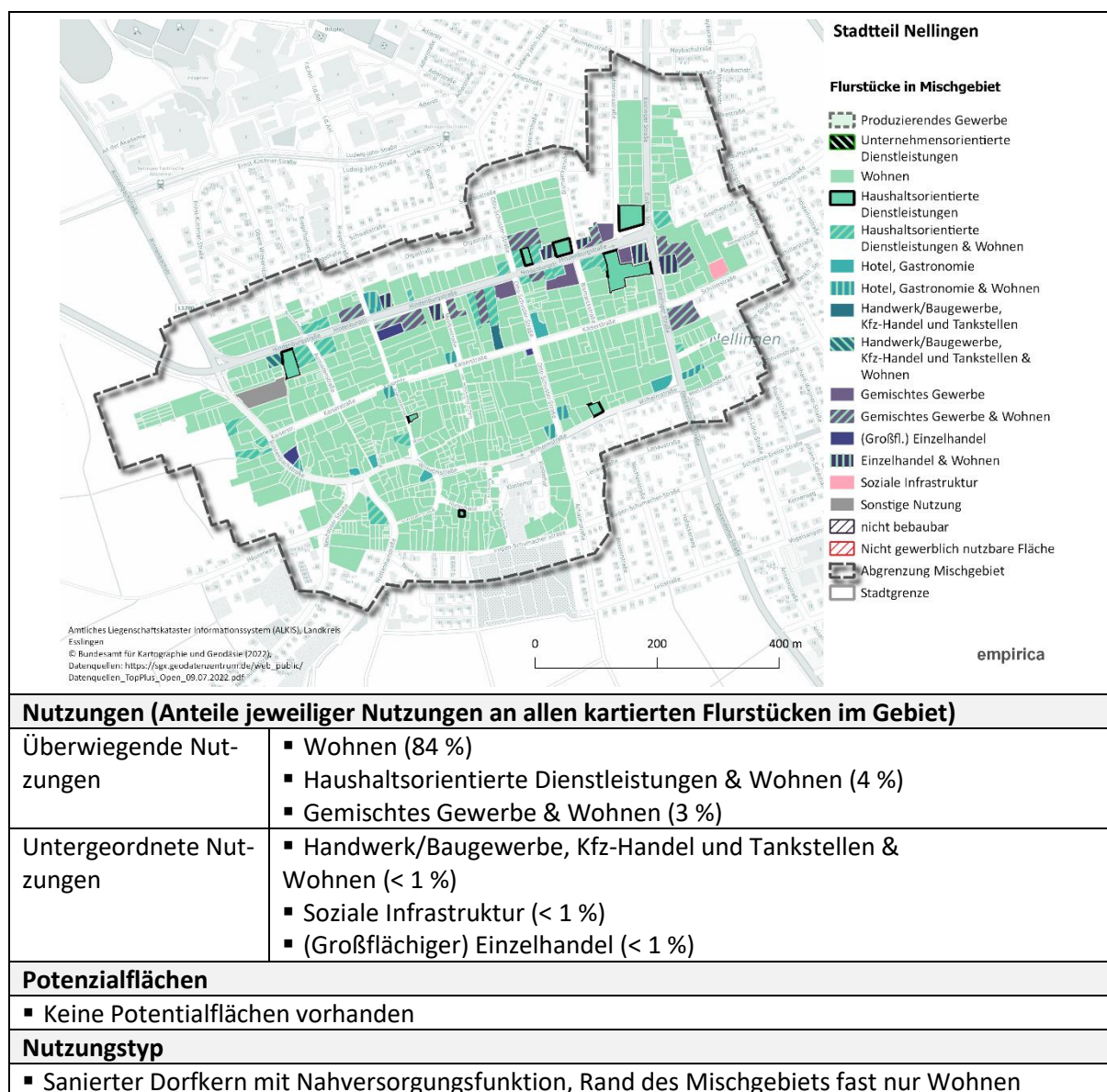
<i>Anbindung MIV</i>	<i>Anbindung ÖPNV</i>	<i>Nahversorgung</i>	<i>Kinderbetreuung</i>
▪ Anschlussstelle A8 (3,5 km) ▪ Bundesstraße 10 (3 km)	▪ U-Bahn (Ruit, U7/U8) (400 m) ▪ Bus (3 Haltestellen im Gebiet (Linien 119, 120, N19))	▪ Supermarkt ▪ Gastronomie	▪ Kitas

Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Der zentrale Bereich der Geschäftsstraße mit breiten Fußwegen ist saniert
- Im angrenzenden Bereich hauptsächlich sanierte Wohnbebauung
- Viel Fußverkehr
- Viel Autoverkehr und wenig freier Parkraum

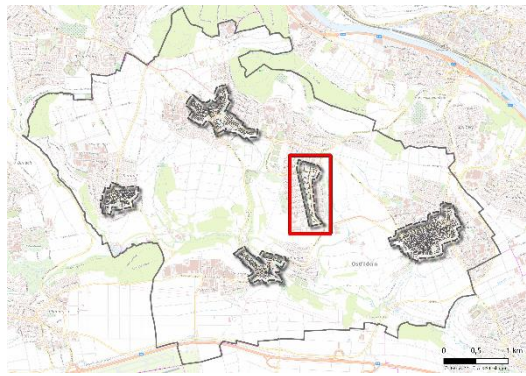


©empirica



Steckbrief Mischgebiet Scharnhäuser Park

Lage, Größe und planerische Einordnung

Lage in der Stadt	Zentrale Lage in Ostfildern.	
Größe	6,5 ha	
Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (M) (zwei Flurstücke sind Gemeinbedarfsflächen)	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

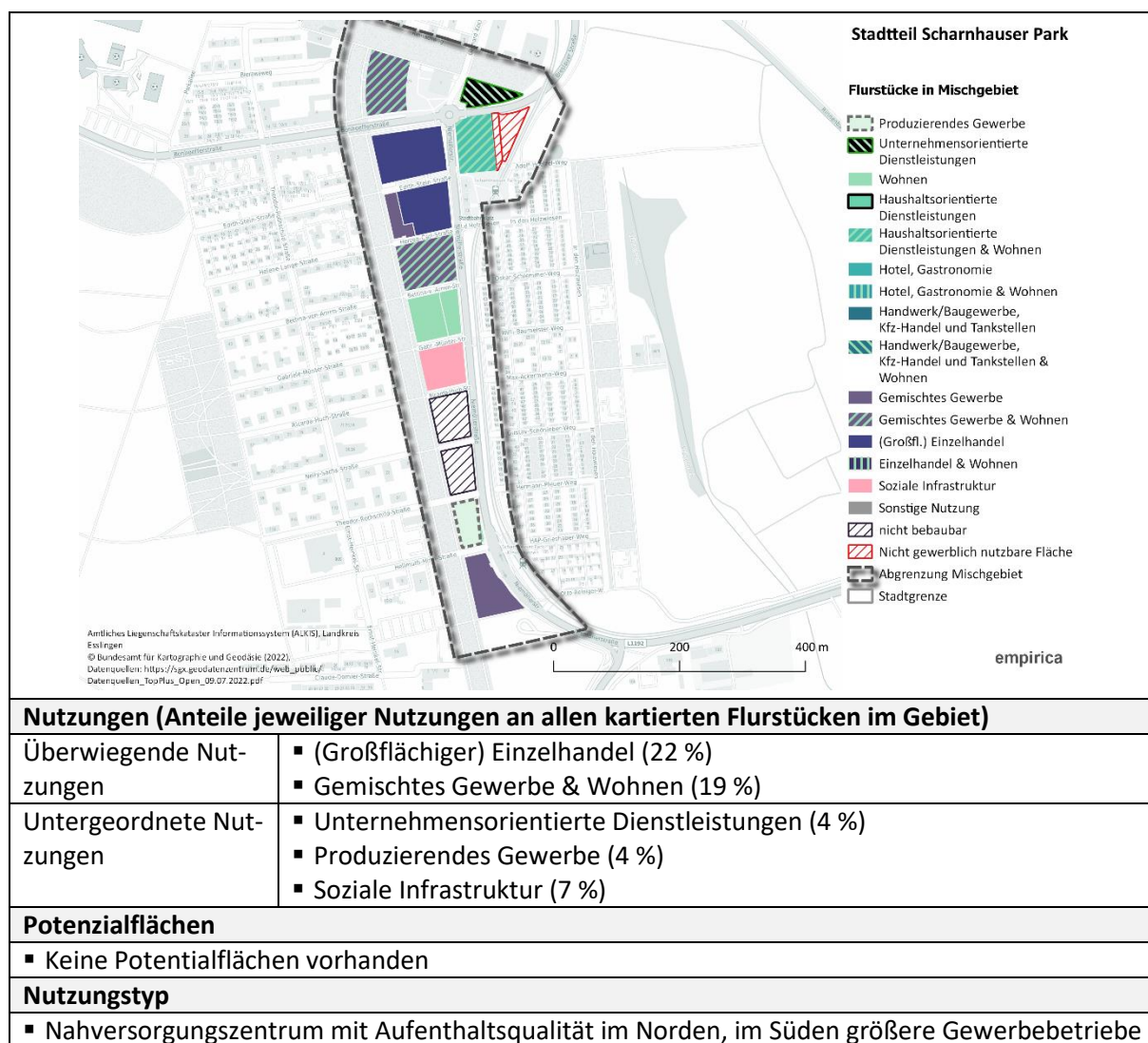
Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (5 km) ▪ Bundesstraße 10 (3 km)	▪ U-Bahn (Kreuzbrunnen, U7/U8) im Gebiet ▪ Bus (2 Haltestellen im Gebiet (Linien 120, 122, N22))	▪ Supermarkt ▪ Gastronomie	▪ Kita

Erscheinungsbild öffentl. Raum

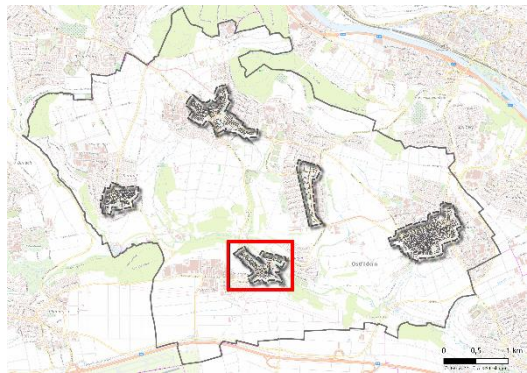
- Überdurchschnittliche Aufenthaltsqualität,
- viel Fußverkehr
- Im nördlichen und im südlichen Bereich saniert und offen
- In der Mitte unsanierte Gehwege
- Durchgangsverkehr, wenig LKW



©empirica



Steckbrief Mischgebiet Scharnhausen**Lage, Größe und planerische Einordnung**

Lage in der Stadt	Lage im Süden von Ostfildern.	
Größe	3,5 ha	
Darstellung FNP	Gemischte Baufläche (M)	

Erreichbarkeit und Infrastruktur

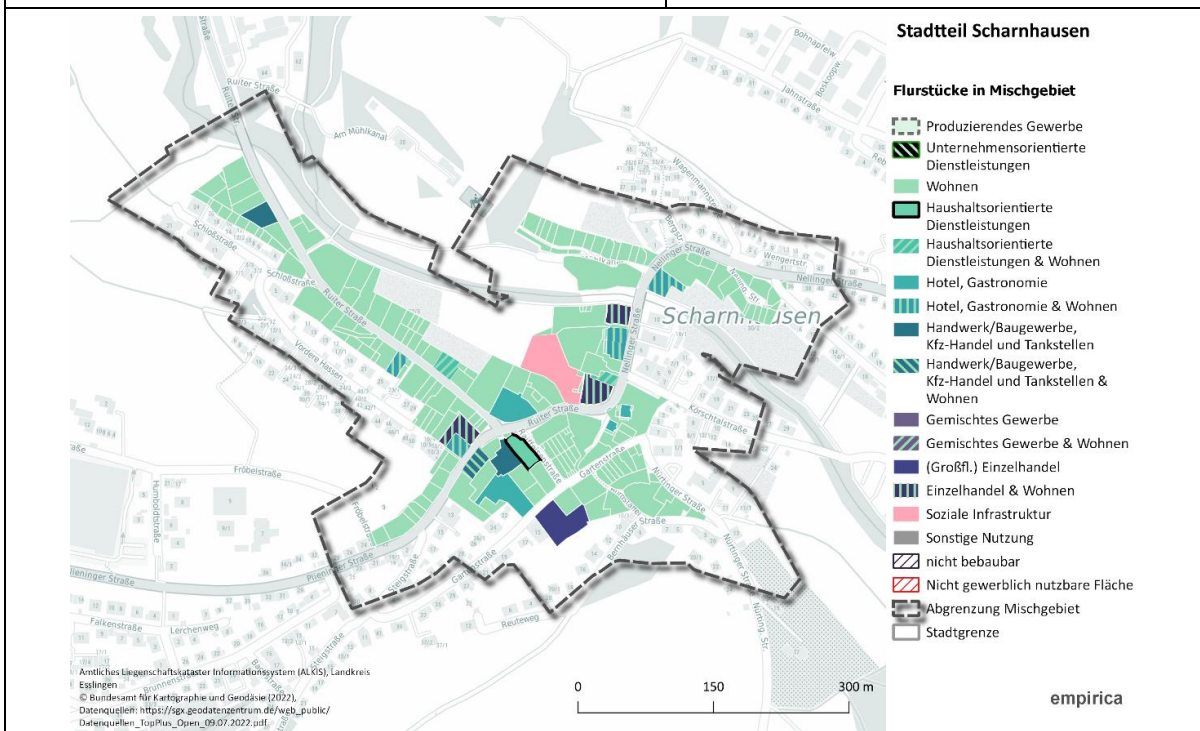
Anbindung MIV	Anbindung ÖPNV	Nahversorgung	Kinderbetreuung
▪ Anschlussstelle A8 (2 km) ▪ Bundesstraße 10 (6 km)	▪ Bus (3 Haltestellen im Gebiet (Linien 73, 120, 122, 816, N22))	▪ Getränkemarkt ▪ Gastronomie	▪ Kita (450 m westlich des Gebiets)

Erscheinungsbild öffentl. Raum

- Unterdurchschnittliche Aufenthaltsqualität
- Durchgangsverkehr, auch LKW
- Tlw. ältere, unsanierte Gebäude
- Enge Straßen, schmale Gehwege
- Wenig Fußgänger
- Topografisches Gefälle in Richtung Nordost



©empirica



Nutzungen (Anteile jeweiliger Nutzungen an allen kartierten Flurstücken im Gebiet)	
Überwiegende Nutzungen	▪ Wohnen (79 %) ▪ Hotel, Gastronomie (4 %) ▪ Soziale Infrastruktur (4 %)
Untergeordnete Nutzungen	▪ Handwerk/Baugewerbe, Kfz-Handel und Tankstellen & Wohnen (< 1 %) ▪ Haushaltsorientierte Dienstleistungen (1 %) ▪ Handwerk/Baugewerbe, Kfz-Handel und Tankstellen (2 %)
Potenzialflächen	
▪ Keine Potentialflächen vorhanden	
Nutzungstyp	
▪ Gewachsener Dorfkern, Wohnen im übrigen Bereich	

5. Gewerbeflächenbedarfsanalyse bis 2040

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf kann durch verschiedene Methoden erfolgen. Im Ergebnis liefern die verschiedenen Methoden ein Flächenmaß, also die künftige (zusätzliche) Flächennachfrage von Unternehmen am Standort Ostfildern (aufgrund von (Neu-)Ansiedlung, Umsiedlung oder Erweiterung).

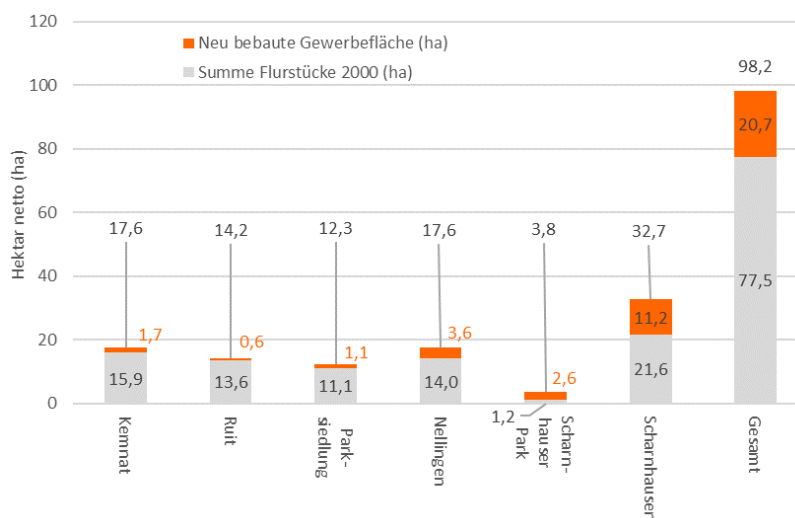
- Eine Methode ist die (lineare) Fortschreibung der Vergangenheit (Trendextrapolation) unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss der Stadt Ostfildern erfassten Kauffälle für gewerbliches Bauland.
- Eine weitere Methode den zukünftigen gewerblichen Flächenbedarf in Ostfildern zur ermitteln ist das des GIFPRO-Prognosemodell.

5.1 Fortschreibung der bisherigen Flächeninanspruchnahme

Die vom Gutachterausschuss registrierten Flächenumsätze sind im Trend in den letzten Jahren gesunken. Der Rückgang des Flächenumsatzes ist keineswegs Folge einer gesunkenen Nachfrage, sondern Folge der Verknappung des Angebots und der steigenden Preise (vgl. Kapitel 3.2). Vor dem Hintergrund der sinkenden Flächenumsätze im zeitlichen Verlauf liefert die Trendextrapolation keine belastbaren Ergebnisse.

Viele Gewerbetreibenden halten Flächen auf Vorrat. Vor diesem Hintergrund wurden Luftbildaufnahmen zu zwei verschiedenen Zeitpunkten (2000 und 2022) ausgewertet. In Abbildung 27 sind die bebauten Flächen im Jahr 2000 (graue Balken) dargestellt und die neu bebauten Flächen seitdem (orange Balken). Insgesamt wurden in den letzten Jahren rund 20,7 Hektar in den sechs bestehenden Gewerbegebieten nachverdichtet (neu bebaut). Werden die knapp 21 Hektar der letzten 21 Jahre für die nächsten 19 Jahre fortgeschrieben bedeutet das, dass jedes Jahr etwa ein Hektar bebaubare Gewerbefläche benötigt wird. Das ist allerdings eine Untergrenze, denn hier sind keine Stellflächen für Fahrzeuge oder Außenlager berücksichtigt.

Abbildung 27: Flächeninanspruchnahme in den sechs Gewerbegebieten Ostfildern seit dem Jahr 2000



Quelle: Begehung und Luftbilddauswertung empirica, Stadt Ostfildern

empirica

5.2 Gewerbeflächendarf nach dem GIFPRO-Prognosemodell

5.2.1 Methodik der TBS-GIFPRO

Mit der **Gewerbe- und Industrie-Flächen-PROgnose** (GIFPRO) wird der zukünftige Flächenbedarf anhand der regionalen Beschäftigtenzahlen in verschiedenen Wirtschaftszweigen (WZ 2008¹⁷-Systematik) prognostiziert. Grundlagen der Methode sind Beschäftigtenzahlen, branchengruppenspezifische Flächenkennziffern (Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigten) sowie Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten. Die Annahmen der herkömmlichen GIFPRO sind statisch, weil sich z.B. die Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten und die Struktur der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten nicht ändern. Hier setzt die Weiterentwicklung TBS-GIFPRO (**trendbasierte, standortspezifische GIFPRO**)¹⁸ an, indem es die Elemente der GIFPRO mit branchengruppenspezifischen Projektionen verknüpft. Mit der TBS-GIFPRO wurde der zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Ostfildern bis 2040 ermittelt.

