



**Verband Region
Stuttgart**

Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Pressestelle
Alexandra Aufmuth

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Telefon +49 (0)711 22759-15
Telefax +49 (0)711 22759-70

E-Mail: presse@region-stuttgart.org

Aktuell im Internet:
www.region-stuttgart.org

10

Presse-Information vom 15.04.2021

Welche Gewerbeflächen werden in der Region wo und für welchen Zweck nachgefragt?

20

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH berichtet über Marktentwicklungen als Grundlage für das regionale Gewerbeflächenmanagement

STUTTGART: Als Grundlage für die bedarfsorientierte Entwicklung von Gewerbeflächen führt die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) regelmäßig Marktberichte und Studien durch. Dazu gehören der Flächenmonitoringbericht, der zuletzt im Jahr 2019 erstellt wurde, sowie Befragungen von Immobilienwirtschaft und Unternehmen. Aktuell wurde der Blick auf Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten wie Büroflächen und Produktions- und Logistikflächen sowie auf qualitative Aspekte der Gewerbeflächennachfrage gerichtet. Die Ergebnisse und Empfehlungen daraus wurden am Mittwoch im Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung diskutiert.

30

Insbesondere die Anforderungen der technologischen Transformation in den Branchen der regionalen Leit-Cluster Mobilität und Produktionstechnologie wirken sich auf die Gewerbeflächennachfrage aus. Dabei könnten Flächenbedarfe regionaler Unternehmen auch von den Effekten der Pandemie betroffen sein. Für das regionale Gewerbeflächenmanagement kristallisieren sich aktuell folgende relevante Trends heraus: Preise und Flächeninanspruchnahme des Büromarkts in der Region Stuttgart sind in den letzten Jahren stark expandiert. Dabei war die Zunahme der Büroflächen im Umland dynamischer als in der Landeshauptstadt, allerdings konzentriert auf einige wenige Standorte. Für die Bereiche außerhalb des unmittelbaren Umfelds der Landeshauptstadt geht die WRS hier künftig von einem begrenzten Nachfragepotenzial bei Büroimmobilien aus. Während Digitalisierung und Schnittstellen zu den Kunden, etwa im Vertrieb, teilweise mehr Raum in Anspruch nehmen, geht der Trend bei Verwaltungstätigkeiten zu einer zunehmenden Rationalisierung. Die Transformation der regionalen Industrie – zu nennen sind hier Digitalisierung und Elektrifizierung –

40

wirkt sich laut WRS-Bericht ganz unterschiedlich auf die Gewerbeflächenbedarfe von Unternehmen aus. In Forschung und Entwicklung werden sowohl büroartige Räumlichkeiten als auch „robustere“ Laborflächen weiterhin stark gefragt sein. Die Arbeit etwa an neuen Antriebsformen hat spezifische Nutzungsanforderungen, beispielsweise für Testumgebungen oder den Umgang mit Gefahrstoffen. Bei Produktionsflächen geht die WRS insgesamt von einer leicht rückläufigen Tendenz aus. Produktion

50 in der Region richtet sich zunehmend auf Premiumsegmente, Prototypen und Vor- und Kleinserien, während die Verlagerung von Produktion auf Standorte mit niedrigeren Kosten oder auch direkt in die Kundenmärkte aktuell bleibt. Insbesondere der Aufbau neuer Produktionskapazitäten für neue Technologien bringt aber punktuell auch die Nachfrage nach großen Flächen. Logistik bleibt eine zentrale Säule der industriellen Prozesskette in der Region, so dass hier der Flächenbedarf anhaltend hoch ist. Darüber hinaus wächst der Online-Handel mit entsprechenden Bedarfen nach großen Flächen für Distributionslogistik, aber auch kleineren und mittelgroßen Flächen in zentralen Lagen in Kundennähe.

