



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. Donato Acocella

Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, 08.12.2015



## INHALTSVERZEICHNIS:

KURZFASSUNG.....	1
<b>1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>6</b>
<b>2 LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN</b>	<b>8</b>
<b>3 ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG</b>	<b>12</b>
3.1 STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG.....	13
3.2 INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT .....	16
3.3 TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR .....	19
3.4 BEDEUTUNGSZUNAHME DES LOGISTIKGEWERBES.....	24
3.5 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN .....	26
3.6 PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG .....	28
3.7 RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT .....	32
3.8 FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG/ -POLITIK.....	34
<b>4 STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN ERFURT ZWISCHEN 2007 UND 2013</b>	<b>38</b>
4.1 GESAMTBETRACHTUNG.....	38
4.1.1 Verarbeitendes Gewerbe .....	40
4.1.2 Baugewerbe.....	49
4.1.3 Handel.....	50
4.1.4 Verkehr und Lagerei.....	51
4.1.5 Dienstleistungen.....	51
4.2 PORTFOLIOANALYSE.....	61
<b>5 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN ERFURT</b>	<b>67</b>
5.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG .....	68
5.2 BEDARFSRECHNUNG .....	73
5.2.1 GIFPRO-Standardmodell.....	73
5.2.2 TBS-GIFPRO.....	75
5.2.3 Flächenbedarf nach Nachfragekategorien.....	79
5.2.4 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	81
<b>6 ANGEBOTSANALYSE</b>	<b>83</b>
6.1 ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN ERFURT - QUANTITATIVER ASPEKT.....	83
6.1.1 Verfügbare Gewerbeflächen.....	84
6.1.2 Flächenreserven im Flächennutzungsplan .....	85
6.1.3 Flächenreserven in privaten Gewerbeparks.....	87
6.1.4 Freisetzungen im Untersuchungszeitraum .....	90
6.1.5 Exkurs: Umgang mit Altstandorten.....	91
6.1.6 Größenstruktur des Flächenangebotes.....	94
6.1.7 Summenbetrachtung Flächenangebot .....	96



<b>6.2 ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN - QUALITATIVER ASPEKT .....</b>	<b>96</b>
6.2.1 Standorte mit verfügbaren Flächen.....	96
6.2.2 Standorte in Entwicklung .....	114
6.2.3 Das Flächenangebot im Umland .....	116
<b>6.3 ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>119</b>
<b><u>7 VERGLEICH ANGEBOT UND NACHFRAGE</u></b>	<b>121</b>
7.1 FLÄCHENBEDARF DES LOGISTIKGEWERBES .....	121
7.2 FLÄCHENBEDARF ANDERER GEWERBLICHER NUTZUNGEN .....	122
7.3 FLÄCHENBEDARF NACH NACHFRAGEKATEGORIEN .....	123
<b><u>8 SWOT-ANALYSE</u></b>	<b>128</b>
<b><u>9 MAßNAHMENKONZEPT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</u></b>	<b>133</b>
9.1 ÜBERLEGUNGEN EINER LANGFRISTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK.....	133
9.2 RAHMENBEDINGUNGEN EINES GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENTS.....	144
9.3 FLÄCHENPOLITIK UND STÄDTEBAU .....	154
9.4 STANDORTBEZOGENE EMPFEHLUNGEN.....	159



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Erfurt und Vergleichsräume 2013 .....	38
Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Erfurt 2003 und 2013 .....	39
Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2003 bis 2013 .....	40
Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung 2003 bis 2013 - absolut .....	40
Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2003 bis 2013 .....	41
Abb. 6: Struktur des Verarbeitenden Gewerbes 2007 und 2013 .....	41
Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2013 .....	42
Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Ernährungs- und Tabakgewerbe 2007 bis 2013 .....	43
Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Verlags- und Druckgewerbe 2007 bis 2013 .....	43
Abb. 10: Beschäftigungsentwicklung in der Chemischen Industrie 2007 bis 2013 .....	44
Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung in der Gummi- und Kunststoffverarbeitung 2007 bis 2013 .....	44
Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Glas/ Keramik/ Steine und Erden 2007 bis 2013 .....	45
Abb. 13: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Herstellung von Metallerzeugnissen 2007 bis 2013 .....	45
Abb. 14: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Herstellung von DV-Geräten/ Elektrotechnik/ Optik 2007 bis 2013 .....	46
Abb. 15: Beschäftigungsentwicklung im Maschinenbau 2007 bis 2013 .....	47
Abb. 16: Beschäftigungsentwicklung im Schiffs- und Luftfahrzeugbau 2007 bis 2013 ..	47
Abb. 17: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Herstellung sonstiger Waren 2007 bis 2013 .....	48
Abb. 18: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Reparatur und Installation 2007 bis 2013 .....	49
Abb. 19: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2003 bis 2013 .....	49
Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2013 .....	50
Abb. 21: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2013 ..	51
Abb. 22: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungsgewerbe 2007 bis 2013 .....	52
Abb. 23: Struktur des Dienstleistungssektors 2013 im Vergleich .....	52
Abb. 24: Struktur des Dienstleistungssektors in Erfurt 2007 und 2013 .....	53
Abb. 25: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2013 .....	54
Abb. 26: Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 bis 2013 .....	55
Abb. 27: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Information und Kommunikation .....	55
Abb. 28: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen 2007 bis 2013 .....	56
Abb. 29: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Grundstücks- und Wohnungswesen 2007 bis 2013 .....	57
Abb. 30: Beschäftigungsentwicklung im Bereich freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2013 .....	57
Abb. 31: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2013 .....	58
Abb. 32: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gebietskörperschaften/ Sozialversicherung 2007 bis 2013 .....	59
Abb. 33: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung und Unterricht 2007 bis 2013 .....	59
Abb. 34: Beschäftigungsentwicklung im Gesundheits- und Sozialwesen 2007 bis 2013 ..	60



Abb. 35: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung 2007 bis 2013.....	60
Abb. 36: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige Dienstleistungen 2007 bis 2013 .....	61
Abb. 37: Portfolio der Gesamtwirtschaft in Erfurt.....	64
Abb. 38: Portfolio des Verarbeitenden Gewerbes in Erfurt.....	65
Abb. 39: Portfolio des Dienstleistungssektors in Erfurt .....	66
Abb. 40: Größenstruktur des Flächenangebotes in Erfurt nach Zahl der Grundstücke. 95	
Abb. 41: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster .....	158

#### **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1: Verfügbare Flächenangebote und gewerbliche Entwicklungspotenziale in Erfurt.....	84
Karte 2: Private Gewerbeparks in Erfurt und ihre Entwicklungsfähigkeit .....	90
Karte 3: Altstandorte .....	91
Karte 4: Nutzungsstruktur Güterverkehrszentrum.....	97
Karte 5: Nutzungsstruktur Internationales Logistikzentrum.....	98
Karte 6: Nutzungsstruktur Ludwigstein .....	100
Karte 7: Nutzungsstruktur Bürostadt Airfurt .....	101
Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Nördlich Sulzer Siedlung.....	102
Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Unterm Fichtenwege .....	103
Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Weimarische Straße-West.....	105
Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Weimarische Straße - Linderbach .....	107
Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Vor den Streichteichen .....	108
Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet "Gefahrenschutzzentrum" .....	109
Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kalkreiße.....	111
Karte 15: Nutzungsstruktur Thüringengewerbepark.....	112
Karte 16: Nutzungsstruktur F.I.Z. ....	113

#### **TABELLENVERZEICHNIS:**

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2025 - GIFPRO-Standard .....	75
Tab. 2: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO.....	76
Tab. 3: Mobile (gewerbeflächennachfragende) Beschäftigte nach TBS-GIFPRO.....	77
Tab. 4: Beschäftigtenentwicklung gemäß Trendfortschreibung nach TBS-GIFPRO.....	77
Tab. 5: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2030 nach TBS-GIFPRO .....	78
Tab. 6: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO (Nettobauflächen).....	79
Tab. 7: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien .....	80
Tab. 8: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und Gebietskategorien (Nettobauland).....	81
Tab. 9: Gegenüberstellung der Flächenbedarfe nach GIFPRO-Standard und TBS-GIFPRO für den Logistiksektor und übrige Branchen (Nettobauflächen) .....	81
Tab. 10: Verfügbare Gewerbeflächen in Erfurt.....	85
Tab. 11: Flächenangebot Stadt Erfurt.....	96
Tab. 12: Angebot gewerblicher Bauflächen für gewerbliche Nutzungen ohne Logistik123	



<b>Tab. 13: Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen - differenziert nach Gebietskategorien .....</b>	<b>124</b>
<b>Tab. 14: Flächenbilanz nach Qualitätskategorien.....</b>	<b>126</b>





## **KURZFASSUNG**

Im Juni 2014 beauftragte die Stadt Erfurt das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Konzeptes für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung. Dieses Konzept soll den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Erfurt bis zum Jahr 2030 bestimmen, die Notwendigkeit zusätzlicher Flächenausweisungen zur Deckung dieses Bedarfes prüfen und Perspektiven für den zukünftigen Umgang mit gewerblichen Standorten entwickeln. Mit diesen Aussagen soll es auch einen Input für die Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 liefern.

In dem hier vorgelegten Konzept wird dargestellt, in welcher Größenordnung gewerbliche Flächenbedarfe in Erfurt zu verzeichnen sind und in welchem Umfang diese Bedarfe durch das derzeitige Flächenangebot abgedeckt werden können. Weiterhin wird aufgezeigt, welche Nutzungsperspektiven die in Erfurt bestehenden Gewerbestandorte verzeichnen und welchen Beitrag sie für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik - auch vor dem Hintergrund nachfragerdifferenzierter Standortanforderungen - leisten können. Zudem werden für die Standorte mit Flächenpotenzial unterschiedliche Perspektiven der Nutzung und die Folgen für die Bedarfsdeckung und die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung aufgezeigt.

### **Strukturanalyse**

Die Strukturanalyse zeigt für Erfurt einen Bedeutungsverlust des Verarbeitenden Gewerbes und eine Zunahme des Dienstleistungssektors. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes entwickeln sich besonders die Leitbranchen (Ernährungsgewerbe, Maschinenbau, DV-Geräte/Elektronik/Optik – mit der Solarindustrie) unterdurchschnittlich, während andere Branchen (Glas/Keramik/Steine und Erden, Herstellung von Metallerzeugnissen, Reparatur und Installation) überdurchschnittlich wachsen. Im Dienstleistungssektor weisen besonders die Freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen starke Zuwächse auf. Bedeutsam für Erfurt ist auch der Logistiksektor, der in den letzten Jahren - vor allem durch Handelslogistik und e-commerce-Logistik - stark gewachsen ist, was sich statistisch allerdings durch Beschäftigungszuwächse im Bereich Handel ausdrückt.



## SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) bestimmt für den Standort Erfurt

- Stärken (Strengths), die einen positiven Standortfaktor oder ein zukunftsfähiges Element für Erfurt darstellen;
- Schwächen (Weaknesses), die die wirtschaftliche Entwicklung in Erfurt beeinträchtigen oder im Standortwettbewerb einen Nachteil darstellen;
- Chancen (Opportunities), die auf mittlere bis lange Sicht das Potenzial für einen positiven Beitrag zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Erfurt leisten können;
- Risiken (Threats), die zukünftig negative Effekte hervorrufen können, bzw. die Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung limitieren.

Die entsprechenden Faktoren für Erfurt sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

<p><b>Stärken</b>            Günstige überregionale Verkehrsanbindung            Diversifizierte Industriestruktur            Logistiksicherpunkt            Differenziertes Standortangebot            Funktion als Landeshauptstadt</p>	<p><b>Schwächen</b>            Geringer Anteil Verarbeitendes Gewerbe            unterdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung            Fehlen von Entscheidungsfunktionen (headquarter)            Altindustriestandorte            Fehlen höherwertiger Standorte            Standortkonkurrenz Umland</p>
<p><b>Chancen</b>            Wachstumspotenziale in einzelnen Wirtschaftsbereichen            Flächenpotenziale in alten Industriegebieten            Flächenangebot in privaten Gewerbeparks            Zusammenarbeit mit dem Umland</p>	<p><b>Risiken</b>            Konzentration auf das Logistikgewerbe            Branchenkrisen (Solarenergie)            Wachstumsschwächen in einzelnen Branchen            Verslumungstendenzen an industriellen Altstandorten            Überangebot an Büroflächen</p>



## Flächenbedarf

Zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes bis 2030 wurden Modellrechnungen in mehreren Varianten durchgeführt.

Für den Bedarf bis 2030 wurden Werte zwischen 91 ha und 307 ha Nettobauflächen ermittelt. Diese extrem weit auseinander liegenden Zahlen sind durch den Bedarf des Logistikgewerbes bestimmt, der je nach Modellrechnungen zwischen 16,2 ha und 236 ha liegt. Der Bedarf der anderen gewerblichen Nutzungen liegt demgegenüber zwischen 52 und 74 ha. Dieser extrem hohe Flächenbedarf des Logistikgewerbes korreliert im Grundsatz auch mit Anfragen nach Logistikflächen.

## Angebotssituation

Das verfügbare gewerbliche Flächenangebot in Erfurt umfasst rd. 60 ha, davon jeweils 30 ha in Logistikstandorten und 30 ha in anderen gewerblichen Standorten. Potenzialflächen, die derzeit für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden, umfassen rd. 87 ha Nettobauland, davon 10 ha für Logistiktutzungen. Rechnerisch kann mit diesen zusätzlichen Flächen zumindest der gewerbliche Flächenbedarf ohne Logistiktutzungen gedeckt werden. Für den Bedarf des Logistikgewerbes von bis zu 236 ha stehen allerdings insgesamt nur rd. 40 ha zur Verfügung; eine vollständige Bedarfsdeckung würde die Ausweisung zusätzlicher knapp 200 ha Nettobaufläche erfordern.

Über die rein quantitative Betrachtung hinaus sind auch unterschiedliche qualitative Anforderungen der Flächennutzer bzw. qualitative Eigenschaften der Standorte zu berücksichtigen. Diese Betrachtung zeigt, dass vor allem bei qualitativ höherwertigen Standorten in Erfurt ein Defizit von rd. 21 ha besteht, das nur die die Entwicklung neuer Flächen gedeckt werden kann.

## Flächenbilanz nach Qualitätskategorien

Qualitätskategorie	Angebot	Nachfrage	Bilanz
Einfaches Gewerbegebiet	174.178 qm	160.990 qm	+ 13.188 qm
Höherwertiges Gewerbegebiet	33.000 qm	256.180 qm	- 223.180 qm
Standorte für Prod. Handwerk	37.871 qm	37.410 qm	+ 461 qm
Bürostandorte	50.553 qm	68.620 qm	- 18.067 qm

Quelle: Stadt Erfurt, Homepage Stadt Erfurt, eigene Berechnungen



Defizite bestehen in Erfurt auch hinsichtlich großer zusammenhängender nutzbarer Flächen. Eine Bedarfsdeckung in diesem Bereich kann durch den in Entwicklung befindlichen Standort Bernauer Straße erfolgen.

#### Handlungsempfehlungen

Für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik in Erfurt werden die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben:

- Die bestehenden Standorte mit Flächenpotenzial und die neu zu entwickelnden Standorte sind stärker auf bestimmte Nutzergruppen auszurichten.
- Das Flächenpotenzial für Logistiktutzungen kann nicht beliebig ausgedehnt werden; mit den vorgesehenen Flächenausweisungen kommt die Entwicklung zu einem Ende.
- Die Gewerbestandorte sollten möglichst von nichtgewerblichen Nutzungen frei gehalten werden
- Im Bereich der Bürostandorte sollte eine zurückhaltende Entwicklung betrieben werden.
- Die bestehenden privaten Gewerbeparks sind zu selektieren; mit ausgewählten Standorten sollte eine langfristige Kooperation eingegangen und ggf. eine gezielte Fortentwicklung unterstützt werden. Andere Standorte sollten zurückentwickelt werden (vgl. S. 87ff).
- Die Altstandorte müssen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale qualifiziert und eine nutzungsmäßige und städtebauliche Erneuerung der Standorte vorgenommen werden.
- Mit den Standortkonkurrenten am Erfurter Kreuz und in Andisleben sollten Kooperationen und ggf. eine institutionelle Beteiligung vereinbart werden.

Städtebaulich ist zu berücksichtigen, dass in Erfurt vor allem qualitativ hochwertige Standorte sowie große zusammenhängende und industriell nutzbare Grundstücke fehlen. Hier werden Neuausweisungen notwendig werden; mit den in Entwicklung befindlichen Standorten Bernauer Straße und Urbich-Süd können entsprechende Standorte geschaffen werden.

Für die höherwertigen Standorte sollten deutliche Vorgaben hinsichtlich der Baufelder und Stellung der Baukörper gemacht werden; Betriebsleiter- bzw. –



inhaberwohnungen sollten nicht bzw. nur in baulicher Einheit mit dem Betrieb zugelassen werden.

Für ausgewählte Standorte, die sich vorrangig an kleingewerbliche Nutzer richten, sollten außerdem Formen des verdichteten Gewerbebaus realisiert werden.



## 1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen für innerstädtische Betriebsverlagerungen und mögliche Ansiedlungsfälle ist nach wie vor eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftsförderung. Dieses Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen muss hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage und Ausstattung ausreichend differenziert sein, um kurzfristige Reaktionen auf betriebliche Problemlagen sowie Ansiedlungsinteressen von außerhalb zu ermöglichen.

Eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik muss aber nicht allein ein in quantitativem Maße ausreichendes Flächenangebot bereitstellen, sondern auch eine qualitative und standortbezogene Differenzierung des Flächenangebotes entsprechend den spezifischen Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen vornehmen können. Dies trägt zum einen dazu bei, dass auch die "richtigen" Flächen für die "richtigen" Nutzer bereitgestellt werden; zum anderen sollen extensive "Übererschließungen" oder Ausweisungen "am falschen Ort" vermieden werden, die ggf. die Begehrlichkeit anderer, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht in diesen Gebieten eher ungerne gesehener Nutzungen erwecken und sich damit möglicherweise nachteilig auf andere kommunale Entwicklungsziele auswirken.

Eine derartige Flächenpolitik benötigt eine möglichst genaue Kenntnis über den voraussichtlichen Umfang und die voraussichtliche Struktur der gewerblichen Flächennachfrage innerhalb eines definierten Zeitraumes. Dazu ist es erforderlich, die zu erwartende Flächennachfrage nach Quantität und Qualität möglichst genau einzuschätzen. Zudem ist eine genaue Kenntnis des Flächenangebotes, d.h. aller gewerblich nutzbaren Flächen, ihrer Nutzbarkeit bzw. Nutzungsbeschränkungen sowie ihrer qualitativen Vor- und Nachteile notwendig, um

- Lücken im Angebot rechtzeitig identifizieren und schließen zu können,
- für eine optimale Nutzung des verfügbaren Angebotes (d.h. der Vergabe der richtigen Flächen an die richtigen Nutzer) zu sorgen und
- ggf. besondere Flächenangebote für (branchen-)spezifische Entwicklungskonzepte bereitstellen zu können.



Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Erfurt das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit Datum vom 08.07.2014 mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung. Dieses Konzept soll die langfristig orientierte konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung und Nutzung gewerblicher Bauflächen bilden und eine fundierte fachspezifische Grundlage für die Fortschreibung des Integrieren Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2020 darstellen. Darüber hinaus soll es als Basis für die kurzfristige Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen dienen. Sofern erforderlich, d.h. falls der ermittelte Bedarf mit dem verfügbaren und aktivierbaren Flächenangebot nicht gedeckt werden kann, sollten für potenziell erforderliche Neuausweisungen räumliche Verortungen vorgenommen und Kriterien für die Standortbestimmung im Detail dargestellt werden.

Das hier vorgelegte Konzept basiert auf folgenden Elementen:

- Analyse der allgemeinen Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung in Erfurt;
- Analyse der Wirtschaftsstruktur und der strukturellen Entwicklung in der letzten Dekade;
- Bestimmung des voraussichtlichen gewerblichen Flächenbedarfes bis zum Jahr 2030 auf der Basis von Modellrechnungen und einer Fortschreibung der Flächenvergaben in der Vergangenheit;
- quantitative und qualitative Analyse des bestehenden und aktivierbaren gewerblichen Flächenangebotes in Erfurt;
- Analyse des gewerblichen Flächenangebotes im Umland.

Vor diesem Hintergrund wird dargestellt, inwieweit mit den bestehenden und in Entwicklung befindlichen Standorten in Erfurt die zu erwartende Flächennachfrage abgedeckt werden kann und in welchem Maße und in welcher Qualität ggf. zusätzliche Flächenangebote notwendig werden. Weiterhin werden die Nutzungsperspektiven für die in Erfurt bestehenden Gewerbestandorte und ihr Beitrag für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik - auch vor dem Hintergrund nachfragerdifferenzierter Standortanforderungen - dargestellt. Zudem werden die Anforderungen sinnvoller bzw. erforderlicher zusätzlicher Gewerbestandorte hinsichtlich Lage, Anbindung etc. aufgezeigt. Schließlich werden Empfehlungen für den zukünftigen Umgang mit dem Flächenangebot im Umland gegeben.



## 2 LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN

Die Landeshauptstadt Erfurt ist ein Oberzentrum im Freistaat Thüringen und das raumordnerische Zentrum der Planungsregion Mittelthüringen mit rd. 665.000 Einwohnern. Über die Funktion als Landeshauptstadt ist ein großer Teil der zentralen administrativen Funktionen des Freistaates Thüringen in Erfurt konzentriert.

Die amtliche **Bevölkerungszahl** von Erfurt betrug zum Stichtag 31.12.2013 204.880 Einwohner. Von der Höchstzahl an Einwohnern mit rd. 220.000 im Jahr 1988 ist Erfurt bis zum Jahr 2002 auf knapp. 200.000 Einwohner geschrumpft, danach ist ein Bevölkerungsanstieg bis auf knapp 205.000 Einwohner zu verzeichnen<sup>1</sup>. Das Thüringer Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausschätzung von einer ansteigenden Einwohnerzahl aus und erwartet für 2030 eine Zahl von rd. 223.000 Einwohnern<sup>2</sup>. Gemäß aktueller Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Erfurt "Bevölkerungsprognose bis 2040"(Kommunalstatistische Hefte, Heft 93) wird für das Jahr 2030 bedingt durch die Zunahme der Geburten und die Zuzüge junger Menschen im erwerbsfähigen Alter mit 224.450 Einwohner/innen gerechnet. Das entspricht einer Zunahme von ca. 8 Prozent gegenüber der Einwohnerzahl von heute (207.725 Einwohner/innen).

Die **Beschäftigungsentwicklung** in Erfurt ist ausführlich in Kapitel 4 dargestellt.

Die **Arbeitsplatzdichte** beträgt in Erfurt 490 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2013). Der Vergleichswert für den Freistaat Thüringen liegt bei 358 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner, für die Planungsregion Mittelthüringen bei 387 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. Die Arbeitsmarktzentralität von Erfurt wird damit deutlich dargestellt.

Für ausgewählte Vergleichsstädte liegen die entsprechenden Werte bei 452 (Kiel), 513 (Mainz), 452 (Wiesbaden), 604 (Saarbrücken) und 450 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner (Magdeburg). Daraus ist erkennbar, dass Erfurt in diesem Punkt nicht von

---

<sup>1</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung nach Geschlecht und Kreisen in Thüringen; [www.statistik.thueringen.de/datenbank/tabanzeige+bevölkerung+darunter+nichtdeutsche+nach+ Geschlecht+und+Kreisen](http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/tabanzeige+bevölkerung+darunter+nichtdeutsche+nach+Geschlecht+und+Kreisen)

<sup>2</sup> Thüringer Landesamt für Statistik, voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2035 nach Kreisen



anderen Städten vergleichbarer Größe und Funktion abweicht, sondern im Mittelfeld liegt.

Die **Pendlerbeziehungen** von Erfurt zum Stand 30.06.2014 lassen sich nicht detailliert aufschlüsseln, da lt. Auskunft des Statistischen Landesamtes Thüringen keine gemeindeschaffen Daten erhoben werden. Damit lassen sich auch keine kleinräumlichen Arbeitsmarktverflechtungen nachzeichnen. Die verfügbaren Zahlen zeigen eine Einpendlerquote nach Erfurt von 45,4% und eine Auspendlerquote aus Erfurt von 27,3%. Der Pendlersaldo weist einen Überschuss von 25.846 Einpendlern auf.

### **Verkehrsinfrastruktur**

In das überregionale Verkehrsnetz ist Erfurt im Individualverkehr über die A 4 Frankfurt-Dresden sowie über die A 71 Sangerhausen-Schweinfurt (mit Anschluss an die A 7 Hamburg-Füssen bzw. ab Suhl über die A 73 an die A 3 Richtung Nürnberg/München) eingebunden. Mit der nun durchgängigen Verbindung nach Norden hat die A 71 damit Anschluss an die A 38 Göttingen-Halle, Erfurt hat damit eine gute (Straßen-)Anbindung in alle Richtungen.

Im Bahnverkehr ist Erfurt ICE-/ IC-Halt und derzeit mit einem stündlichem (unregelmäßigen) Takt an die Linie Frankfurt-Leipzig ((ICE/IC) und zweistündlicher direkter Verbindung nach Dresden angebunden. Mit der Fertigstellung der ICE-Strecke Nürnberg-Leipzig ab 2015 (Leipzig) bzw. 2017 (Nürnberg) ist ein stündlicher ICE-Takt nach Leipzig/ Berlin/ Dresden und Frankfurt/ Nürnberg/ München vorgesehen. Nach Westen hingegen ist mit dem Wegfall der direkten IC-/ICE-Verbindung nach Düsseldorf mit der Ausnahme eines Zuges nur eine indirekte und zeitaufwendige Umsteigerbindung über Frankfurt oder Hannover gegeben.