Bei der TBS-GIFPRO besteht die Ermittlung der flächenrelevanten Beschäftigten und des Flächenbedarfs aus drei Komponenten bzw. Arbeitsschritten:

1. Aufteilung der Sv-Beschäftigten in insgesamt acht unterschiedliche gewerbeflächenrelevanten Branchengruppen.
2. Trendfortschreibung der branchengruppenspezifischen Beschäftigung(-santeile) für Ostfildern bis ins Jahr 2040
3. Ableitung der Veränderung der branchengruppenspezifischen Beschäftigten und Ermittlung der Flächenbedarf bis 2040

5.2.2 Acht gewerbeflächenrelevante Branchengruppen

In einem ersten Schritt wird zunächst die Zahl des sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Ostfildern im Jahr 2021 ausgegangen und der Anteil bzw. die Anzahl der Beschäftigten (die einen Gewerbeflächenbedarf auslösen) berechnet. Dies erfolgt sektoral, indem die Zahl der Beschäftigten nach Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) zunächst zu acht (mit Rest neun) Branchengruppen zusammenfasst werden. So wird zum Beispiel die Zahl der Beschäftigten in der Wirtschaftsabteilung „Herstellung von Metallerzeugnissen“ (WZ 25) zu 100 % dem Betriebstyp „emissionsintensives verarbeitenden Gewerbe“ zugeordnet. Anders wie zum Beispiel die Beschäftigten des Maschinenbaus, sie werden je zur Hälfte dem „emissionsintensiven“ bzw. „emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe“ zugeordnet.¹⁹

Entsprechend der unterschiedlichen Anteile wird jeder Branchengruppe die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten zuwiesen (vgl. Tabelle 6, Spalte Sv-Beschäftigte 2021). Je nach Branchengruppe ist die gewerbliche Flächennachfrage durch die Zahl

¹⁷ Die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), dient dazu, die wirtschaftlichen Tätigkeiten statistischer Einheiten in allen amtlichen Statistiken einheitlich zu erfassen.

¹⁸ Das GIFPRO-Modell entwickelte sich im Lauf der Zeit stetig weiter. Gegenwärtig wird zwischen drei GIFPRO-Generationen differenziert. Das TBS-GIFPRO ist die 3. Generation. Es ist eine vom Deutschen Institut für Urbanistik weiterentwickelte Version.

¹⁹ Eine Gewerbeflächennachfrage durch Beamte, Selbständige oder mithelfende Familienangehörige existierte in diesem Modell annahmegemäß nicht.

der Beschäftigten verschieden. So wird unterstellt, dass alle Beschäftigten des emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbes Gewerbefläche beanspruchen (100 %), während es bei den Beschäftigten des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, und der Logistik- und Lagerhaltung neun von zehn Beschäftigten (90 %) sind. In der Branchengruppe „Forschung, Entwicklung, Medien“ sind es 30 % der Beschäftigten die Gewerbefläche nachfragen, beim nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Kfz-Handel sind es 70 %, bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen noch 15 % und bei den sonstige Dienstleistungen 5 % (vgl. Tabelle 6, 3. Spalte). In der Multiplikation der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigtenquoten und der Zahl der Sv-Beschäftigten gibt es in Ostfildern im Jahr 2021 knapp 6.550 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte.

Die Stärke des GIFPRO-Modells ist, dass der Flächenbedarf von Unternehmen detailliert modelliert wird und selbst bei nicht vorhandenem Wachstum bei Unternehmen ein Flächenbedarf entsteht.

- Bei branchengruppenspezifischem Wachstum können Flächen anderer Branchengruppen nicht oder nur teilweise genutzt werden. Hier gilt dies für das Flächenwachstum der Lagerei, das nicht oder nur teilweise durch freiwerdende Flächen, zum Beispiel aus dem verarbeitenden Gewerbe, gedeckt werden kann, da meist weder Größe noch Verkehrsanbindungen den Anforderungen der Lagerei entsprechen werden (Wiederverwendung).
- Durch den Austausch von Unternehmen auch ohne Wachstum der Branche im Saldo von Neuansiedlung/ Gründung (Neuansiedlung) und Abwanderungsverlust/ Schließung eines Unternehmens in Ostfildern, ohne dass dies ein Wachstum der Wirtschaftszweige zur Folge hätte.
- Durch Verlagerungen, also falls ein Unternehmen seinen Betriebssitz innerhalb der Gemeinde verlagert (Verlagerung).

Die entsprechenden Annahmen, die dem Modell zu Grunde liegen (Wiederverwertungsquoten²⁰, Flächenkennziffern, Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquoten) sind in Abbildung 28 aufgeführt.

²⁰ Bei den Wiederverwertungsquoten sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen. So führt zum Beispiel ein Beschäftigungsrückgang nicht automatisch und nicht unmittelbar zu einer Flächenreduktion (z. B. Mietvertragslaufzeit). Ebenso ist bei Aufgabe eines Gebäudes oder einer Fläche nicht unmittelbar mit einer Marktverfügbarkeit zu rechnen und letztlich sind in diesen Annahmen zur Wiederverwertbarkeit auch Umnutzung und Umwidmungen (z. B. zu Wohnen oder Grünanlagen) berücksichtigt.

Abbildung 28: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Ostfildern

Branchengruppen	Sv-Beschäftigte 2021	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte		Modellannahmen			
		Anteil	Zahl	Wiederverwertung s-quote	Flächenkennziffer (m² pro Besch.)	Neuansiedlungsquote (je 100 Besch. p.a.)	Verlagerungsquote (je 100 Besch. p.a.)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	2.295	100%	2.295	25%	200	0,15	0,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	2.135	90%	1.922	25%	150	0,15	0,7
Baugewerbe	759	90%	683	50%	75	0,15	0,7
Logistik, Lagerhaltung	862	90%	776	50%	250	0,15	0,7
Forschung, Entwicklung, Medien	0	30%	0	50%	150	0,15	0,7
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	381	70%	267	50%	250	0,15	0,7
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.761	15%	414	50%	100	0,15	0,7
Sonstige Dienstleistungen	3.844	5%	192	50%	50	0,15	0,7
Rest	539	-	-	-	-	-	-
Gesamt	13.576	-	6.548	-	-	-	-

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf DIFU, eigene Ableitungen und Berechnungen **empirica**

5.2.3 Trendfortschreibung der branchengruppenspezifischen Beschäftigung

Im zweiten Schritt wird die Beschäftigung in den verschiedenen Branchengruppen trendextrapoliert:

- Das Niveau der künftigen Beschäftigungsentwicklung (Anzahl) wird Angebotsbezogen prognostiziert. Auf Grundlage der derzeit im Rahmen des STEK gerechneten Bevölkerungsprognosen (Basis-, Mittlere- und Obere-Variante)²¹ und der Beschäftigtenquoten wird – unter Berücksichtigung des zunehmenden Rentenalters – abgeschätzt, wie sich das Angebot der Zahl der Beschäftigten bis 2040 entwickelt.²²
- Die Prognose der Struktur der Branchengruppen erfolgt dagegen nachfragesbezogen. Es werden branchengruppenspezifischen Beschäftigungsanteile für Ostfildern im Trend (2011 bis 2021) bis zum Jahr 2040 berechnet.²³

Die zusätzliche Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ergibt sich nach Trendfortschreibung aus dem Struktur-, dem Standorteffect und der Verlagerung (vgl. Abbildung 29; Spalte 2+3+4). In der unteren Variante ergibt sich jedes Jahr ein Gewerbeflächenbedarf für 107 Sv-Beschäftigte, in der mittleren Variante für 121 Sv-Beschäftigte und in der oberen Variante für 135 Sv-Beschäftigte.

²¹ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Stand Juni 2022

²² Dabei wird indirekt ein konstanter Pendlersaldo unterstellt. Dasselbe gilt für das Arbeitskräftepotential der als arbeitslose gemeldeten Personen sowie für die Erwerbsneigung der Elternteile. Aufgrund der vorliegenden drei Varianten der Bevölkerungsprognose wurde an diese Stelle auf weitere Modellvarianten verzichtet und eine statische Variante (Status Quo) berechnet. Vor den aktuellen Unabwägbarkeiten (z. B. mehr Homeoffice vs. steigende Mobilitätskosten) ist die Prognose des künftigen Pendelverhalten ohnehin sehr schwer abzuschätzen. Dasselbe gilt für die Erwerbsneigung der Zuwandernden (z. B. hohe Erwerbsneigung beider Elternteile vs. niedrige Erwerbsneigung beider Elternteile).

²³ Es wird aus der Entwicklung der Vergangenheit die jahresdurchschnittliche Veränderung der Anteil zwischen 2011 und 201 ermittelt und bis 2040 im Trend fortgeschrieben bzw. hochgerechnet. In Branchengruppen, in denen der Anteil gesunken ist, wird die Trendentwicklung auf 50% reduziert und abschließend der Anteil für die Branchengruppen (wieder) auf 100 % kalibriert. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass die Entwicklung besonders im Lager-/ Logistiksektor für die Prognose etwas abgeschwächt wird. In den letzten zehn Jahren hat sich die Zahl der Beschäftigten im Lager-/ Logistiksektor mehr als verdoppelt. Durch die Fortschreibung der Beschäftigtenanteile wächst dieser Bereich zwar auch weiter aber mit einer geringeren Dynamik. Zur Kontrolle wurde auch eine statische Variante berechnet. Also eine Variante, die keine Dynamik in der Wirtschaftsstruktur unterstelle.

In Anlehnung an die Berechnung der wachsenden Branchen erfolgt, nur jetzt mit umgekehrten Vorzeichen, die Berechnung der Beschäftigten in den schrumpfenden Branchen (vgl. Abbildung 30). Dabei müssen die Arbeitsplatzgewinne im verarbeitenden Gewerbe (emissionsintensiv/ -arm) und aufgrund des positiven Struktureffektes herausgerechnet werden. Im Ergebnis fallen je nach Variante jedes Jahr zwischen 75 (obere Variante, vgl. Abbildung 30) bis 88 (unter Variante, vgl. Abbildung 30) gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte weg.

Aus der Multiplikation der Veränderung der Beschäftigten (aus Abbildung 29 und Abbildung 30) mit den branchengruppenspezifischen Beschäftigten werden die zusätzlichen beziehungsweise abnehmenden (wegfallenden) Flächenbedarfe ermittelt (vgl. Abbildung 31).

Abbildung 29: Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a. (Veränderung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in wachsenden Branchen)

Basis-Variante

	Standort- und Struktureffekte			Verlagerungen	Summe
	nach Trendfortschreibung	durch: Neuansiedlung (Struktureffekt)	Neuansiedlung oder Wachstum (Standorteffekt)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(2+3+4)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	3	0	16	20
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	3	0	13	16
Baugewerbe	7	1	6	5	12
Logistik, Lagerhaltung	31	1	30	5	36
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	0	0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	0	0	2	2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	12	1	11	3	15
Sonstige Dienstleistungen	4	0	4	1	6
Gesamt	54	10	51	46	107

Mittlere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	3	0	16	20
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	3	0	13	16
Baugewerbe	8	1	7	5	13
Logistik, Lagerhaltung	33	1	32	5	39
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	0	0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	0	0	2	2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	17	1	16	3	20
Sonstige Dienstleistungen	11	0	10	1	12
Gesamt	69	10	66	46	121

Obere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	3	0	16	20
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	3	0	13	16
Baugewerbe	10	1	9	5	14
Logistik, Lagerhaltung	35	1	34	5	41
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	0	0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	0	0	2	2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	21	1	21	3	24
Sonstige Dienstleistungen	17	0	16	1	18
Gesamt	83	10	80	46	135

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf DIFU, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 30: Wegfallende gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a. (Veränderung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in schrumpfenden Branchen)

Basis-Variante

	Standort- und Struktureffekte		Verlagerungen	Summe
	nach Trendfortschreibung	durch: eingerechneter Struktureffekt		
	(1)	(2)	(3)	(1+2+3)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-19	-3	-16	-38
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	-14	-3	-13	-31
Baugewerbe	0	0	-5	-5
Logistik, Lagerhaltung	0	0	-5	-5
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	-2	0	-2	-4
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	0	-3	-3
Sonstige Dienstleistungen	0	0	-1	-1
Gesamt	-35	-7	-46	-88

Mittlere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-16	-3	-16	-35
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	-12	-3	-13	-28
Baugewerbe	0	0	-5	-5
Logistik, Lagerhaltung	0	0	-5	-5
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	-2	0	-2	-4
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	0	-3	-3
Sonstige Dienstleistungen	0	0	-1	-1
Gesamt	-29	-7	-46	-81

Obere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-13	-3	-16	-32
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	-9	-3	-13	-25
Baugewerbe	0	0	-5	-5
Logistik, Lagerhaltung	0	0	-5	-5
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	-1	0	-2	-3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	0	-3	-3
Sonstige Dienstleistungen	0	0	-1	-1
Gesamt	-23	-7	-46	-75

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf DIFU, eigene Berechnungen **empirica**

5.2.4 Ermittlung des Flächenbedarfs bis 2040

Unabhängig von der Wiederverwertungsquote besteht in der unteren Variante ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 1,9 Hektar im Jahr. Dem steht ein sinkende Gewerbeflächenbedarf von 1,5 Hektar im Jahr gegenüber. In der mittleren Variante werden jedes Jahr rund 2,0 Hektar zusätzlich benötigt und theoretisch rund 1,4 Hektar nicht mehr benötigt. In der oberen Variante werden 2,2 Hektar zusätzlich benötigt, während theoretisch 1,3 Hektar in den schrumpfenden Branchen nicht mehr benötigt werden (vgl. Abbildung 31).

Die freigesetzten Flächen (abnehmende flächenbeanspruchende Beschäftigte) können nur zum Teil von einer Branchengruppe zur anderen wechseln. Hier müssen noch branchengruppenspezifische Wiederverwertungsquoten berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 32).

Abbildung 31: Zusätzlicher und abnehmender Flächenbedarf in Hektar p.a.*Basis-Variante*

	Zusätzlich flächenbean- spruchende Beschäftigte p.a.	Flächenkennziffer (m² pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha p.a.)	Abnehmde flächenbean- spruchende Beschäftigte p.a.	Flächenkennziffer (m² pro Beschäftigte)	Sinkender Flächenbedarf (in ha p.a.)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	20	200	0,4	-38	200	-0,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	16	150	0,2	-31	150	-0,5
Baugewerbe	12	75	0,1	-5	75	0,0
Logistik, Lagerhaltung	36	250	0,9	-5	250	-0,1
Forschung, Entwicklung, Medien	0	150	0,0	0	150	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	2	250	0,1	-4	250	-0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	15	100	0,1	-3	100	0,0
Sonstige Dienstleistungen	6	50	0,0	-1	50	0,0
Gesamt	107		1,9	-88		-1,5

Mittlere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	20	200	0,4	-35	200	-0,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	16	150	0,2	-28	150	-0,4
Baugewerbe	13	75	0,1	-5	75	0,0
Logistik, Lagerhaltung	39	250	1,0	-5	250	-0,1
Forschung, Entwicklung, Medien	0	150	0,0	0	150	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	2	250	0,1	-4	250	-0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	20	100	0,2	-3	100	0,0
Sonstige Dienstleistungen	12	50	0,1	-1	50	0,0
Gesamt	121		2,0	-81		-1,4

Obere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	20	200	0,4	-32	200	-0,6
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	16	150	0,2	-25	150	-0,4
Baugewerbe	14	75	0,1	-5	75	0,0
Logistik, Lagerhaltung	41	250	1,0	-5	250	-0,1
Forschung, Entwicklung, Medien	0	150	0,0	0	150	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	2	250	0,1	-3	250	-0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	24	100	0,2	-3	100	0,0
Sonstige Dienstleistungen	18	50	0,1	-1	50	0,0
Gesamt	135		2,2	-75		-1,3

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf DIFU, eigene Berechnungen **empirica**

Werden die verschiedenen branchengruppenspezifischen Wiederverwertungsquoten berücksichtigt ergibt sich für

- die **untere Variante** ein jährlicher (Netto-)Flächenbedarf von 1,4 Hektar (bis 2040: 26,6 ha), für
- die **mittlere Variante** ein jährlicher (Netto-)Flächenbedarf von 1,6 Hektar (bis 2040: 30,0 ha) und für
- die **obere Variante** ein jährlicher (Netto-)Flächenbedarf von 1,8 Hektar (bis 2040: 33,3 ha; vgl. Abbildung 32).

Abbildung 32: Netto-Flächenbedarf durch gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a.

Basis-Variante

	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha p.a.) - Zwischen- summe	Freigesetzte Gewerbefläche (in ha p.a.)	Wieder- verwertungs- quote	Wieder- nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Nicht wieder- nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Zusätzliche Flächenbedarf (in ha p.a.)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,4	-0,8	25%	0,2	0,6	0,2
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,2	-0,5	25%	0,1	0,3	0,1
Baugewerbe	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Logistik, Lagerhaltung	0,9	-0,1	50%	0,1	0,1	0,8
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1	-0,1	50%	0,1	0,1	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1,9	-1,5		0,5	1,1	1,4

Mittlere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,4	-0,7	25%	0,2	0,5	0,2
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,2	-0,4	25%	0,1	0,3	0,1
Baugewerbe	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Logistik, Lagerhaltung	1,0	-0,1	50%	0,1	0,1	0,9
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1	-0,1	50%	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,2	0,0	50%	0,0	0,0	0,2
Sonstige Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Gesamt	2,0	-1,4		0,4	1,0	1,6

Obere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,4	-0,6	25%	0,2	0,5	0,2
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,2	-0,4	25%	0,1	0,3	0,2
Baugewerbe	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Logistik, Lagerhaltung	1,0	-0,1	50%	0,1	0,1	1,0
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1	-0,1	50%	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,2	0,0	50%	0,0	0,0	0,2
Sonstige Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Gesamt	2,2	-1,3		0,4	0,9	1,8

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf DIFU, eigene Berechnungen **empirica**

Das TBS-GIFPRO ermöglicht zudem neben der Differenzierung der Nachfrage auch eine Differenzierung der Standortqualitäten der Nachfrage²⁴. Die Aufteilung der Flächennachfrage auf die unterschiedlichen Standortqualitäten erfolgt nach den Abbildung 33 genannten Anteile. Somit stellt sich die zukünftige Netto-Nachfrage bis 2040 je nach Variante wie folgt dar (vgl. Abbildung 33):

- auf das **einfache Gewerbegebiet** entfallen zwischen 4,1 bis 5,0 Hektar,
- auf das **höherwertige Gewerbegebiet** entfallen zwischen 4,2 bis 7,1 Hektar,
- auf **Standorte für die Produktion und das Handwerk** 1,5 bis 1,8 Hektar,
- auf **Lager- und Logistikstandorte** 16,0 bis 18,1 Hektar,
- auf Standorte für den **zentralen Einzelhandel** bis zu 0,2 Hektar und
- auf **Bürostandorte** (mit GE-Anteil) zwischen 0,8 bis 1,2 Hektar.