60 Einen großen Trend sieht die WRS hinsichtlich der Qualitätsmerkmale von Gewerbestandorten: Zum einen wollen Unternehmen die Innovations- und Kollaborationskultur stärken – mit entsprechenden infrastrukturellen Anforderungen bei ÖPNV- und Glasfaseranbindung, aber auch dem Wunsch nach einem urban geprägten Umfeld. Dies ist nicht zuletzt auch für die Gewinnung und Bindung von Fachkräften ein zentraler Faktor. Zum anderen ist eine Ausdifferenzierung von Standort- und Nutzungskonstellationen erkennbar. Die Bandbreite reicht von gemischt genutzten, kleinteiligen Standorten über „klassische“ Gewerbegebiete bis hin zu industriellen Serienfertigungen auf großen Flächen, die eine Industriegebietsausweisung voraussetzen. Um diesen sehr unterschiedlichen Anforderungen und Bedarfen gerecht zu werden, hält die WRS eine breit angelegte Gewerbeflächenstrategie für zielführend: Punktuelle Entwicklung von regionalen Gewerbeschwerpunkten und strategischen Vorhaltestandorten, Aufwertung von „klassischen“ Gewerbegebieten inklusive Nachverdichtung und Reaktivierung von Branchen sowie die Entwicklung urbaner Quartiere mit Nutzungsmix und Campuscharakter, wie sie auch im Rahmen der IBA '27 verfolgt wird.

Stimmen der Fraktionen

„Ich meine, dass die Region dem Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Ökologie bisher sehr gut gerecht geworden ist,“ sagte Andreas Koch (CDU/ÖDP). Bei der künftigen Bewertung, welche Flächen notwendig seien, helfe das sehr differenzierte Bild der Nachfragesituation aus dem WRS-Bericht. „Spannend ist, dass die Produktion ein wesentlicher Wertschöpfungsfaktor in der Region bleibt“, so Koch. Für die Etablierung neuer Technologien gehe es darum, kurzfristig Flächen bereitzustellen. Daher sei der Fokus auf Branchen wichtig. Bei freiwerdenden Flächen müsse eine minderwertige Nutzung vermieden werden.

Dorothee Kraus-Prause (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) fand es bezeichnend, dass manche Prognosen im Bericht im Unklaren belassen wurden. „Unsere Fraktion sieht zusätzliche Flächen nicht als Mittel zur Gewährleistung paralleler Strukturen und als Grund für den steigenden Flächenbedarf. Wir stellen in Frage, dass Hochtechnologieproduktion große Flächen benötigt,“ so Kraus-Prause. Wachstum und Flächenverbrauch müssten entkoppelt werden. Ein großes Anliegen, das eine strategische Herangehensweise erfordere, sei hier die Aufwertung von Gewerbegebieten und Aktivierung von Branchen.

„Wir gewinnen nicht, wenn wir den Kopf in den Sand stecken“, formulierte Gerd Maisch (Freie Wähler) das Dilemma um den Flächenbedarf. Wenn der Wohlstand erst redu-

ziert, Arbeitsplätze abgebaut und Unternehmen abgewandert sein, sei es zu spät. Richtige Lösungen, darunter die Vorhaltestandorte, müssten gefunden werden, um Entwicklung in der Region zu ermöglichen.

100 „Es gibt keinen Königsweg“, konstatierte Dr. Jürgen Zieger (SPD). Wirtschaftliche Belange müssten immer mit ökologischen abgewogen werden. „Die Transformation der Wirtschaft ist in Wirklichkeit anders als oftmals dargestellt“, stellt Zieger fest. Transformationsprozesse bräuchten lange und die Finanzierung des Wandels in die Wirtschaft 4.0 müsse erst einmal im Bestand verdient werden. Für neue Technologien würden daher zusätzliche Flächen benötigt.

Hartfrid Wolff (FDP) befand knapp: „Verdichtung ist gut. Moderne Produktionsflächen sind jedoch weiterhin nötig.“ Für die Transformation sei hier gerade die Einrichtung von Vorhaltestandorten der richtige Weg.

110 Sebastian Lucke (DIE LINKE/PIRAT) betonte nochmals: „Wir brauchen keine Vorhaltestandorte.“ Dagegen müssten Flächen im Bestand und klassische Gewerbegebiete verändert werden. Dies müsse mit Energie und Geld angegangen werden.

15.04.2021, wa