Weiterhin besitzt Erfurt mit dem Flughafen Erfurt/ Weimar einen eigenen Flughafen, der allerdings zum weit überwiegenden Teil für touristische Flüge genutzt wird. Mit rd. 220.000 Passagieren im Jahr 2013 liegt Erfurt zwischen Sylt und Braunschweig an 26. Stelle aller Flughäfen in Deutschland<sup>3</sup>. Der nächste Flughafen mit internationaler Linienanbindung ist Leipzig-Halle, der mit dem Pkw in rd. 90

---

<sup>3</sup> Im Frachtbereich liegt Erfurt mit 2.600 Tonnen in 2013 an 17. Stelle (zwischen Paderborn-Lippstadt und Neubrandenburg) in Deutschland.



Minuten, mit dem Zug derzeit in gut zwei Stunden (nach Fertigstellung der ICE-Strecke mit direkter Anbindung in rd. 45 Minuten) erreichbar ist. Interkontinentale Verbindungen bestehen über den Flughafen Frankfurt, der mit PKW in 2:30 Stunden, mit ICE in 2:20 Stunden erreichbar ist.

### **Breitbandanschluss**

Die Kapazität der Telekommunikationsinfrastruktur hat sich in den letzten Jahren von einem ubiquitären und damit zu vernachlässigendem Standortfaktor zu einem der wichtigsten Faktoren mit regional sehr unterschiedlicher Ausprägung entwickelt. Verantwortlich sind hierfür die massiv gestiegenen Anforderungen an die Kommunikation per Internet. Unternehmen empfinden unzureichende Kapazitäten mittlerweile als wesentlichen Standortnachteil, der vereinzelt schon zu Standortwechseln führt. Gefordert wird derzeit als Mindestanforderung VDSL mit einer Kapazität von 50 Mb/s; Vertreter von Wirtschaftsverbänden gehen davon aus, dass dies in naher Zukunft auf mindestens 100 Mb/s steigen wird<sup>4</sup>.

Vor diesem Hintergrund bieten die Gewerbestandorte in Erfurt derzeit zumindest im Festnetz nur unzulängliche Kapazitäten. VDSL mit 50 Mb/s ist an keinem gewerblichen Standort vertreten, VDSL mit 16 Mb/s nur in den Gebieten Kalkreißer, Unterm Fichtenwege und Überm Feldgarten gegeben. Alle anderen Standorte bieten derzeit keinen VDSL-Anschluss. Lediglich über Mobilfunk sind Kapazitäten von 150 Mb/s, an einzelnen Standorten bis zu 300 Mb/s gegeben.

### **Landes- und regionalplanerische Vorgaben**

Der Regionalplan Mittelthüringen nennt im Abschnitt 2.2 "Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe" mit dem IG<sup>5</sup> 1 Erfurter Kreuz und den IG 2 Andislebener Kreuz zwei Bereiche im unmittelbaren Erfurter Umland als "Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen". Dabei ist das IG 1 bereits in wesentlichen Teilen besiedelt, weist aber noch über 100 ha Entwicklungsflächen auf. Das IG 2 Andislebener Kreuz existiert bisher nicht, in Darstellungen des Landkreises Sömmerda sind lediglich

---

<sup>4</sup> Ergebnisse aus jüngsten Unternehmensbefragungen zeigen, dass mittlerweile drei Viertel aller Betriebe eine Kapazität von 100 Mb/s und mehr verlangen

<sup>5</sup> IG = Industrieller Großstandort



20 ha zwischen den Orten Andisleben und Walschleben gekennzeichnet<sup>6</sup>. Beide Standorte könnten auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Erfurt sowohl ein Konkurrenzangebot darstellen als auch eine Entlastungsfunktion für Erfurt übernehmen.

Als Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewebeansiedlung (RIG) wird das RIG 4 Erfurt Bernauer Straße genannt. Diese - sowie auch die anderen genannten - Fläche(n) sollen für regional bedeutsame Industrieansiedlungen vorbehalten bleiben, wobei als Orientierungswert für eine Leitansiedlung eine Fläche von 10 ha genannt wird, Folgeansiedlungen allerdings auch kleiner ausfallen dürfen.

Im Rahmen der großen bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete werden in Erfurt das Güter-Verkehrs-Zentrum Erfurt (GVZ) und - als Hochtechnologiestandort - das Forschungs- und Entwicklungszentrum Erfurt Südost (F.I.Z.) genannt.

Nach diesen Vorgaben sind großflächige gewerbliche Ansiedlungen in Erfurt nur am Standort Bernauer Straße sowie - mit einer Zweckbindung - im GVZ sowie im Forschungs- und Industriezentrum Erfurt Südost möglich. Als komplementäres Flächenangebot, das auch einen Bedarf für Erfurt abdecken kann, werden das Industriegebiet Erfurter Kreuz sowie das Industriegebiet Andislebener Kreuz genannt.

Im Teilbereich Brachflächen und Konversion werden für Erfurt die Bereiche Südliche Weimarerische Straße und der Bereich Schrottplatz/ An der Lache genannt.

---

<sup>6</sup> Unklar bleibt die genaue räumliche Zuordnung. Das IG 2 ist im Regionalplan Mittelthüringen westlich der B 4 verortet, während die Ausweisung des Landkreises Sömmerda östlich der B 4 - zwischen den Orten Andisleben und Walschleben - verortet ist.



### 3 ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Die wirtschaftliche Entwicklung in einer Stadt oder einer Region wird in wesentlichem Maße von den grundlegenden Trends der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. von den strukturellen Veränderungen der wirtschaftlichen Basis bestimmt. Es handelt sich dabei sowohl um Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen als auch um Veränderungen innerhalb der Wirtschaft, durch welche die Art und Weise der gewerblichen Leistungserstellung modifiziert wird und die Einfluss auf die langfristigen Entwicklungsperspektiven der deutschen Wirtschaft nehmen.

Die konkrete Ausprägung dieser gesamtwirtschaftlichen Trends ist von den räumlichen Gegebenheiten - wie Lage im Raum, Einbindung in überregionale Verkehrs- und Kommunikationsnetze, regionale Branchenstruktur - abhängig und wird von Entwicklungen und Entscheidungen auf einzelbetrieblicher Ebene beeinflusst. Im Ergebnis bilden sich veränderte Perspektiven der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung auf regionaler bzw. kommunaler Ebene, die sich auf die Verteilung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Raum und damit auf die Raum- und Siedlungsstruktur auswirken können.

Der Einfluss der kommunalen Ebene sowohl auf diese Entwicklungstrends als auch die Reaktion der Wirtschaftssubjekte auf diese Veränderungen ist begrenzt. Nichtsdestoweniger ist die Kenntnis dieser Entwicklungstendenzen wichtig für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten, insbesondere für die kommunale Gewerbeflächenpolitik als dem Bereich, in dem die Kommune die stärksten Einflussmöglichkeiten auf die lokale wirtschaftliche Entwicklung hat.

Die Entwicklung wird insbesondere von den folgenden Faktoren beeinflusst:

- Struktureller Wandel in der Wirtschaft, gekennzeichnet vor allem durch eine veränderte Verteilung von Wertschöpfung und Beschäftigung zugunsten des tertiären Sektors;
- steigender Bedarf des Produzierenden Gewerbes an Dienstleistungen;
- technologische und organisatorische Veränderungen im Produzierenden Gewerbe sowie der Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien;
- zunehmende Internationalisierung der Produktion/ Leistungserstellung und eine gesteigerte internationale Kapitalmobilität;



- gesellschaftliche und soziale Veränderungen.

### 3.1 STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG

Die deutlichste Ausprägung des strukturellen Wandels ist zweifellos die Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors.

Die quantitative Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes nimmt bereits seit langer Zeit über alle konjunkturellen Zyklen hinweg kontinuierlich ab. Lag 1984 der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erstmals bei über 50%, ist dieser Anteil bis 1998 auf 59,8% und bis 2013 auf 73,5% gestiegen. Das Verarbeitende Gewerbe stellt demgegenüber nur noch 20,3% aller Beschäftigten<sup>7</sup>. Vergleichbare Tendenzen finden sich auch bei der Bruttowertschöpfung; hier beträgt der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes im Jahr 2014 22,2%, während der Dienstleistungssektor (ohne Handel/ Verkehr/ Gastgewerbe) einen Anteil von 53,1% aufweist<sup>8</sup>.

Dies gilt nicht nur in sektoraler Betrachtungsweise - d.h. bezogen auf die Branchen -, sondern auch in funktionaler Sicht, d.h. bezogen auf die real ausgeübten Tätigkeiten. Die Fertigungsberufe haben mit - 15,2% zwischen 1990 und 1998 fast ebenso stark abgenommen wie die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe generell. 1987 verrichteten 64,6% der Beschäftigten Dienstleistungstätigkeiten, bis 1995 stieg ihr Anteil auf 69,3%<sup>9</sup>. In einzelnen Städten in Metropolregionen kann dieser Anteil bis zu 95% betragen. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes entfallen mittlerweile nur noch rd. ein Drittel aller Tätigkeiten auf die eigentliche Herstellung und der Hauptteil auf die Erbringung von Dienstleistungen. Der gegenüber anderen Industriestaaten scheinbare Rückstand beim Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist daher in erster Linie ein statistisches Phänomen<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Erwerbstätigen.

<sup>8</sup> Statistisches Bundesamt; [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VGR/Inlandsprodukt/Tabellen/ BWSBereichen.html](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VGR/Inlandsprodukt/Tabellen/BWSBereichen.html)

<sup>9</sup> Weidig, I.: Sektoraler Strukturwandel und Beschäftigungsentwicklung. Die Arbeitslandschaft im Jahr 2010, in: Informationen zur Raumentwicklung, 11-12/1999, S. 737ff.

<sup>10</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.): Keine Dienstleistungslücke in Deutschland, DIW-Wochenbericht 14/96, S. 221 ff. Dies kann so weit gehen, dass Produktionsaktivitäten vollkommen aufgegeben werden und der Betrieb sich zum Engineering-Unternehmen wandelt, das zwar statistisch nach wie vor unter "Industrie" fungiert, de facto aber nur noch Entwicklungs- und Beratungs-



Dementsprechend ist die Entwicklung der Dienstleistungen in der Summe durch eine starke Dynamik geprägt, die in der Vergangenheit hohe Zuwächse aufwies. Besonders starkes Wachstum verzeichneten dabei die produktionsorientierten Dienstleistungen, während sich die haushaltsorientierten Dienstleistungen zwar langsamer, aber auf der Basis einer hohen absoluten Beschäftigung entwickelten.

Über die rein quantitativ geringer werdende Beschäftigung hinaus übt das Verarbeitende Gewerbe aber erheblichen Einfluss auf die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor aus. Mit zunehmender Ausdifferenzierung der Produktion entsteht im Verarbeitenden Gewerbe ein steigender Bedarf an Dienstleistungen, die in Form von Informationen in unterschiedlichen Phasen in den Produktionsprozess eingeführt werden. Beispiele hierfür sind Informationen über

- den technischen Fortschritt und die Verwendbarkeit neuer Entwicklungen auf der betrieblichen Ebene zur Verbesserung des Produktes/des Produktionsprozesses;
- sich ausdifferenzierende rechtliche Vorgaben (Normen, Grenzwerte, Haftungsfälle) und deren Anforderungen an die Ausgestaltung des Produktes bzw. die Rahmenbedingungen seiner Verwendung;
- Veränderungen in sozialen bzw. gesellschaftlichen Bereichen und deren Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Verwendbarkeit des jeweiligen Produktes<sup>11</sup>;
- Marktentwicklungen und Nachfrageveränderungen.

All diese Entwicklungen erfordern einen ständig steigenden Bedarf an Informationen, die wiederum Einfluss auf die Organisation von Produktionsprozessen, die Ausgestaltung der Produkte und deren Anwendung/ Einsatz nehmen.

Die genannten Dienstleistungen werden zwar in hohem Maße innerhalb der Unternehmen selbst erbracht, sie sind aber auch in unterschiedlichem Maße auf "Zulieferung" von außerhalb des Unternehmens angewiesen. In der Summe ergibt sich hierdurch ein sehr vielfältiges Tätigkeitsfeld für die Anbieter produktionsorientierter

---

leistungen erbringt und die Produktion von anderen Unternehmen - und häufig auch an anderen Orten - vorgenommen wird.

<sup>11</sup> Ein Beispiel hierfür kann der angeblich unter jungen Leuten zu beobachtende Trend sein, dass der Besitz eines Autos als Statussymbol vom Besitz des neuesten und leistungsfähigsten smartphones abgelöst wird und in der Folge auch ein Rückgang der der Autoverkäufe in dieser Gruppe zu beobachten ist.



Dienstleistungen, deren Angebot wiederum für die Konkurrenzfähigkeit von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes von existenzieller Bedeutung ist.

Diese zunehmende sektorale und funktionale Tertiärisierung mit einer besonderen Bedeutung der höherwertigen produktionsorientierten Dienstleistungen wird seit einiger Zeit als eine Entwicklung zur Wissens- bzw. Informationsgesellschaft bezeichnet. Dabei gewinnt bei der Leistungserstellung sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor Wissen - bzw. besser: das Umsetzen von Wissen in Informationen und das Einspeisen dieser Informationen in den Prozess der Leistungserstellung - an Bedeutung. Im Ergebnis sorgt dies für eine zunehmende Zahl von informationellen Zulieferungen, die wiederum Anforderungen an die Informationsverarbeitungskapazität der Unternehmen stellen.

In diesem Rahmen werden besonders hohe Wirkungen von speziellen Bereichen des Dienstleistungsgewerbes erwartet, bei denen ein besonderer Einfluss auf die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes erwartet, möglicherweise auch nur erhofft oder vermutet wird. War dies in den 90er Jahren der Begriff "Multimedia" und zu Beginn dieses Jahrtausends die Internet-Wirtschaft, wird derzeit in hohem Maße auf die sog. "Kreativwirtschaft" gesetzt. Die Begriffe bleiben dabei ebenso vage definiert<sup>12</sup>, wie der Einfluss dieser Bereiche auf andere Wirtschaftsbereiche bzw. die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung nur unzureichend belegt werden kann<sup>13</sup>.

Ungeachtet dessen, dass - gerade auch aus der begrifflichen Unbestimmtheit der jeweiligen Trends bzw. Moden - sich viele Hoffnungen, die an diese Entwicklungen geknüpft waren, nicht erfüllt haben, bleiben doch vereinzelt neue Wirtschaftsbereiche, stärker aber noch Veränderungen in bestehenden Wirtschaftsbereichen als Resultat. Beispiele sind aus dem Bereich Multimedia als originäre Entwicklung der Bereich der Computerspiele, während indirekte Effekte eher im Bereich der Medienwirtschaft (Fernsehen, Kino, Musik) oder in der Werbung entstanden sind. In der In-

---

<sup>12</sup> Zur Frage der Abgrenzung insbesondere der Kreativwirtschaft vgl. v. Streit, A.: Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff. Es fällt auf, dass ein sehr großer Teil der sog. Kreativwirtschaft durch die Zusammenfassung bereits bestehender Aktivitäten in anderen Branchen entsteht, so dass das "Neue" an der Kreativwirtschaft eher die veränderte Zuordnung ist.

<sup>13</sup> v. Streit, a.a.O.



ternetwirtschaft sind ebenfalls eine Reihe neuer Unternehmen mit neuartigen Leistungsangeboten entstanden, stärker noch sind aber andere Branchen (auch hier v.a. die Medienwirtschaft durch Entmaterialisierung der Produkte, aber vor allem den Handel) verändert worden.

Dabei müssen die Effekte nicht unbedingt am Ort der Nachfrage entstehen; gerade die Nachfrage nach produktionsorientierten Dienstleistungen ist durch überregionale Geschäftsbeziehungen geprägt<sup>14</sup>. Zumindest eine direkte funktionale Beziehung wird nur in Ausnahmefällen belegt werden können; stärker kann möglicherweise ein indirekter Einfluss sein<sup>15</sup>.

### **3.2 INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT**

Die Internationalisierung der Wirtschaft und damit die überregionale bzw. internationale Mobilität von Kapital ist ebenfalls eine seit langer Zeit ablaufende Entwicklung, hat aber in den letzten Jahren durch eine Reihe von Ereignissen zusätzliche Impulse erhalten und scheint darüber hinaus generell eine neue Qualität einzunehmen. Hier sind neben der Herstellung der deutschen Einheit zu Beginn der 90er Jahre und der Schaffung des EU-Binnenmarktes vor allem die politische und wirtschaftliche Öffnung Osteuropas, die Integration der osteuropäischen Staaten in die EU und die Entwicklung und allmähliche Ausweitung des gemeinsamen Währungsraumes zu nennen.

All diese Ereignisse haben sowohl die Optionen der Standortwahl als auch die Anlagemöglichkeiten für Kapital erheblich ausgeweitet. Damit ging auch eine Veränderung der Standortwertigkeiten in Deutschland einher.

Vor allem mit der Öffnung Osteuropas wurden durch die Kombination von Vorteilen der Entwicklungsländer (geringere Lohnkosten) mit Vorteilen der Schwellenländer

---

<sup>14</sup> Vgl. für die Nachfrageseite Brake, K./ Bremm, H.J.: Dienstleistungen und regionale Entwicklung, o.O. 1993 und für die Angebotsseite Strambach, S., Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen: Netzwerke und Interaktion, Münster 1995, die beide belegen, dass ein wesentlicher Teil der Dienstleistungsnachfrage nicht im lokalen Umfeld, sondern überregional nachgefragt wird und umgekehrt auch die Anbieter höherwertiger Dienstleistungstätigkeiten sich überregional orientieren.

<sup>15</sup> Kunzmann, K.R.: Ausblick: Kultur- und Kreativwirtschaft in Metropolregionen - eine neue Leidenschaft. In: Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff.



(vergleichsweise gut entwickelte Infrastruktur) und der Industrieländer (gut ausgebildete Arbeiterschaft) und vor allem mit einer bestechenden räumlichen Nähe zu den Absatzmärkten Westeuropas erhebliche Veränderungen der wirtschaftlichen Strukturen erwartet<sup>16</sup>. Diese Euphorie hat sich mittlerweile wieder gelegt, da die osteuropäischen Länder nicht nur mit erheblichen Qualitätsproblemen zu kämpfen hatten, sondern auch und vor allem die unstabilen institutionellen Rahmenbedingungen (politische Stabilität und Berechenbarkeit, widersprüchliche und spontane Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen) von vielen Betrieben beklagt wurden und teilweise auch wieder zu einem Rückzug ausländischer Investoren geführt haben. Viele dieser Probleme sind mit der Aufnahme dieser Länder in die EU und der damit zwingend verbundenen Angleichung der rechtlichen Rahmenbedingungen gelöst bzw. entschärft worden. Damit ergeben sich immer wieder Optionen der Verlagerung von Produktionen an vermeintlich günstigere Standorte<sup>17</sup>. Eine langfristige und umfassende Entwicklung hat sich bisher aber nur an Standorten mit einer industriellen Tradition durchgesetzt<sup>18</sup>.

Viele Investoren haben sich von den vermeintlichen Vorteilen dieser Standorte blenden lassen und die Kosten der Steuerung unterschätzt. Das Fraunhofer-Institut für Systemtechnik und Innovationsforschung hat in mehreren Studien dargestellt, dass Auslandsverlagerungen von Produktionen nur in einem Teil der Fälle die Erwartungen erfüllt haben, in vielen anderen Fällen aber die Overheadkosten deutlich unterschätzt wurden. Dementsprechend sind auch Rückverlagerungen von Produktionen zu beobachten; es wird berichtet, dass auf je drei Verlagerungen eine Rückverlagerung bzw. eine Neuverteilung der Aktivitäten zwischen altem und neuem Standort kommt<sup>19</sup>. Damit zeichnen sich Perspektiven einer Arbeitsteilung zwischen osteuropäischen oder außereuropäischen und deutschen Standorten ab, die im Prinzip

---

<sup>16</sup> Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A.: Einführung: Standortentscheidungen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, in: Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A., Standortbindungen. Unternehmen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, Berlin 2000.

<sup>17</sup> Vgl. dazu beispielsweise die Verlagerung der Handyproduktion von Nokia von Bochum nach Rumänien.

<sup>18</sup> Die erfolgreiche Neupositionierung der Marke Skoda kann hier als Beispiel dienen. Wesentlich hierfür war zwar der Technologietransfer des VW-Konzerns, eine hohe Bedeutung hatte aber auch die industrielle Kompetenz und Tradition Tschechiens, die vom industriellen Herzen Österreich-Ungarns vor dem 1. Weltkrieg über die starke Stellung der Tschechoslowakei zwischen den Kriegen und im Ostblock und die damit verbundene Ausbildungstradition hat.

<sup>19</sup> Kinkel, Steffen: Erfolgsfaktor Standortplanung, Heidelberg 2004.



zur Sicherung deutscher Standorte beitragen können, dies jedoch in der Regel um den Preis eines Verlustes einfacherer Tätigkeiten.

Über die Entwicklungen innerhalb Europas hinaus hat die Internationalisierung unter dem Stichwort Globalisierung auch andere Bereiche der Welt erfasst. Dieser Trend beinhaltet nicht nur die internationalen Verlagerungen der Produktionskapazitäten, sondern auch die Verlagerungen von Dienstleistungstätigkeiten, die vor allem durch den rasanten technischen Fortschritt der Telekommunikationsmöglichkeiten erleichtert worden sind<sup>20</sup> und nicht zuletzt und als möglicherweise wichtigster Aspekt die zunehmende Abhängigkeit von internationalem Kapital und dessen Anlagebedingungen und Renditeanforderungen in Relation zur Internationalisierung der Finanzmärkte.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen liefen unter dem Stichwort "shareholder value" und bezogen sich auf eine Steigerung des Unternehmensgewinns, verbunden mit einer höheren Gewinnausschüttung an die Kapitaleigner und insbesondere einer nachhaltigen Steigerung des Börsenwertes. Im Kontext dieser Entwicklungen hat sich eine spezielle Erscheinung des Kapitaleinsatzes entwickelt, die unter dem Stichwort "Heuschrecken" bekannt geworden ist. Gegenstand dieser Entwicklungen ist der Ankauf tatsächlich oder vermeintlich unterbewerteter Unternehmen und deren anschließende Restrukturierung, oftmals auch Aufteilung. Letztendliches Ziel ist der Wiederverkauf, ggf. der Verkauf von Teilen des Unternehmens oder der Börsengang, so dass mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz ein enormer Gewinn möglich ist.

Mit dieser Strategie wächst - über den Druck zur Kosteneinsparung - auch der Einfluss der Kapitalgeber auf die Unternehmensstrategie, sowohl hinsichtlich der Unternehmensstruktur (Zerlegung und Verkauf von Einzeleinheiten) als auch - hier besonders interessierend - hinsichtlich der Standortpolitik und der Lokalisierung von Produktionen. Neben den Produktionskosten im engeren Sinne bilden hierbei auch die allgemeinen finanziellen Rahmenbedingungen (z.B. Besteuerung) ein wichtiges Entscheidungskriterium. Entsprechend nimmt die Konkurrenz um mobiles Kapital

---

<sup>20</sup> Beispiele hierfür sind Call-Center an Billigstandorten oder Ansätze zum Lernen von Fremdsprachen per Internet.



massiv zu. Hierdurch wird nicht nur das Neuansiedlungspotenzial in der Bundesrepublik deutlich reduziert - bzw. besser gesagt umgeleitet - auch auf bestehende Standorte sind Auswirkungen in Form der Verlagerung einzelner Produktionsschritte zu erwarten. Vor allem die Neuansiedlung von Betrieben wird im Hinblick auf Produktionsstätten wahrscheinlich deutlich abnehmen bzw. sich in andere Regionen verlagern, während Distributions- und Servicezentren an Bedeutung zunehmen werden.

Vergleichbare Entwicklungen finden sich auch im Dienstleistungssektor. Begünstigt durch technische Entwicklungen ist ein wichtiges Kennzeichen der Dienstleistungen, die örtliche und zeitliche Übereinstimmung von Erbringung und Verbrauch, zumindest teilweise außer Kraft gesetzt, während andere Kriterien wie z.B. Kostenfaktoren an Bedeutung zunehmen.

Neben den Auswirkungen auf die Unternehmenspolitik ist vor allem die lokale Ebene auch in einer zweiten Weise betroffen. Die Möglichkeit, Kapital zwischen Unternehmensstandorten in mehreren Ländern zu verschieben - bzw. eleganter formuliert: die Kapitalverflechtungen auf internationaler Ebene neu zu strukturieren - führt zu einer finanztechnischen Verschiebung von Gewinnen in Länder mit einer niedrigen Steuerquote, während die Unternehmensteile in Ländern mit einer hohen Steuerquote auf diese Weise nominell keine Gewinne machen. Hiervon ist besonders die Bundesrepublik betroffen; erhebliche Ausfälle bei der Gewerbesteuer und auch bei der Körperschaftssteuer sind die Folge. Für die Städte - insbesondere Städte mit international tätigen Unternehmen - bedeutet dies Steuerausfälle in nicht unerheblicher Höhe, die auch bei gut laufender Konjunktur die Einnahmeverbesserungen beschränken.