²⁴ Vgl. Gewerbeflächenbedarfsprognose Bielefeld 2035. Baustein 07 GIFPRO-Bedarfsanalyse, Drucksache Nr. 3888/2014-2020 – Anlage 7 Stadtentwicklungsausschuss am 8.11.2016

Abbildung 33: Flächen und Flächenanteile (netto) der Nachfragegruppen nach Gebiets-Kategorien bis 2040 (19 Jahre)

Anteile

Branchengruppen	einfaches Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet	Standort für Produktion/ Handwerk	Lager- /Logistikstandort	Standort für der zentralen Einzelhandel	Bürostandort
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	80%		20%			
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe		60%	20%			20%
Baugewerbe	80%		20%			
Logistik, Lagerhaltung				100%		
Forschung, Entwicklung, Medien		50%				50%
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	40%				60%	
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		90%				10%
Sonstige Dienstleistungen		90%				10%
Basis-Variante						
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	3,0		0,8			
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe		1,5	0,5			0,5
Baugewerbe	1,0		0,3			
Logistik, Lagerhaltung				16,0		
Forschung, Entwicklung, Medien						
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,0				0,0	
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		2,3				0,3
Sonstige Dienstleistungen		0,4				0,0
Netto (Summe 26,6 ha)	4,1	4,2	1,5	16,0	0,0	0,8
Mittlere Variante						
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	3,3		0,8			
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe		1,6	0,5			0,5
Baugewerbe	1,2		0,3			
Logistik, Lagerhaltung				17,1		
Forschung, Entwicklung, Medien						
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1				0,1	
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		3,1				0,3
Sonstige Dienstleistungen		1,0				0,1
Netto (Summe 30,0 ha)	4,5	5,7	1,7	17,1	0,1	1,0
Obere Variante						
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	3,5		0,9			
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe		1,7	0,6			0,6
Baugewerbe	1,4		0,3			
Logistik, Lagerhaltung				18,1		
Forschung, Entwicklung, Medien						
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1				0,2	
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		3,9				0,4
Sonstige Dienstleistungen		1,5				0,2
Netto (Summe 33,3 ha)	5,0	7,1	1,8	18,1	0,2	1,2

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf DIFU, eigene Berechnungen **empirica**

6. Analyse der Flächenreserven

6.1 Übersicht über die Flächenpotenziale

Nach Abstimmung mit der Stadt Ostfildern und den Erhebungen vor Ort gibt es innerhalb des Stadtgebiets 32,5 Hektar (netto) potenzielle Gewerbeflächen. 7,4 Hektar (netto) wurden als Baulücken in den Gewerbegebieten identifiziert, weitere 11,5 Hektar (netto) sind in Scharnhausen-West im B-Planverfahren, wovon nach Abschluss des Verfahrens voraussichtlich 7,7 Hektar (netto) verfügbar sein werden. Zudem befinden sich noch rund 17,4 Hektar (netto) Gewerbeflächen²⁵ in der langfristigen Planung (vgl. Abbildung 34). Die

²⁵ Sofern nur Bruttoangaben vorlagen, wurden die Nettoflächen geschätzt bzw. 15 % abgezogen

meisten Baulücken befinden sich in Kemnat und in der Parksiedlung, während in Scharnhäusern bzw. im Scharnhäuser Park kaum Baulücken zu finden sind.

Abbildung 34: Flächenpotenziale in den sechs Gewerbegebieten (unabhängig von der Aktivierbarkeit) in Ostfildern

Orsteil/ Gewerbegebiet	Summe	Baulücken	darunter ... Nutzung		Geplante Nutzungen		
	ha netto*	ha netto	ha netto	mit ohne	ha netto*	brutto*	Gebiete
Kemnat	6,1	2,2	0,3	2,0	3,9	4,6	K-3 Untere Grabenacker
Parksiedlung	2,5	2,5	0,8	1,7			
Ruit	4,4	0,8	0,2	0,6	3,7	4,3	R-7 Stuttgarter Str. II R-8 Riedstraße
Scharnhäuser Park	3,6	0,5	0,5		3,1		SP-1 Kompostieranlage
Nellingen	7,6	0,8	0,6	0,2	6,8	8,0	N-7 Billizwiesen
Scharnhäusen	0,5	0,5	0,5				
Scharnhäusen West**	7,7				7,7		Gewerbegebiet im B-Plan-Verfahren
Insgesamt	32,5	7,4	2,9	4,5	25,1		

* = Sofern nur Bruttoangaben vorlagen, wurden die Nettoflächen geschätzt bzw. 15 % abgezogen. ** = Es wurde unterstellt, dass rund zwei Drittel, der im laufenden B-Plan-Verfahren für die Gewerbeflächennachfrage nach Verfahrensabschluss zur Verfügung steht.

Quelle: Eigenen Erhebungen, Stadt Ostfildern

empirica

6.2 Eignung der Flächenpotenziale

Die fünf Gewerbegebiete wurden für sechs Gebiets-Kategorien in einem zweistufigen Verfahren (Status-Quo-Betrachtung) auf ihre Eignung bewertet: einfache Gewerbegebiete, höherwertige Gewerbegebiete, Standorte für die Produktion und das Handwerk, Lager- und Logistikstandorte, Standorte für den zentralen Einzelhandel und Bürostandorte

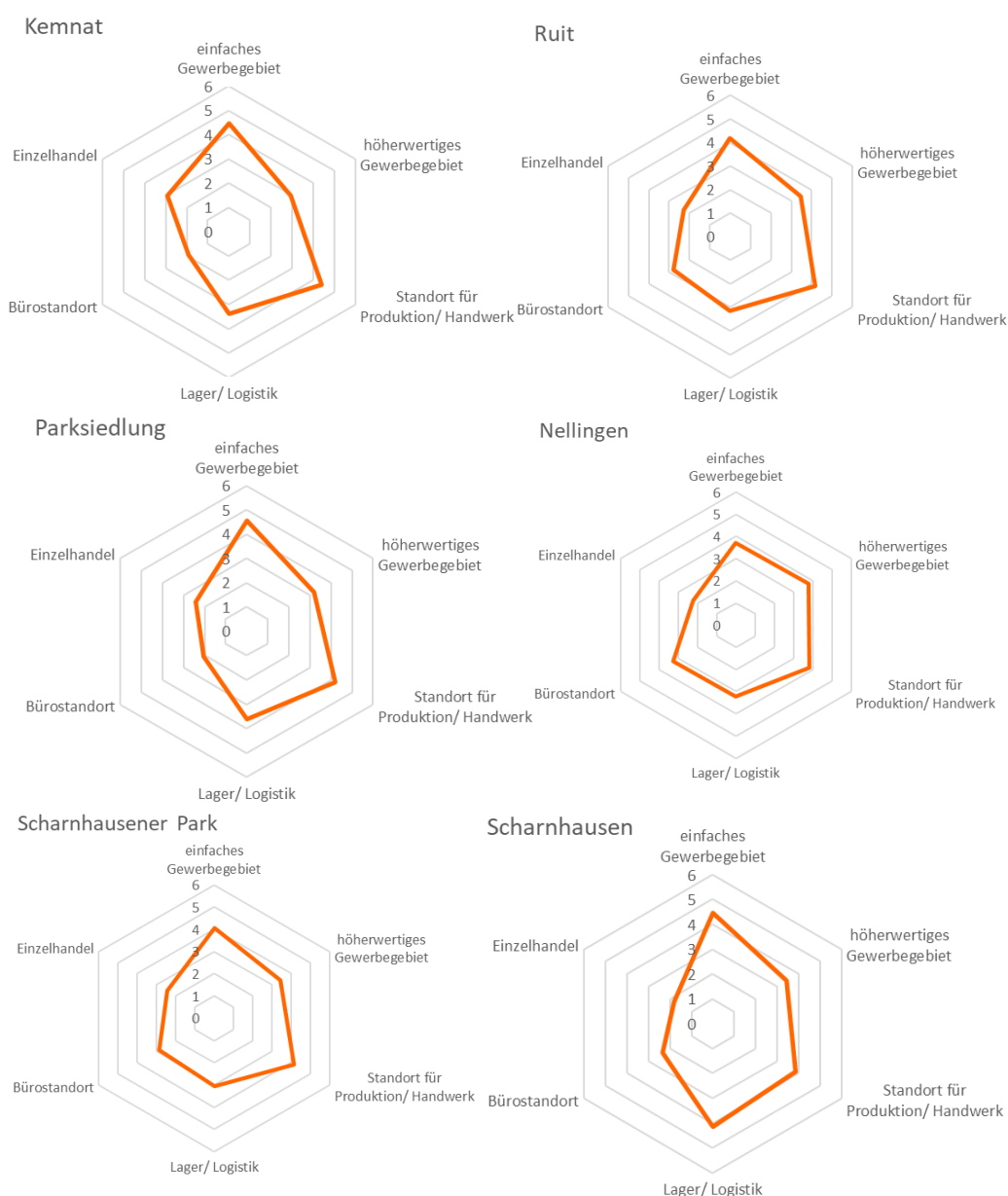
- Dazu wurden in einem ersten Schritt für jedes der fünf Gewerbegebiete folgende Kriterien bewertet: Autobahnanbindung, Erreichbarkeit des Gewerbegebiets (Anfahrt), Erreichbarkeit ÖPNV, Handelsnachbarschaft bzw. Gewerbeumfeld, Bodenrichtwerte, angrenzende Wohnbebauung (Emissionen) und die aktuellen (theoretische) Flächenpotenziale.²⁶
- In einem weiteren Schritt wurden die sechs Kriterien entsprechend ihrer Bedeutung für die sechs Gebiets-Kategorien (von 1 bis 6) bewertet.

Die Multiplikation der jeweiligen Bewertung liefert für jedes Gewerbegebiet eine Kennziffer zur Eignung zur jeweiligen Gebietskategorie. Aus Gründen der Vergleichbarkeit

²⁶ Entsprechend ihrer Eignung wurden Punkte entsprechende des Rangs vergeben. So erhielt z.B. das Gewerbegebiet mit der besten Autobahnanbindung sechs Punkt und das Gewerbegebiet mit der schlechtesten Anbindung einen Punkt.

wurden abschließend die Werte normiert. In der folgenden Abbildung 35 sind die entsprechenden Eignungen für jedes Gewerbegebiet in einer Spinne abgetragen. Die Äußeren Werte zeigen eine Eignung der Gebiet-Kategorie an. Darüber hinaus deutet eine Asymmetrie auf eine Spezialisierung beziehungsweise Qualifizierungspotential in dem entsprechenden Gebiet an.

Abbildung 35: Eignung der Gewerbegebiete in Ostfildern für bestimmte Gebietskategorien



Anmerkung: Die Eignung der Gewerbegebiete orientierte sich am Status-Quo, d.h. es wurde unterstellt, dass z. B. die Potenzialflächen verfügbar/ aktivierbar sind, sich die Kaufpreise an den Bodenrichtwerten orientieren, baurechtliche Aspekte und Genehmigungspraxis wurden nicht berücksichtigt.

Quelle: Eigenen Bewertung/ Berechnung

empirica

Demnach eignen sich unter der Status-Quo-Betrachtung die Gewerbegebiete in Kemnat und die Parksiedlung für die Gebietskategorie einfaches Gewerbe und für Standorte der Produktion und des Handwerks. Auch das Gewerbegebiet Ruit eignet sich für diese beiden

Gebietstypen. Das Gewerbegebiet Scharnhausen ist eher für die Logistik- und die Lagerei geeignet. Das Gewerbegebiet in Nellingen eignet sich sowohl für das einfache und höherwertige Gewerbe, aber auch für die Produktion und das Handwerk sowie Logistik und selbst für Büros. Die Eignung der Gebietskategorien im Scharnhauser Park ist vergleichbar mit Nellingen.

Zur Identifizierung möglicher Profilierungsansätze in den Gebieten wurden die Werte zur besseren Vergleichbarkeit normiert. Wird auf die Normierung verzichtet und auf die Bewertungsgesamtzahl abgestellt, bleibt festzuhalten, dass sich die Gebiete in ihrer Qualität (entsprechend den genannten Kriterien bzw. der Gesamtpunktezahl) deutlich unterscheiden. Die höchste Bewertung erzielt dabei der Standort Scharnhauser Park, diesem Gebiet folgen die Parksiedlung, die Gewerbegebiete in Ruit und Scharnhausen, Nellingen und Kemnat.

6.3 Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale

Nicht alle Flächenpotenziale sind faktisch verfügbar. Das betrifft die Baulücken, die geplanten Flächen (noch nicht im B-Plan-Verfahren) und Teilflächen in Scharnhausen West.

Planerisch steht bis 2040 aktuell ein verfügbares Netto-Potenzial von knapp 32,5 Hektar in Ostfildern zur Verfügung.

- Bei 7,4 Hektar handelt es sich um Baulücken. Diese sind zwar grundsätzlich aktivierbar. Allerdings befinden sich diese Flächen in privatem Eigentum. Es ist absehbar, dass im betrachteten Zeitraum nur ein geringer Teil der Baulücken dem gewerblichen Flächenmarkt zugeführt werden kann.
- Weitere 17,4 Hektar (netto, geschätzt) sind langfristig verfügbare Flächen. Es ist eine politische Entscheidung, ob diese Flächen aktiviert werden.
- Zudem stehen in Scharnhausen West noch rund 11,5 Hektar (netto) zur Verfügung. Aufgrund aktueller Planungen sind hier noch rund 7,7 Hektar (netto) verfügbar.

7. Fazit und Konzeption

In der Konzeptionsphase werden im ersten Schritt die wesentlichen Stärken und Schwächen und die Chancen und Risiken des Wirtschaftsstandortes Ostfildern beschrieben. Im zweiten Schritt erfolgt der Blick auf das für eine langfristig orientierte Gewerbeflächenpolitik Mengengerüst des Gewerbemarktes in Ostfildern. Im dritten Schritt werden Empfehlungen aufgezeigt, die die beschriebenen qualitativen und quantitativen Herausforderungen angehen sollen.

7.1 SWOT: Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken

Stärken	Schwächen
▪ Zentrale Lage in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart ▪ Gute Erreichbarkeit über die Straße (v.a. BAB 8) ▪ U-Bahn-Anschluss an die Stadt Stuttgart ▪ Nähe zu Hochschulen auf den Fildern ▪ Generelle Verfügbarkeit gut ausgebildeter Fachkräfte in der Region ▪ Überschaubare Größe von Ostfildern ▪ Verbundenheit vieler Unternehmen mit Ostfildern ▪ Breiter Mix an Branchen und Unternehmensgrößen in Ostfildern ▪ Mit Scharnhausen-West gibt es aktuell Gewerbeflächen	▪ Geringe wirtschaftliche Profilierung Ostfilderns und der Gewerbegebiete ▪ Fehlende kleine bis mittelgroße Gewerbeflächen für ansässige Unternehmen (Fokus von Scharnhausen-West liegt auf größeren Flächen) ▪ Baulücken in Gewerbegebieten kaum aktivierbar (Privateigentum) ▪ Größere Gewerbeflächenpotenziale von allem im privaten Eigentum ▪ Hohes Bodenpreinsniveau (Hemmnis für preissensible Nutzende) ▪ Hoher Gewerbesteuerhebesatz ▪ Teilsegmente moderner Gewerbeflächenangebote nicht entwickelbar (z. B. Logistikparks) ▪ Nicht alle Gewerbegebiete sind an die U-Bahn angebunden ▪ Zum Teil herausfordernde Verkehrssituation (Durchgangsverkehr, innerörtlicher Verkehr) ▪ Erscheinungsbild von Teilen der Gewerbegebiete ▪ Fachkräfte werden von Großunternehmen in der Region absorbiert ▪ Kommunikationsdefizite der Stadt mit kleinen Unternehmen ▪ Hohe Mieten und Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt Ostfildern

Chancen	Risiken
▪ Zukünftiges Bevölkerungswachstum ▪ Unternehmen von außerhalb ziehen nach Scharnhausen-West ▪ Stärkere Profilierung von Ostfildern als Standort für höherwertiges Gewerbe durch Scharnhausen-West ▪ Klarere Profilierung des Wirtschaftsstandortes Ostfildern verbessert die Wahrnehmbarkeit von außen ▪ Schaffung eines Größen-Mixes an verfügbaren Gewerbeflächen für ansässige Unternehmen ▪ Optimierte ÖPNV-System in Ostfildern, auch im Kontext der Entwicklung des Verkehrsknotens am Stuttgarter Flughafen (Flug, ICE, Regionalverkehr)²⁷ ▪ Nähe zu Hochschulen im südlichen Stuttgarter Raum²⁸	▪ Abwanderung von Unternehmen bei fehlenden oder zu teuren Flächenangeboten ▪ Wachsende Leerstände im Gebäudebestand in den Gewerbegebieten (Strukturwandel, Homeoffice) ▪ Unternehmen in Ostfildern verlieren stärker im Wettbewerb um Fachkräfte in der Region Stuttgart ▪ Preise für das Wohnen in Ostfildern steigen weiter stark an

²⁷ Durch die Neuordnung des Bahnverkehrs in Stuttgart verkürzt sich die Fahrtzeit vom Stuttgarter HBF zum Flughafen von 27 min auf 8 min. Vom Stuttgarter Flughafen sind es nach Scharnhausen-West nur 10 min über die Straße.

²⁸ So ist die nahe gelegene Universität Hohenheim bundesweit überdurchschnittlich in den Bereichen Wirtschaftswissenschaften, Kommunikationswissenschaften, Agrarwissenschaft positioniert.

7.2 Mengengerüst: Umfang der erforderlichen Neuausweisung

Flächenbedarf

Um sich sowohl als Standort für höherwertiges Gewerbe profilieren zu können als auch den Unternehmen am Standort optimale Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu bieten ergibt sich in der langfristigen Perspektive bis 2040 ein Flächenbedarf netto (ohneverkehrliche Erschließung) von 26,6 bis 33,3 Hektar.

Flächenpotenziale

Dem steht aktuell ein rechnerisches Nettopotenzial von 32,5 Hektar gegenüber. Wird unterstellt, dass all diese Flächen aktiviert und vollständig gewerblich entwickelt werden können, dann reichen die bestehenden Flächenpotenziale selbst in der oberen Variante, bis 2040 fast aus und es sind mittel- und langfristig nur in der oberen Variante geringe Engpässe bei der Flächenversorgung von Gewerbeflächennachfragenden vorauszusehen (vgl. „Rechnerische Bilanz“ in Abbildung 36). Aus gutachterlicher Perspektive ist eine 100 %-ige Aktivierung allerdings kaum machbar, da sich die Flächen größtenteils nicht in städtischem Eigentum befinden.

Im Best Case, wird unterstellt, dass 50 % der bestehenden Baulücken und 60 % der bestehenden Potenziale aktiviert werden können. Zudem wird bei den Potenzialflächen von einer höheren Baudichte ausgegangen, d.h. pro Beschäftigten wird weniger Fläche beansprucht. Hier zeichnet sich bis 2040 ein Netto-Fehlbedarf je nach Variante zwischen minus 2,1 Hektar bis minus 8,8 Hektar ab.

Im Worst-Case, wird unterstellt, dass 20 % der bestehenden Baulücken und lediglich 30 % der bestehenden Potenziale aktiviert werden. Hier zeichnet sich bis 2040 ein Netto-Fehlbedarf je nach Variante zwischen minus 12,2 Hektar bis minus 18,9 Hektar ab.

Abbildung 36: Mengengerüst: Umfang der erforderlichen Neuausweisungen

	Basis- variante	Mittlere Variante	Obere Variante
	netto	netto	netto
Flächenbedarf (ha)	26,6	30,0	33,3
Flächenreserven	32,5	32,5	32,5
im B-Plan-Verfahren*	7,7	7,7	7,7
Baulücken	7,4	7,4	7,4
aktuell mögliche Potenzialflächen	17,4	17,4	17,4
Rechnerisches Ergebnis (ha; positiv = Überschuss)	5,9	2,5	-0,8
Best Case			
Flächenaktivierung	25,8	25,8	25,8
100 % im B-Plan-Verfahren*	7,7	7,7	7,7
50 % Baulückenaktivierung	3,7	3,7	3,7
66 % der aktuell möglichen Potenzialflächen und geringere Flächeninanspruchnahme (Aktivierung)	14,4	14,4	14,4
Ergebnis Best-Case Aktivierung (ha; negativ = Fehlbedarf)	-0,8	-4,2	-7,5
Worst Case			
Flächenaktivierung	14,4	14,4	14,4
100 % im B-Plan-Verfahren*	7,7	7,7	7,7
20 % Baulücken	1,5	1,5	1,5
30 % der aktuell möglichen Potenzialflächen konkurrierende Wohnbebauung/-nutzung (Aktivierung)	5,2	5,2	5,2
Ergebnis Worst-Case Aktivierung (ha; negativ = Fehlbedarf)	-12,2	-15,6	-18,9

Anmerkung: Sofern nur Bruttoangaben vorlagen, wurden die Nettoflächen geschätzt bzw. 15 % abgezogen,
 * = Es wurde unterstellt, dass rund zwei Drittel, der im laufenden B-Plan-Verfahren (Scharnhausen-West), als
 7,7 ha für Gewerbeflächennachfragende nach Verfahrensabschluss zur Verfügung steht.

Quelle: Eigenen Erhebungen und Berechnungen, Stadt Ostfildern

empirica

Da nicht abzusehen ist, dass alle Potenziale aktiviert werden, benötigt die Stadt Ostfildern über die bestehenden Potenziale hinaus zusätzliche gewerbliche Flächen, um auch künftig handlungsfähig zu sein. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es einerseits immer wieder zu nicht vorhersehbaren größeren gewerblichen Erweiterungen, Verlagerungen und auch Ansiedlungen kommt, für die ausreichende und schnell verfügbare Vorhalteflächen bereitstehen müssen.

Die Preise für Gewerbeflächen sind in den letzten Jahren im Zuge der stetigen Verknappung in Ostfildern gestiegen. In den bestehenden Gewerbegebieten bestehen kaum noch Expansionsmöglichkeiten. Um einer Abwanderung von Gewerbetreibenden aus Ostfildern entgegenzuwirken, ist ein mehr an Gewerbefläche erforderlich.

Weiter ist anzunehmen, dass – wie in der Vergangenheit – auch künftig nicht alle vorgesehenen gewerblichen Flächenpotenziale tatsächlich bis 2040 gewerblich entwickelt werden (können). Es bedarf daher einer aktiven Bodenpolitik, um die bestehenden Potenziale auch zu heben. Gelingt dies nicht, dann besteht das Risiko, dass der zukünftige Fehlbedarf an gewerblichen Flächen in Ostfildern höher liegen wird.

7.3 Empfehlungen

7.3.1 Übergeordnete strategische Ziele

Der Wirtschaftsstandort Ostfildern liegt sehr zentral und gut erreichbar in der Region Stuttgart und grenzt südlich an die Landeshauptstadt Stuttgart an. Ostfildern ist in seiner Wirtschaftsstruktur in hohem Maß durch das Produzierende Gewerbe geprägt. Diese Wirtschaftsstruktur unterliegt einem fortschreitenden Wandel. Daher wird der Wirtschaftsstandort sowohl von klassischen gewerblichen Unternehmen (Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk, Logistik) als auch von Dienstleistungsunternehmen nachgefragt. Das zeigt auch die Struktur in den untersuchten Gewerbegebieten in Ostfildern.

In diesem Kontext sollte die Stadt Ostfildern eine „Doppelstrategie“ verfolgen, die der bestehenden Wirtschaftsstruktur gerecht wird, die aber zugleich die Potenziale nutzt, die sich aus der günstigen Lage in Verbindung mit der gesamtwirtschaftlichen strukturellen Veränderung hin zu einer stärker wissensbasierten Dienstleistungswirtschaft ergeben.

Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Ostfildern folgende grundlegende strategische Ziele im gewerblichen Bereich verfolgen:

- Der Wirtschaftsstandort Ostfildern profiliert sich als Wirtschaftsstandort für höherwertiges Gewerbe
- Die Unternehmen am Wirtschaftsstandort Ostfildern können sich optimal in Ostfildern weiterentwickeln

Diese beiden grundlegenden Ziele entsprechen auch den klassischen Aufgaben einer Wirtschaftsförderung (Bestandspflege und Neuansiedlung) und sollten in den kommenden zwei bis drei Jahren von der Stadt Ostfildern diskutiert und ausdifferenziert werden (vgl. nachfolgendes Kapitel).

7.3.2 Gewerbeflächenmanagement: Standortprofilierung

Gewerbeflächenmanagement ist für die Stadt Ostfildern kein neues Thema. Aus diesem Grund lautet die Empfehlung, das Gewerbeflächenmanagement weiterzuentwickeln. Es ist klar, dass Aufgaben wie Standortprofilierung, Standortqualifizierung oder Standortnetzwerkbildung nicht durch die Unternehmen am Standort selbst umgesetzt werden (können). Dafür bedarf es einer Steuerungsfunktion von außen. Diese Steuerungsfunktion muss die Stadt Ostfildern mit geeignetem Personaleinsatz übernehmen. In erster Linie muss die Wirtschaftsförderung von Ostfildern diese Aufgabe übernehmen. Es geht um folgende Aufgaben:

- Profilbildung des Wirtschaftsstandortes Ostfildern,
- Stärken-Schwächen-Analyse des Standortes²⁹ und Qualifizierung des Standortes,
- Aktivierung von Flächenpotenzialen verstärken, gerade auch von privaten Grundstücken,

²⁹ Vgl. auch SWOT im Kapitel 7.1

- Verdichtungspotenziale analysieren und heben (Innenentwicklung),
- Unternehmensnetzwerke zur Nutzung von Synergien etablieren und betreuen.

Im ersten Schritt einer Standortprofilierung muss analysiert und diskutiert werden, welche Branchen bzw. Themen für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Ostfildern in Frage kommen sollen. Das ist von besonderer Relevanz, weil gerade im Hinblick auf Neuansiedlungen der Wirtschaftsstandort Ostfildern ein hohes Maß an Sichtbarkeit haben muss. Es spielt aber auch eine Rolle für die in Ostfildern ansässigen Unternehmen, die sich weiterentwickeln möchten. Zu berücksichtigen sind dabei thematische Potenziale, die sich aufgrund des Ausbaus des Verkehrsknotens Flughafen Stuttgart bieten. Eine höhere Sichtbarkeit erfordert mehr als nur das Anbieten von gewerblichen Flächen (die natürlich auch in ausreichendem Maß vorhanden sein müssen), sondern gerade eine inhaltliche Positionierung. In diesem Rahmen ist auch zu diskutieren, was unter höherwertigem Gewerbe zu verstehen ist. Höherwertiges Gewerbe im Kontext der Wirtschaftsstruktur von Ostfildern und der Region Stuttgart bedeutet in hohem Maße wissensintensives Verarbeitendes Gewerbe. Für die Gewerbeflächennachfrage heißt das sowohl Nachfrage nach klassischen gewerblichen Flächen als auch nach Flächen für Büronutzungen.

Im Kontext der erforderlichen Standortprofilierung muss auch die Frage diskutiert werden, welche logistischen Tätigkeiten für den Wirtschaftsstandort Ostfildern in Frage kommen sollen, und welche eher nicht. Logistik bedeutet nicht ausschließlich eine hohe Flächeninanspruchnahme mit wenigen Arbeitsplätzen (geringe Beschäftigungsintensität je Flächeneinheit). Das ist sicherlich im Fall eines großen automatisierten Lagers der Fall. Es gibt aber auch Tätigkeiten in der Mehrwertlogistik, bei der die Beschäftigungsintensität höher ist. Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Ostfildern sollte das Thema Logistik mit den Effekten für die Flächennachfrage differenziert betrachtet werden. Es ist wenig zielführend, pauschal Logistiker abzulehnen. Das verhindert eine differenzierte Perspektive und birgt zudem das Risiko, die derzeit in Ostfildern ansässigen Logistikunternehmen nicht an Ostfildern binden zu können.

Die Frage der Verortung der Branchen / Themen in einer potenzialorientierten Perspektive ist ebenfalls Bestandteil der vorgeschlagenen Standortprofilierung. Diese sollte aber erst nach der gesamtstädtischen Betrachtung erfolgen, da ansonsten das Risiko eines Sich-Verzettels im Kleinräumigen besteht.

Empfehlungen aus Sicht befragter Unternehmen

Die im Rahmen der Unternehmensgespräche befragten Unternehmen aus Ostfildern oder der Region machten auch Aussagen zu gewünschten Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaft. Das waren im Wesentlichen:

- Ein ausreichender Vorrat an bezahlbaren Gewerbeflächen (jedoch ohne definieren zu können, was „ausreichend“ bedeutet), auch für die in Ostfildern wichtige produzierende Wirtschaft. Konkrete Wünsche, die genannt wurden, sind eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Ruit sowie Fläche für eine weitere Halle in Scharnhausen.
- Eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur, wobei sich die Wünsche der befragten Unternehmen in erster Linie auf den ÖPNV beziehen. Die Stadtbahn sollte verlängert werden, um weitere Gewerbegebiete anzubinden. Die vorhandenen Busse sollten in Kemnat häufiger verkehren („besser dreimal die Stunde“) und vom

Gewerbegebiet Nellingen aus sollte es eine bessere Busanbindung zum Stuttgarter Flughafen geben. Einige Hinweise beziehen sich auf die Verbesserung der Straßenverkehrsanbindung in die Gewerbegebiete, sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Lkw (u.a. Ruit).

- Ein optimiertes Agieren der Stadtverwaltung im Hinblick auf einen noch stärkeren Blick der Wirtschaftsförderung durch die „Unternehmerbrille“ und eine verbesserte direkte Ansprechbarkeit für Unternehmen jeglicher Größe („nicht nur die großen Player“), eine Beschleunigung und Optimierung von Verwaltungsabläufen (z.B. Genehmigungsprozesse und Formalia für ausländische Fachkräfte) sowie einzelnen weiteren Maßnahmen (Absenkung des Gewerbesteuerhebesatzes, überregionale Werbung für den Wirtschaftsstandort Ostfildern).
- Eine Verbesserung von mittelbar auch den Wirtschaftsstandort Ostfildern betreffenden Aspekten wie etwa bezahlbares Wohnen (inkl. mehr Flächen für Wohnungsbau) und eine Aufwertung der Ortsteilkerne („Viele Stadtteilkerne sind leblos. Es wird zwar einiges gemacht, aber die Qualität dort ist oft gering“, Qualitätsverbesserung im Einzelhandel).

7.3.3 Portfolio an gewerblichen Bauflächen aufbauen

Ostfildern benötigt auch zukünftig ein breites Portfolio an gewerblichen Potenzialflächen, um Angebote für Unternehmen aus verschiedenen Branchen und mit verschiedenen Tätigkeitsfeldern zur Verfügung stellen zu können. Das Mengengerüst liefert den quantitativen Rahmen hierfür (vgl. Kapitel 7.2).

Es wäre wünschenswert, dass die Stadt Ostfildern möglichst viele Flächen in ihrem Eigentum hat. Einerseits, um Grundstücke dann an den Markt zu bringen, wenn sie gebraucht werden und, andererseits, um hinsichtlich der Preisentwicklung den Markt aktiv mitgestalten und Spekulationseffekten entgegenzutreten zu können.

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gewonnen Erkenntnisse weisen auf Bedarfe für folgende gewerblichen Flächentypen hin:

- Flächen für industrieorientierte Dienstleistungen: Diese in der Regel innovativen und technologieorientierten Unternehmen benötigen Flächen von rund 3.000 bis rund 10.000 m². Eine Herausforderung dabei ist es, die mitunter von diesen Unternehmen geforderten „urbanen Qualitäten“ zu schaffen.
- Flächen für Handwerksbetriebe: Diese Unternehmen benötigen eher kleinere Grundstücke (i.d.R. bis 5.000 m²) in verkehrsgünstiger Lage (Stadt und Region).
- Flächen für das verarbeitende Gewerbe: Je nach Unternehmensgröße werden Flächen von rund 1.000 m² bis über 10 Hektar mit einer sehr guten Verkehrsanbindung (Autobahn, Gleis) benötigt. Neben der Nachfrage aus der Stadt gibt es immer wieder wenig vorhersehbare große Ansiedlungsgesuche von außen, auf die die Stadt vorbereitet sein sollte.
- Flächen für Büronutzung und Dienstleistungsunternehmen: Abgesehen von selten vorkommenden großen Büronutzern (die Flächenzuschnitte von 5.000 bis 10.000 m² Bürofläche nachfragen) bewegt sich die Büroflächennachfrage im Schwerpunkt im kleinteiligen Bereich (selten mehr als 1.000 m² Bürofläche).

- Nachdem die Frage geklärt ist, welche logistischen Aktivitäten für den Wirtschaftsstandort Ostfildern relevant sein sollen (vgl. Kapitel 7.3.2), können auch die erforderlichen Flächenqualitäten (Standort, Ausstattung, Preis) definiert und geeignete Flächen gesucht werden. So handelt es sich z.B. bei Flächen für produktionsorientierte Logistik zumeist um große Flächen mit sehr guter Verkehrsanbindung (Autobahn) für Unternehmen, die in direktem Zusammenhang mit ansässigen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes stehen.

7.3.4 Weiterentwicklung / Qualifizierung der untersuchten Gewerbegebiete

Innenentwicklung

Aufgrund von generellen Flächenknappheiten und angesichts der Herausforderungen des Klimawandels ist ein nachhaltiger Umgang mit gewerblichen Flächen erforderlich. Für Gebietsentwicklungen bedeutet das einen sparsamen Umgang mit Flächen, eine geringe Versiegelung von Flächen, eine Steigerung der Flächeneffizienz, gerade auch im Bestand, sowie die vorrangige Nutzung und Aktivierung von Brachflächen (Flächenrecycling, Innen- vor Außenentwicklung).

Die Qualitäten und Anforderungen an gewerbliche Standorte durch bestimmte Nutzungen wandeln sich im Zeitverlauf, beispielsweise durch den Strukturwandel. Auch die Anforderungen von Unternehmen an Standorte können sich verändern. Mit dem Wegfall von Funktionen entstehen Brachen und städtebauliche Qualitäten verschlechtern sich. Ältere Standorte büßen dabei oftmals an Qualität im Vergleich zu neuen Standorten ein.

Eine flächensparende gewerbliche Politik in Ostfildern mit einem aktiven Flächenmanagement bedeutet die Nutzung der Potenziale in den bestehenden Gebieten: Umstrukturierung, Aktivierung und Qualifizierung vorhandener Flächen und Standorte sowie behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von Bestandsgebieten. Hierbei ist zu unterscheiden:

- Revitalisierung heißt oft eine Nutzungsintensivierung und/oder Inwertsetzung von bisher nicht oder nur geringfügig genutzten Grundstücken. Auch bestehen teils Defizite bei der (inneren) Erschließung und dem Zustand der technischen Infrastrukturen, Altlasten erschweren eine neue Nutzung oder es ist eine Neuordnung von Grundstücken notwendig.
- Bei der Transformation geht es darum, die Gebiete weiterzuentwickeln von eher einfachen gewerblichen Nutzungen hin zu einer höherwertigen gewerblichen, ggf. auch in gewissem Umfang gemischten Nutzung. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche bzw. gemischte Baufläche bleibt dabei unverändert. Die ansässigen Gewerbebetriebe sollen erhalten bleiben.

Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Ostfildern in stärkerem Maß als bislang eine aktive Innenentwicklung forcieren. Ein Aspekt davon ist, wie eingangs dargestellt, eine Nachverdichtung von Gewerbegebieten. In Deutschland gibt es bislang kaum Beispiele von strategisch nachverdichteten Gewerbegebieten. Wie ein Forschungsprojekt des BBSR von 2019 zeigt, verfolgen zwar einige Städte das Ziel, Gewerbegebiete nachhaltig

weiterzuentwickeln.³⁰ Allerdings ist Nachverdichtung in lediglich einem von insgesamt neun untersuchten Modellvorhaben ein Thema. Die Stadt Oranienburg (Brandenburg) hat vor dem Hintergrund der teils mangelhaften verkehrlichen und technischen Erschließung sowie ungünstiger Grundstückszuschnitte Varianten zur Neuordnung und Nachverdichtung von Teilen des Gewerbeparks Mitte erarbeitet. Diese bildeten die Grundlage für einen parallel zum ExWoSt-Modellvorhaben aufgestellten Bebauungsplan, der die rechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung schafft. Die Betroffenen wurden über Workshops und Einzelgespräche über die formal erforderliche Beteiligung hinaus in den Planungsprozess eingebunden.³¹

Eine Untersuchung im Rahmen des Berliner Masterplans Industrie weist auf die Bedeutung der rechtlichen Rahmenbedingen für eine Steigerung der Flächeneffizienz durch Maßnahmen zur Nachverdichtung in Berlins gewerblichen Bauflächen hin.³² In dieser Studie werden auch Beispiele dargestellt: z.B. von Parkplatzüberbauungen oder dem Abriss einer Lagerhalle und dem anschließenden Neubau für einen gestapelten Gewerbe-Campus für Unternehmen des „Industrie 4.0. Das dürften grundsätzlich auch Optionen für die Gewerbegebiete in Ostfildern sein.

Das Beispiel der Stadt Neusäß im Landkreis Augsburg zeigt das Potenzial einer Weiterentwicklung und Nachverdichtung von Gewerbegebieten im Kontext einer wirtschaftspolitischen Strategie, die auf spezifische Branchen bzw. wirtschaftliche Cluster ausgerichtet ist. Ausgehend von einer langfristigen Vision hin zum „Gesundheitsstandort Neusäß“ entwickelt die Stadt für das Gewerbegebiet Neusäß-Mitte einen Rahmenplan. Ziel ist langfristig eine attraktive Quartiersentwicklung mit einer ausgewogenen Durchmischung von Industrie, Handel, Dienstleistungen mit Schwerpunkt medizinaffine Gewerbe, Labors, Forschungseinrichtungen und auch gastronomische Angebote. Mit Hilfe einer Evaluation wurden Ziele und Entwicklungspläne der bereits ansässigen Gewerbetreibenden ermittelt, vorhandenes Flächenpotenzial lokalisiert und eine entwickelt. Im sonst noch überwiegend von Industrie- und Handwerksbetrieben mit Flachdach-Hallen geprägten Gewerbegebiet Neusäß-Mitte entstehen jetzt neue, auch mehrgeschossige Bürogebäude. In eines der Bürogebäude wird ein Teil der medizinischen Fakultät des Universitätsklinikums Augsburg einziehen.³³

Die Stadt Ostfildern sollte das Thema der möglichen Nachverdichtung der Gewerbegebiete nicht ausschließlich unter städtebaulicher Perspektive sehen. Wichtiger als diese ist die Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern und ansässigen Unternehmen. Aus gutachterlicher Perspektive erweist es sich am zielführendsten, das Thema Nachverdichtung an Anlässe zu knüpfen. Hierfür eignet sich die in Kapitel 7.3.2 vorgeschlagene Standortprofilierung und die im Ergebnis dieser stehenden Branchenschwerpunkte / Cluster.

³⁰ Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2019): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbe gebieten - Ergebnisse der Modellvorhaben - Ein ExWoSt-Forschungsfeld (abrufbar unter: vgl. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/49/exwost-49-4d1.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

³¹ Ebd. S. 35 ff.

³² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Kommunikation und Bürgerbeteiligung (2020): Nachverdichtung von Gewerbestandorten - Rechtlicher Rahmen im Land Berlin (abrufbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/SenSW_Gewerbe_nachverdichten.pdf)

³³ <https://www.neusaess.de/de/Aktuelles/Aktuelle-Meldungen/Aktuelle-Meldungen?view=publish&item=article&id=2143>

Handlungsoptionen für die untersuchten Gewerbegebiete

Die sechs untersuchten Gewerbegebiete in Ostfildern bieten aktuell ein wenig differenziertes Bild der verschiedenen Nutzungen. Sie unterscheiden sich auch im Hinblick auf das Flächenpotenzial, das grundsätzlich für eine weitere gewerbliche Entwicklung genutzt werden kann (vgl. Kapitel 4.2). Im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde unabhängig von der heutigen Nutzungsstruktur in den Gebieten eine standardisierte Bewertung für verschiedene Gebietstypen durchgeführt, um den Flächenpotenzialen Eignungen für bestimmte Nutzungen zuzuweisen (vgl. Kapitel 6.2). Basierend auf den genannten Analysegrundlagen wurden die nachfolgend dargestellten Empfehlungen für die Weiterentwicklung der einzelnen Gebiete abgeleitet.