### **3.3 TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GWERBE UND IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR**

Durch die Abnahme der Fertigungstätigkeiten und die Zunahme tertiärer Funktionen auch in Industrieunternehmen finden im Produzierenden Gewerbe schon seit Mitte der 80er Jahre Veränderungen statt, die - ausgehend von der zunehmenden Integration der Mikroelektronik und der Entwicklung der computerunterstützten, später der computerintegrierten Fertigung und seit neuestem der Entwicklung zur "smarten



Fabrik" - nicht nur Veränderungen in der Produktionstechnik, sondern vor allem auch Veränderungen der Produktionsorganisation beinhalten. Innerhalb der einzelnen Entwicklungen lassen sich bestimmte Grundmuster erkennen, die sich unter den folgenden Stichworten zusammenfassen lassen:

- **Beschleunigung**, d.h. die Neuorganisation der Produktionsprozesse zur Reduzierung von Leerlauf und der Effektivitätssteigerung mit dem Hauptziel einer Kostenreduzierung und einer schnelleren Reaktionsfähigkeit auf sich ändernde Marktbedingungen. Dies betrifft nicht nur die Produktion selbst, sondern auch die Betriebsorganisation. Interessanter Nebeneffekt ist eine höhere Leistungsfähigkeit der vorhandenen Produktionsanlagen und damit eine Effizienzsteigerung auf gegebener Fläche.
- **Vertaktung**, d.h. eine Intensivierung der Verflechtungen zwischen Zulieferer und Abnehmer, durch produktionsgenaue Zulieferung, die hohe Anforderungen an die - technische und zeitliche - Zuverlässigkeit der Zulieferungen stellt. Räumliche Nähe ist dabei nicht zwingend erforderlich, hat jedoch Vorteile und wird zumindest teilweise explizit verlangt.
- **Reduzierung und Intensivierung von Verflechtungen**, d.h. die Reduzierung der Lieferbeziehungen auf wenige Zulieferer bei gleichzeitiger Aufwertung einiger Zulieferer zu Systemlieferanten, deren Einbindung in Entwicklungsprozesse und Übernahme wesentlicher Aufgaben wie Konstruktion und Entwicklung, Qualitätssicherung, Lagerung und Disposition durch die Zulieferer bzw. spezialisierte Logistikunternehmen.
- **Größenbeschränkung**, d.h. eine Reduktion der optimalen Größe einer Fabrik als Folge bzw. Voraussetzung relativ höherer Leistungsfähigkeit und größerer Flexibilität.

In Folge dieser Entwicklungen wird das Produzierende Gewerbe schneller reaktionsfähig auf Marktveränderungen und erheblich leistungsfähiger. Damit verbunden ist in der Regel auch eine Erhöhung der Flächenproduktivität, d.h. ein stärkerer



Output bei gegebenen Anlagen. Dies beinhaltet, dass der Flächenbedarf für Produktionsausweitungen tendenziell sinken kann<sup>21</sup>.

Damit ist auch ein Impuls zur Reduzierung der betrieblichen Mobilität gegeben, da innerhalb bestehender Standorte Flächenreserven entstehen und Produktionsausweitungen am gegebenen Standort durch Umbau bzw. Umorganisation möglich sind. Gleichzeitig ermöglicht dies eine Rückverlagerung von Produktionen und die Aufgabe von Zweigstandorten, die in früheren Zeiten einer betrieblichen Expansion entstanden sind.

Die tendenziell flächensparenden Effekte dieser Entwicklungen setzen sich aber nur allmählich durch. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichend großer Spielraum zur Umstrukturierung auf dem gegebenen Betriebsgelände, der möglichst wenig durch flexibilitätsbeschränkende Faktoren - z.B. Rücksichtnahme auf störungsempfindliche Umgebungsnutzungen, denkmalgeschützte Gebäude etc. - beeinträchtigt wird. Umgekehrt stehen derartige Faktoren einer betrieblichen Neuorganisation entgegen und können im Einzelfall zu einer Aufgabe des Standortes führen.

Ein nicht unwichtiger Nebeneffekt ist eine Veränderung der Zeitstrukturen. Mit der Kapitalintensität der Produktionsanlagen wächst das Interesse an verlängerten Maschinenlaufzeiten. Frühere Entwicklungen zur Verkürzung der individuellen Arbeitszeit bei gleichzeitiger Verlängerung der Maschinenlaufzeiten sind mittlerweile von Tendenzen zu einer erneuten Verlängerung der Arbeitszeiten überlagert. Damit verbunden ist der Einsatz von Arbeitszeitkonten, die nicht nur einen flexiblen Einsatz des Arbeitskräftepotenzials, sondern auch Kostenreduzierungen über den Fortfall von Überstundenzuschlägen zur Folge hat. Hinzu tritt ein zunehmender Einsatz von Leiharbeitskräften, die als betrieblicher Flexibilitätspuffer eingesetzt werden und die Ansätze zu flexiblen Arbeitszeitmodellen abgelöst haben.

In räumlicher Hinsicht bedeutet dies, dass Fläche nicht nur durch Technik - d.h. leistungsfähigere Produktionsanlagen -, sondern auch durch Zeit - d.h. längere Ausnutzung der bestehenden Anlagen - ersetzt bzw. kompensiert werden kann. Die oh-

---

<sup>21</sup> Viele der in der Fachpresse zitierten Beispiele für betriebliche Neuorganisationen sind daher auch dadurch gekennzeichnet, dass durch die Neuorganisation der Produktion Flächen außer Funktion gesetzt werden.



nehin durch die technische Entwicklung gesteigerte Flächenproduktivität kann also durch zeitliche Modifikationen zusätzlich forciert werden und zusätzliche (potenziell) flächensparende und mobilitätsreduzierende Wirkungen entfalten.

Auf der anderen Seite wird durch die zeitintensivere Nutzung von Produktionsanlagen - und damit einer längeren Produktionszeit im Gewerbe - die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen, die durch Umweltschutzmaßnahmen bzw. umweltfreundlichere Produktionsverfahren gerade erst vergrößert werden konnte, wieder reduziert. Verantwortlich sind hierfür neben der verlängerten Produktionszeit vor allem der Beschäftigten- und Lieferverkehr (just in time). Eine stärkere Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten dürfte daher zukünftig wieder bedeutsamer werden und wird auch von vielen Betrieben gefordert. Dies bedeutet allerdings auch eine reduzierte Entwicklungsfähigkeit integrierter Standorte zumindest für gewerbliche Nutzungen.

Auch im Dienstleistungssektor ist ein zunehmender Einfluss technologischer Veränderungen auf die Entwicklung zu erkennen. Mit großem Abstand vor allen anderen Faktoren kommt dem Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien höchste Bedeutung zu, da sie neue Arbeitsweisen in Vertrieb, Marketing und Service ermöglichen.

Die Wirkungen sind allerdings ambivalent: Auf der einen Seite ergeben sich in erheblichem Maße neue Tätigkeitsfelder, beispielsweise in den Telekommunikationsbranchen selbst, der Nutzung dieser Kommunikationswege für das Angebot neuer Dienstleistungen (internet-economy, Computer- und Online-Spiele) sowie des Einsatzes dieser Infrastruktur zur Leistungssteigerung in bestehenden Branchen (z.B. Datenversand im Druck-/Mediengewerbe).

In der Summe treten die Vorteile dieser Technologie vor allem in den Branchen in Erscheinung, die auf nicht oder nur begrenzt automatisierbaren Leistungen - wie Kreativität, Beratung oder Betreuung - beruhen. Allerdings zeigen einige dieser Bereiche - z.B. das Telekommunikationswesen - bereits die Kennzeichen reifer Märkte,



in denen es zur Konsolidierung und Konzentration auf der Anbieterseite kommt<sup>22</sup> und damit zwangsläufig auch Beschäftigungsreduzierungen eintreten werden.

Auf der anderen Seite eröffnet sich ein erhebliches Rationalisierungspotenzial, das sich vor allem in traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors findet, indem z.B.

- vorher von den Firmen erbrachte Leistungen auf den Kunden übertragen werden (z.B. Selbstabwiegen im Supermarkt, Bankautomaten),
- neue Vertriebs- und Servicewege unter Einsparung von Personal entwickelt werden (telebanking, Direktbanken)
- oder Produkte "entmaterialisiert" werden (ebook, Musik, Nachrichten).

Betroffen sind hiervon beispielsweise der Handel oder das Bankwesen, aber auch das Druck- und Mediengewerbe mit einer deutlichen Reduzierung der Auflage von Zeitungen oder Zeitschriften.

Nur marginal betroffen sind von diesen Entwicklungen bestimmte nicht oder kaum automatisierbare haushaltsorientierte Dienstleistungen wie Betreuung und Pflege (Gesundheits- und Sozialwesen), Gastronomie oder Unterhaltung/ Animation. Diese Bereiche zeigen sich eher resistent gegenüber Rationalisierungsbemühungen, sind auf der anderen Seite aber auch durch ein hohes Maß an prekären Beschäftigungsverhältnissen geprägt.

Der zunehmende Einsatz der Kommunikationstechnologien wiederum steigert die Anforderungen an die technische Leistungsfähigkeit, die mit der gegebenen Infrastruktur nicht mehr generell gewährleistet ist. Damit kann ein bisher als ubiquitär und raumneutralisierend angesehener Standortfaktor wieder zu einem Engpass werden<sup>23</sup> und erneut raumdifferenzierende Wirkung entfalten, indem die besser ausgebauten Verdichtungsräume Standortvorteile bekommen.

---

<sup>22</sup> Siehe hierzu die sich gegenwärtig vollziehende Fusion von E-plus und O2, die im E-Netz nur noch einen Anbieter verbleiben lässt.

<sup>23</sup> Für viele Unternehmen reicht ein normales ISDN- oder DSL-Angebot längst nicht mehr aus (Zitat: "Im Internet geht es hier zu wie auf einem Feldweg"). Umfragen in jüngster Zeit in verschiedenen Gemeinden in Süddeutschland haben ergeben, dass mittlerweile VDSL mit 16 Mb/ s als Mindeststandard angesehen wird, die Mehrzahl der Betriebe aber Übertragungswerte mit 50 oder 100 Mb/ s bevorzugt.



### 3.4 BEDEUTUNGSZUNAHME DES LOGISTIKGEWERBES

Das Logistikgewerbe - d.h. der Transport, die Lagerung und die Verteilung von Gütern aller Art - haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

Verantwortlich für die Entwicklung dieser Branche sind zum einen die vorhergehend erwähnten veränderten Produktionskonzepte, die einerseits eine an den Produktionstakt - bzw. im Handel an den Verkaufsrhythmus - ausgerichtete Zulieferung verlangen, andererseits zu einem Abbau von produktions- bzw. verkaufsnahen Lagern geführt haben und die Verantwortung für die rechtzeitige Warenbereitstellung auf die Zulieferer bzw. auf zwischengeschaltete Unternehmen übertragen. Dies kann so weit gehen, dass über die reinen Lager- bzw. Transportfunktionen hinaus auch weitergehende Arbeitsschritte (z.B. Kommissionierung, Preisauszeichnung etc.) Funktionen von den betreffenden Unternehmen übernommen werden.

Zum anderen hat die zunehmende Bedeutung des Internets vor allem im Handelsbereich, aber auch in anderen, aus den Potenzialen des Internets entstehenden Bereichen (z.B. des Handels mit Gebrauchsgütern von Privat zu Privat) in erheblichem Maße neuen Transport- und Lagerbedarf erzeugt, wobei wesentliche Funktionen des Einzelhandels zur Logistikbranche "abgewandert" sind.

Zum Dritten gibt es vor allem im Handelsbereich Tendenzen zur Konzentration der Lagerhaltung und der Distribution auf wenige, aber große, günstig gelegene und hochleistungsfähige Standorte.

Dies wird durch unternehmensorganisatorische Aspekte - Ausgliederung des Transportwesens auf Grund steuer- oder tarifrechtlicher Aspekte<sup>24</sup> - noch zusätzlich verstärkt.

Dabei ist festzustellen, dass die Menge der transportierten Waren zwischen 2011 und 2014 um 2,5%, die Beschäftigung aber um gut 7% gestiegen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Transportfälle - d.h. das einzelne Paket oder die einzelne kommissionierte Lieferung - erheblich stärker gestiegen ist als die reine Wa-

---

<sup>24</sup> Geringere Löhne im Logistikgewerbe können bei solchen Entscheidungen eine bedeutende Rolle spielen



renmenge<sup>25</sup>. Die Entwicklung des Logistikgewerbes ist also zumindest zum Teil auch auf eine Umverteilung des Warentransportes - vom Werksverkehr zum Auftragsverkehr, vom Sammeltransport im Handel (Lager zum Verkauf) zur Einzelverteilung an den Endverbraucher (Lager zum Endkunden) - zurückzuführen. Auch die Flächennachfrage des Logistikgewerbes geht zumindest teilweise auch mit Flächeneinsparungen in anderen Branchen - z.B. des Verarbeitenden Gewerbes, aber auch des Handels, u.U. auch innerhalb des Logistiksektors<sup>26</sup> - einher.

Diese Flächenentwicklungen fallen allerdings räumlich deutlich auseinander. Während die Einsparungen/Reduzierungen dezentral an vielen Standorten eintreten - und durch die Einbeziehung ehemaliger Logistikflächen in Produktionsbereiche überformt werden - konzentriert sich die Flächennachfrage auf wenige, im europäischen Maßstab verkehrsgünstig gelegene Standorte. Exemplarisch sind hier der Niederrhein (mit weiter Einbeziehung niederländischer Räume), das östliche Ruhrgebiet, der nordhessische Bereich zwischen Kassel und Bad Hersfeld und auch der Raum Mittelthüringen zu nennen. In diesen Räumen tritt eine hohe Flächennachfrage dieser Branche auf, die die Nachfrage anderer Branchen weit übertreffen kann. Problematisch kann hierbei die nachgefragte Grundstücksgröße, der hohe Versiegelungsgrad sowie die vergleichsweise geringe Zahl von Arbeitsplätzen - geringe Arbeitsplatzdichte - sein. Auf der anderen Seite kann diese Branche eine vergleichsweise hohe Zahl von Arbeitsplätzen mit eher geringen Qualifikationsanforderungen - obwohl diese Anforderungen ebenfalls steigen - schaffen und damit besonders in strukturschwachen Räumen einen nennenswerten Beitrag zur Entlastung des Arbeitsmarktes leisten.

In Zweifel zu ziehen ist hingegen die Funktion des Logistikgewerbes als Standortfaktor für die Ansiedlung anderer Branchen.

Eine derzeit noch offene Frage ist, ob auch im Logistiksektor Tendenzen der "Entmaterialisierung" von Gütern zumindest im Transportbereich - z.B. über den Einsatz von 3D-Druckern - greifen können und dem Logistikgewerbe damit eine weitere neue

---

<sup>25</sup> Die statistischen Informationen erheben nur die transportierten Mengen nach Gewicht, nicht aber nach Transportfall oder Stückzahl.

<sup>26</sup> Beispielsweise durch die Aufgabe kleinerer und älterer Standorte im Rahmen von Konzentrationsprozessen innerhalb der unternehmensinternen Logistik.



Funktion - der Herstellung eines individualisierten Gutes am Nachfrageort anstatt des -Transportes vom Hersteller zum Nachfrager - wächst<sup>27</sup>.

### 3.5 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN

Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nehmen ebenfalls Auswirkungen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. Hier sind in erster Linie eine Abnahme der Bevölkerung sowie eine deutliche Verschiebung der Altersgruppen zu nennen.

Hinsichtlich der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung schwanken die Prognosen zwischen einem Zuwachs der Bevölkerung bis 2020 und einem nachfolgenden Rückgang bis 2050 um etwa 12 Mio. Einwohner<sup>28</sup> und einem Bevölkerungsrückgang schon bis zum Jahr 2020. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht von einem Bevölkerungsrückgang um 14 Millionen bis 2060 aus<sup>29</sup>. Ursache für diese Entwicklung ist ein bereits seit langem bestehender und sich noch verstärkender Sterbeüberschuss, der durch Zuwanderungen nicht kompensiert werden kann.

Diese Effekte können allerdings räumlich ungleich verteilt sein. Während die größeren Städte und ihr Umland ihre Bevölkerung bis 2030 noch erhöhen können, wird der verdichtungsferne ländliche Raum bedeutend härter von der Bevölkerungsabnahme getroffen, so dass hier teilweise die Funktionsfähigkeit der bevölkerungsorientierten (Nahversorgung) und technischen Infrastruktur in Frage gestellt sein kann.

Neben den quantitativen Auswirkungen werden auch gravierende strukturelle Veränderungen dahingehend erwartet, dass die Haushaltsgrößen kleiner werden<sup>30</sup> und die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppe steigen<sup>31</sup>.

---

<sup>27</sup> Beyerle, T. Logistik- Flächenfresser oder Jobmaschine?, Vortrag auf dem Seminar "Gewerbeflächen erfolgreich planen, entwickeln und qualifizieren" am 13.04.2015 in Göttingen

<sup>28</sup> Statistisches Bundesamt Deutschland: Bevölkerungsentwicklung Deutschland bis zum Jahr 2050.

<sup>29</sup> Statistisches Bundesamt, 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Stand 30.12.2013 [www.destatis/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabellen/ Altersgruppenbis2060.html](http://www.destatis/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabellen/Altersgruppenbis2060.html)

<sup>30</sup> So wird der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2020 von 69,5% auf 73,2 % steigen, während der Anteil der 4-und-mehr-Personen-Haushalte von 15,9% auf 13,5 abnehmen wird.

<sup>31</sup> Der Anteil der unter 20jährigen wird bis 2060 um knapp zwei Prozentpunkte abnehmen, der Anteil der über 60jährigen um 4,5 Prozentpunkte steigen, der Anteil der über 80jährigen sich fast verdreifachen. Vgl. 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, a.a.O.



Mit einem steigenden Durchschnittsalter wird auch eine erhebliche Veränderung der Altersstruktur der Beschäftigten einhergehen. Auch die Zahl der Erwerbspersonen wird abnehmen, wiewohl die Beschäftigung in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist.

Diese Entwicklungen werden bereits seit einiger Zeit in ihren Auswirkungen vor allem im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme, aber auch in Bezug auf die Wohnungswirtschaft und die Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur intensiv diskutiert. Die wirtschaftlichen Effekte, die mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl und einer Veränderung der Altersstruktur verbunden sind, werden hingegen erst allmählich wahrgenommen. Derzeit lassen sich die möglichen Auswirkungen wie folgt skizzieren:

- **Nachfrageverhalten:** Vor allem die Veränderungen von Altersstruktur und Haushaltsgröße werden Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten und insbesondere die Nachfrage nach bestimmten Dienstleistungen haben. Offensichtlich ist dies bei einer verstärkten Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegeleistungen, aber auch von haushaltsbezogenen Dienstleistungen (Reinigungsdienste, Gastronomie) bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.
- **Kaufkraftveränderung:** Bei einem Bevölkerungsrückgang reduzieren sich auch das Kaufkraftvolumen und damit die generelle Nachfrage in einer Stadt oder einer Region. Mittelfristig wird als weitere Folge eine Reduzierung des Einzelhandelsangebotes und des haushaltsorientierten Dienstleistungsangebotes vor allem in gering besiedelten Räumen, möglicherweise auch verbunden mit größeren Problemen bei der Sicherung der Nahversorgung zu verzeichnen sein.
- **Verknappung von Arbeitskräften:** Der Bevölkerungsrückgang und die Veränderung der Altersstruktur gehen vor allem zu Lasten der Personen im erwerbsfähigen Alter. In der Folge wird mit einer Verknappung vor allem qualifizierter Arbeitskräfte und Auszubildender zu rechnen sein, der manche Regionen als Wirtschaftsstandort unattraktiv machen kann. Möglicherweise kann diese Entwicklung



auch zusätzliche Impulse für die Verlagerung von Unternehmen oder Produktionen ins Ausland auslösen.

- **Reduzierung von Unternehmen:** Parallel zur Verknappung von Arbeitskräften wird es zu erheblichen Nachfolgeproblemen vor allem bei kleinen inhabergeführten Betrieben kommen und eine große Zahl von Betriebsschließungen nach sich ziehen<sup>32</sup>.

Damit sind die wirtschaftlichen Auswirkungen ambivalent:

- Einerseits ergibt sich für die Wirtschaft die Chance, neue Absatzmöglichkeiten für neue Produkte und neue Leistungsangebote zu erschließen und bestehende Leistungsangebote, z.B. an veränderte Anforderungen alter Menschen, anzupassen. Entsprechende Chancen werden sich vor allem in der Verbrauchsgüterindustrie und im Dienstleistungssektor ergeben.
- Auf der anderen Seite stellt die Alterung der Gesellschaft auch eine Herausforderung für die Wirtschaft dar, indem sich die Personalrekrutierung - im Gegensatz zu bisherigen Verhaltensweisen - stärker auf ältere Arbeitnehmer oder auf die Forcierung der Einwanderung konzentrieren muss<sup>33</sup>.
- Umgekehrt können aber auch für zukünftige Standortveränderungen von Betrieben die Altersstruktur in einer Stadt oder einer Region und der Anteil jüngerer Menschen eine größere Rolle bei der Standortwahl spielen. Eine aktive Familienpolitik, die großes Gewicht auf die Vereinbarung von Familie und Beruf legt - und die damit die Entscheidung für Kinder leichter macht - kann damit eine große Bedeutung für die langfristige wirtschaftliche Attraktivität und Entwicklungsfähigkeit bekommen.

### 3.6 PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich die strukturelle Veränderung der Wirtschaft - d.h. eine fortschreitende sektorale und funktionale Tertiärisierung -

---

<sup>32</sup> Bei verschiedenen Umfragen zum Gewerbeflächenbedarf in den letzten Jahren konnte festgestellt werden, dass die Antwortvorgabe "Diese Umfrage ist für mich nicht von Belang, weil ich .... das Unternehmen in den nächsten Jahren aus Altersgründen aufgeben werde" von bis zu 5% aller Antwortenden angekreuzt wurde.

<sup>33</sup> Die seit kurzem laufende verstärkte Anwerbung von Arbeitnehmern und Auszubildenden aus europäischen Krisenländern (Spanien, Portugal, Griechenland) ist auch unter dem Aspekt der Verknappung von Arbeitskräften zu sehen.

weiter fortsetzen wird<sup>34</sup>. Diese Entwicklung wird aber zumindest teilweise auch durch Veränderungen in der statistischen Zuordnung - entweder durch Neudefinition der betrieblichen Tätigkeitsschwerpunkte mit daraus folgender statistischer Neuordnung oder durch Ausgründung oder Auslagerung von Betriebsteilen - beeinflusst<sup>35</sup>. Auch die weiter fortschreitende technische Entwicklung trägt durch ihre steigende Leistungsfähigkeit und dem damit verbundenen Rationalisierungspotenzial zu einem weiteren Beschäftigungsrückgang bei.

Allerdings ist auch immer wieder zu beobachten, dass durch Technologiesprünge ganze - bis dahin vielleicht sogar in ihrem Markt führende - Unternehmen von der Entwicklung abgekoppelt werden und in Schwierigkeiten geraten. Über die internationalen Verflechtungen können damit weltweite Auswirkungen auf die Standorte dieser Unternehmen entstehen<sup>36</sup>. Dies kann im Extremfall - bei Veränderungen in Basistechnologien - ganze Branchen betreffen<sup>37</sup>.

Das Verarbeitende Gewerbe bleibt aber ungeachtet einer statistisch zurückgehenden Bedeutung von großem Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft, da über die weiter steigende Nachfrage nach Dienstleistungen als "Zulieferung" für den Produktionsprozess auch die Entwicklung im Dienstleistungssektor zu einem erheblichen Teil vom Verarbeitenden Gewerbe beeinflusst wird.

Die in den letzten Jahren aggressiv vorangetriebene Internationalisierung der Produktion bzw. Leistungserstellung wird sich vermutlich mit reduzierter Geschwindigkeit

---

<sup>34</sup> In Erfurt lässt sich dies allein schon an der Beschäftigungsstatistik- kontinuierlicher Rückgang des Verarbeitenden Gewerbes korrespondierend mit einem laufenden Zuwachs der Dienstleistungsbeschäftigung - ablesen. Vgl. auch Kap. 4.

<sup>35</sup> In Erfurt ist dies deutlich erkennbar an der Einzelhandelslogistik, die formal zwar dem Einzelhandelssektor zuzurechnen ist, von der realen Tätigkeit aber überwiegend Logistikfunktionen wahrnimmt und funktional daher eigentlich dem Sektor "Verkehr und Lagerei" zugerechnet werden müsste.

<sup>36</sup> Ein aktuelles Beispiel hierfür ist die Firma Nokia, zu Beginn des Jahrtausends noch führender Anbieter von Mobiltelefonen, bei der Entwicklung von bedienungsfreundlichen Smartphones im Gefolge des iPad aber den Anschluss an die Marktentwicklung verloren hatte und mittlerweile an Microsoft verkauft wurde. Die Verlagerung der Mobiltelefonproduktion von Bochum nach Cluj/ Rumänien hat diese Entwicklung auch nicht aufhalten können; das Werk in Rumänien ist mittlerweile geschlossen. Vergleichbares ist ebenfalls beim lange Zeit Marktzweiten Motorola - jetzt verkauft an Google - zu sehen.

<sup>37</sup> Dies kann z.B. eine Folge der Entwicklung und des zunehmenden Einsatzes von Elektroautos sein. Benötigen die Hybridautos noch einen höheren Aufwand bei der Synchronisation beider Motoren, fallen bei reinen Elektroautos komplette Bauelemente - z.B. das Getriebe - fort. Damit können ganze Bereiche der Zulieferindustrie obsolet werden.



keit fortsetzen. Desillusionierungen über die realen Ersparnisse bei Produktionsverlagerungen werden ergänzt durch eine zunehmende Erkenntnis über lokale bzw. regionale Potenziale und Bindungen und deren Bedeutung für die Betriebsentwicklung. Die Chancen, Produktionen in Deutschland zu halten bzw. sogar zurückzuholen, dürften damit steigen.

Die internationale Kapitalverflechtung wird allerdings steigen und vielfältiger werden: Zu den bisher dominierenden Unternehmen aus Industrieländern treten in zunehmendem Maße Unternehmen aus Schwellenländern. Mit diesen Verflechtungen geht zum einen eine Lockerung von Standortbindungen einher, zum anderen können andere Wertmaßstäbe bei Standortentscheidungen zur Geltung kommen.

Die Prognosen über die Entwicklung des Dienstleistungssektors sind in den letzten Jahren zurückhaltender geworden. Es wird zwar nach wie vor nicht angezweifelt, dass sich der Anteil der Dienstleistungstätigkeiten im Bundesdurchschnitt langfristig auf einen Wert von 80% oder höher entwickeln wird, dies wird jedoch eher auf Bedeutungsverschiebungen in Folge eines Schrumpfens des sekundären Sektors zurückgeführt als auf hohe absolute Zuwächse im Dienstleistungsgewerbe. Betriebs- oder branchenbezogen wird es eine Beschäftigungszunahme zwar nach wie vor geben, sie wird aber voraussichtlich durch negative Entwicklungen in anderen Branchen saldiert.

Eine hohe absolute Zahl kann auch durch eine Zunahme von Teilzeitarbeit und geringfügiger Beschäftigung erreicht werden. Damit wird zwar die Zahl der Arbeitsplätze erhöht, das Arbeitsvolumen kann aber gleichbleiben oder sich sogar verringern.

Eine besonders dezidierte Position hinsichtlich der Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor vertritt Thome, der das Rationalisierungspotenzial bei einem konsequenten Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologien auf 6,5 Millionen Arbeitsplätze veranschlagt<sup>38</sup>. Wenn dies auch eine Extremposition darstellt, bei der die Rationalisierungsmöglichkeiten bis zum letzten ausgelotet werden und sich in der Realität gerade wegen der arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen

---

<sup>38</sup> Thome, R.: Arbeit ohne Zukunft? München 1997.



nicht bzw. allenfalls sehr langfristig durchsetzen wird, so verdeutlicht sie doch das Potenzial an Arbeitsplätzen, die zur Disposition gestellt werden können.

Thome identifiziert den überwiegenden Teil des Rationalisierungspotenzials in Bereichen die eher zu den traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors gehören, wie der Handel, das Kredit- und Versicherungsgewerbe oder der öffentliche Sektor. Betroffen sind somit in erster Linie haushaltsorientierte Dienstleistungen. Unmittelbar personenbezogene Dienstleistungen wie z.B. Bewirtung, Reinigung, Betreuungstätigkeiten werden sich hingegen weiterhin positiv entwickeln. Auch die Beschäftigung der produktionsorientierten Dienstleistungen, die in der Vergangenheit besonders starke Zuwächse erzielt haben, wird voraussichtlich in Zukunft weiter ansteigen. Dies betrifft insbesondere die höherwertigen produktionsorientierten Dienstleistungen.

Bei den haushaltsorientierten Dienstleistungen wiederum stößt eine Expansion auf systembedingte Grenzen, die bereits in den 60er Jahren beschrieben wurden<sup>39</sup>. Danach ist der entscheidende Kostenfaktor für haushaltsorientierte Dienstleistungen die Arbeitskosten. Hohe Löhne in den entsprechenden Branchen führen daher zwangsläufig zu hohen Preisen und damit zu einer reduzierten Nachfrage (ggf. auch zu Substitution in Eigenleistung). Hält man hingegen die Löhne niedrig, um die Nachfrage zu erhöhen, führt dies dazu, dass eine zunehmende Zahl von Arbeitnehmern zu geringen Löhnen erhält, um sich die entsprechenden Dienstleistungen leisten zu können<sup>40</sup>. In diesem Bereich sind daher nur noch in begrenztem Maße Wachstumseffekte zu erwarten. Der jüngst beschlossene Mindestlohn könnte entsprechende Effekte des Fortfalls gering bezahlter Arbeitsplätze hervorrufen. Die gesetzlichen Regelungen sind aber noch zu neu, als dass belastbare Aussagen getroffen werden können.

Der Umsatzanteil des Online-Handels insbesondere in einigen zentrenrelevanten/ -prägenden Sortimenten (z.B. Bücher, Medien) wird weiter ansteigen. Dies ging bisher jedoch zumindest zum Teil eher zu Lasten des klassischen Versandhandels und

---

<sup>39</sup> Gershuny, J.I.: Die Ökonomie der nachindustriellen Gesellschaft, zit. nach: Häußermann, H., Siebel, W., Dienstleistungsgesellschaften, Frankfurt 1995.

<sup>40</sup> Die seit einigen Jahren laufende Diskussion um Niedriglöhne, der Einsatz von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und die steigende Zahl von "Aufstockern", d.h. Arbeitnehmern, die Löhne unterhalb der Sozialhilfesätze erhalten, sind ebenfalls Ausprägungen einer solchen Entwicklung.



weniger des stationären Handels. Zukünftig ist eine nach Sortimenten unterschiedliche Entwicklung zu erwarten, wobei voraussichtlich deutlich steigende Umsatzanteile - zumindest relativ betrachtet - in innenstadtprägenden Sortimenten (s.o.), in nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Drogerieartikel/ Kosmetik, Medikamente und Lebensmittel/ Delikatessen/ Wein) sowie auch in überwiegend nicht innenstadt-/ zentrenrelevanten Sortimenten, z.B. Möbel und Dekoration sowie DIY (Heimwerkerbedarf), zu verzeichnen sein werden.

### **3.7 RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT**

Die bisher feststellbaren oder potenziellen räumlichen Auswirkungen der beschriebenen Entwicklungen sind unterschiedlich, überlagern sich teilweise, sind auch gegenläufig und können sich aufheben oder neutralisieren. Eindeutige Muster sind noch nicht erkennbar, viele Entwicklungen sind eher durch spezifische Firmenstrategien geprägt als dass sie als einzelfallübergreifende oder allgemeingültige Tendenzen gelten können.

Dennoch lassen sich zumindest näherungsweise Aussagen über räumliche Wirkungen der beschriebenen Entwicklungstendenzen machen. So ist festzustellen, dass die Tertiärisierung der Wirtschaft zwar in allen Raumkategorien zu identifizieren ist, in den Agglomerationen jedoch besonders stark verläuft. Häufig geht dies zu Lasten des Produzierenden Gewerbes in diesen Räumen, das auf Grund der besseren Verwertbarkeit der Flächen durch andere Nutzungen verdrängt wird. Hiervon profitieren in erster Linie die Ballungsrandzonen - die Zielraum für agglomerationsinterne Verlagerungen sind - und der ländliche Raum in erster Linie durch Verlagerung von Produktionen über den Ausbau bestehender Standorte. Nicht auszuschließen ist, dass die derzeit in vielen ländlichen Räumen vorzufindenden niedrigeren Arbeitslosenquoten nicht zuletzt durch solche Produktionsverlagerungen bedingt sind.

Die Frage nach einer notwendigen räumlichen Nähe von Produzenten und Zulieferern mit entsprechenden Auswirkungen auf die betriebliche Mobilität - entweder mobilitätshemmend durch die Bindung an bestehende Kunden oder mobilitätsfördernd durch den Zwang, verlagernden Kunden zu folgen - lässt sich nicht eindeutig entscheiden. Strategien der weltweiten Beschaffung stehen Ansätze zur Konzentration von Zulieferern in unmittelbarer räumlicher Nähe gegenüber. Neue Produkti-



onskonzepte verlangen zunächst nicht räumliche Nähe, sondern produktionsgerechte und taktgenaue Zulieferung, die nicht nur durch räumliche Nähe, sondern auch durch zwischengeschaltete Logistikunternehmen erreicht werden kann. Tendenzen einer erneuten Bildung von Betriebsagglomerationen sind zwar vorzufinden, können daher aber noch nicht verallgemeinert werden.

Zumindest ist jedoch aus produktionstechnischer Sicht eine potenziell größere Standortunabhängigkeit von Betrieben und vor allem von Produktionen festzustellen; vor allem die Veränderungen in den exogenen Rahmenbedingungen erhöhen die Möglichkeiten zur räumlichen Mobilität von Kapital und damit den Freiheitsgrad bei der betrieblichen Standortwahl und der Verlagerung von Produktionen. Bei wissensintensiven Produktionen/Leistungserstellungen wiederum kann räumliche Nähe und eine damit ermöglichte hohe Kontaktfrequenz wegen des erforderlichen schnellen Informationsaustausches in diesen Branchen immer noch von Bedeutung sein, wenngleich auch hier die Entwicklung der Informationstechnologien eine Lockerung dieser Verflechtungen mit sich bringt.

Standortentscheidungen schließlich beinhalten nicht nur die Neugründung oder die Verlagerung von Betrieben, sondern auch den Ausbau oder die Schrumpfung eines Standortes auf Kosten anderer Standorte sowie die Aufgabe eines Standortes bzw. die Schließung eines Betriebes und schließlich auch die Übernahme oder den Verkauf eines bestehenden Betriebes/ Betriebsteils. Bemerkenswert ist dabei, dass 25% der Standortentscheidungen die Aus-/Verlagerung von Betriebsteilen und weitere 12% den Ausbau auf Kosten anderer Standorte beinhalten. Hier zeigt sich auch also ein erhebliches Potenzial an Mobilität von Produktionen innerhalb bestehender Standorte. Nimmt man die Erkenntnis hinzu, dass der überwiegende Teil eines Zuwachses an Arbeitsplätzen aus dem Betriebsbestand kommt, so wird ein bisher unterschätzter Einflussfaktor der möglichen wirtschaftlichen Entwicklung sichtbar<sup>41</sup>.

Die Gewerbeflächenpolitik bildet dabei eines der wichtigsten Handlungsfelder der kommunalen Wirtschaftsförderung, differenziert sich aber ebenfalls aus und muss beispielsweise über die reine Flächenbereitstellung hinaus zielgruppenspezifische

---

<sup>41</sup> Grabow, B., Henckel, D., Hollbach-Grömig, B.: Weiche Standortfaktoren. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Band 89, Stuttgart/Berlin/Köln 1995



Angebote z.B. für Existenzgründer, technologieorientierte oder dienstleistungsgeprägte Betriebe entwickeln. Neben dem "klassischen" Verlagerer treten der ansässige konzernangehörige Betrieb - dessen Entwicklungsräume es zu sichern gilt, um im Konzernverbund Investitionsentscheidungen zugunsten des eigenen Standortes beeinflussen zu können - sowie der Gründer, der zunächst nur kleine Flächen braucht, mittelfristig aber möglicherweise stark wachsen wird, als Adressaten der Gewerbeflächenpolitik hinzu.

Die Politik der Betriebsansiedlung hingegen trifft nach wie vor auf eine eng begrenzte Klientel bei gleichzeitig hoher Konkurrenz der Flächen- bzw. Standortanbieter. Erfolge sind daher i.d.R. begrenzt.

### **3.8 FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG/ -POLITIK**

Die geschilderten Entwicklungen lassen für die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Gewerbeflächenpolitik einige wesentliche Schlussfolgerungen zu:

- **Die Notwendigkeit von Standortveränderungen wird geringer:** Die Anstrengungen zur Erhöhung der betrieblichen Leistungsfähigkeit am gegebenen Standort - sei es durch produktionstechnische oder -organisatorische Innovationen, sei es durch Veränderungen der Nutzungszeiten - ermöglichen einen höheren Output auf gegebener Fläche. Produktionssteigerungen sind also grundsätzlich auch ohne flächenmäßige Ausdehnung der Betriebe möglich; expandierende Betriebe haben außer der Option der Standortverlagerung in höherem Maße die Möglichkeit, Wachstum durch Leistungssteigerung am bestehenden Standort zu realisieren. Damit kann auf lange Sicht die Zahl der betrieblichen Standortwechsel reduziert werden.

Hinzu kommt, dass sich auch die räumliche Orientierung der Mobilität verändert und gegenwärtig eine Tendenz weg vom Standort Deutschland zu erkennen ist. Zwar hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass besonders das nach Osteuropa verlagerbare Potenzial deutlich geringer ist als ursprünglich erwartet. Auch sind neue Verflechtungen zwischen osteuropäischen und deutschen Standorten zu erkennen, die auch die Produktion in Deutschland konkurrenzfähiger machen. Dennoch werden hierdurch die - ohnehin sehr begrenzten - Chancen für Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen an deutschen Standorten deutlich reduziert.



Wirtschaftliche Entwicklung wird noch stärker als bisher aus dem Bestand erfolgen.

Eine Entscheidung zum Standortwechsel wird dabei in erster Linie von Unzulänglichkeiten des bestehenden Standortes und (vermeintlichen) Vorteilen des vorgesehenen neuen Standortes (z.B. geringere Lohnkosten) sowie Überlegungen zur Markterschließung (Notwendigkeit der Präsenz in bestimmten Märkten) bestimmt. Fördermittel spielen bei dieser Entscheidung kaum eine Rolle, da sie andere negative Standortfaktoren nicht kompensieren können. Ist allerdings eine Entscheidung zum Standortwechsel gefallen, können Fördermittel bei der Auswahl unter mehreren Standortalternativen durchaus von Bedeutung sein.

- **Der kommunale Einfluss auf betriebliche Standortentscheidungen sinkt:** Entscheidungen über Betriebsverlagerungen, Betriebsneugründungen oder auch über den Aus- oder Abbau von Standorten werden in zunehmendem Maß von der lokalen Ebene abgekoppelt und auf überlokaler Ebene (um nicht zu sagen: aus globaler Perspektive) getroffen. Die Analyse und Vorauswahl möglicher neu einzurichtender, auszubauender oder aufrechtzuerhaltender Standorte wird ohne Beteiligung lokaler Entscheidungsträger getroffen; diese werden erst in einem sehr späten Stadium der Standortentscheidung informiert bzw. kaum einbezogen. Umgekehrt heißt dies, dass viele Kommunen Gegenstand von Standortprüfungen oder Standortüberprüfungen sein können, ohne dass dies wahrgenommen wird<sup>42</sup>.
- **Relevant für Standortentscheidungen ist die Region:** Betriebliche Standortentscheidungen richten sich in der Regel auf einen Makrostandort, d.h. eine bestimmte Region oder einen bestimmten Großraum, dessen Standortqualitäten mit anderen Großräumen verglichen werden. Auch die wesentlichen Entscheidungen über die grundsätzliche Standortwahl fallen auf dieser regionalen Ebene. Der genaue Mikrostandort - d.h. die Standortkommune oder die konkrete Fläche - ist dabei zunächst zweitrangig, zumal die wesentlichen Standortbedingungen nicht an administrative Grenzen gebunden sind und auch andere Verflechtungen, z.B. Ar-

---

<sup>42</sup> Als ein Beispiel kann die Entscheidung des BAFS-Konzerns Ende der 90er Jahre, den Standort Münster (damals: Lacke und Farben) zum Kompetenzzentrum für Oberflächenbehandlungen (Coatings) auszubauen, genannt werden. Die Entscheidung zugunsten Münsters fiel wegen der dort vorhandenen Flächenreserven, die einen großzügigen Ausbau zuließen. Die Stadt Münster erfuhr von dieser Entscheidung aus der Tagespresse.



beitsmarktverflechtungen auf überlokaler Ebene orientiert sind. Eine einzelne Stadt/ Gemeinde und ihre Bevölkerung kann daher auch von den Standortqualitäten ihrer Nachbarkommunen profitieren, wird aber in der externen Wahrnehmung auch mit den Gegebenheiten der Nachbarkommunen zusammen gesehen. Eine Abkoppelung einer einzelnen Stadt/ Gemeinde von der Gesamtsituation einer Region ist daher nicht möglich, die Konkurrenz um Betriebsansiedlungen daher nicht nur ein Nullsummenspiel, sondern kann - wenn man die in einer solchen Konkurrenzsituation von den Betrieben verlangten Vorleistungen oder Gegenleistungen berücksichtigt - sogar ein Verlustgeschäft sein.

Im Grundsatz gilt dies auch für innerregionale Verlagerungen. Die Betriebe sind einerseits ohnehin auf Grund von Marktverflechtungen oder Bindungen an Arbeitskräfte an die Region gebunden und verlagern im Normalfall nur über kurze Distanzen, bei denen es aber von geringer Bedeutung ist, ob dabei administrative Grenzen überschritten werden. Der Effekt eines solchen Wechsels der Standortkommune innerhalb einer Region ist ebenfalls gering, da die Belegschaft ohnehin mitgenommen wird und neue Arbeitsplätze nicht für Arbeitskräfte aus der Kommune reserviert sind.

- **Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus:** Die Unverträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen erhöht sich auch innerhalb des Gewerbes. Dabei sind nicht nur gegenseitige gestalterische Beeinträchtigungen möglich, z.B. hohe Investitionen einzelner Betriebe in die gestalterische Qualität ihrer Gebäude, die durch andere Nutzungen beeinträchtigt oder entwertet werden - sondern auch Beeinträchtigungen der Produktion selbst, z.B. hochempfindliche oder hochpräzise Fertigungen vs. stark schmutz- bzw. schwingungserzeugende Produktionen oder lärm-/ geruchsintensive Produktionen vs. Bürotätigkeiten. Hieraus ergibt sich, dass Betriebe mit unterschiedlichen Standortanforderungen oder besonderen Störungsempfindlichkeiten auseinandergehalten, d.h. an unterschiedlichen Standorten untergebracht werden müssen.

Für die kommunale Flächenpolitik ergeben sich hieraus vor allem drei Schlussfolgerungen:



- **Die Stadt/ Gemeinde muss die Möglichkeit zur schnellen Reaktion auf betriebliche Problemlagen haben:** Das zentrale Handlungselement der Kommune bei betrieblichen Problemlagen ist die Sicherung eines ausreichenden Entwicklungsspielraums. Dies ist vor allem mit einem ausreichenden gewerblichen Flächenangebot verbunden, mit dem nicht nur Entwicklungsprobleme ansässiger Betriebe gelöst werden können, sondern das auch eine entscheidende Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Betriebe darstellt.
- **Das Flächenangebot muss auch qualitativ ausreichend differenziert sein:** Die unterschiedlichen Standortanforderungen unterschiedlicher gewerblicher Flächennutzer verlangen sowohl ein entsprechend differenziertes Flächenangebot als auch eine selektive Flächenvergabe- bzw. -belegungspolitik. Eine Kommune oder eine Region braucht daher nicht nur einen einzelnen Gewerbestandort, sondern ein Spektrum unterschiedlicher Flächen mit jeweils spezifischen Lage- und Umgebungsqualitäten. Aus diesen Flächeneigenschaften wiederum resultiert eine Vorauswahl der anzusiedelnden Betriebe, die sowohl die bevorzugte Ansiedlung bestimmter Betriebe auf bestimmten Flächen als auch den expliziten Verzicht auf die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten beinhalten kann. Dieses Spektrum darf dabei nicht nur hochwertige Standorte beinhalten, sondern muss auch einen ausreichenden Flächenvorrat für sogenannte Problemnutzungen - also real oder potenziell umweltbelastende oder umgebungsbeeinträchtigende Nutzungen - enthalten.
- **Die Flächenbereitstellung ist nicht an das Stadt-/ Gemeindegebiet gebunden:** Sowohl bei Betriebsneuansiedlungen als auch bei Betriebsverlagerungen sind auch Standortfaktoren außerhalb des Stadt-/ Gemeindegebietes von Bedeutung. Arbeitsmarktverflechtungen reichen ohnehin über das Gebiet einer Kommune hinaus und umfassen vor allem im ländlichen Raum ausgedehnte Bereiche. Die Standortwahl der Betriebe ist daher nicht an administrative Grenzen gebunden. Flächenbedarf muss nicht zwangsläufig innerhalb einer Stadt/ Gemeinde befriedigt werden, sondern es kann auch auf Angebote im Umland zurückgegriffen werden. Dies kann sich besonders dann empfehlen, wenn in einer Kommune relative oder absolute Engpässe bei der Flächenbereitstellung bestehen. Es kann aber auch sinnvoll sein, im Rahmen einer differenzierten Standortentwicklung bestimmte Flächennachfrager gezielt auf Flächenangebote im Umland zu leiten.



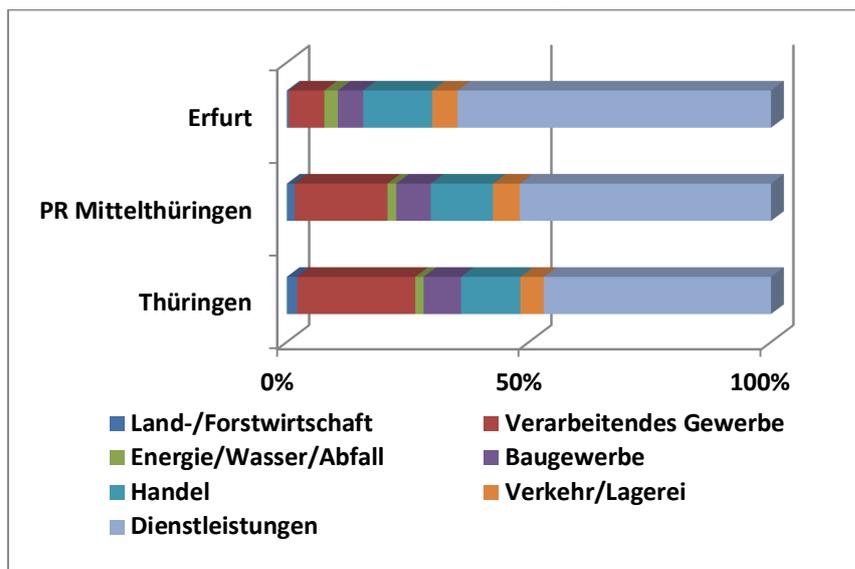
## 4 STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN ERFURT ZWISCHEN 2007 UND 2013

Grundlage der folgenden Analyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Erfurt, der Planungsregion Mittelthüringen und des Freistaats Thüringen, die von der Arbeitsagentur erhoben wurden. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2007 bis 2013; für die Wirtschaftshauptgruppen wurde die Analyse für die Jahre 2003 bis 2013 vorgenommen. Eine entsprechende Zeitreihe für alle Branchen ist nicht möglich, weil die Änderung der Systematik der Wirtschaftszweige im Jahr 2008 (WZ 2008) erhebliche Umgruppierungen in der Zuordnung der Wirtschaftszweige und die Schaffung neuer Hauptgruppen mit sich gebracht hat und die entsprechenden Daten nicht mit den Daten der WZ 2003 kompatibel sind.

### 4.1 GESAMTBETRACHTUNG

Erfurt ist im Vergleich zu Thüringen durch einen weit überdurchschnittlichen Anteil des Dienstleistungssektors und einen entsprechend geringeren Anteil des Verarbeitenden Gewerbes (nur ein Drittel des Landeswertes und knapp 40% der Planungsregion) geprägt. Überdurchschnittlich hoch ist auch der Anteil des Handels, unterdurchschnittlich wiederum der Anteil des Baugewerbes. Damit stellt sich Erfurt als eine deutlich vom Dienstleistungssektor geprägte Stadt dar, in der produzierende und verarbeitende Tätigkeiten nur eine nachrangige Rolle spielen.

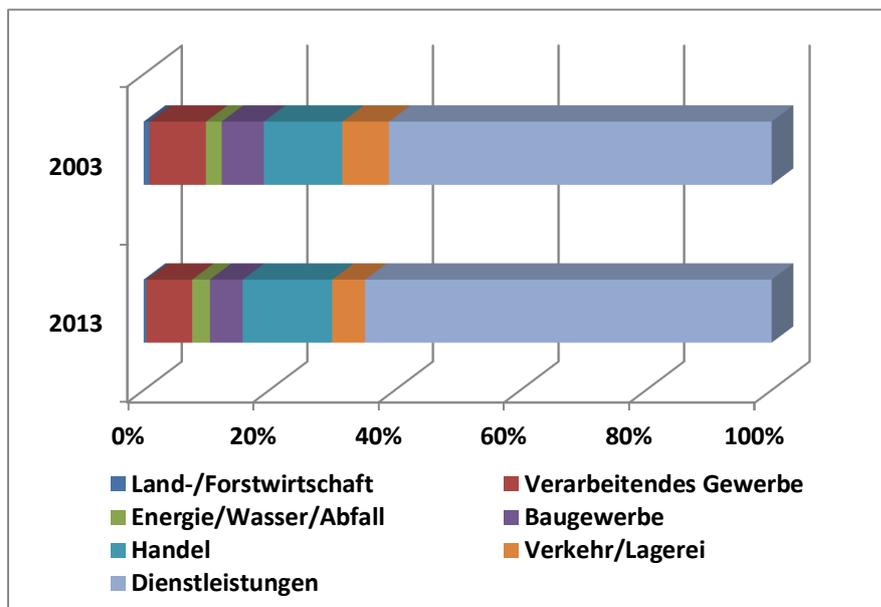
Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Erfurt und Vergleichsräume 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Gravierende Veränderungen haben sich in der letzten Dekade zwischen 2003 und 2013 nicht ergeben. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes hat sich von 9,0% auf 7,3% reduziert, der Dienstleistungssektor ist von 60,9% auf 64,5% gestiegen. Zugenommen hat ebenfalls der Anteil des Handels, während das Baugewerbe und der Logistiksektor an Bedeutung verloren haben<sup>43</sup>.

Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Erfurt 2003 und 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei der Beschäftigungsentwicklung ist zwischen 2003 und 2013 eine Zunahme um 4.433 Arbeitsplätze (+4,6%) festzustellen, die in erster Linie auf Beschäftigungszunahmen im Handel (+2.806 Beschäftigte, +14,2%) und im Dienstleistungssektor (+1.918 Beschäftigte, +3%) zurückzuführen ist. Die Beschäftigungsabnahmen im Verarbeitenden Gewerbe (-455 Beschäftigte, -5,8%) und im Baugewerbe (-316 Beschäftigte, -5,7%) sind damit weit überkompensiert worden.