Gewerbegebiet Kemnat

Gewerbegebiet Kemnat	
Heutiger Gebietstyp	• Gemischtes Gewerbegebiet
Positionierung	• Einfaches Gewerbegebiet • Standort für Produktion / Handwerk
Handlungsoptionen	• Entwickeln des Bauflächenpotenzials K3 – Untere Grabenäcker (4,55 ha) für (preissensible) Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Produktion • Quantitativ großes Potenzial für Innenentwicklung (höchster Baulückenanteil der analysierten Gebiete) • Potenzielle Umstrukturierungsbereiche im südlichen Teil (südl. der Zeppelinstraße) aufgrund von schrumpfenden Branchen, temporären Nutzungen und der im Südosten angrenzenden Wohnbebauung • Optimierte Busanbindung

Gewerbegebiet Ruit

Gewerbegebiet Ruit	
Heutiger Gebietstyp	• Gemischtes Gewerbegebiet
Positionierung	• Standort für Produktion / Handwerk • Einfaches Gewerbegebiet
Handlungsoptionen	• Entwickeln der beiden Bauflächenpotenzial R-7 Stuttgarter Straße II (2,81 ha) und R-8 Riedstraße (1,52 ha) für (preissensible) Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Produktion

	• Quantitativ eher geringes Potenzial für Innenentwicklung (unterdurchschnittlicher Baulückenanteil der analysierten Gebiete) • Optimierte Busanbindung vom U-Bahn-Halt in das Gebiet • Verbesserung der Parksituation
--	--

Gewerbegebiet Parksiedlung

Gewerbegebiet Parksiedlung	
Heutiger Ge- bietstyp	• Gemischtes Gewerbegebiet (erhöhter Wohnanteil)
Positionierung	• Standort für Produktion / Handwerk • Einfaches Gewerbegebiet • Eingeschränkt auch höherwertiges Gewerbegebiet
Handlungs- optionen	• Keine größeren Bauflächenpotenziale vorhanden, daher kommt der Innenentwicklung die wichtigere Aufgabe zu. • Quantitativ hohes Potenzial für Innenentwicklung (höchster Baulückenanteil der analysierten Gebiete). In diesem Kontext stellt sich auch die Frage der Nachnutzung des ehemaligen Areals der Firma Goldhofer/Schopf. • Frage der Perspektiven der für Gewerbegebiete „exotischen“ Nutzungen (Universität, Technisches Hilfswerk), die auf unterausgenutzten Grundstücken ansässig sind. • Umgang mit möglichen Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen (höchster Wohnanteil aller Gewerbegebiete) • Verbesserte Glasfaser-Anbindung der Gebäude

Gewerbegebiet Nellingen

Gewerbegebiet Nellingen	
Heutiger Ge- bietstyp	• Gemischtes Gewerbegebiet (erhöhte Anteile an Industrie und Bau/Handwerk/Gewerbe)
Positionierung	• Standort für Produktion / Handwerk • Höherwertiges Gewerbegebiet • Einfaches Gewerbegebiet
Handlungs- optionen	• Bauflächenpotenzial N-7 Billizwiesen entwickeln. • Quantitativ eher geringes Potenzial für Innenentwicklung (unterdurchschnittlicher Baulückenanteil der analysierten Gebiete), zumal die Baulücken größtenteils als Parkflächen genutzt werden. • Verbesserung der Parkplatzsituation

	• Verbesserung der Busanbindung an den Flughafen • Verbesserung der Müllsituation (u.a. am McDonalds) • Verbesserung der Beleuchtungssituation
--	--

Gewerbegebiet Scharnhäuser Park

Gewerbegebiet Scharnhäuser Park	
Heutiger Gebietstyp	• Höherwertiges Gewerbegebiet („Bürostandort“)
Positionierung	• Bürostandort • Höherwertiges Gewerbegebiet
Handlungsoptionen	• Bauflächenpotenzial SP-1 Kompostieranlage entwickeln. • Quantitativ höheres Potenzial für Innenentwicklung (überdurchschnittlicher Baulückenanteil der analysierten Gebiete). • Frage der Verlagerung des städtischen Recyclinghofes

Gewerbegebiet Scharnhausen

Gewerbegebiet Scharnhausen	
Heutiger Gebietstyp	• Gemischtes Gewerbegebiet (erhöhte Anteile an Industrie und Logistik / Großhandel)
Positionierung	• Standort für Produktion / Handwerk • Standort für höherwertiges Gewerbegebiet • Lager / Logistik
Handlungsoptionen	• Scharnhausen-West entwickeln (höherwertiges Gewerbe). • Quantitativ geringes Potenzial für Innenentwicklung (geringster Baulückenanteil der analysierten Gebiete) • Aufgabe der städtebaulichen Integration von Scharnhausen-West • Verbesserte ÖPNV-Anbindung (Schnellbus zum neuen ÖPNV-Knoten am Flughafen)

7.3.5 Schnittstellen zum Stadtentwicklungsprozess

Wohnungsmarktentwicklung als Teil von Wirtschaftsförderung

Die Unternehmensgespräche haben gezeigt, dass das Thema Wohnen bzw. der Wohnstandort Ostfildern von hoher Bedeutung auch für die Wirtschaft ist. Eine Grundvoraussetzung für eine auch in der Zukunft wachsende Wirtschaft in Ostfildern ist mengenmäßig

ausreichender Wohnraum für die zusätzlichen Beschäftigten, sofern die Stadt diese auch als demografisches Potenzial nutzen möchten. Zahlreiche Analysen bundesweit bestätigen, dass der Wohnungsmarkt ein Standort- und Schlüsselfaktor für die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist. Das ist auch in Ostfildern nicht anders.

Trotz eines nennenswerten Volumens an Wohnungsfertigstellungen in Ostfildern in den letzten Jahren sind die Preise für das Wohnen in Ostfildern nominal gestiegen und erschweren die Erschwinglichkeit für die Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt. Das ist für Ostfildern von Bedeutung, weil der Anteil der Beschäftigten mit hohen Einkommen in Ostfildern nicht so hoch ist, so dass alle Mieten von deutlich mehr als 10 Euro/m² zahlen können. In den Unternehmen in Ostfildern arbeiten immer noch viele „Normalverdiener“ und keine hochbezahlten Akademiker. Insofern ist auch erschwinglicher Wohnraum aus einer Wirtschaftsförderungs-Perspektive notwendig. Es ist aber auch gleichzeitig qualitativ hochwertiger Wohnraum erforderlich, da sich auch in Ostfildern die Wirtschaftsstruktur und damit auch die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten stärker in Richtung besser bezahlter akademischer Berufe verschoben hat. Daher ist auch hochwertiger Wohnraum zu höheren Preisen notwendig.

Darüber hinaus ist auch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ein Schnittstellenthema im Rahmen der Stadtentwicklung. Dass das ein Thema in Ostfildern ist, zeigen die tlw. erhöhten Wohnanteile in den Gewerbegebieten. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass es in Ostfildern emittierende Gewerbebetriebe geben wird, die das Wohnen stören. Die Forderung nach einem Zusammendenken von Wohnen und Gewerbe sollte sich nicht auf ein erzwungenes Nebeneinander beider Nutzungen beziehen, dass nach außen dem Postulat einer gemischt genutzten Stadt genügt, nach innen aber kaum Synergien, sondern ausschließlich Konflikte erzeugt. Die Funktionen sind in diesem Fall weiter zu trennen und das Heranrücken sensibler Nutzungen an emittierende gewerbliche Nutzungen zur Vermeidung von Konflikten auszuschließen.

ANHANG

8. Gespräche mit Unternehmen und Institutionen

8.1 Leitfaden

Wirtschaftsstandort Ostfildern

- Wie beurteilen Sie Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Ostfildern (z.B. hinsichtlich Fachkräfte, Infrastruktur, Branchenschwerpunkte): im Allgemeinen, bezogen auf Ihre Branche, bezogen auf Ihr Unternehmen?
- Ein großer Teil der Erwerbstätigen und Unternehmer pendelt in der Region jeden Tag. Inwieweit ist die Verkehrsinfrastruktur diesen Pendelbewegungen gewachsen oder bestehen diesbezüglich Engpässe? Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es die Engpässe zu beseitigen? Ist ÖPNV ein Thema in Ostfildern?
- Was sind aus Ihrer Sicht zentrale Hemmnisse und Probleme für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Ostfilderns?
- Wo sehen Sie weitere Entwicklungspotenziale für den Wirtschaftsstandort Ostfildern?
- 3 Forderungen an die Stadt Ostfildern: Welche Maßnahmen sollten umgesetzt werden, um die hiesigen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsakteure weiter zu verbessern und die wirtschaftliche Prosperität beizubehalten? [möglichst konkret: Wie? Was genau?]

Ihr Unternehmen – Trends, Flächensituation

- Bestehen an ihrem aktuellen (Mikro-)Standort Defizite?
- Konnten in der Vergangenheit Flächenwünsche Ihres Unternehmens am Standort Ostfildern nicht erfüllt werden? Falls ja, an welche alternativen Standorte sind Sie ausgewichen bzw. wären Sie ausgewichen?
- Sehen Sie globale Trends/ Megatrends, die künftig die Anforderungen Ihres Unternehmens an die nachgefragten Flächen und Räume (Produktion, Logistik, Büro, ...) und an die gewerblichen Standorte verändern können? Wenn ja, welche sind dies und welche Veränderungen gehen damit einher (hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Ausstattung und Gestaltung, Informations-/Investitionsbedarf, Flächenbedarf usw.)?
- Wie wird sich die Flächennachfrage in Ihrer Branche in Ostfildern in den kommenden Jahren nach Ihrer Einschätzung entwickeln?
- Wie ist die Entwicklungsperspektive Ihres Unternehmens am Standort Ostfildern? Planen Sie Investitionen am Standort Ostfildern (Erweiterung, Modernisierung, Umbau, ...)?

- Wie groß ist der künftige Flächenbedarf Ihres Unternehmens? Welche Art von Gewerbeflächen (Kriterien) wird Ihr Unternehmen in Zukunft nachfragen? (bei Erweiterung differenziert nach Nutzungstyp und Fristigkeit) Passt der Bedarf zum aktuellen Gewerbeflächenangebot der Stadt?
- Befinden sich ungenutzte oder in den kommenden 5 Jahren freiwerdende Gewerbeflächen oder Räumlichkeiten im Eigentum Ihres Unternehmens?

Gewerbeflächen-Trends

- Reichen die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale aus (quantitativ und qualitativ)?
- Welche Rolle kann die Verdichtung vorhandener Standorte in einer künftigen Gewerbeflächenstrategie spielen? Wo gibt es Hemmnisse und wie können diese ggf. beseitigt werden? Ist das für relevant für Ihr Unternehmen/Ihre Branche?
- Welche Bedeutung kommt den gewerblichen Grundstückspreisen in der Stadt zu?
- Wie wirken sich ökologische, soziale und wirtschaftliche Erwägungen bei Ihrem Unternehmen/Ihrer Branche auf Flächennachfrage und Standortentscheidungen aus? (Stichwort Nachhaltigkeit von Gewerbegebieten)

Vertiefende Themen

- Wie bewerten Sie den Umbruch in der Autoindustrie für die Region, den Standort Ostfildern?
- Brexit, Corona-Pandemie und der Ukrainekrieg zeigen, wie anfällig globale Lieferketten sind. Wird die Produktion wichtiger Waren tatsächlich (zurück) nach Deutschland verlagert (Reshoring, Decoupling, Resilienz)? Wie schätzen Sie die Auswirkungen für Ostfildern ein?
- Werden (neuere) Bürokonzepte wie Desksharing (freie Platzwahl), Homeoffice oder die Nutzung von Coworking Spaces in Ihrem Unternehmen genutzt?
- Beschleunigen die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Homeoffice) diesen Trend? Was sind die Auswirkungen auf die Flächennachfrage am Standort?
- Glauben Sie, dass die steigenden Energiepreise Einfluss auf das Pendlerverhalten haben (Stichwort: Homeoffice oder Arbeiten am Wohnstandort)?
- Ist Ihr Unternehmen aktuell oder in absehbarer Zukunft vom Fachkräftemangel betroffen? Bei welchen Berufen/Tätigkeiten gibt es Engpässe? Wie gehen Sie damit um? Wissen Sie ggf., ob auch andere Unternehmen am Standort Ostfildern einen Fachkräftemangel haben? Was könnte die Stadt Ostfildern tun, um die Situation zu verbessern?

8.2 Interviewte Unternehmen

- Fliesenfachgeschäft Matthias Raisch
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart
- Joachim Molner Transport- und Speditionsgesellschaft mbH

- Julmi GmbH
- KNÖDLER-GETRIEBE GmbH & Co. KG
- Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
- Omnis GmbH & Co. KG
- Pilz GmbH & Co. KG
- Steigerwald Wohnbau GmbH & Co. KG
- VAUTID GmbH
- Volksbank Mittlerer Neckar eG

9. GIFPRO (Statisch)

Wird unterstellt, dass sich die Branchenstruktur in Ostfildern in den nächsten 20 Jahren nicht verändert, resultiert daraus bis 2040 ein deutlich geringer Flächenbedarf (als mit Dynamik; Abbildung 18). Aus der statischen Betrachtung (vgl. Abbildung 37) ergeben sich folgende Volumina:

- In der **Basis-Variante** ein jährlicher (Netto-)Flächenbedarf von 0,7 Hektar (bis 2040: 13,9 ha)
- In der **mittleren Variante** ein jährlicher (Netto-)Flächenbedarf von 1,0 Hektar (bis 2040: 18,1 ha)
- In der **oberen Variante** ein jährlicher (Netto-)Flächenbedarf von 1,2 Hektar (bis 2040: 22,9 ha)

Der Flächenbedarf der statischen Variante entspricht allerdings nicht der erwarteten Entwicklung und ist daher auch im Bericht nicht dargestellt. Eine Veränderung der Branchenstruktur ist als unrealistisch zu bewerten. Diese Darstellung im Anhang ist daher lediglich nachrichtlich zu verstehen.

Abbildung 37: GIFPO: Netto-Flächenbedarf durch gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a.

Basis-Variante

	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha p.a.) - Zwischen- summe	Freigesetzte Gewerbefläche (in ha p.a.)	Wieder- verwertungs- quote	Wieder- nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Nicht wieder- nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Zusätzliche Flächenbedarf (in ha p.a.)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,4	-0,3	25%	0,1	0,2	0,3
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,2	-0,2	25%	0,1	0,2	0,2
Baugewerbe	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Logistik, Lagerhaltung	0,2	-0,1	50%	0,1	0,1	0,1
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1,0	-0,8		0,3	0,5	0,7

Mittlere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,4	-0,3	25%	0,1	0,2	0,4
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,3	-0,2	25%	0,1	0,2	0,2
Baugewerbe	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Logistik, Lagerhaltung	0,2	-0,1	50%	0,1	0,1	0,1
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Sonstige Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Gesamt	1,2	-0,8		0,3	0,5	1,0

Obere Variante

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,5	-0,3	25%	0,1	0,2	0,4
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,3	-0,2	25%	0,1	0,2	0,3
Baugewerbe	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Logistik, Lagerhaltung	0,2	-0,1	50%	0,1	0,1	0,2
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	0,0	50%	0,0	0,0	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Sonstige Dienstleistungen	0,1	0,0	50%	0,0	0,0	0,1
Gesamt	1,5	-0,8		0,3	0,5	1,2

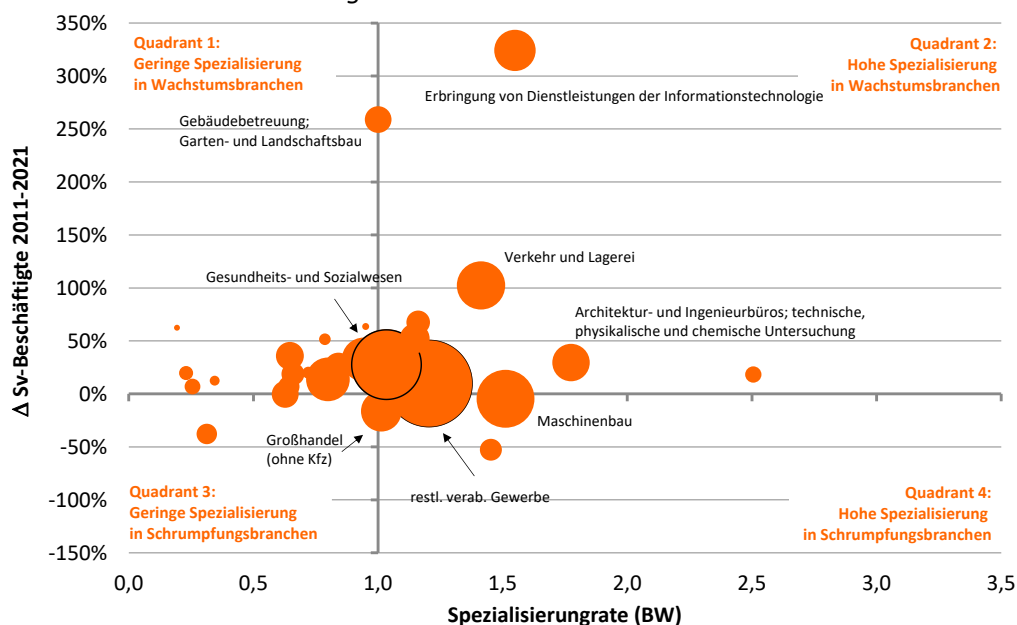
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf DIFU, eigene Berechnungen

empirica

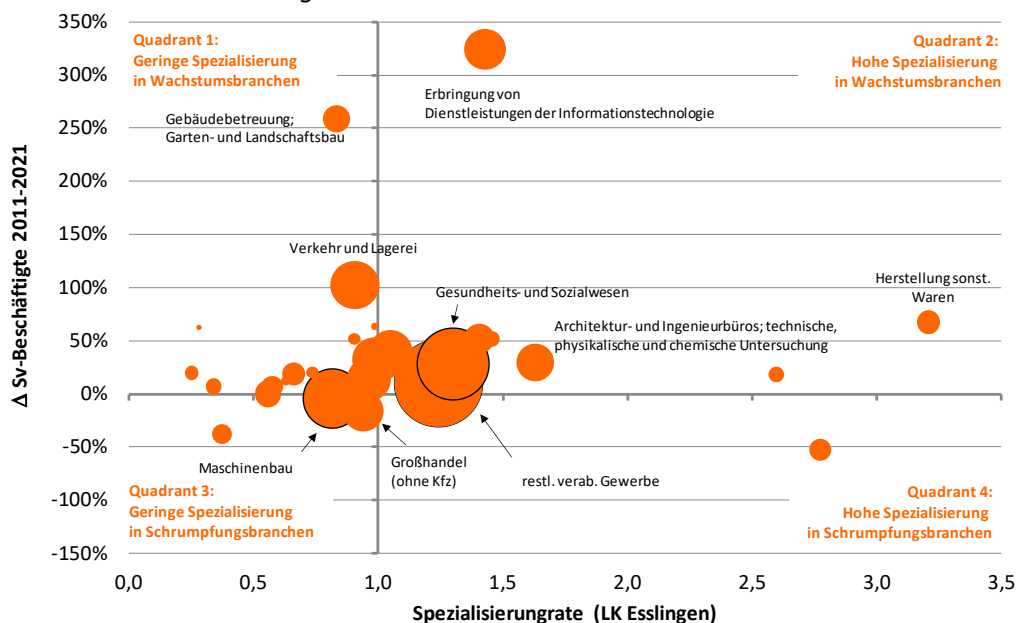
10. Ergänzungen zur Wirtschaftsstruktur

Abbildung 38: Spezialisierung und Entwicklung in Ostfildern anhand der Beschäftigung differenziert nach aggregierten Wirtschaftsabteilungen (2-Steller 2011-2021)