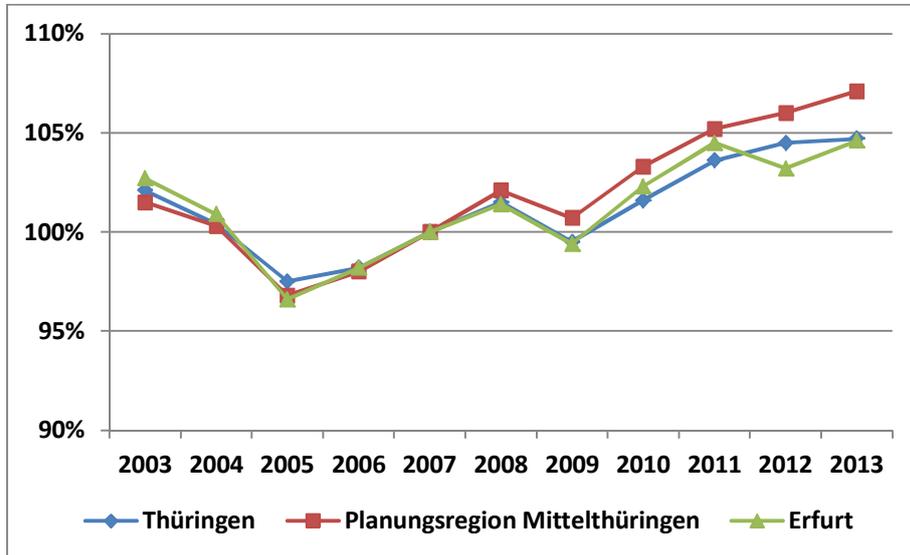
Die Betrachtung im Zeitverlauf zeigt, dass sich Erfurt seit 2003 in erstaunlichem Maße parallel zur Planungsregion und zum Land entwickelt. Die Abweichungen sind minimal, nur zwischen 2011 und 2012 weicht Erfurt in geringem Maße negativ ab,

<sup>43</sup> Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Teil der Entwicklung im Einzelhandel auf die Ansiedlung von Logistikfunktionen des Einzelhandels zurückzuführen sind. Der statistische Bedeutungszuwachs des Einzelhandels ist dabei ebenso irreführend wie die scheinbare Bedeutungsabnahme des Logistiksektors



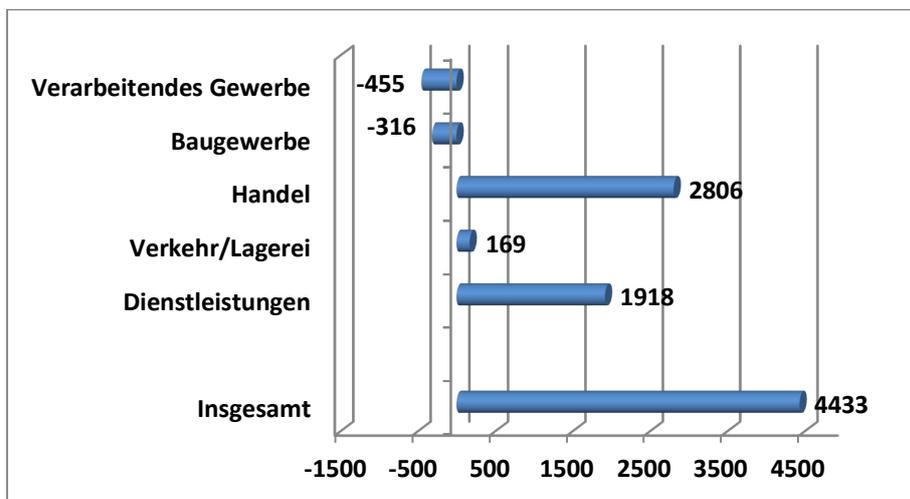
holt dies aber in 2013 wieder auf. Allerdings liegt die Entwicklung seit 2008 kontinuierlich unter derjenigen der Planungsregion.

Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft 2003 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung 2003 bis 2013 - absolut



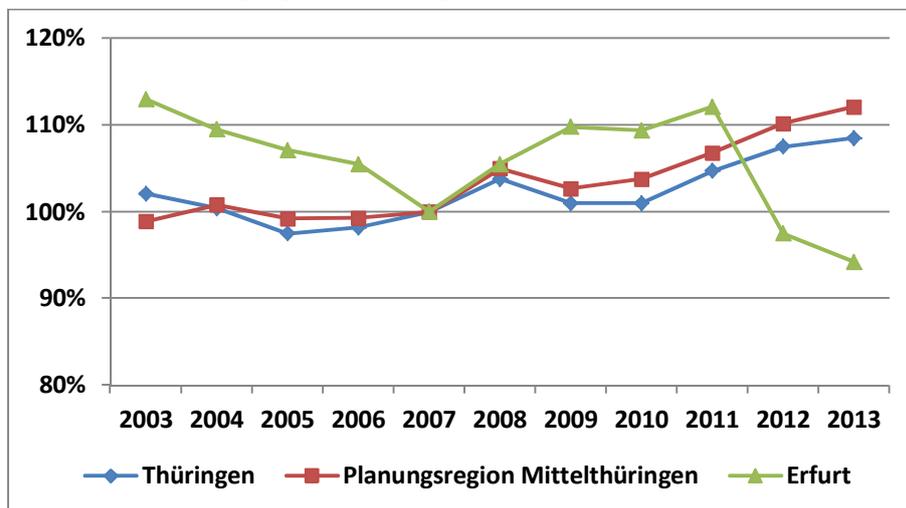
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

#### 4.1.1 Verarbeitendes Gewerbe

In der Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes zeigen sich unterschiedliche Phasen. In einer ersten Phase zwischen 2003 und 2007 geht die Beschäftigung in Erfurt - verglichen mit der Regions- und Landesentwicklung - zurück. In einer zweiten Phase zwischen 2007 und 2011 entwickelt sich Erfurt überdurchschnittlich positiv, ab 2011 ist allerdings ein deutlicher Beschäftigungseinbruch mit einer Abnahme von

über 1.100 Arbeitsplätzen zwischen 2011 und 2012 festzustellen. Mit diesem Einbruch - der gegenläufig zur Entwicklung im Land und in der Planungsregion ist - fällt Erfurt hinter die Entwicklung der Vergleichsräume zurück.

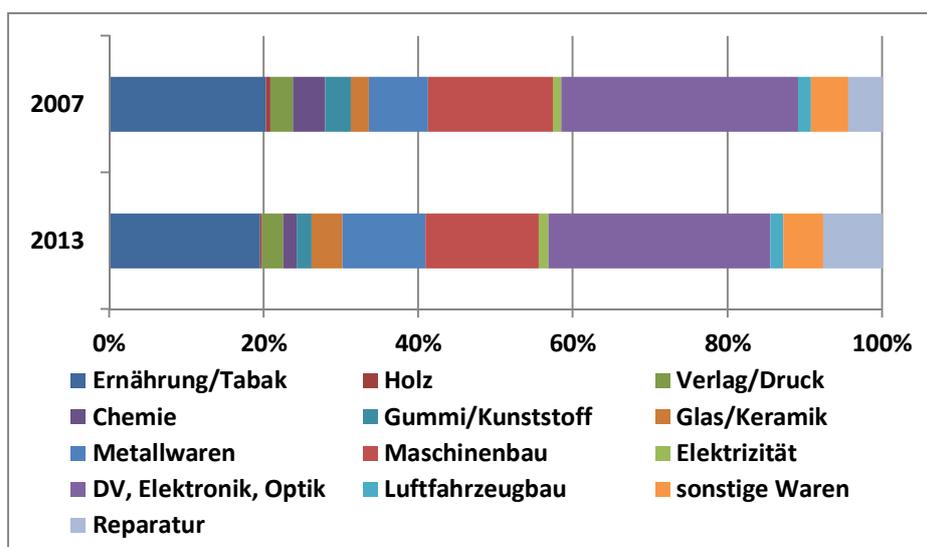
Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2003 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Strukturell findet sich in Erfurt eine überdurchschnittliche Vertretung des Nahrungs- und Genussmittelgewerbes, des Maschinenbaus und des Bereiches DV-Geräte/ Elektrotechnik/ Optik. Gegenüber 2007 haben diese Bereiche aber ihren Anteil reduziert; zugenommen haben hingegen die Wirtschaftsbereiche Glas/ Keramik/ Steine und Erden, Herstellung von Metallerzeugnisse und Reparatur und Installation.

Abb. 6: Struktur des Verarbeitenden Gewerbes 2007 und 2013

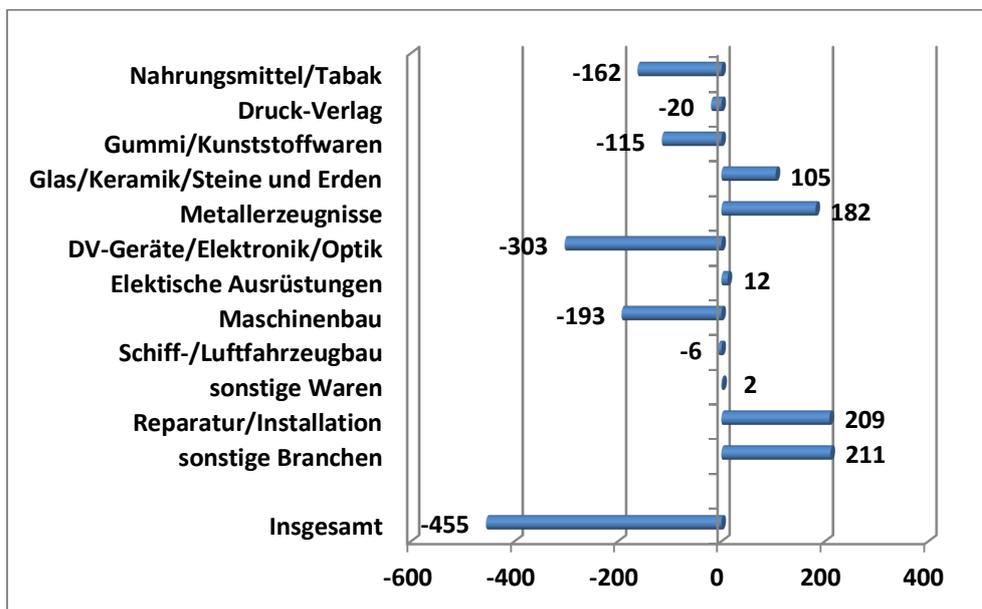


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



Die Beschäftigungsentwicklung seit 2007 zeigt dementsprechend auch deutliche Abnahmen in der Nahrungsmittelindustrie (-162 Beschäftigte), dem Bereich Gummi-/Kunststoffwaren (-115 Beschäftigte) und dem Bereich DV-Geräte/ Elektronik/ Optik (-303 Beschäftigte). In der ebenfalls dominierenden Branche Maschinenbau blieb die Beschäftigung gleich, Zunahmen finden sich in den bereits genannten Bereichen Glas/ Keramik/ Steine und Erden (+105 Beschäftigte), Herstellung von Metallerzeugnissen (+182 Beschäftigte) und Reparatur und Installation (+207 Beschäftigte).

Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 bis 2013<sup>44</sup>



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

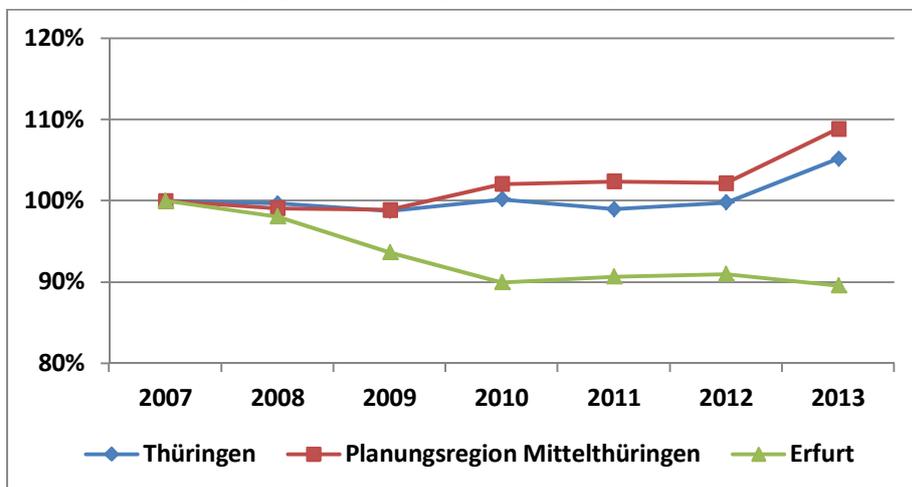
In den einzelnen Branchen des Verarbeitenden Gewerbes lassen sich die folgenden Entwicklungen beobachten:

Das **Ernährungs- und Tabakgewerbe** ist mit einem Anteil von rd. 20% an allen Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes eine der bedeutendsten Branchen in Erfurt. Die Entwicklung verläuft allerdings unterdurchschnittlich; während die Branche im Land und in der Region bis 2012 im Wesentlichen stagniert, danach sogar Be-

<sup>44</sup> Die Kategorie „sonstige Branchen“ enthält die Beschäftigung derjenigen Branchen, die aus Datenschutzgründen in der Statistik nicht mit ihren Beschäftigungszahlen ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um die Bereiche Textil/Bekleidung/Leder, Herstellung von Papier und Pappe, Herstellung von Pharmazeutischen Erzeugnissen, Herstellung von Metallerzeugnissen sowie Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen

schäftigung zulegt, ist in Erfurt eine kontinuierliche Abnahme auf 90% des Ausgangswertes von 2007 festzustellen.

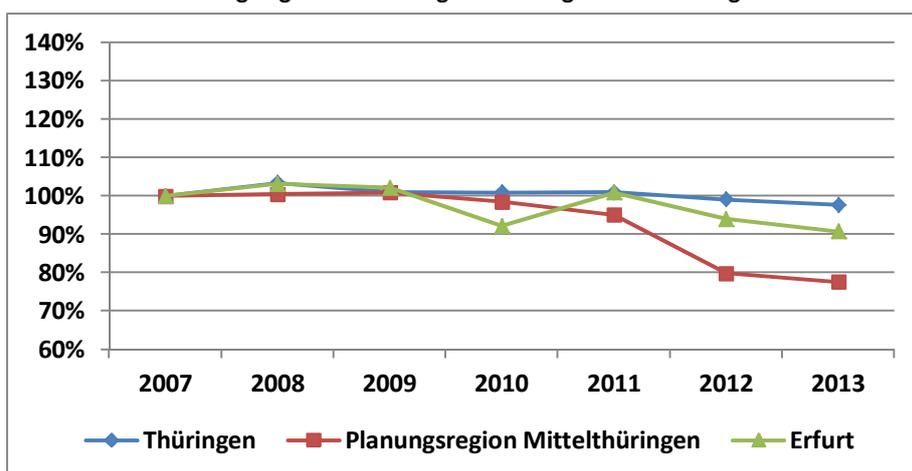
Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Ernährungs- und Tabakgewerbe 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Das **Verlags- und Druckgewerbe** mit einem Beschäftigungsanteil von 2,8% entwickelt sich in allen Vergleichsräumen negativ; besonders deutlich ist die negative Entwicklung allerdings in der Planungsregion. In Erfurt verläuft die Entwicklung der Branche ebenfalls negativ, allerdings weniger ausgeprägt als im Umland.

Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Verlags- und Druckgewerbe 2007 bis 2013



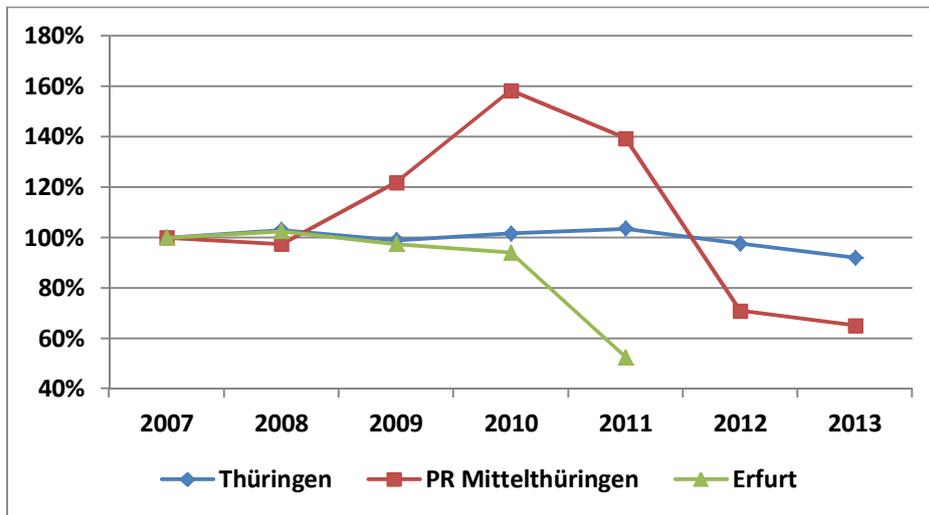
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **Chemische Industrie**, mit rd. 4% aller Beschäftigten eine Branche von eher geringerer Bedeutung, nimmt in Erfurt und in der Region eine sehr lebhaft Entwicklung. In Erfurt nimmt die Beschäftigung zwischen 2007 und 2011 um rd. die Hälfte



ab, danach wird die Branche in der Statistik nicht mehr ausgewiesen. In der Planungsregion ist zwischen 2007 und 2010 ein sehr starker Beschäftigungsaufbau festzustellen (+400 Beschäftigte), dem allerdings bis 2011 ein noch stärkerer Absturz (-650 Beschäftigte) folgt. Ab 2011 ist die Branche gar nicht mehr ausgewiesen.

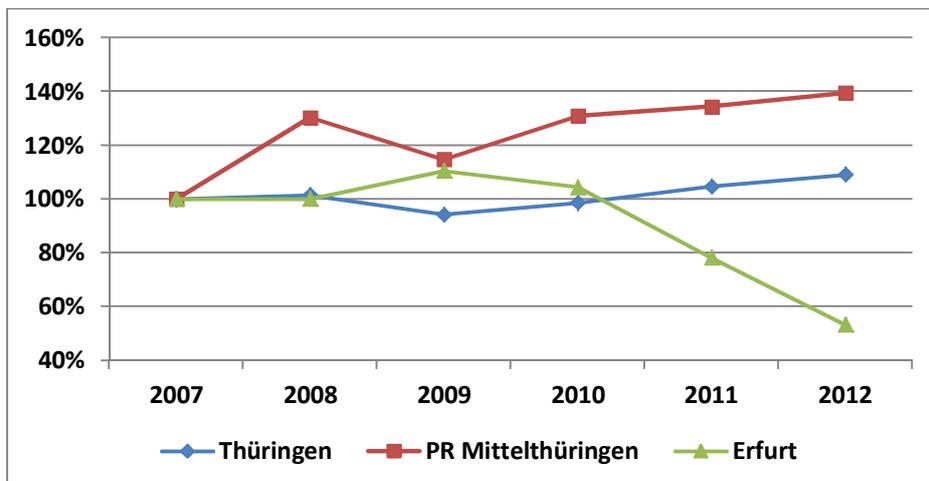
Abb. 10: Beschäftigungsentwicklung in der Chemischen Industrie 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Das **Gummi- und Kunststoffgewerbe** mit einem Anteil von 3,1% entwickelt sich in ähnlicher Weise negativ. In Erfurt wird die Beschäftigung zwischen 2007 und 2013 fast halbiert, in der Planungsregion und im Land ist eine deutlich positivere Entwicklung - mit einer starken Expansion vor allem in der Planungsregion - festzustellen.

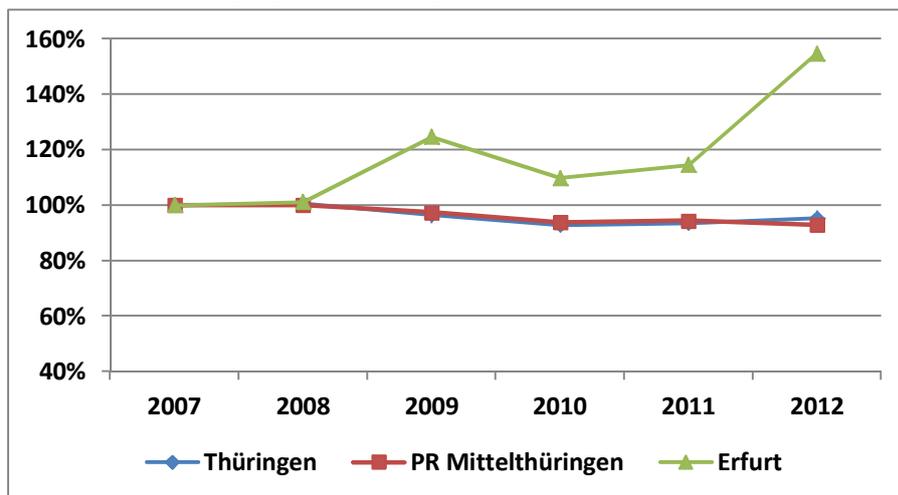
Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung in der Gummi- und Kunststoffverarbeitung 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Sektor **Glas/ Keramik/ Steine und Erden** ist mit einem Anteil von 2,3% ebenfalls eine weniger bedeutende Branche. Die Entwicklung vollzieht sich in Erfurt allerdings sehr positiv; die Beschäftigung nimmt bis 2013 um fast 60% (+100 Beschäftigte) zu. Demgegenüber ist die Beschäftigung dieser Branche in Land und Planungsregion leicht rückläufig.

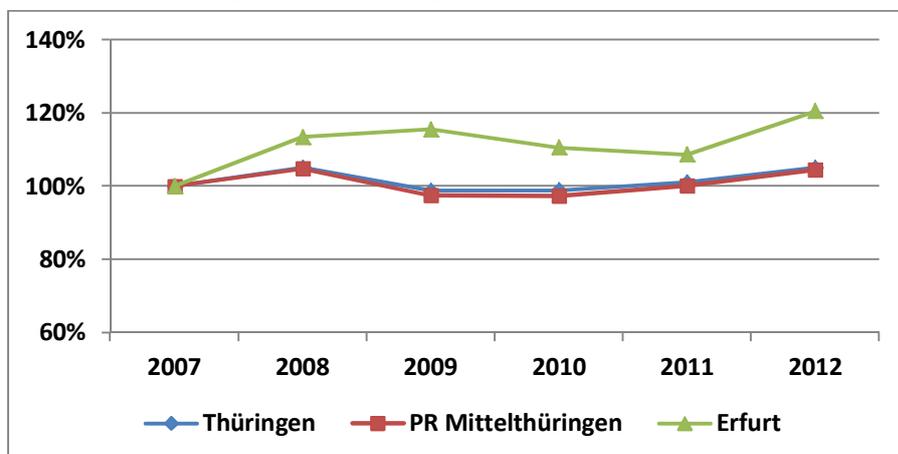
Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Glas/ Keramik/ Steine und Erden 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Auch der Sektor **Herstellung von Metallerzeugnissen** mit 7,5% aller Beschäftigten entwickelt sich in Erfurt überdurchschnittlich positiv. Zwischen 2007 und 2013 wird die Beschäftigung in dieser Branche um über 30% (+ 182 Beschäftigte) gesteigert. Im Land und in der Planungsregion - deren Entwicklung weitgehend parallel verläuft - fällt der Beschäftigungsanstieg mit 3,8% bzw. 7,0% deutlich geringer aus.

Abb. 13: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Herstellung von Metallerzeugnissen 2007 bis 2013

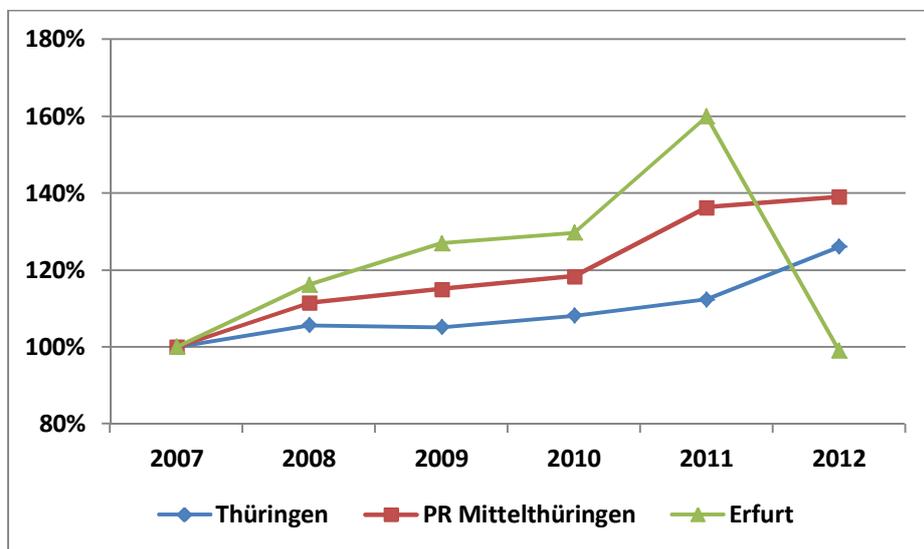


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



Der Bereich **Herstellung von DV-Geräten/Elektronik/Optik** ist mit rd. 28% der Beschäftigten die bedeutendste Branche des Verarbeitenden Gewerbes in Erfurt. Die Entwicklung dieser Branche ist allerdings von starken Schwankungen geprägt. Während die Beschäftigung bis 2011 deutlich zunahm (+60%, +1.400 Beschäftigte), nahm sie in der Folgezeit stark ab (-1.700 Beschäftigte) und liegt damit um rd. 13% unter dem Ausgangswert. Es ist zu vermuten, dass dieser Rückgang mit der negativen Entwicklung der Solarindustrie zusammenhängt, Im Land und in der Planungsregion hat die Branche - hier bis 2012 - ebenfalls deutlich Beschäftigung aufgebaut, ist ab 2012 aber ebenfalls - wenn auch nicht so intensiv wie in Erfurt - rückläufig.

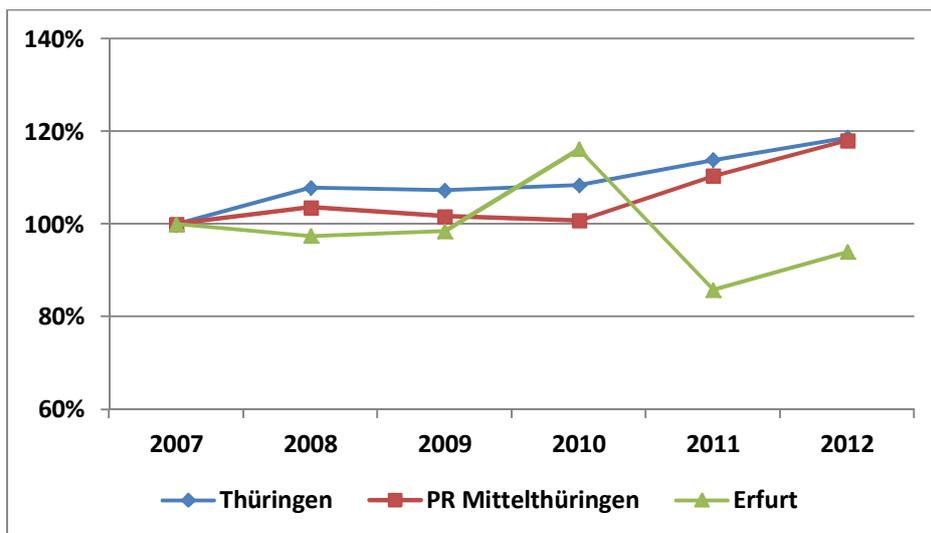
Abb. 14: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Herstellung von DV-Geräten/ Elektrotechnik/ Optik 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der **Maschinenbau** ist mit 14,2% der Beschäftigten ebenfalls eine bedeutende Branche in Erfurt. Die Entwicklung in diesem Sektor verläuft allerdings ebenfalls negativ und ist deutlich schlechter als in Land und Planungsregion, wo eine durchgängig positive Entwicklung zu erkennen ist. In Erfurt hingegen findet zwar zwischen 2009 und 2010 eine Beschäftigungszunahme um rd. 200 Beschäftigte statt, die aber sofort von Beschäftigungsabnahmen (-370 Beschäftigte zwischen 2010 und 2011, -120 Beschäftigte zwischen 2012 und 2013) abgelöst wird. Insgesamt verliert dieser Sektor zwischen 2007 und 2013 rd. 15% (183 Arbeitsplätze) seiner Beschäftigung.

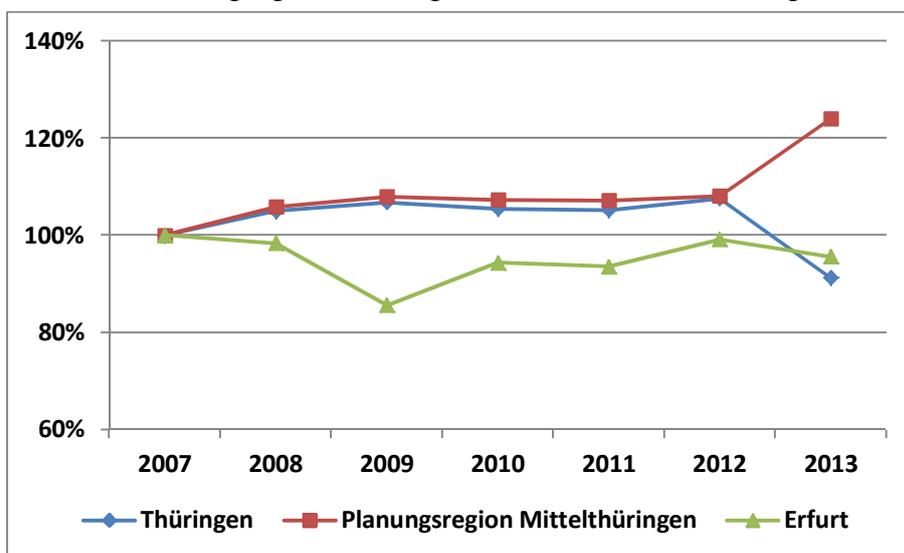
Abb. 15: Beschäftigungsentwicklung im Maschinenbau 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der **Schiff- und Luftfahrzeugbau** hat mit rd. 1,6% der Beschäftigung eine eher geringe Bedeutung und entwickelt sich in Erfurt verhalten. Ein stärkerer Beschäftigungsrückgang zwischen 2008 und 2009 wird in den folgenden Jahren wieder aufgefangen, danach ist die Branche mit leichten Schwankungen beschäftigungsmäßig stabil. Interessant ist die Entwicklung in den Vergleichsräumen, die bis 2012 im Wesentlichen parallel - und deutlich besser als in Erfurt - verläuft, sich danach aber entgegengesetzt entwickelt; während in der Planungsregion ein deutlicher Beschäftigungsanstieg erfolgt, ist die Beschäftigung im Land im gleichen Zeitraum rückläufig.

Abb. 16: Beschäftigungsentwicklung im Schiffs- und Luftfahrzeugbau 2007 bis 2013

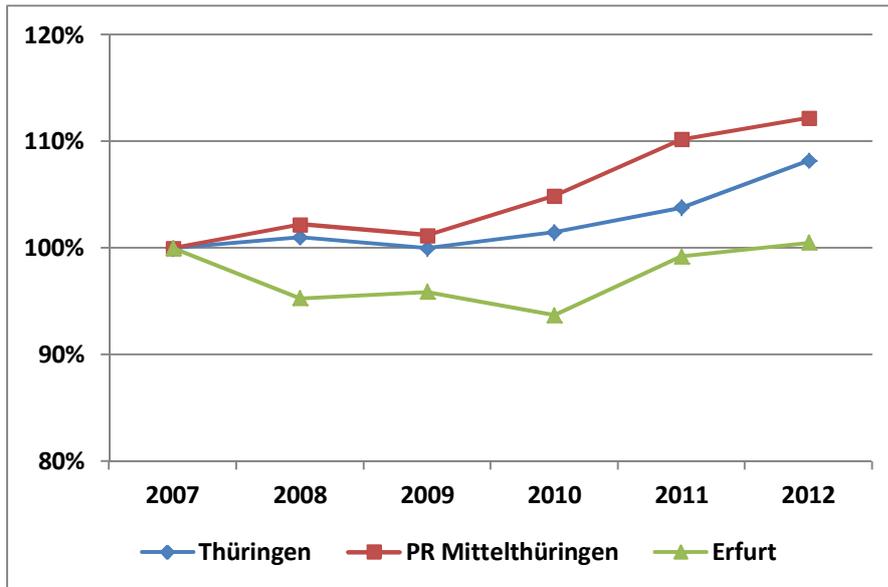


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



Die **Herstellung sonstiger Waren** ist in Erfurt mit knapp 5% aller Beschäftigten nicht unbedeutend; in der Entwicklung stagniert die Branche aber. Ein leichter Beschäftigungsrückgang zwischen 2007 und 2010 wird bis 2013 wieder ausgeglichen, im Land und in der Region ist die Entwicklung deutlich positiver.

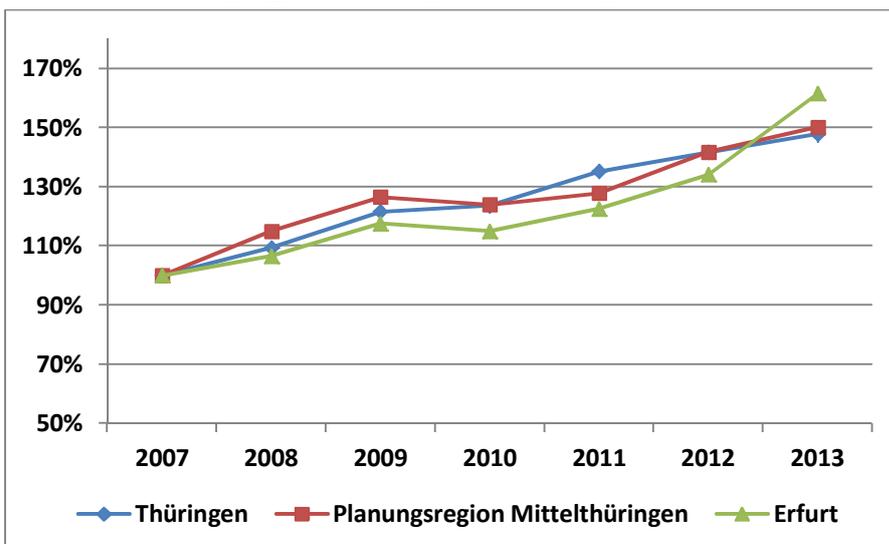
Abb. 17: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Herstellung sonstiger Waren 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die Branche **Reparatur und Installation**, die erst seit 2007 als selbständige Branche geführt wird, ist in Erfurt mit einem Beschäftigungsanteil von 7,5% eine der bedeutenderen Branchen und nimmt seit 2007 eine sehr positive Entwicklung mit einer Beschäftigungszunahme von über 60% (+209 Arbeitsplätze). Die Entwicklung verläuft parallel zur Entwicklung im Land und in der Region, Erfurt liegt im Endresultat allerdings leicht über den Vergleichsräumen.

Abb. 18: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Reparatur und Installation 2007 bis 2013

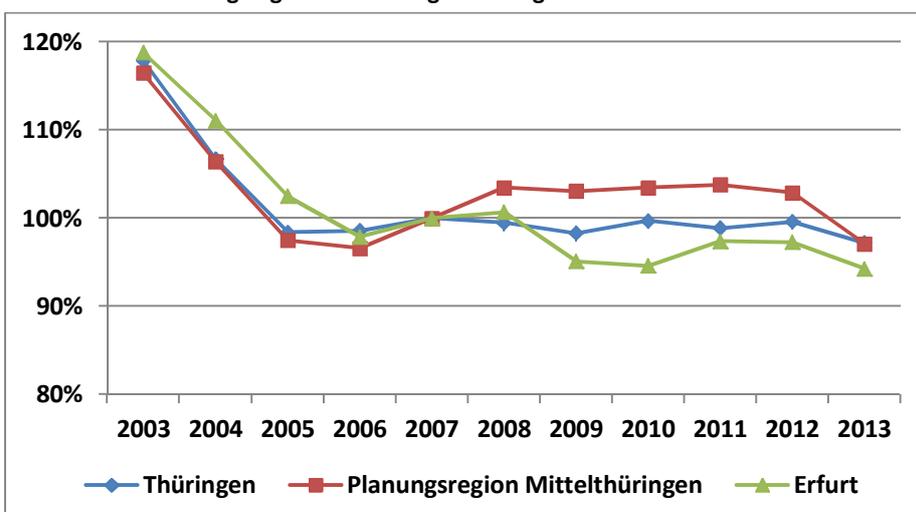


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

#### 4.1.2 Baugewerbe

Die Beschäftigung im Baugewerbe ist in Erfurt seit 2003 rückläufig; besonders stark waren die Beschäftigungsabnahmen zwischen 2003 und 2007 (-1.000 Beschäftigte), danach verläuft die Entwicklung deutlich ruhiger, in der Summe aber nach wie vor negativ (-316 Beschäftigte). Im Land und in der Planungsregion verläuft die Entwicklung bis 2007 im Wesentlichen parallel, danach kann die Planungsregion ihre Beschäftigung im Wesentlichen halten; erst ab 2012 ist wieder ein Rückgang der Beschäftigung zu erkennen.

Abb. 19: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2003 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



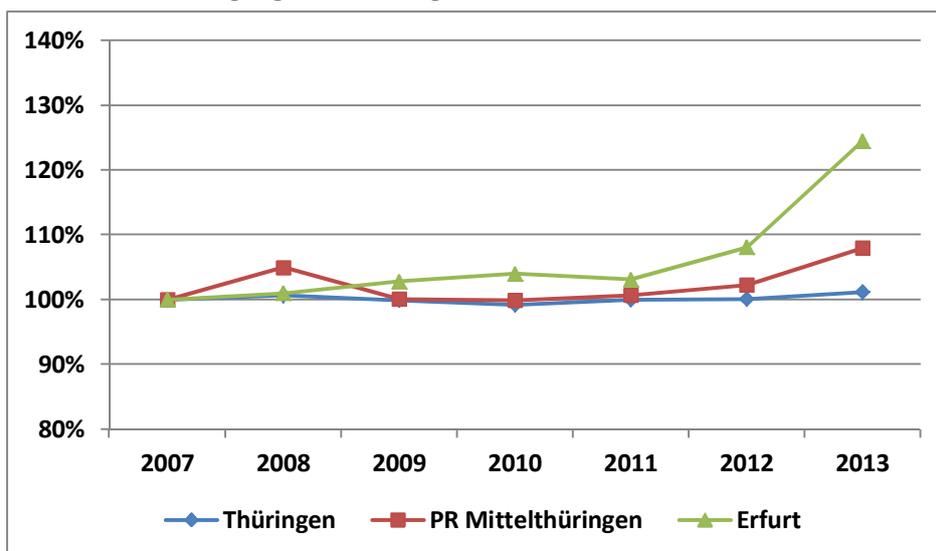
### 4.1.3 Handel

Die Entwicklung im Handel ist eher verhalten. Einer Beschäftigungsabnahme zwischen 2003 und 2005 folgt eine leichte Zunahme der Beschäftigung bis 2011, gefolgt von einem steilen Anstieg (+500 Beschäftigte von 2011 auf 2012, +1.800 Beschäftigte von 2012 auf 2013). Die Entwicklung in den Vergleichsräumen erfolgt parallel, wenn auch nicht so ausgeprägt wie in Erfurt, wobei der Beschäftigungsanstieg in der Planungsregion ab 2012 fast ausschließlich auf die Entwicklung in Erfurt zurückgeht.

Die Entwicklung wird praktisch ausschließlich vom Einzelhandel bestimmt, der zwei Drittel der Gesamtbeschäftigung des Handels stellt (Land: 59,5%, Planungsregion 60%) und praktisch für den gesamten Beschäftigungszuwachs verantwortlich ist.

Nach Auskunft der örtlichen Stellen ist diese Expansion allerdings in erster Linie auf die Ansiedlung von Logistikfunktionen des Einzelhandels sowie auf Vertriebszentren des Internet-Handels zurückzuführen (Zentrallager großer Konzerne). Wenn diese Beschäftigten auch formal zum Einzelhandel zu rechnen sind, so üben sie doch in erster Linie Logistikfunktionen aus und müssten funktional dem Sektor Verkehr und Lagerei zugerechnet werden.

Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2007 bis 2013

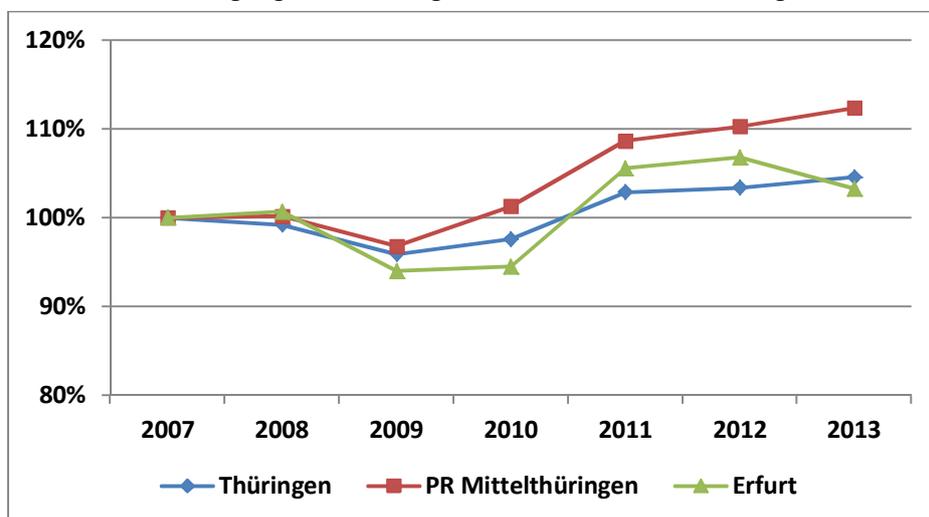


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

#### 4.1.4 Verkehr und Lagerei

Der Sektor Verkehr und Lagerei verzeichnet zwischen 2008 und 2009 in Erfurt einen Einbruch in der Beschäftigung (-300 Beschäftigte), dem von 2010 bis 2012 ein deutlicher Anstieg folgt (+600 Beschäftigte), der erneut von einem Beschäftigungsrückgang abgelöst wird. Demgegenüber ist in der Planungsregion und in abgeschwächter Form auch im Land seit 2009 ein kontinuierlicher Beschäftigungsaufbau festzustellen. Hinzuweisen ist darüber hinaus auf die im obigen Abschnitt dargestellte Expansion von Logistikfunktionen des Einzelhandels, deren Beschäftigungsexpansion ebenfalls dem Logistiksektor zugerechnet werden müsste.

Abb. 21: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

#### 4.1.5 Dienstleistungen

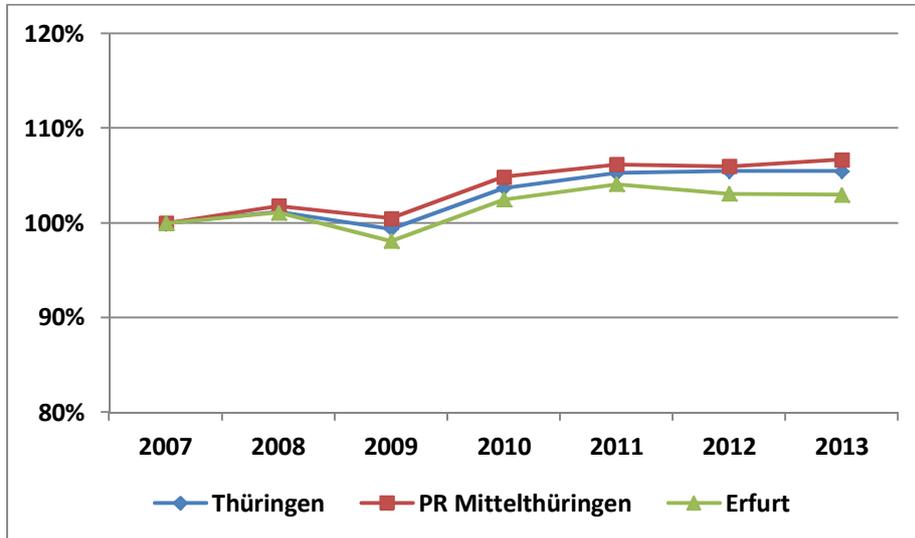
Auch im Dienstleistungssektor lässt sich die Entwicklung erst ab 2007 beobachten, da mit der Umstellung der Wirtschaftssystematik Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes und des Sektors Verkehr und Nachrichten dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden und damit ein Systembruch in der Entwicklung eintritt.

Im Vergleich zu anderen Regionen ist sowohl in Erfurt als auch in der Planungsregion und im Land Thüringen eine sehr verhaltene Entwicklung, fast eine Stagnation in der Beschäftigungsentwicklung festzustellen. Angesichts mehr oder weniger starker Zunahmen der Beschäftigung in diesem Sektor in fast allen Räumen der Bundesrepublik muss dies - auch unter Berücksichtigung des bereits sehr hohen Anteils



dieses Sektors - als ein Krisensignal angesehen werden. In Erfurt ist die Entwicklung dabei noch verhaltener als im Land und in der Planungsregion.

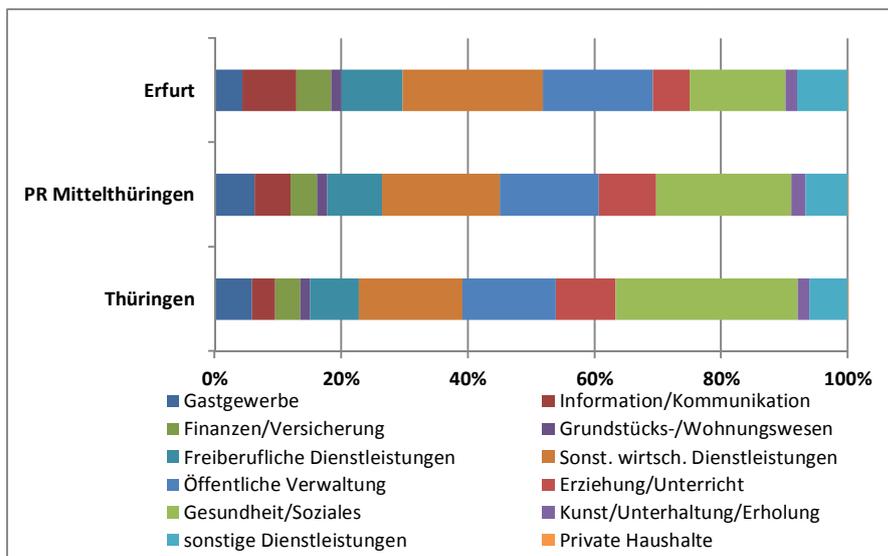
Abb. 22: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungsgewerbe 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Strukturell ist der Dienstleistungssektor in Erfurt durch überdurchschnittliche Anteile der Sektoren Information und Kommunikation, Freiberufliche Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen und Öffentliche Verwaltung (hier bedingt durch die Landesbehörden) gekennzeichnet. Deutlich unterdurchschnittlich sind hingegen die Anteile des Gesundheits- und Sozialwesens sowie des Sektors Erziehung und Unterricht.

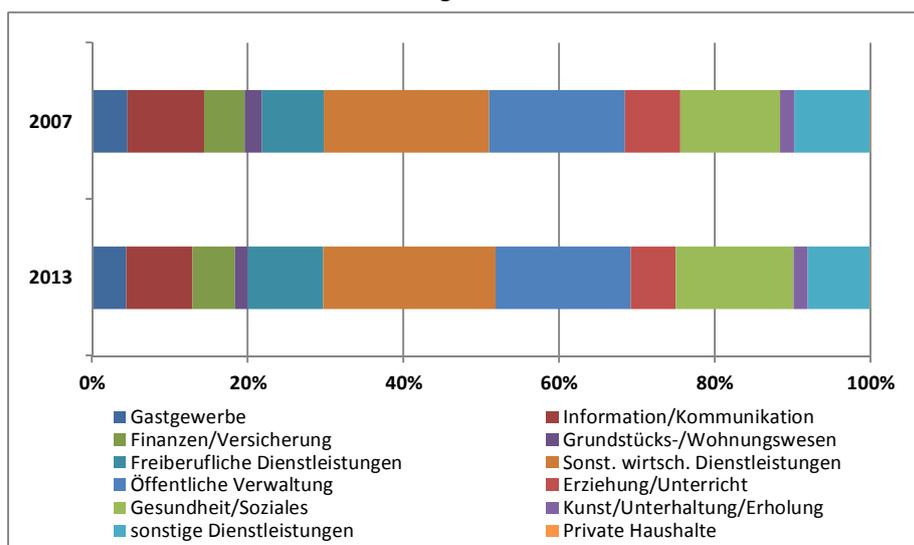
Abb. 23: Struktur des Dienstleistungssektors 2013 im Vergleich



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Zwischen 2007 und 2013 hat sich die Struktur des Dienstleistungssektors in Erfurt nur unwesentlich verändert. Einen deutlichen Anteilsgewinn hatten lediglich die Freiberuflichen Dienstleistungen und das Gesundheits- und Sozialwesen. Die Sektoren Information und Kommunikation sowie Erziehung und Unterricht haben hingegen Anteilsverluste zu verzeichnen.

Abb. 24: Struktur des Dienstleistungssektors in Erfurt 2007 und 2013

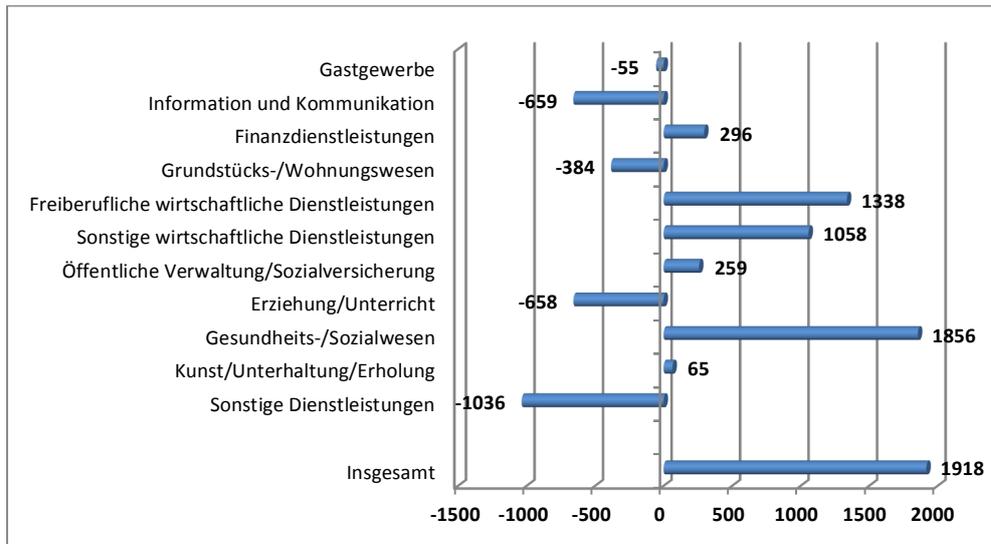


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei der branchendifferenzierten Analyse der Beschäftigungsentwicklung zeigt sich die sehr heterogene Entwicklung des Dienstleistungssektors in Erfurt. Sieben Branchen mit einem Beschäftigungszuwachs von insgesamt 4872 Arbeitsplätzen stehen fünf Branchen mit einer Beschäftigungsabnahme von insgesamt 2792 Arbeitsplätzen gegenüber. Besonders starke Zunahmen finden sich bei den Freiberuflichen Dienstleistungen, den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und im Gesundheitswesen. In den Sektoren Information und Kommunikation sowie sonstige Dienstleistungen sind hingegen deutliche Beschäftigungsrückgänge festzustellen.