Benchmark Baden-Württemberg



Benchmark Landkreis Esslingen



Lesehilfe: Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der SVP-Beschäftigten bzw. am sektoralen Beschäftigtenanteil dar.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

11. Wissensintensive Branchen

Technologieintensiver Dienstleistungssektor³⁴

61	61.1	Leitungsgebundene Telekommunikation
	61.2	Drahtlose Telekommunikation
	61.3	Satellitentelekommunikation
62	62	Erbringung von Dienstleistungen der
63	63.1	Datenverarbeitung, Hosting und damit
71	71.1	Architektur- und Ingenieurbüros
72	72.1	Forschung und Entwicklung im Bereich Natur-,
	712	Technische, physikalische und chemische Untersuchung
	72.1	Forschung und Entwicklung im Bereich Natur-,

Hochwertige Technologien (HTW)³⁵

20	20.13	H. v. sonstigen anorganischen Grundstoffen und Chemikalien
	20.14	H. v. sonstigen organischen Grundstoffen und Chemikalien
	20.52	H. v. Klebstoffen
	20.53	H. v. etherischen Ölen
	20.59	H. v. sonstigen chemischen Erzeugnissen a. n. g.
22	22.11	Herstellung und Runderneuerung von Bereifungen
	22.19	H. v. sonstigen Gummiwaren
23	23.19	Herstellung, Veredlung und Bearbeitung von sonstigem Glas
26	26.12	H. v. bestückten Leiterplatten
	26.40	H. v. Geräten der Unterhaltungselektronik
27	27.11	H. v. Elektromotoren, Generatoren und Transformatoren
	27.20	H. v. Batterien und Akkumulatoren
	27.40	H. v. elektrischen Lampen und Leuchten
	27.51	H. v. elektrischen Haushaltsgeräten
	27.90	H. v. sonstigen elektrischen Ausrüstungen und Geräten a. n. g.
28	28.11	H. v. Verbrennungsmotoren/ Turbinen
	28.12	H. v. hydraulischen und pneumatischen Komponenten und Systemen
	28.13	H. v. Pumpen und Kompressoren a. n. g.
	28.15	H. v. Lagern, Getrieben, Zahnrädern und Antriebselementen
	28.23	H. v. Büromaschinen (ohne Datenverarbeitungsg. und periphere Geräte)
	28.24	H. v. handgeführten Werkzeugen mit Motorantrieb
	28.29	H. v. sonstigen nicht wirtschaftszweigspezifischen Maschinen a. n. g.
	28.30	H. v. land- und forstwirtschaftlichen Maschinen
	28.41	H. v. Werkzeugmaschinen für die Metallbearbeitung
	28.49	H. v. sonstigen Werkzeugmaschinen
	28.93	H. v. Maschinen für die Nahrungs-/ Genussmittelerzeugung/ Tabak
	28.94	H. v. Masch. für die Textil-/Bekleidungsherstellung/ Lederverarbeitung
	28.95	H. v. Maschinen für die Papiererzeugung und -verarbeitung
	28.99	H. v. Maschinen für sonstige bestimmte Wirtschaftszweige a. n. g.

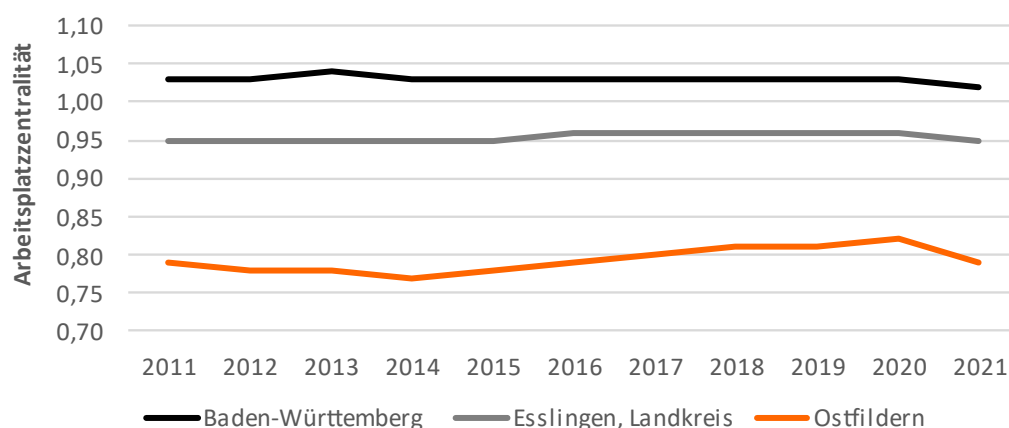
³⁴ Lt. ZEW, Die Bereitstellung von MUP-Indikatoren zum Gründungsgeschehen in Deutschland

³⁵ Lt. ZEW, Die Bereitstellung von MUP-Indikatoren zum Gründungsgeschehen in Deutschland

- 29 29.11 H. v. Kraftwagen und Kraftwagenmotoren
 29.32 H. v. sonstigen Teilen und sonstigem Zubehör für Kraftwagen
 30 30.20 Schienenfahrzeugbau
 32 32.50 H. v. medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien

12. Ergänzende Abbildungen und Tabellen

Abbildung 39: Arbeitsplatzzentralität



Anmerkung: Eine höhere Bedeutung einer Region als Arbeitsort denn als Wohnort äußert sich in einem Wert > 1. Dies bedeutet, dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dort arbeiten als wohnen. Umgekehrt bedeutet ein Wert < 1, dass mehr Beschäftigte dort wohnen als arbeiten.

Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

Abbildung 40: Bewertung der Gewerbegebiete in Ostfildern

	Autobahn	Niedrige Bodenpreise	Handelnachbarschaft/ Umfeld	Ang. Wohnbebauung / Emmissionen	große Flächen vorhanden	MIV Anbindung	Anbindung ÖPNV
Bewertung für die Gewerbegebiete (von 1 mäßig bis 6 gut)							
Kemnat	1	3	1	2	4	1	1
Nellingen	4	1	5	1	2	5	3
Parksiedlung	5	6	2	5	6	2	5
Ruit	2	5	4	3	5	3	4
Scharnhäuser	6	2	3	4	1	6	2
Scharnhäuser Park	3	4	6	6	3	4	6
Bewertung für die Gebietskategorien (von 1 eher weniger von Bedeutung bis 6 wichtig)							
einfaches Gewerbegebiet	5	6	2	6	4	5	3
höherwertiges Gewerbegebiet	4	3	5	3	2	3	5
Standort für Produktion/ Handwerk	3	5	4	5	6	4	4
Lager/ Logistik	6	4	1	4	5	6	1
Bürostandort	1	1	6	2	1	2	6
Einzelhandel	2	2	3	1	3	1	2

Quelle: eigne Bewertung empirica

empirica

Aktueller Blick auf das Gewerbeflächenkonzept von 2023

Bericht



empirica

Auftraggeberin

Stadt Ostfildern – Fachbereich Baurecht, Planung und Liegenschaften
Abteilungsleitung Planung – Carina Hornung
Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern
Telefon: 0711 34 04 429
Mail: c.hornung@ostfildern.de

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29,
53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

[Thomas Abraham](#), [Markus Schmidt](#)

Projektnummer

[2026027](#)

[Berlin/Bonn, 30. April 2026](#)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Ziel der Untersuchung	1
2.	Quantitativer Blick auf Gewerbeflächennachfrage und -angebot	1
2.1	Konjunktur und Strukturkrisen bremsen wirtschaftliche Entwicklung in der Region Stuttgart und Ostfildern	1
2.2	Trotz wirtschaftlicher Krise unverändert Nachfrageüberhang bei Gewerbeflächen in der Region Stuttgart	3
2.3	Mangel an Gewerbeflächen in Ostfildern trotz kürzerem Prognosezeitraum und gedämpfter Bevölkerungsprognose	4
3.	Überlegungen für einen reduzierten Gewerbeflächenbedarf in Ostfildern.....	7
3.1	Ein Verzicht auf Logistik würde den Flächenbedarf reduzieren – aber auch die wirtschaftliche Entwicklung bremsen	7
3.2	Logistik ist nicht gleich Logistik: eine stärker platzsparende Logistik würde den Flächenbedarf reduzieren – differenzierter Blick auf die Logistik	8
3.3	Eine optimale Flächenallokation entsprechend der Standortqualitäten würde den Flächenbedarf reduzieren – realistischer Blick auf Standorte	9
3.4	Eine erhöhte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen würde den Flächenbedarf reduzieren – Frage der Handlungsmöglichkeiten der Stadt	10
3.5	Eine gebremste Verdrängung von Gewerbe aus Mischgebieten reduziert Flächenbedarf in Gewerbegebieten.....	12
3.6	Mehr Gewerbeflächen in der Region Stuttgart würden den Flächenbedarf in Ostfildern reduzieren – die Wahrscheinlichkeit ist aber sehr gering.....	12
4.	Fazit	14

1. Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Im März 2023 hat empirica den Bericht zum Gewerbeflächenkonzept für Ostfildern vorgelegt. Darin wurde unter anderem der zukünftige Gewerbeflächenbedarf ermittelt, der über die vorhandenen Angebotspotenziale hinausgeht (zusätzlicher Flächenbedarf). Dieser lag nach dem Gutachten zwischen 0,8 und 18,9 Hektar (ha) – abhängig von zwei Faktoren: Zum einen von der Frage, in welchem Maß es gelingt, die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale zu aktivieren (Angebotsseite). Zum anderen vom Umfang des zukünftigen Flächenbedarfs (Nachfrageseite).

Da derzeit die politischen Mehrheiten für den FNP als strategischem Instrument für die Zukunft zur Sicherung eines umfangreichen gewerblichen Flächenpotenzials in Ostfildern nicht vorhanden sind, wird der im 2023er-Gutachten ermittelte zusätzliche Flächenbedarf hinterfragt. Im Vorentwurf des FNP sind deutlich weniger geplante Gewerbliche Bauflächen dargestellt, als grundsätzlich gewerbliche Potenzialflächen auf der Gemarkung zur Verfügung stehen.

Damit verringern sich die Spielräume der Kommune für die Entwicklung ausreichender Gewerbeflächen im Vergleich zur Untersuchung 2023.

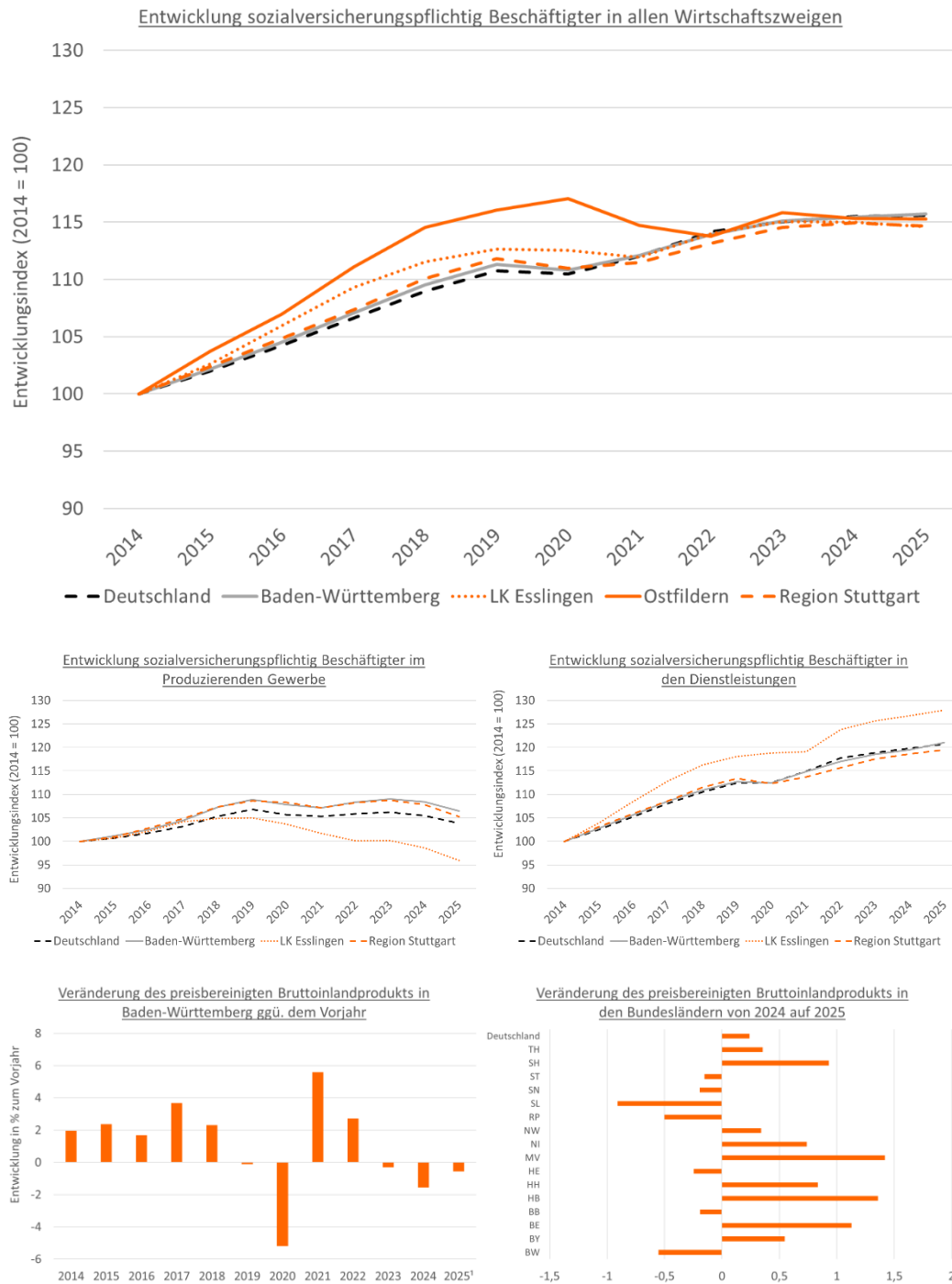
Vor diesem Hintergrund wurde empirica damit beauftragt, im Rahmen eines Kurzberichts einen aktuellen Blick auf die Ergebnisse des 2023er-Gutachtens zu werfen, um die aktuellen nachfrage- und angebotsseitigen Entwicklungen auf dem gewerblichen Flächenmarkt zu berücksichtigen.

2. Quantitativer Blick auf Gewerbeflächennachfrage und -angebot

2.1 Konjunktur und Strukturkrisen bremsen wirtschaftliche Entwicklung in der Region Stuttgart und Ostfildern

Im Kontext einer bundesweiten Rezession wächst auch die Baden-Württembergische Wirtschaft derzeit nicht mehr. Die Beschäftigtenzahlen stagnieren seit 2023 (vgl. Abbildung 1, oben), weil zwar der Dienstleistungssektor zusätzliche Arbeitskräfte eingestellt hat (vgl. Abbildung 1, Mitte rechts), das Produzierende Gewerbe aber gleichzeitig Beschäftigung reduziert hat (vgl. Abbildung 1, Mitte links). Das Bruttoinlandsprodukt ist in den letzten drei Jahren gesunken (vgl. Abbildung 1, unten links). Dem Gesamttrend folgen auch die Region Stuttgart, der Landkreis Esslingen sowie die Stadt Ostfildern. Auch in Ostfildern stagniert die Beschäftigtenzahl. Daten zum Bruttoinlandsprodukt liegen auf der kommunalen Ebene nicht vor und auch für den Landkreis Esslingen sind nur Daten bis 2023 verfügbar. Aber es dürfte davon auszugehen sein, dass auch in der Region Stuttgart und den regionsangehörigen Landkreisen und Kommunen der Trend ähnlich ist wie im gesamten Bundesland. Wesentliche Gründe für die gebremste Entwicklung sind Konjunktur (Rezession), hohen Energiepreise seit Ausbruch des Ukrainekriegs sowie der Strukturwandel in der Automobilindustrie. Es ist nicht überraschend, dass Baden-Württemberg allgemein und die Region Stuttgart speziell angesichts der großen Bedeutung von Automobilindustrie und energieintensiver Produktion negativ betroffen sind.

Abbildung 1: Entwicklung von Beschäftigung und Bruttoinlandsprodukt, 2014 - 2025

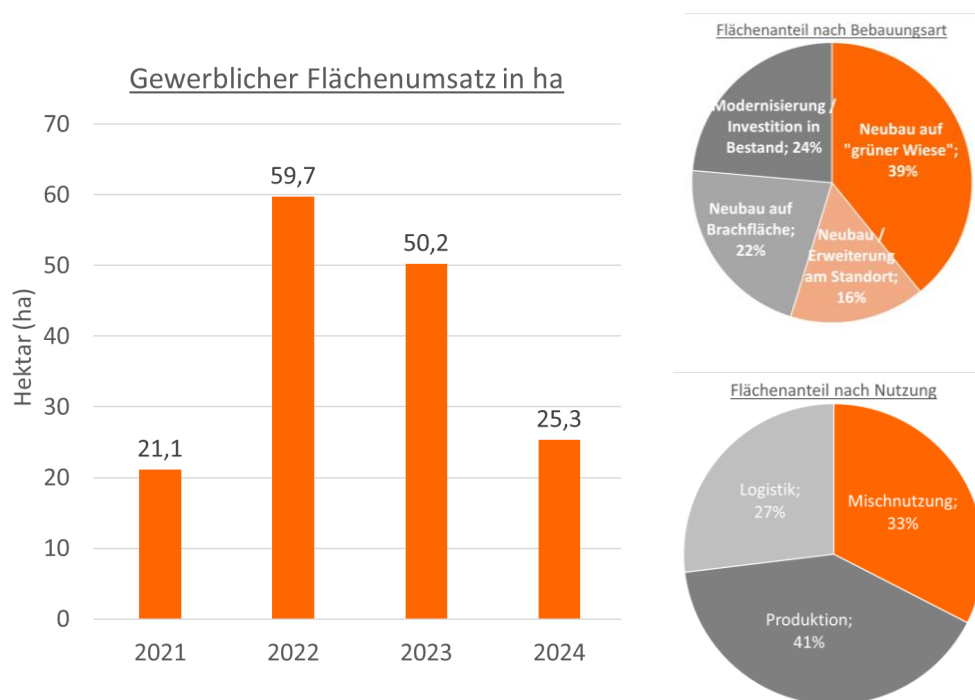


Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.2 Trotz wirtschaftlicher Krise unverändert Nachfrageüberhang bei Gewerbeflächen in der Region Stuttgart

Auch wenn die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre gebremst ist durch die konjunkturelle Talphase, den strukturellen Wandel in der Automobilindustrie und die Energiekrise, wurden in der Region Stuttgart in dieser Zeit Gewerbeflächen nachgefragt. Das zeigt das aktuelle Gewerbeflächenmonitoring der Region Stuttgart (vgl. Abbildung 2).¹ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das von der Region Stuttgart erfasst Volumen nur ein Teil des gesamten Flächenumsatzes ist, da die Region nicht alle Umsätze erfassen kann. Der gewerbliche Flächenumsatz geht maßgeblich einher mit Neubauaktivitäten (das trifft auf 76 % der Flächenumsätze zu), der größte Teil davon auf der „grünen Wiese“. Mehrheitlich wird in Flächen investiert, die für Produktion und Logistik genutzt werden (68 %). Mit der Kategorie „Mischnutzung“ werden vor allem Büroflächen erfasst, wobei der räumliche Schwerpunkt nach Aussage der Region Stuttgart hier in der Landeshauptstadt Stuttgart liegt.

Abbildung 2: Gewerblicher Flächenumsatz in der Region Stuttgart, 2021-2024



Quelle: eigene Darstellung nach Region Stuttgart

Auch wenn die Nachfrage aktuell konjunkturell und strukturell bedingt auf einem Tiefpunkt im langjährigen Vergleich ist, kommt die Region Stuttgart in ihrem Monitoring zu dem Fazit, dass das Angebot an nutzbaren Gewerbeflächen in der Region Stuttgart nach wie vor zu gering ist. Vor dem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Nachfragedruck

¹ Verband Region Stuttgart, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (2025): Gewerbeflächenmonitoring Region Stuttgart
empirica

auf Gewerbeflächen in der Region wieder wachsen wird, sobald sich die wirtschaftliche Situation verbessert.

2.3 Mangel an Gewerbeflächen in Ostfildern trotz kürzerem Prognosezeitraum und gedämpfter Bevölkerungsprognose

Nach aktuellem Stand (April 2026) gibt es in Ostfildern 24,7 Hektar (ha) gewerblicher Flächenpotenziale in den sechs untersuchten Gewerbegebieten (vgl. Abbildung 3). Im Vergleich mit der Gutachtenfassung von 2023 sind das 7,8 ha weniger.²

Abbildung 3: Flächenpotenziale in den sechs Gewerbegebieten in Ostfildern (unabhängig von der Aktivierbarkeit), Stand: April 2026

Orsteil/ Gewerbegebiet	Potenziale in den Gewerbegebieten von Ostfildern						
	Summe	Baulücken			Sonstige Potenziale		
		Insgesamt	darunter ... Nutzung				
			mit	ohne			
	ha (netto*)	ha (netto*)	ha (netto*)		ha (netto*)	ha (brutto)	Gebiete
Kemnat	2,2	2,2	0,3	2,0			
Parksiedlung	1,5	1,5	0,8	0,7			
Ruit	4,4	0,8	0,2	0,6	3,7	4,3	R-7 Stuttgarter Str. II R-8 Riedstraße
Scharnhäuser Park	3,7	0,5	0,5		3,2		SP-1 Kompostieranlage **
Nellingen	0,8	0,8	0,6	0,2			
Scharnhäusen	0,5	0,5	0,5				
Scharnhäusen West	11,5				11,5		In Entwicklung / Vermarktung
Insgesamt	24,7	6,4	2,9	3,4	18,3		

* = Sofern nur Bruttoangaben vorlagen, wurden die Nettoflächen unter Abzug von 15 % geschätzt. Der Abzug ergibt sich aus der internen Erschließung eines Gebiets.

** Das Gebiet SP-1 wird als Neubaugebiet behandelt, weil es sich neben den bisher unbebauten Flächen v.a. um Flächen handelt, deren Nutzung bis 2040 aufgegeben oder die neu geordnet werden sollen.

Quelle: eigene Erhebung, Stadt Ostfildern

empirica

Der aktuelle Blick auf den quantitativen gewerblichen Flächenbedarf berücksichtigt zwei Aspekte:

- **Demographie:** Zum einen die neue Bevölkerungsprognose, die im Rahmen des Wohnbauflächenkonzepts gerechnet wurde (Stand: 27.03.2026). Diese wird genutzt, um die Beschäftigten in Ostfildern zu prognostizieren – unter der Annahme,

² Für die im 2023er-Gutachten dargestellten Flächen K-3 (Untere Grabenäcker) in Kemnat, N-7 (Billizwiesen) in Nellingen sowie eine Baulücke in der Parksiedlung bestehen aktuell keine politischen Mehrheiten. Für das in Entwicklung / Vermarktung befindliche Gebiet Scharnhäusen-West werden die gesamten bebaubaren 11,5 ha angesetzt, auch wenn bereits ein Grundstück von 0,9 ha an ein Unternehmen verkauft wurde und dieses bis voraussichtlich Ende 2026 bebaut sein wird. Für Scharnhäusen-West wird die gesamte Fläche angesetzt, weil der berechnete Flächenbedarf auch die auf dem in Bebauung befindlichen Grundstück voraussichtlich ab 2027 tätigen Beschäftigten umfasst.

dass die zukünftige Beschäftigtenentwicklung in Ostfildern vor allem durch die Entwicklung der Zahl der erwerbsfähigen Personen beeinflusst wird (15 bis 65-Jährige). Das ist ein Engpassfaktoren-Ansatz, da die Zahl der Erwerbsfähigen zukünftig den maßgeblichen Rahmen der Beschäftigtenentwicklung bilden werden. Das führt dazu, dass davon ausgegangen wird, dass das Beschäftigtenwachstum in Ostfildern nicht mehr so stark sein wird wie in der Vergangenheit.

- **Prognosezeitraum:** Zum anderen wird im Rahmen der für die Ermittlung des Flächenbedarfs genutzten Gewerbe- und Industrie-Flächen-PROgnose (GIFPRO)³ der durchschnittliche Flächenbedarf pro Jahr ermittelt und dann auf den Prognosezeitraum hochgerechnet. Für das 2023er-Gutachten wurden 19 Jahre angesetzt (2021 – 2040). In der vorliegenden Einschätzung werden 15 Jahre angenommen (2025 – 2040). Implizit wird damit angenommen, dass der Flächenbedarf im Zeitraum 2021 bis 2025 gedeckt ist bzw. nach 2025 nicht mehr wirksam wird.

Im Vergleich zum 2023er-Gutachten ist der aktuell ermittelte Flächenbedarf aufgrund der beiden o.g. Einflussfaktoren gut ein Fünftel geringer (z.B. in der Basisvariante 19,3 ha anstatt 26,6 ha). Drei Viertel der Reduzierung ist auf den kürzeren Prognosezeitraum zurückzuführen, ein Viertel auf ein geringeres Bevölkerungswachstum als bislang angenommen.

Abbildung 4: Mengengerüst Gewerbeflächen Ostfildern: Bilanzierung von Flächenbedarf und Flächenpotenzialen, 2025 - 2040

	Basis- variante	Mittlere Variante	Obere Variante
	netto	netto	netto
Flächenbedarf (ha)	19,3	21,4	24,7
Flächenreserven	24,7	24,7	24,7
in Entwicklung/Vermarktung	11,5	11,5	11,5
Baulücken	6,4	6,4	6,4
akuell mögliche Potenzialflächen	6,8	6,8	6,8
Rechnerisches Ergebnis (ha; positiv = Überschuss)	5,5	3,3	0,0
Best Case			
Flächenaktivierung	19,8	19,8	19,8
in Entwicklung/Vermarktung	11,5	11,5	11,5
50 % Baulückenaktivierung	3,2	3,2	3,2
60 % der akuell möglichen Potenzialflächen und geringere Flächeninanspruchnahme* (Aktivierung)	5,1	5,1	5,1
Ergebnis Best-Case Aktivierung (ha; negativ = Fehlbedarf)	0,6	-1,6	-4,9
Worst Case			
Flächenaktivierung	14,8	14,8	14,8
in Entwicklung/Vermarktung	11,5	11,5	11,5
20 % Baulücken	1,3	1,3	1,3
30 % der akuell möglichen Potenzialflächen konkurrierende Wohnbebauung/-nutzung (Aktivierung)	2,1	2,1	2,1
Ergebnis Worst-Case Aktivierung (ha; negativ = Fehlbedarf)	-4,4	-6,6	-9,9

* Angenommen wird eine 25 % höhere Dichte als im Worst Case

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung, Stadt Ostfildern

empirica

³ Der Flächenbedarf wird ermittelt mit der TBS-GIFPRO (trendbasierte, standortspezifische GIFPRO)

Bei der dargestellten Bilanzierung wurden unverändert zum 2023er Gutachten

- drei Szenarien für die Ermittlung des Flächenbedarfs berechnet (entsprechend den drei Szenarien der Bevölkerungsprognose) sowie
- zwei Szenarien der Aktivierung der gewerblichen Flächenpotenziale (Best Case mit einer angenommenen relativ hohen Aktivierung und einer relativ dichten Bebauung; Worst Case mit einer angenommenen niedrigeren Aktivierungsquote und einer weniger dichten Bebauung) berücksichtigt.

Somit resultieren sechs mögliche Ergebnisse der Bilanzierung von Gewerbeflächenbedarf und -angebot in Ostfildern. Diese reichen im günstigsten Fall von einem ausreichenden gewerblichen Flächenangebot (0,6 Hektar Überschuss) bis zu einem Fehlbedarf von knapp 10 Hektar.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Ergebnis im Bereich des Worst-Case-Szenarios am wahrscheinlichsten, weil die dort angenommenen Aktivierungsquoten eher die tatsächliche bisherige Aktivierung gewerblicher Flächenpotenziale widerspiegeln als die hohen Aktivierungsquoten des Best-Case-Szenarios. Demnach ist von einem Fehlbedarf bzw. einer Angebotslücke an gewerblicher Fläche in Ostfildern in einer Spanne von 4,4 bis knapp 10 Hektar auszugehen. Bei dem geringsten angenommenen Bevölkerungszuwachs (Basisvariante) ist die Angebotslücke am geringsten, bei einem starken Bevölkerungszuwachs (Obere Variante) ist die Angebotslücke mehr als doppelt so groß.

Auch wenn das Worst-Case-Szenario den realistischsten Pfad der zukünftigen Flächenaktivierung abbildet, so gibt das Best-Case-Szenario einen Hinweis darauf, in welchem Maß die gewerblichen Flächenpotenziale in Ostfildern aktiviert werden müssten, um keine oder nur geringe Angebotslücken zu haben. Geht die Stadt Ostfildern ebenso wie beim Thema Wohnen im Rahmen des Vorentwurfs des FNP auch für die Gewerbeflächenentwicklung von der Mittleren Variante der Bevölkerungsprognose aus (d.h. einem Flächenbedarf von 21,4 ha), dann wäre neben einer 50 %-igen Baulückenaktivierung eine 75 %-ige Potenzialflächen-Aktivierung sowie eine 25 % höhere Bebauung dieser (als im Worst Case) erforderlich. In dieser Kombination läge die Bilanzierung von Bedarf und Angebot bei einem rechnerischen Wert von minus 0,3 ha, was als mehr oder weniger ausgeglichenes Verhältnis interpretiert werden kann. Anders formuliert: die Deckung des Flächenbedarfs nach der Mittleren Variante der Bevölkerungsprognose erfordert eine 75 %-ige Aktivierung der aktuell möglichen Potenzialflächen, eine um 25 % höhere Bebauungsdichte dieser als im Worst Case sowie eine 50 %-ige Aktivierung von Baulücken in den bestehenden Gewerbegebieten (diese Variante ist nicht in der Abbildung 4 dargestellt, sondern nur an dieser Stelle textlich formuliert).

3. Überlegungen für einen reduzierten Gewerbeflächenbedarf in Ostfildern

Im vorherigen Kapitel wurde dargestellt, dass trotz eines im Vergleich mit dem 2023er-Gutachten kürzeren Prognosezeitraums und einer nach aktuellen Berechnungen gedämpften Bevölkerungsprognose mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Bedarf in Ostfildern besteht, zusätzliche Gewerbeflächen bereitstellen zu können. In diesem Kapitel wird daher diskutiert, welche Einflussfaktoren auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite dazu führen könnten, dass der Gewerbeflächenbedarf reduziert werden könnte.

3.1 Ein Verzicht auf Logistik würde den Flächenbedarf reduzieren – aber auch die wirtschaftliche Entwicklung bremsen

Grundsätzlich besteht die Option, Anfragen aus dem logistischen Bereich gezielt gar nicht mehr oder in deutlich geringerem Maß zu bedienen. Der Blick auf die quantitative Bilanzierung zur Ermittlung eines zusätzlichen Flächenbedarfs (vgl. Kapitel 2.3 bzw. Kapitel 5.2.4 im 2023er-Gutachten) zeigt die große Bedeutung der Logistikanfrage an der gesamten Gewerbeflächennachfrage in Ostfildern. Das würde zwar dazu führen, dass der berechnete Flächenbedarf insgesamt geringer ausfallen und damit auch die bilanzierte Angebotslücke schrumpfen würde. Ein gezieltes Nicht-Mehr-Bedienen der logistischen Nachfrage in Ostfildern birgt aber auch Risiko und würde dazu führen, dass die gewerbliche Entwicklung insgesamt nicht mehr so positiv verläuft wie in der Vergangenheit. Diese Einschätzung beruht auf der Annahme, dass nicht erwartet werden kann, dass der gezielt herbeigeführte Ausfall der logistischen Nachfrage durch andere Branchen vollständig kompensiert werden kann.

Der Blick auf die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung sowohl in Deutschland und Baden-Württemberg als auch in der Region Stuttgart zeigt die gebremste Entwicklung aller Branchen. Zwar ist davon auszugehen, dass das aktuelle konjunkturelle Tal in Zukunft wieder verlassen werden kann und dass auch die strukturellen Krisen der Automobilindustrie und der Energieversorgung zukünftig bewältigt werden können – mit dem Ergebnis einer wieder steigenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen. Es ist aber nicht unwahrscheinlich, dass das Nachfrageniveau dann insgesamt geringer sein wird, weil im Zuge von Anpassungs- und Umstrukturierungsprozessen das Gewicht des Verarbeitenden Gewerbes in Deutschland geringer sein wird als in der Vergangenheit. Mit Blick auf die Trends im Büromarkt wird zudem deutlich, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen aus dem Dienstleistungsbereich kaum eine wachsende Option für den Standort Ostfildern sein werden. In Ostfildern, ebenso wie in den meisten Standorten in der Peripherie der Stadt Stuttgart (d.h. das gesamte Stuttgarter Umland), werden zukünftig kaum neue Büroflächen nachgefragt werden. Die Büroflächennachfrage wird sich zunehmend auf zentrale Lagen in der Landeshauptstadt fokussieren.

3.2 Logistik ist nicht gleich Logistik: eine stärker platzsparende Logistik würde den Flächenbedarf reduzieren – differenzierter Blick auf die Logistik

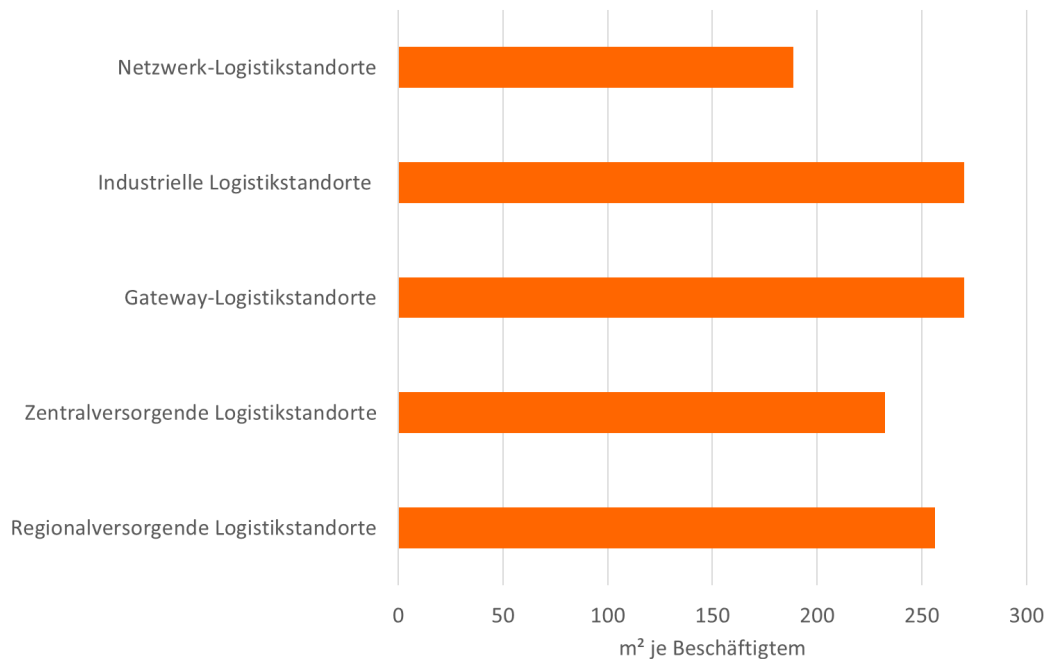
Ein näherer Blick auf die Logistik zeigt die große Bandbreite an Tätigkeiten in dem Bereich. Das findet auch seinen Ausdruck darin, dass es unterschiedliche Typen von logistischen Standorten gibt. In der Untersuchung des Umweltbundesamtes von 2020 werden etwa folgende Typen von Logistikstandorten dargestellt:⁴

- Regionalversorgende Logistikstandorte dienen der schnellen oft täglichen Belieferung von Einzelhandelsfilialen. Typische Branchen, die Logistikdienste nutzen, sind: Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken, Groß- und Einzelhandel von pharmazeutischen Produkten, Großhandel mit Kraftwagenteilen.
- Zentralversorgende Logistikstandorte bündeln Eingangswaren, dienen der Bevorratung, Kommissionierung und zentralen Distribution. Typische Branchen sind: Handel mit Kraftwagenteilen, Versand- und Interneteinzelhandel, Herstellung und Handel diverser Güter im Non-Food Bereich.
- Gateway-Logistikstandorte bündeln zentral Containermengen und dienen der deutschland- oder europaweiten Verteilung. Typische Branchen sind: Herstellung und Handel mit Textilien, Bekleidung, Spielwaren, Datenverarbeitungsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik.
- Industrielle Logistikstandorte bündeln Materialien zur Produktionsversorgung und Abholung von Fertigwaren und verteilen diese. Typische Branchen sind: Sämtliche produzierende Branchen, dominant v.a. Herstellung von Personenkraftwagen, chemischen Erzeugnissen, pharmazeutischen Produkten, Maschinen sowie Datenverarbeitungsgeräten.
- Netzwerk-Logistikstandorte dienen der Sortierung und Feinverteilung. Typische Branchen sind: Post-, Kurier- und Expressdienstleister, Speditionsleistungen im Bereich Stückgut.

Nach der Studie schwanken die durchschnittlichen Gewerbeflächeninanspruchnahmen je nach Standorttyp zwischen 189 m² und 270 m² je Beschäftigtem.

⁴ Umweltbundesamt (2020): LEITFADEN Regional konsolidierte Entwicklung von Gewerbeflächen

Abbildung 5: Durchschnittliche Gewerbeflächeninanspruchnahme verschiedener Logistikstandorttypen



Quelle: eigene Darstellung nach Umweltbundesamt 2020

empirica

Hier wird die Bandbreite der Flächeninanspruchnahme durch die Logistik deutlich. Auch die Anfrage von Logistikern in Ostfildern zeigt eine große Bandbreite von Flächeninanspruchnahmen. Die Stadtverwaltung berichtet von logistischen Anfragen in einer Spanne von deutlich unter 100 m² bis 270 m² je Beschäftigtem. Das bedeutet, dass es auch zwischen den Unternehmen nochmal Unterschiede gibt. Insofern besteht die Option für die Stadt Ostfildern, eine möglichst platzsparende Logistik anzusiedeln, um den Flächenbedarf möglichst gering zu halten.