Abb. 25: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2013



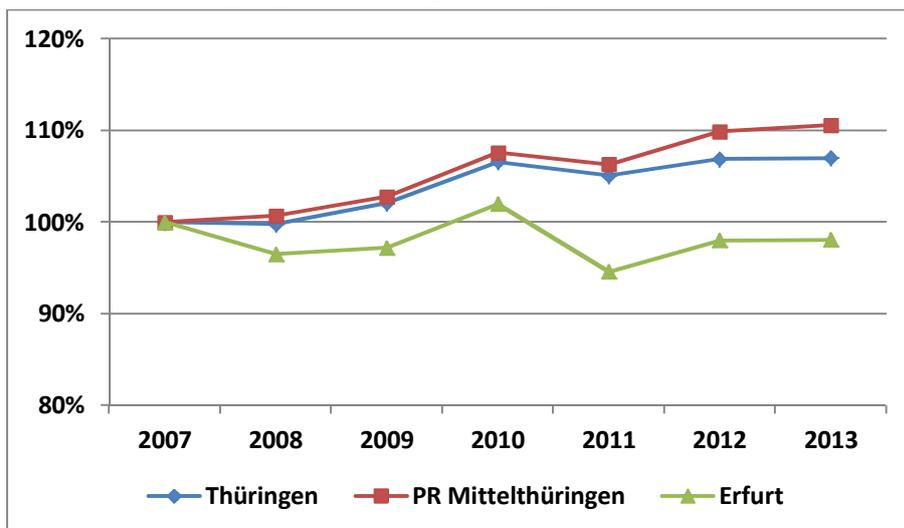
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Prozentual sind die stärksten Zunahmen bei den Freiberuflichen Dienstleistungen (+27,0%) und im Gesundheits-/Sozialwesen (+23,1%), die stärksten Abnahmen im Grundstücks- und Wohnungswesen (-27,6%) und bei den sonstigen Dienstleistungen (-16,0%) festzustellen. Hinzuweisen ist auch auf die Abnahme der Beschäftigung in der Untergruppe Informationsdienstleistungen (Untergruppe des Sektors Information und Kommunikation), die mit -524 Beschäftigten bzw. -78% extrem ausfällt.

Innerhalb des Dienstleistungssektors finden sich die folgenden Entwicklungen:

Das **Gastgewerbe** entwickelt sich in Erfurt mit Schwankungen, in der Summe aber deutlich negativer als in der Planungsregion oder im Land.

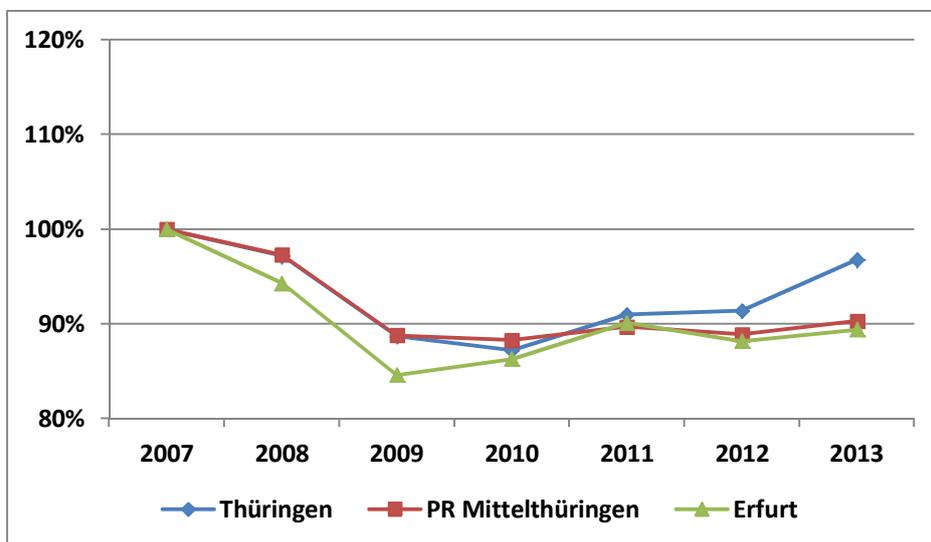
Abb. 26: Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Sektor **Information und Kommunikation** hat in allen drei Vergleichsräumen zwischen 2007 und 2009 starke Beschäftigungseinbrüche, denen bis 2011 eine leichte Beschäftigungszunahme folgt. Danach stagniert die Entwicklung in Erfurt und in der Planungsregion, während sich im Land der Zuwachs fortsetzt.

Abb. 27: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Information und Kommunikation



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

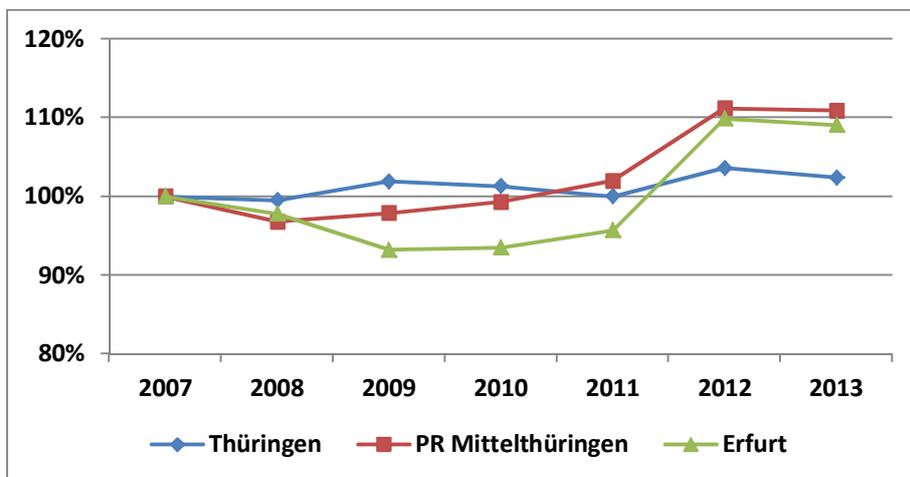
Innerhalb des Sektors ist die Entwicklung in Erfurt heterogen: In den Teilbereichen Verlagswesen/ Ton- und Datenträger/ Rundfunk/ Fernsehen (+48%) sowie Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie (+16,7%) finden sich positive Beschäftigungsentwicklungen, in den Teilbereichen Telekommunikation (-46,6%)



sowie Informationsdienstleistungen (-77,2%) sind deutliche Beschäftigungsabnahmen zu verzeichnen.

Der Sektor **Finanz- und Versicherungsdienstleistungen** entwickelt sich in Erfurt bis 2009 zunächst deutlich negativ, baut dann aber allmählich und ab 2011 deutlich wieder Beschäftigung auf. Die Entwicklung liegt deutlich über der des Landes, aber unter der Entwicklung in der Planungsregion.

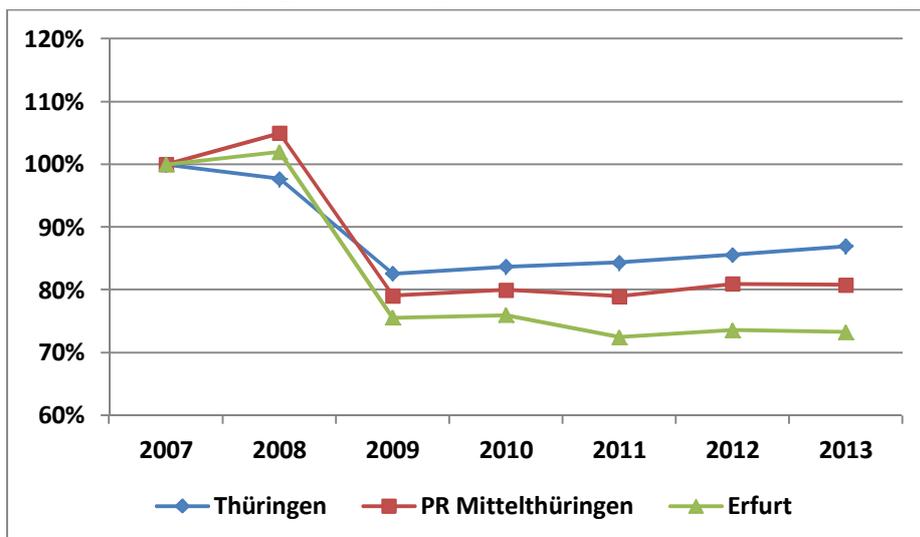
Abb. 28: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Das **Grundstücks- und Wohnungswesen** entwickelt sich in den drei Vergleichsregionen fast im Gleichschritt. Einem deutlichen Beschäftigungseinbruch zwischen 2008 und 2009 (-350 Beschäftigte in Erfurt) folgt eine weitgehende Stagnation bis 2013. Erfurt entwickelt sich dabei schlechter als die Vergleichsregionen.

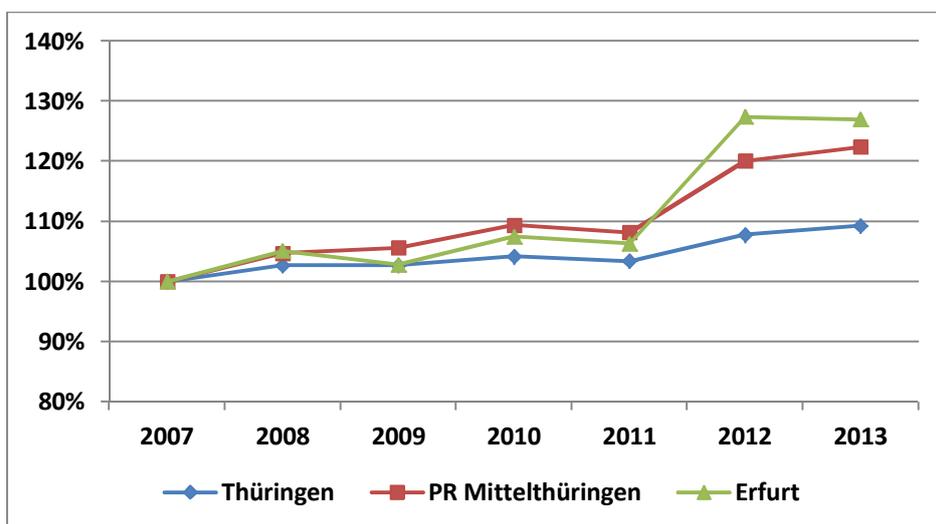
Abb. 29: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Grundstücks- und Wohnungswesen 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **Freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen** entwickeln sich zwischen 2007 und 2011 eher verhalten und weitgehend parallel, danach erfolgt in Erfurt ein starker Beschäftigungsaufbau (+1.050 Beschäftigte). Mit diesem Zuwachs liegt Erfurt deutlich über den Vergleichsräumen, nachdem es bis 2011 eher unter der Entwicklung in der Planungsregion lag.

Abb. 30: Beschäftigungsentwicklung im Bereich freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2013



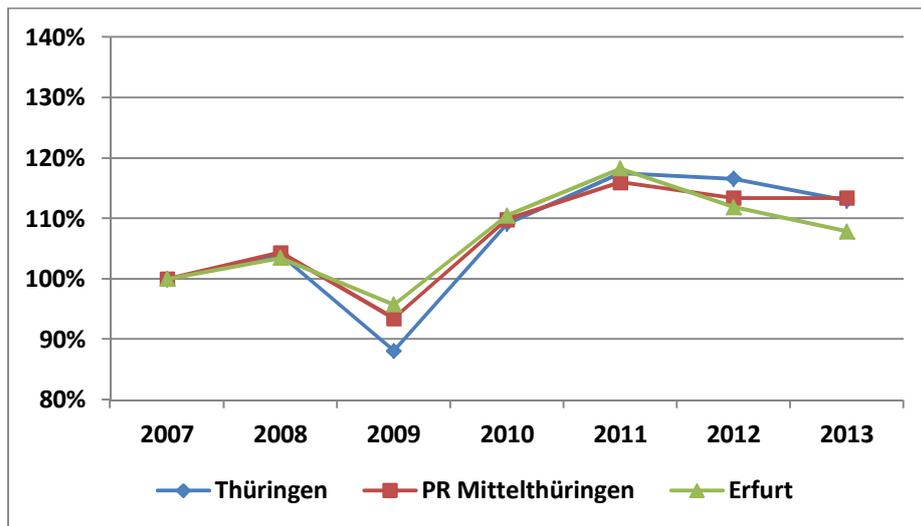
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei den **sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen** marschieren die Vergleichsregionen bis 2011 quasi im Gleichschritt, danach differenziert sich die Entwicklung etwas aus, wobei insbesondere Erfurt gegenüber der Landesentwicklung



zurückfällt. Zwischen 2011 und 2013 verliert der Sektor in Erfurt rd. 1400 Beschäftigte. Möglicherweise liegt hier auch eine statistischen "Umbuchung" vor, bei der ein oder mehrere Betriebe von dieser Kategorie in die Kategorie freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen gewechselt sind.

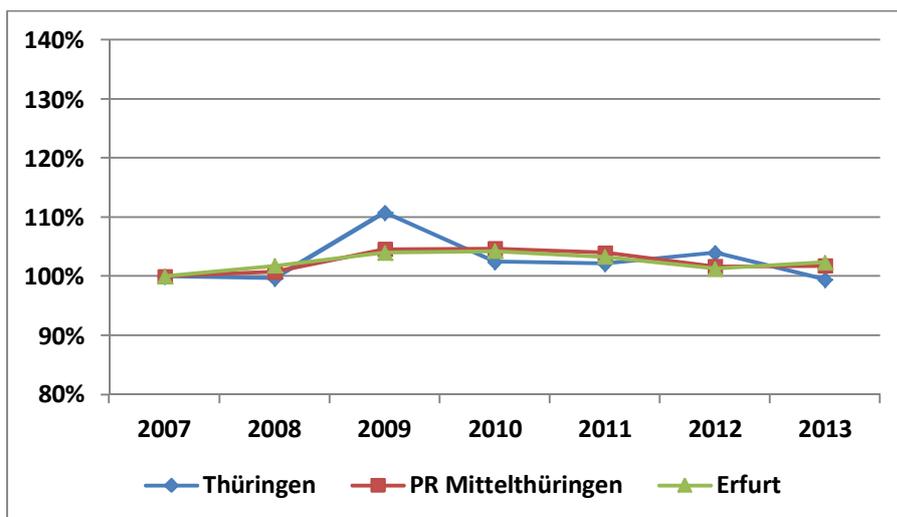
Abb. 31: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **öffentliche Verwaltung** als eine in Erfurt auf Grund der Präsenz der Landesbehörden besonders bedeutsame Branche ist im Zeitverlauf im Wesentlichen stabil. In allen drei Vergleichsräumen ist die gleiche Entwicklung zu beobachten. Bis 2009 nimmt die Beschäftigung zu, danach wird bis 2012 geringfügig Beschäftigung abgebaut, in 2013 ist wiederum eine leichte Zunahme zu verzeichnen. Grundsätzlich kann diese Entwicklung auch mit dem Auslaufen bzw. der Neueinrichtung befristeter Beschäftigungsverhältnisse erklärt werden.

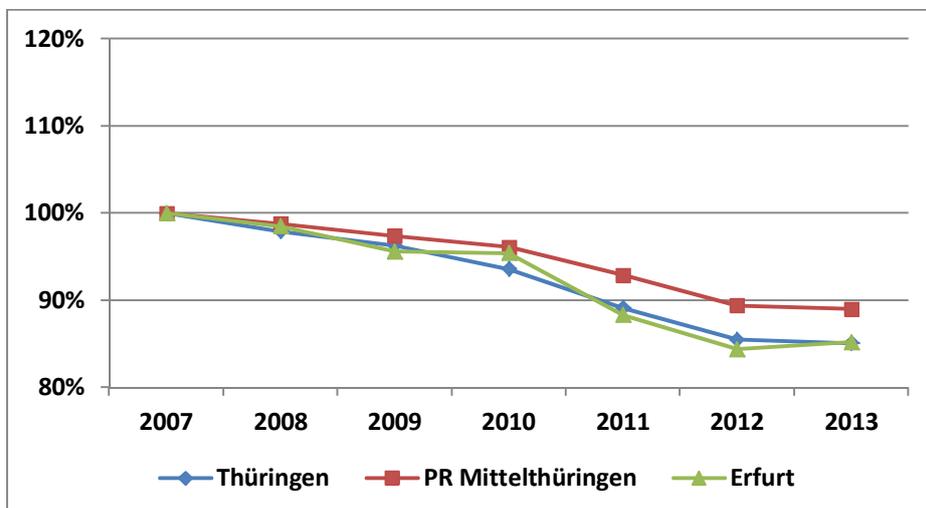
Abb. 32: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gebietskörperschaften/ Sozialversicherung 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im Bereich **Erziehung und Unterricht** ist die Beschäftigungsentwicklung in allen drei Vergleichsräumen rückläufig. Erfurt entwickelt sich dabei parallel zum Land, aber schlechter als in der Planungsregion.

Abb. 33: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung und Unterricht 2007 bis 2013

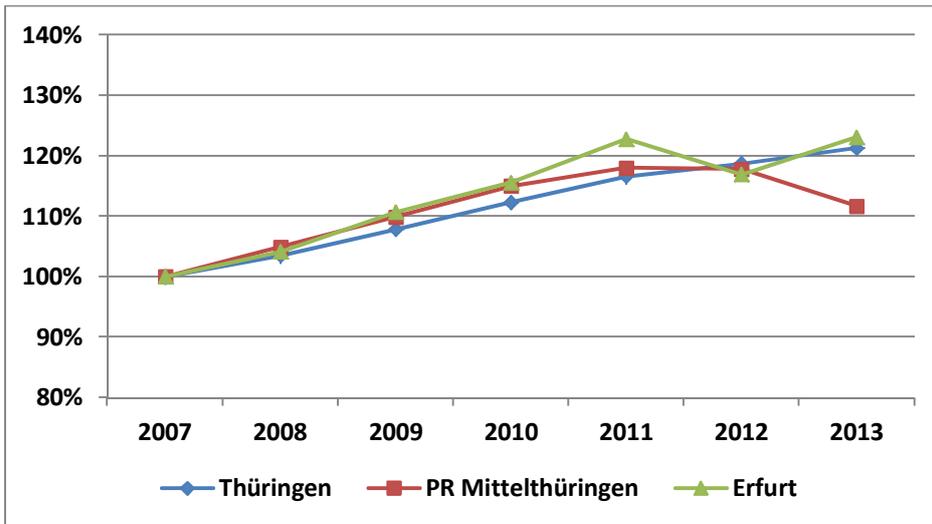


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Auch im **Gesundheits- und Sozialwesen** entwickelt sich die Beschäftigung weitgehend parallel, hier allerdings mit deutlichen Beschäftigungszunahmen. Erfurt liegt dabei geringfügig über den Vergleichsräumen.



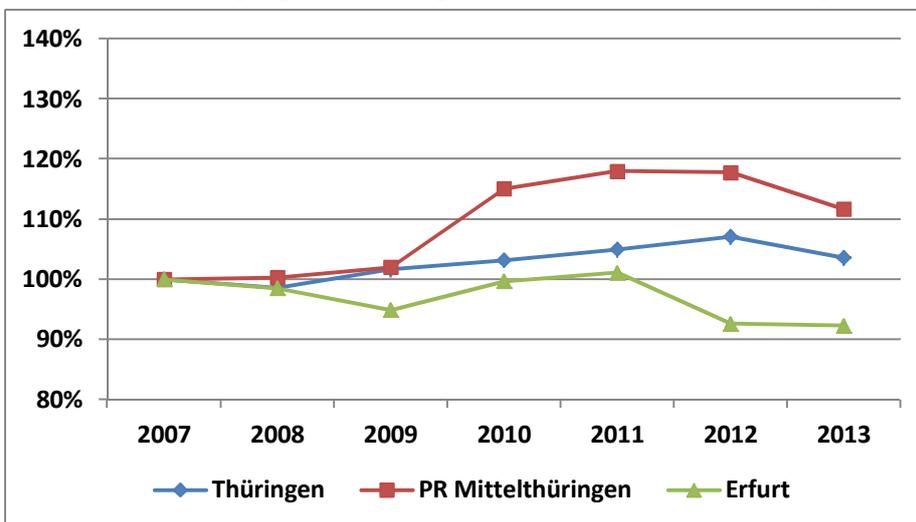
Abb. 34: Beschäftigungsentwicklung im Gesundheits- und Sozialwesen 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im Bereich **Kunst, Unterhaltung und Erholung** nimmt in Erfurt die Beschäftigung ab, im Land und insbesondere in der Planungsregion nimmt sie hingegen zu. Die Abnahme findet in Erfurt insbesondere bei den künstlerischen, kreativen und unterhaltenden Tätigkeiten statt, die wiederum in der Planungsregion deutlich zunehmen.

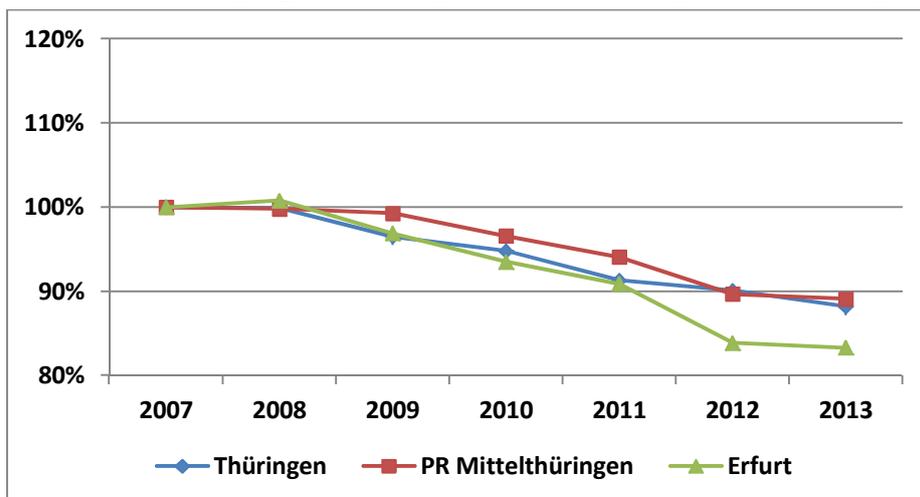
Abb. 35: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Auch bei den **sonstigen Dienstleistungen** ist eine kontinuierliche Beschäftigungsabnahme festzustellen, die in Erfurt im Vergleich zum Land und zur Planungsregion besonders deutlich ausfällt.

Abb. 36: Beschäftigungsentwicklung im Bereich sonstige Dienstleistungen 2007 bis 2013



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

## 4.2 PORTFOLIOANALYSE

Die Portfolioanalyse ist ein wichtiges Instrument zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation einer Stadt. Während die Grafiken zur Beschäftigungsentwicklung lediglich die Wachstumsrate einer Wirtschaftsabteilung darstellen, bezieht die Portfolioanalyse auch andere Kriterien in die Beurteilung der lokalen Ökonomie ein. Neben der Beschäftigtenzahl der einzelnen Wirtschaftsabteilungen, welche durch den Durchmesser der Kreise symbolisiert wird, wird auch ihr jeweiliger Anteil an der Gesamtbeschäftigung und das Beschäftigungswachstum im Vergleich zum durchschnittlichen Wachstum aller Wirtschaftsabteilungen berücksichtigt.

Im Portfolio-Diagramm zeigt die X-Achse die durchschnittliche Wachstumsrate der Beschäftigungszahlen, die Y-Achse den durchschnittlichen Anteil der Wirtschaftsabteilungen an der Gesamtbeschäftigung. Die Wirtschaftsabteilungen rechts der X-Achse haben demnach einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung; diejenigen oberhalb der Y-Achse eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Insgesamt werden vier Quadranten gebildet, deren Bedeutung nachfolgend erläutert wird:

- **Aufstieg (Aufsteiger):** Der erste Quadrant befindet sich links oben im Portfolio-Diagramm. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten haben zwar überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten, aber einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung. Da sich die Unternehmen dieser Wirtschaftsabteilung



gen häufig noch in der Gründungsphase befinden oder aus anderen Gründen nur eine geringe Größe haben, werden kaum Arbeitskräfte oder Gewerbeflächen nachgefragt. Die hohen Wachstumsraten führen dazu, dass hohe Kapazitätsinvestitionen getätigt werden. Rationalisierungsinvestitionen oder Ersatzinvestitionen spielen in diesem Entwicklungsstadium noch eine geringe Rolle. Die Wirtschaftsabteilungen in Quadrant 1 gelten als Aufsteiger, denen meist eine positive Entwicklung und eine zunehmende Bedeutung für die Gesamtwirtschaft der Stadt bevorstehen. Die Veränderung äußerer Rahmenbedingungen kann allerdings auch zu einer negativen Entwicklung und dem "Absturz" einer Abteilung in den vierten Quadranten führen.

- **Höhepunkt (Stars):** Die wichtigste Position für die Wirtschaft einer Stadt nehmen die Wirtschaftsabteilungen ein, die sich in dem Quadranten rechts oben befinden. Sie haben sowohl einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung als auch eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Da die Abteilungen in diesem Quadranten in hohem Maße Kapazitätsinvestitionen (allerdings auch schon Rationalisierungsinvestitionen) tätigen sowie Gewerbeflächen und Arbeitskräfte nachfragen, gehen von ihnen vielfältige positive Impulse für die Entwicklung einer Stadt aus. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten befinden sich auf dem Höhepunkt ihres Lebenszyklus.
- **Fundament (Platzhirsche):** Die Wirtschaftsabteilungen im dritten Quadranten, der sich rechts unten befindet, haben einen überdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung, ihre Wachstumsrate ist jedoch unterdurchschnittlich, in einigen Fällen sogar negativ. Die Bedeutung dieser Abteilungen ist auf Grund ihres hohen Anteils an der Gesamtwirtschaft hoch, eine positive Entwicklung der lokalen Ökonomie können sie jedoch kaum (bzw. bei einer negativen Entwicklungsrate gar nicht mehr) forcieren. Es werden vorrangig Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen getätigt, die Nachfrage nach Arbeitskräften ist entsprechend gering und die Nachfrage nach Gewerbeflächen konzentriert sich fast ausschließlich auf Arrondierungen. Die Abteilungen in diesem Quadranten sind das Fundament der Gesamtwirtschaft. Negative Entwicklungstendenzen können zu umfangreichen Entlassungen und dem Abrutschen einer Wirtschaftsabteilung in den vierten Qua-



dranten führen (eine derartige Entwicklung nahm z.B. der Bergbau im Ruhrgebiet).