3.3 Eine optimale Flächenallokation entsprechend der Standortqualitäten würde den Flächenbedarf reduzieren – realistischer Blick auf Standorte

Die schleppende Vermarktung des neuen Gewerbegebietes Scharnhausen-West zeigt, wie wichtig es ist, Gewerbeflächen entsprechend ihren Standortqualitäten zu konzipieren und vermarkten. Ein Teil ist sicherlich auf die derzeitige konjunkturelle Lage und auf die strukturellen Anpassungsnotwendigkeiten (Automobilindustrie, hohe Energiepreise) zurückzuführen. Der andere Teil der Begründung bezieht sich auf die Standortqualitäten auch in Verbindung mit den im Bebauungsplan verankerten Auflagen (Mindestgrundstücksgröße 3.500 m², vorgegebener Anschluss an die Energieversorgung, Minstdichte, Nutzungsausschluss Logistik). Bislang hat erst ein Unternehmen eine Fläche erworben, baut derzeit Büro-, Ausstellungs- und Produktionsflächen und wird voraussichtlich Ende 2026 den Standort eröffnen. Das Unternehmen Citizen Machinery Europe (CNC-Drehautomaten) siedelt auf knapp 0,9 ha sein Europazentrale in Scharnhausen-West an.⁵ Wie

⁵ <https://vollack.de/projekte/citizen-machinery-europe>

schon im 2023er Gutachten dargestellt (vgl. dort Kapitel 6.2), ist Scharnhausen-West kein Bürostandort, an dem hohe Beschäftigungsdichten erreicht werden können. Maßgebliches Defizit ist die fehlende schienengebundene ÖPNV-Anbindung an die Landeshauptstadt Stuttgart. Für Büro grundsätzlich besser geeignet sind Standorte im Norden von Ostfildern, mit Anbindung an die Stadtbahn. Wie die Liegenschaftsverwaltung berichtet, fragen in Scharnhausen-West derzeit Logistikunternehmen größere Flächen (ab 3 ha) und kleine und mittlere Unternehmen kleine Flächen an (bis ca. 600 m²) an. Hinzu kommen Anfragen von Immobilienentwicklern für die Schaffung von Gewerbeparks mit Einheiten von ca. 1.400 m² Nutzfläche sowie aus dem Freizeitbereich. Diese Anfragen können in Scharnhausen-West aufgrund der Auflagen nicht bedient werden. Im Ergebnis bedeutet das, dass in den Lagen, in denen sich die Gewerbeflächennachfrage potenziell niederschlagen kann, auch entsprechende Flächen verfügbar sein sollten. Durch die Beseitigung dieses mismatch zwischen Nachfrage und Angebot kann der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen reduziert werden.

3.4 Eine erhöhte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen würde den Flächenbedarf reduzieren – Frage der Handlungsmöglichkeiten der Stadt

Angesichts zunehmender Flächenengpässe im gewerblichen Bereich in vielen Kommunen in Deutschland ist eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen seit ca. zehn Jahren stärker in den Fokus gerückt.⁶ Mittlerweile gibt es eine fundierte Typisierung von Nachverdichtungspotenzialen und Nachverdichtungsmaßnahmen (vgl. Abbildung 6)

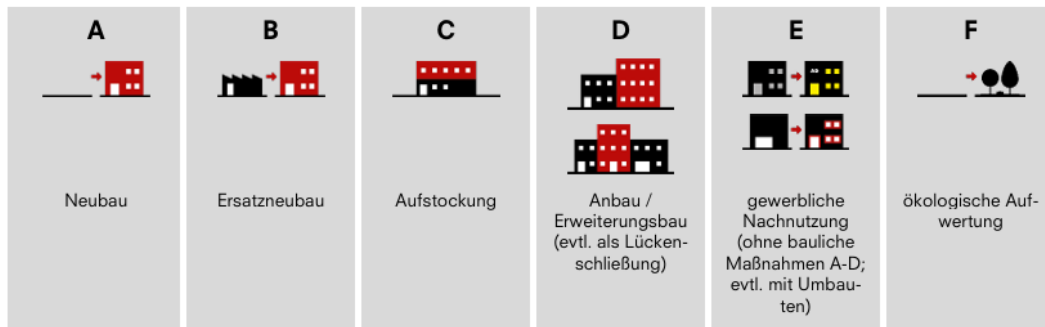
Abbildung 6: Nachverdichtungspotenziale und -maßnahmen

Typ des Nachverdichtungspotenzials: leitet sich aus der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzungsintensität des Grundstücks ab

A	B	C	D1	D2	E	F
ungenutzte, (weitgehend) baureife Grundstücke	brachliegende Grundstücke	ungenutzte Teilfläche auf Betriebsgrundstücken	mindergenutztes Grundstück oder mindergenutzter Grundstücksteil; hier: Bebauung mit geringer GFZ	mindergenutztes Grundstück oder mindergenutzter Grundstücksteil; hier: Stellplatznutzung	fehlgenutztes Grundstück oder fehlgenutzter Grundstücksteil	Sondertyp / Mischform

⁶ Freudenau, H., Siebert, S. (2021): NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN GEWERBEBEGEBIETEN, S. 2f.

Typ der Nachverdichtungsmaßnahme: Art der baulichen Nachverdichtung in Abhängigkeit von Zuschnitt und Zustand des Grundstücks und seiner Gebäude sowie von der Lage zu den Nachbargebäuden

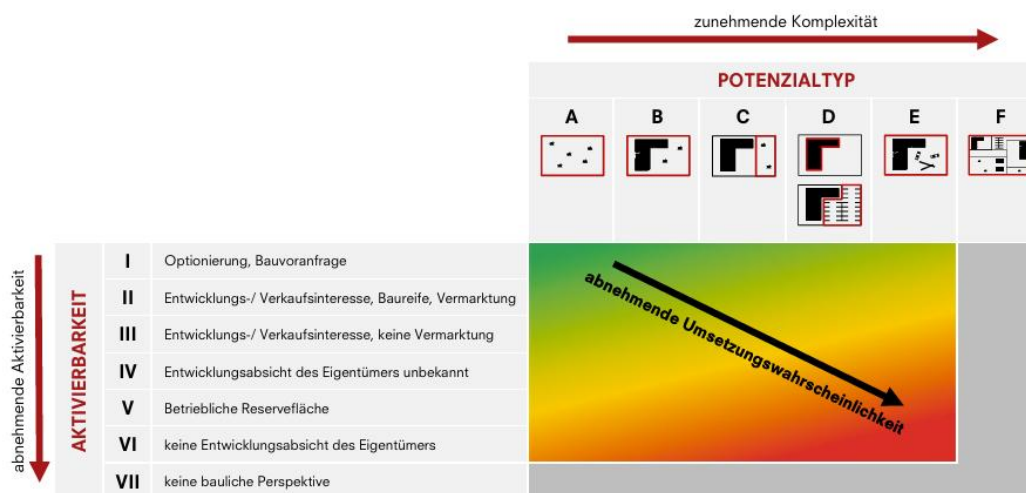


Quelle: Freudenau, H., Siebert, S. (2021)

empirica

Nach Durchsicht der einschlägigen Literatur zum Thema Innenentwicklungspotenziale in Gewerbegebieten wird deutlich, dass es nicht an Methoden zur Erfassung und Typisierung solcher Potenziale mangelt und ebenso wenig an geeigneten Lösungsmöglichkeiten. Hauptsächlich Engpassfaktor ist die Aktivierbarkeit zumeist im Privateigentum befindlicher Grundstücke bzw. die im Zusammenspiel mit dem Potenzialtyp resultierende Umsetzungswahrscheinlichkeit einer Innentwicklungsmaßnahme (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Schema zur Abhängigkeit der Umsetzungswahrscheinlichkeit von gewerblichen Innenentwicklungspotenzialen von Aktivierbarkeit und Potenzialtyp



Quelle: Freudenau, H., Siebert, S. (2021)

empirica

Es ist klar, dass mit einer erhöhten Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen auch ein sinkender gewerblicher Flächenbedarf einhergeht. Diese Innenentwicklungspotenziale befinden sich sowohl innerhalb der Gewerbegebiete Ostfildern als auch außerhalb dieser im sonstigen Stadtgebiet. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Ostfildern im Hinblick auf eine erhöhte Aktivierung sind begrenzt angesichts des Umstands, dass sich die grundsätzlich in Frage kommenden Grundstücke im privaten Eigentum befinden und

empirica

nicht der Stadt Ostfildern gehören. Daher müsste die Stadt Ostfildern den Weg einer kooperativen Aktivierungsstrategie zusammen mit den Privateigentümern gehen, will sie die Chance einer erhöhten Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nutzen. Ferner kann die Stadt das grundsätzlich zur Verfügung stehenden hoheitliche Instrumentarium nutzen. Diese Möglichkeiten wären im Detail zu prüfen. Zu prüfen wären auch die Möglichkeiten der Stadt Ostfildern, sofern überhaupt verfügbar, Grundstücke der Innenentwicklung zu erwerben und diese dann einer Entwicklung und gewerblichen Nutzung zuzuführen.

3.5 Eine gebremste Verdrängung von Gewerbe aus Mischgebieten reduziert Flächenbedarf in Gewerbegebieten

Eine weitere Option, dass der Flächenbedarf in Gewerbegebieten in Ostfildern reduziert werden könnte, ist eine Berücksichtigung von gewerblicher Flächennachfrage in den Mischgebieten von Ostfildern. Wie das 2023er-Gutachten zeigt (vgl. das dortige Kapitel 4.2.2), gibt es in den untersuchten fünf Mischgebieten auch dort ansässige Gewerbeunternehmen (auch als Mischung von Gewerbe und Wohnen, Handwerk). Durch einen stärkeren Fokus auf Wohnen im Zuge des Nachfragedrucks am Wohnstandort Ostfildern gab es in der Vergangenheit Verdrängungsprozesse gewerblicher Nutzungen in Mischgebieten. Die vorher in Mischgebieten ansässigen Betriebe haben dann in Gewerbegebieten Flächen nachgefragt. Auch wenn die in den Mischgebieten in Ostfildern ansässigen Gewerbebetriebe quantitativ nicht so bedeutsam sind, kann eine Berücksichtigung ihrer Flächeninteressen in den Mischgebieten (einschließlich einer Standortsicherung) die Flächennachfrage nach Gewerbeflächen zumindest bremsen. Dieser Aspekt sollte bei Überplanungen zur Weiterentwicklung von Mischgebieten berücksichtigt werden, d.h. es sollten ausreichend gewerbliche Flächenpotenziale in den Mischgebieten vorhanden sein.

3.6 Mehr Gewerbeflächen in der Region Stuttgart würden den Flächenbedarf in Ostfildern reduzieren – die Wahrscheinlichkeit ist aber sehr gering

Die Krise in der Automobilindustrie wirft die Frage auf, ob hierdurch nicht wieder Flächen frei werden die bislang für die Produktion von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren genutzt wurden. In einer Untersuchung wurden im Jahr 2024 die Beschäftigungseffekte durch den erforderlichen Strukturwandel in Szenarien abgeschätzt.⁷ Im Jahr 2023 waren in den Regionen Stuttgart und Neckar-Alb zusammen rund 240.000 Beschäftigte in der Automobilindustrie tätig. Bis 2040 zeigen die Szenarien einen Beschäftigungsrückgang von bis zu einem Drittel, d.h. rund 83.000 Beschäftigten, ausgelöst durch einen Wegfall des Verbrenners, durch eine leichte Schrumpfung der Branche und durch weniger Beschäftigung durch geringere Wartungs- und Reparaturaufwände elektrifizierter Pkw. Berücksichtigt man die potenziellen Beschäftigungszuwächse durch die Umstellungsprozesse liegen die Beschäftigungsverluste im Saldo immerhin noch bei knapp 70.000 Beschäftigten. Daher ist es leicht vorstellbar, dass diese Verluste zu potenziell nicht mehr benötigten Gewerbeflächen im Umfang von mehreren hundert Hektar führen dürften. Zeitlich ist allerdings von einem Missverhältnis von freizusetzenden Flächen, die nicht

⁷ Dispan, J., Stieler, S., Frieske, B. (2024): CARS 2.0 – Regionalisierung der Strukturstudie BW 2023 für die Regionen Stuttgart und Neckar-Alb - Beschäftigungseffekte und Handlungsempfehlungen für die Transformation des Automobilclusters durch Elektrifizierung, Digitalisierung und Automatisierung

mehr für die Verbrennerfahrzeugproduktion benötigt werden und benötigten Flächen für die Transformation auszugehen. Damit die Transformation gelingen kann, werden letztere Flächen für den Aufbau neuer Produktionsprozesse zeitnah benötigt und auch deren Entwicklung benötigt Zeit. Gleichzeitig stehen die potenziell freisetzbaren Flächen nicht unmittelbar zur Verfügung. Daher ist davon auszugehen, dass es über viele Jahre eine Parallelentwicklung freiwerdender und neu benötigter Flächen geben wird. Die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart benennt das so: „Transformation braucht Fläche“.

4. Fazit

Die vorliegende Kurzeinschätzung wurde von der Stadt Ostfildern beauftragt vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen am Gewerbeflächenmarkt in der Region Stuttgart und damit auch in Ostfildern. Seit Vorlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts im Jahr 2023 hat sich die wirtschaftliche Krise verschärft. Eine Mischung aus konjunkturellem Einbruch und strukturellen Anpassungsprozessen (Automobilindustrie, Energiekosten) hat zu einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeflächen auch in Ostfildern geführt. Das zeigt sich auch in dem gebremsten Vermarktungsergebnis für Scharnhausen-West. Das Auf und Ab von gewerblicher Flächennachfrage ist ein normaler Prozess und es sollte aus dem Umstand, dass derzeit eine wirtschaftliche Talsohle durchschritten wird, nicht gefolgert werden, dass dies langfristig so bleiben wird. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Ostfildern wieder zunehmen wird. Ein Zeitpunkt hierfür lässt sich angesichts der Unsicherheiten der Wirtschaftslage und der politischen Entscheidungsprozesse auf Bundesebene nicht bestimmen.

Der aktuelle Blick auf den im Gewerbeflächenkonzept von 2023 ermittelte quantitative Gewerbeflächenbedarf kommt unter Berücksichtigung der neuen Bevölkerungsprognose und eines mittlerweile kürzeren Prognosezeitraums zu einem geringeren Flächenbedarf als 2023. Dennoch zeigt die Gegenüberstellung mit den aktuell vorhandenen Flächenpotenzialen in Ostfildern (die niedriger sind als im Jahr 2023), dass es eine Lücke an Gewerbeflächen gibt. Je nach betrachtetem Szenario ist diese mehr oder weniger groß. Das gleiche Bild zeigt sich in der Region Stuttgart insgesamt, wie der aktuelle Bericht zum Gewerbeflächenmonitoring sowie Gespräche mit der Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart zeigen: Trotz einer relativ geringen Gewerbeflächennachfrage gibt es in der Region zu wenige Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung. Sobald die Nachfrage wieder anziehen sollte, verschärfen sich diese Angebotsengpässe.

Geht die Stadt Ostfildern ebenso wie beim Thema Wohnen im Rahmen des Vorentwurfs des FNP auch für die Gewerbeflächenentwicklung von der Mittleren Variante der Bevölkerungsprognose aus (d.h. einem Flächenbedarf von 21,4 ha), dann wäre eine 75 %-ige Aktivierung sowie eine 25 % höhere Bebauung (als im Worst Case) der aktuell möglichen Potenzialflächen erforderlich. In dieser Kombination läge die Bilanzierung von Bedarf und Angebot bei einem rechnerischen Wert von minus 0,3 ha, was als ausgeglichenes Verhältnis interpretiert werden kann. Anders formuliert: die Deckung des Flächenbedarfs nach der Mittleren Variante der Bevölkerungsprognose erfordert eine 75 %-ige Aktivierung der aktuell möglichen Potenzialflächen, eine um 25 % höhere Bebauungsdichte dieser als im Worst Case sowie eine 50 %-ige Aktivierung von Baulücken in den bestehenden Gewerbegebieten.

Das Missverhältnis aus Gewerbeflächennachfrage und -angebot hat auch eine räumliche Komponente. Die Gewerbeflächennachfrage lässt sich nicht beliebig auf jedem verfügbaren Gewerbeflächenpotenzial unterbringen, wenn die nachgefragten Standortqualitäten nicht der jeweiligen Angebotssituation an einem Standort entsprechen. Die in der Region Stuttgart vorhandene Büroflächennachfrage (die zwar auf einem niedrigen Niveau aber existent ist) fokussiert auf zentrale Lagen in der Landeshauptstadt Stuttgart und wird sich nicht an Standorten wie Ostfildern im Stuttgarter Umland niederschlagen. Das räumliche Missverhältnis zeigt sich auch am Standort Scharnhausen-West. Es gibt Nachfrage nach dem Standort, allerdings entspricht diese nicht den Auflagen, die die Stadt Ostfildern für das Gebiet definiert hat. Das bezieht sich auf die Flächengrößen, Nutzungsausschlüsse und geforderte Beschäftigtendichte. Der Blick allein auf die Anzahl von Beschäftigten in den Gewerbebetrieben ist angesichts der rasanten technologischen Entwicklung zu kurz.

Der Anteil der Tätigkeit, die zukünftig automatisiert durch Roboter erledigt werden, wird wachsen. Für den Blick auf die Gewerbefläche bedeutet das eine sinkende Beschäftigungsintensität je Hektar Gewerbefläche. Aus diesem Grund sollte die Zahl der Beschäftigten, die mit einer Gewerbeansiedlung einhergeht, nicht mehr so bedeutsam sein als Auswahlkriterium für Unternehmensansiedlungen.

Wie das Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2023 zeigt, macht die Gewerbeflächennachfrage aus der Logistik einen großen Teil des Gewerbeflächenbedarfs in Ostfildern aus. Ein bewusster Verzicht auf diese Nachfrage bedeutet zwar einen geringeren Gewerbeflächenbedarf in kurzfristiger Perspektive. Langfristig ist allerdings die Frage zu stellen, ob es sich die Stadt Ostfildern leisten kann, die Logistik auszuschließen. Das Risiko ist hoch, dass die wirtschaftliche Entwicklung von Ostfildern gebremst werden würde, weil nicht davon auszugehen ist, dass dieser Ausfall durch andere Branchen kompensiert werden kann. Generell dürfte das Verarbeitende Gewerbe in Deutschland und vermutlich auch in der Region Stuttgart schrumpfen und damit weniger als Kompensation in Frage kommen. Ebenso wenig wird es eine mengenmäßig bedeutsame Nachfrage im dienstleistungsgeprägten Bürobereich in Ostfildern geben, weil sich diese Nachfrage vermutlich stärker aus der Fläche in der Region Stuttgart zurückziehen und auf zentrale Stuttgarter Lagen konzentrieren wird.

Eine Möglichkeit für Ostfildern, den Gewerbeflächenbedarf zu senken, besteht darin, Innenentwicklungspotenziale im Gewerbeflächenbestand konsequenter zu aktivieren. Dabei geht es um die Nutzung von Baulücken und um eine Nachverdichtung auf genutzten Grundstücken. Es ist klar, dass das nur in Kooperation mit den Grundstückseigentümern bzw. den Nutzern gelingen kann. Vorstellbar ist auch eine konsequente Nutzung von hoheitlichen Instrumenten. Es ist allerdings klar, dass eine verstärkte Innenentwicklung ein zeitaufwändiger Prozess ist, der auch entsprechende personelle Verwaltungskapazitäten erfordert.

Ein quantitativ vermutlich wenig bedeutsamer Ansatz ist die Berücksichtigung von Gewerbe in Mischgebieten. Dennoch sollte bei Überplanungen von Mischgebieten die Gewerbeflächennachfrage vor Ort berücksichtigt werden, damit es nicht zu Verdrängungsprozessen kommt und diese Betriebe Gewerbefläche andernorts in Ostfildern nachfragen. Das kann ein kleiner Beitrag sein zu einem reduzierten Gewerbeflächenbedarf.

Transformation braucht Fläche. Zu dieser Erkenntnis kommt die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart im Hinblick auf die Frage, ob die Strukturkrise in der Automobilindustrie nicht dazu führt, dass vormals für die Automobilproduktion genutzte Flächen im Zuge der Anpassung an und Umstellung auf die Elektromobilität freigesetzt und wieder genutzt werden können. Der Grund ist, dass diese Flächen nicht so schnell wiedergenutzt werden können, wie neue Flächen für die Transformation benötigt werden. Daher kommt es vermutlich zukünftig stärker zu Parallelprozessen, d.h. nicht mehr benötigte Branchen einerseits und andererseits der Aufbau neuer Produktionsstandorte.