- **Abstieg:** Die Wirtschaftsabteilungen, die sich im Quadranten links unten befinden, haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung und eine unterdurchschnittliche, z.T. auch negative Wachstumsrate. Die Auswirkungen dieser Abteilungen auf die Gesamtwirtschaft sind in der Regel negativ, Investitionen werden allenfalls in Form von Ersatzinvestitionen getätigt, Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt beschränken sich auf Flächenfreisetzungen. Arbeitskräfte werden nicht mehr nachgefragt, sondern vielmehr entlassen. Einige Betriebe haben den Großteil der negativen Entwicklungen - insbesondere in Bezug auf den Beschäftigungsabbau - bereits hinter sich, andere stehen erst am Anfang oder befinden sich mitten in der negativen Entwicklung.

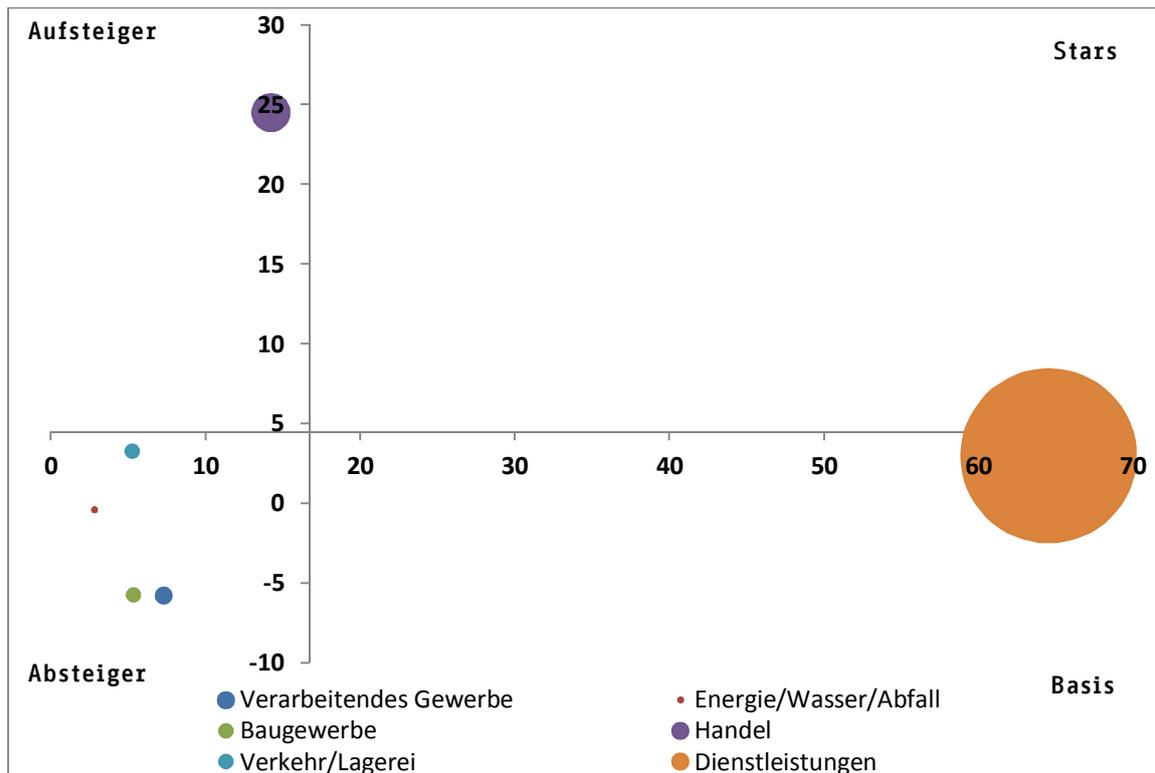
Das Portfolio zeigt den augenblicklichen Status der lokalen Ökonomie. Veränderungen der Rahmenbedingungen können Entlassungen oder Neueinstellungen in den verschiedenen Wirtschaftsabteilungen bewirken und damit zu Änderungen der Wachstumsraten und der Anteile an der Gesamtbeschäftigung führen. Die Position einer Wirtschaftsabteilung im Portfolio ist somit nicht statisch, sondern unterliegt ständigen - wenn auch sehr langsamen - Veränderungen.

### **Portfolio Erfurt**

Das Portfolio der Gesamtwirtschaft zeigt den Dienstleistungssektor als die in Erfurt dominierende Hauptgruppe zwischen den Kategorien der Stars und der Basis, allerdings mit einer Tendenz zur Basis. Baugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei sowie der Bereich Energie/ Wasser/ Abfall befinden sich im Bereich der Absteiger, d.h. weisen ein unterdurchschnittliches Wachstum bzw. - im Fall von Baugewerbe und Verarbeitendem Gewerbe - sogar Schrumpfungen auf. Lediglich der Handel findet sich im Bereich der Aufsteiger; ein Effekt, der - wie bereits dargestellt - ausschließlich der Handelslogistik geschuldet ist.



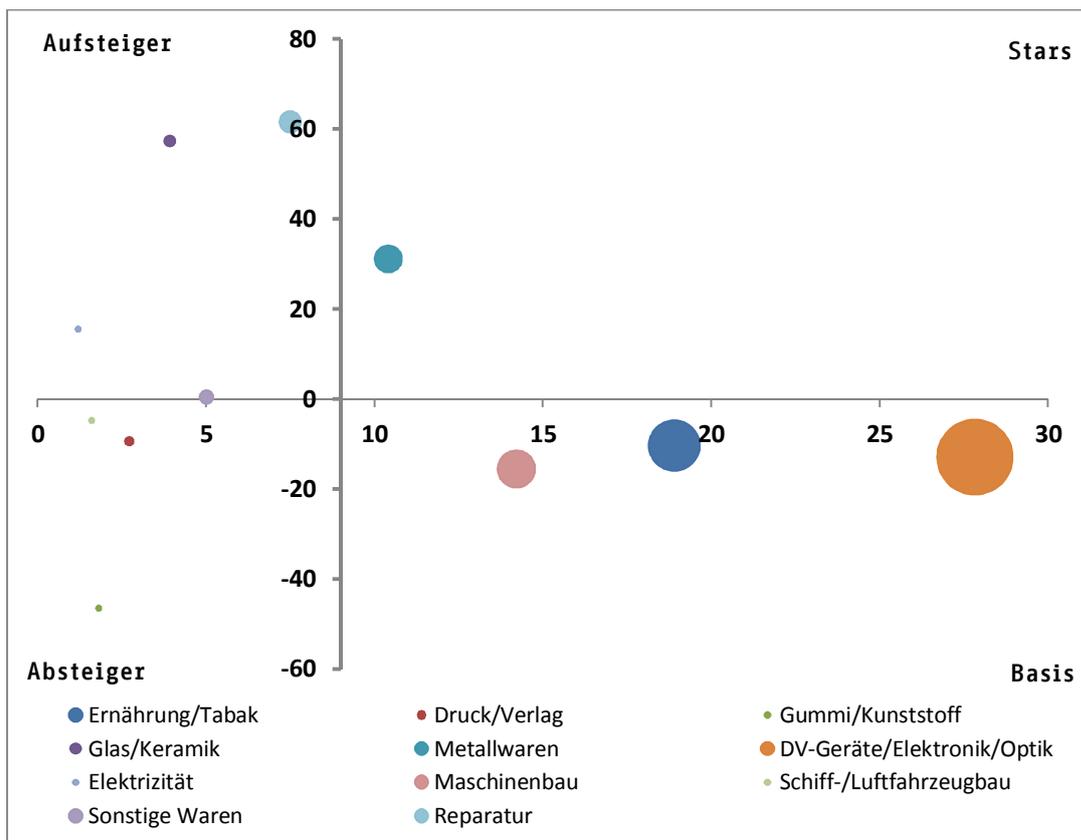
Abb. 37: Portfolio der Gesamtwirtschaft in Erfurt



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Differenzierter ist das Portfolio zum **Verarbeitenden Gewerbe**. Hier finden sich die in Erfurt dominierenden Leitbranchen der Ernährungswirtschaft, des Maschinenbaus und des Bereiches DV-Gewerbe/ Elektronik/ Optik sämtlich im Bereich der Basis, d.h. von den Schwerpunktbranchen gehen aktuell keine wirtschaftlichen Impulse mehr aus. Zu den Absteigern sind außerdem die Bereiche „Gummi/ Kunststoff“, „Druck/ Verlag“ und „Herstellung von elektrischen Anlagen“ zu rechnen, während der Bereich „Sonstige Waren“ auf der Nulllinie liegt. Demgegenüber finden sich im Bereich der Aufsteiger mit den Branchen "Glas/ Keramik/ Steine und Erden", "Herstellung von elektrischen Anlagen", und "Reparatur und Installation" immerhin drei Branchen, zu denen noch die Branche "Herstellung von Metallerzeugnissen" im Bereich der Stars tritt. Damit stellt sich das Portfolio des Verarbeitenden Gewerbes als eine Mischung von schwächelnden dominierenden Branchen und expansiven kleineren Branchen dar, das in der Tendenz für eine zunehmende Diversifizierung der Erfurter Wirtschaftsstruktur spricht.

Abb. 38: Portfolio des Verarbeitenden Gewerbes in Erfurt

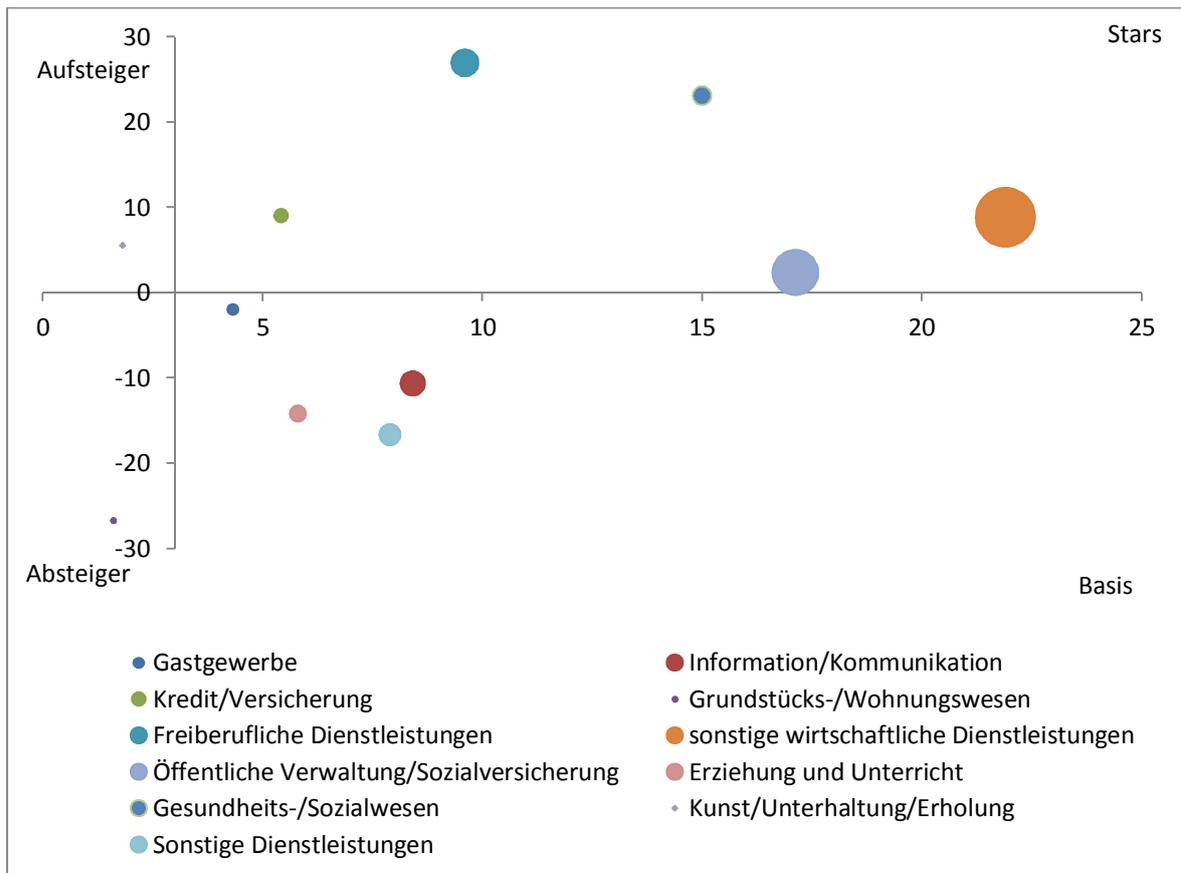


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im **Dienstleistungssektor** zeigt sich ebenfalls ein differenziertes Bild. Hier finden sich allerdings die größten Branchen "Gebietskörperschaften/ Sozialversicherungen", "sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen" und "Freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen" im Bereich der Stars, d.h. diese Branchen weisen ein überdurchschnittliches Wachstum auf. Dies gilt auch für das Gesundheits- und Sozialwesen sowie den Bereich Kredit/ Versicherungen im Bereich der Stars und den Bereich "Kunst/ Unterhaltung/ Erholung" im Bereich der Aufsteiger. Zur Basis - d.h. mit einer unterdurchschnittlichen Entwicklung - sind hingegen die Bereiche "Information/ Kommunikation", "Gastgewerbe", "sonstige Dienstleistungen" und "Erziehung und Unterricht" zu rechnen. Schließlich ist das Grundstücks- und Wohnungswesen als Absteiger zu klassifizieren.



Abb. 39: Portfolio des Dienstleistungssektors in Erfurt



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur



## 5 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN ERFURT

Zur Ermittlung der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gibt es grundsätzlich drei Methoden:

- Eine umfassende **schriftliche Befragung** der Nachfrager von Gewerbeflächen (in erster Linie Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe, Großhandel und Verkehrsgewerbe). Diese Vorgehensweise liefert im Allgemeinen gute und differenzierte Ergebnisse, ist aber sehr zeit- und kostenaufwendig. Ein Nachteil dieser Methodik ist außerdem, dass sie sich ausschließlich an die bereits in der zu untersuchenden Gemeinde ansässigen Betriebe richtet und damit Bedarfsanmeldungen und Flächennachfragen von außerhalb nicht erfassen kann.
- Eine **modelltheoretische Bedarfsberechnung**, bei der der zu erwartende Flächenbedarf für einen definierten Zeitraum auf der Basis der Beschäftigtenzahlen mittels bestimmter Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquoten berechnet wird. Vorteil des Verfahrens ist der vergleichsweise geringe Arbeitsaufwand; Nachteil ist, dass Durchschnittswerte ermittelt werden, die im Zeitverlauf stark schwanken können. Allerdings können die Parameter des Modells durch die Nutzung lokalspezifischer Werte an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden, sofern entsprechende Daten auf lokaler Ebene vorliegen.
- Eine **Fortschreibung der Flächenverkäufe** in einer Kommune unter Verwendung eines Durchschnittswerts für einen Vergangenheitszeitraum. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenverkäufe in einer Kommune - von einzelnen sporadisch auftretenden Ausreißern sehr großer Flächenverkäufe abgesehen - auf einem vergleichsweise gleichmäßigem Niveau bewegen und sich nur langsam verändern. Nachteil dieser Methode ist, dass private Flächenverkäufe nicht erfasst werden; dies kann in der Mehrzahl der Kommunen allerdings vernachlässigt werden, da sich auf dem Gewerbeflächenmarkt die weitaus überwiegende Zahl der Verkäufe direkt zwischen Nutzer und Kommune vollzieht.

In Erfurt kamen - nicht zuletzt aus Zeit- und Kostenaspekten - die Modellrechnung und die Fortschreibung der Flächenvergaben zum Einsatz.

Bei diesen Methoden wird der Bedarf an **Nettobaufflächen** – d.h. Grundstücke, die ansiedlungsinteressierten Betrieben zum Kauf angeboten werden können - berech-



net. Für die planungsrechtliche Sicherung der Flächen im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen wird der Bedarf an Bruttobauland benötigt; dazu sind den Nettobauflächen noch Erschließungs- und ggf. Ausgleichsflächen hinzuzurechnen. Der Anteil dieser Flächen ist standortabhängig; in den Modellrechnungen wird von einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen ausgegangen.

## 5.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberausweisungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen<sup>45</sup>. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt das Modell nicht auf eine - prognostizierte oder angestrebte - Entwicklung der Erwerbspersonenzahlen, sondern auf die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Gemeinde als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Die notwendigerweise in den Modellannahmen getroffenen Vereinfachungen - insbesondere die Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten, aber auch die Bestimmung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und die Flächenkennziffer - wurden in der Vergangenheit häufig als zu stark nivellierend kritisiert. Eine grundsätzlich mögliche Anpassung an lokalspezifische Gegebenheiten, die von den Modellannahmen abweichen, scheitert in der Regel auf Grund fehlender Daten auf der lokalen Ebene. Dennoch hat es in den letzten Jahren Versuche gegeben, das Modell stärker auszudifferenzieren und damit realitätsnäher zu machen.

- Eine Weiterentwicklung des Modells wurde in einem Gutachten von Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen) vorgenommen<sup>46</sup>. Die Modifikation setzt an den Indikatoren "Ge-

---

<sup>45</sup> Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.

<sup>46</sup> Vgl. Vallee, D., Witte, A., Brandt, T., Bischof, T., Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Entwurf zum Abschlussbericht, Aachen Februar 2012.



werbeflächenbeanspruchender Beschäftigter" und "Flächenkennziffer" an und verwendet anstatt des im Allgemeinen verwendeten GIFPRO-Durchschnittswertes wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern. Die grundsätzliche Rechenmethode des Modells bleibt allerdings unverändert.

- Eine andere Modifikation wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Stadt Potsdam entwickelt<sup>47</sup>. In dieser Version werden die Unternehmen gemäß ihrer Branchenzugehörigkeit zu insgesamt acht Betriebsgruppen zusammengefasst und für diese Gruppen jeweils ein spezifischer arbeitsplatzbezogener Flächenbedarf bestimmt. Dieser Vorgehensweise liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk und mit einer differenzierten Betrachtungsweise der nivellierende Aspekt des GIFPRO-Standardmodells vermieden und lokale Besonderheiten der Branchenstruktur besser berücksichtigt werden können. Darüber hinaus wird für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert. Mit diesen Veränderungen bemüht sich das Modell um eine größere Realitätsnähe, verliert dabei aber an Transparenz und erfordert komplexere Rechenschritte.
- Schließlich besteht die Möglichkeit, das Modell durch die Verwendung lokalspezifischer Werte für die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten und/ oder die Flächenkennziffer realitätsnäher zu gestalten. Dies setzt jedoch voraus, dass entsprechenden Werte auf lokaler Ebene existieren bzw. im Rahmen einer Flächenbedarfsanalyse ermittelt werden können.

### **5.1.1. Zur Methodik der Bedarfsprognose**

#### **GIFPRO-Standardmodell**

Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vor allem aus der Nachfrage mobiler Betriebe. Dabei ist zu differenzieren nach

---

<sup>47</sup> Vgl. Zwicker-Schwarm, D. Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, difu-Impulse 4/2010, Berlin 2010.



- **Neuansiedlungsbedarf** (interkommunale Mobilität) incl. Neugründungen, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden;
- **Verlagerungsbedarf**, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln.

Zentrales Element der Modellkonstruktion sind zwei Werte:

- Die Zahl der Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verlagert bzw. neu angesiedelt werden;
- Der Flächenbedarf je - verlagertem oder neu angesiedeltem – Arbeitsplatz.

Für die Zahl der verlagerten und neu angesiedelten Arbeitsplätze werden - bei der Modellentwicklung empirisch ermittelte - Quoten verwendet, die auf die Beschäftigten in denjenigen Wirtschaftsabteilungen bezogen werden, die in erster Linie Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen. Die Quoten basieren auf der Statistik der Arbeitsagentur, in der die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst sind.

Auf Grund des unterschiedlichen Maßes, in dem die einzelnen Wirtschaftsabteilungen gewerbliche Bauflächen nachfragen, werden die Beschäftigten entsprechend ihrer Wirtschaftsabteilung mit einer Standardquote gewichtet.

- Bei den Beschäftigten, die den Wirtschaftsabteilungen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Verkehr und Lagerei zuzurechnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Unternehmen nahezu ausschließlich Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigten dieser Unternehmen gehen daher zu jeweils 100% in die weiteren Berechnungen mit ein.
- Im Handel werden die Beschäftigten der Untergruppen Großhandel und Kfz-Handel berücksichtigt. Im Allgemeinen stellen diese Bereiche 50% aller Beschäftigten im Handel. Bei Vorliegen entsprechender Werte können auch die realen Beschäftigtenzahlen berücksichtigt werden<sup>48</sup>.
- In einer Fortentwicklung des Modells wird außerdem der Dienstleistungssektor mit 10% der Beschäftigten einbezogen.

---

<sup>48</sup> In der eigentlichen Modellkonzeption wurden noch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung mit jeweils 40% der Beschäftigten berücksichtigt. Nach der Neuordnung der Systematik der Wirtschaftszweige und vor allem der Aufteilung der Hauptbranchen Verkehr und Nachrichten mussten hier Modifikationen in der Modellstruktur vorgenommen werden.

In der Modellkonzeption wird für die **Ansiedlungsquote** ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die **Verlagerungsquote** ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen empfohlen.

Der Schritt von den mobilen - flächennachfragenden - Beschäftigten zur nachgefragten Fläche erfolgt über eine **Flächenkennziffer**, angegeben in qm pro Beschäftigten. Dieser Größe kommt im Rahmen des GIFPRO-Modells ein entscheidender Stellenwert zu. Im Standardmodell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von 225 qm/ Beschäftigten ausgegangen<sup>49</sup>; dieser Wert kann, sofern entsprechende Werte auf lokaler Ebene vorliegen - den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Aus der Multiplikation der Beschäftigtenzahlen mit der Flächenkennziffer ergibt sich die zu erwartende Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenbeanspruchenden Branchen pro Jahr. Diese Zahl wird als Durchschnittswert angesetzt und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstillegungen, Produktionseinschränkungen etc. auch Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Freisetzungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle freigesetzten Flächen wieder einer gewerblich-industriellen Verwendung zugeführt werden können, wird auf der Basis entsprechender Erhebungsergebnisse eine Quote von 25% für gewerbliche Zwecke wiedernutzbarer Flächen zu Grunde gelegt<sup>50</sup>.

Der entsprechende Wert wird bei der Bestimmung des Flächenangebotes und des eventuell vorhandenen Fehlbedarfes an gewerblichen Bauflächen mit berücksichtigt.

---

<sup>49</sup> Vgl. Bauer/Bonny, a.a.O., S. 59.

<sup>50</sup> Die übrigen Flächen werden in der Regel von anderen Nutzungen (vor allem Wohnen, aber auch Einzelhandel, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen, vereinzelt auch Grünflächen) in Anspruch genommen.



## TBS-GIFPRO

In der trendbasierten Variante des GIFPRO-Modells (TBS GIFPRO) besteht die Ermittlung der flächennachfragenden (flächenrelevanten) Beschäftigten aus zwei Elementen:

- Zunächst erfolgt eine Aufteilung der Beschäftigten in insgesamt acht unterschiedliche Betriebsgruppen. Für diese Betriebsgruppen werden mit gruppenspezifischen Quoten die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ermittelt.  
Im Einzelnen werden folgende Gruppen gebildet und mit den folgenden Beschäftigtenquoten in die Berechnung einbezogen:
  - Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe mit 100% der Beschäftigten;
  - emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe mit 90% der Beschäftigten;
  - Baugewerbe mit 90% der Beschäftigten;
  - Logistik, Lagerhaltung mit 100% der Beschäftigten;
  - Forschung, Entwicklung, Medien mit 30% der Beschäftigten;
  - Einzelhandel, Kfz-Handel mit 30% (Einzelhandel) bzw. 70% (Kfz-Gewerbe) der Beschäftigten;
  - wirtschaftsnahe Dienstleistungen mit 20% der Beschäftigten;
  - sonstige Dienstleistungen mit 10% der Beschäftigten.
- Die neuangesiedelten und verlagerten Arbeitsplätze werden mit differenzierten Quoten ermittelt. Entsprechend dem Modell des Difu wird für die Neuansiedlungen eine Quote von 0,15 je 100 Beschäftigte für die gewerblichen Branchen und 0,77 je 100 Beschäftigte für die Dienstleistungsbranchen, für die Verlagerung eine einheitliche Quote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt.
- Ergänzend wird die Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen bis 2030 hochgerechnet. Hier wird aus der Entwicklung der Vergangenheit eine jahresdurchschnittliche Veränderung ermittelt und auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet. Im Fall von Beschäftigungsabnahmen wird die Trendentwicklung auf 50% reduziert. Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen werden mit dieser Trendentwicklung zusammengefasst<sup>51</sup>. Übertrifft die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen, wird die Quote auf Null gesetzt.

---

<sup>51</sup> Auf die Berücksichtigung des Modells von Vallee wurde verzichtet, weil methodische Bedenken gegen den Ansatz bei den Faktoren Verkehr und Lagerei sowie Großhandel bestehen.

- Die trendbasierte Entwicklung ergibt zusammen mit den zu verlagernden Arbeitsplätzen für jede Betriebsgruppe die Gesamtzahl der flächennachfragenden Arbeitsplätze. In Abweichung vom klassischen GIFPRO-Modell erfolgt die Berechnung in einem Arbeitsschritt für den gesamten Betrachtungszeitraum. Diese Zahlen dienen als Grundlage für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten aus Neuansiedlungen und Verlagerungen.
- Die Beschäftigtenzahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln. Im Einzelnen werden angesetzt:
  - emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe: 200 qm/Beschäftigten;
  - emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe: 150 qm/Beschäftigten;
  - Baugewerbe: 75 qm/Beschäftigten;
  - Logistik, Lagerhaltung: 250 qm/Beschäftigten;
  - Forschung, Entwicklung, Medien: 150 qm/Beschäftigten;
  - Einzelhandel, Kfz-Handel: 250 qm/Beschäftigten;
  - wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 100 qm/Beschäftigten;
  - sonstige Dienstleistungen: 50 qm/Beschäftigten.
- Die Addition der Bedarfswerte für die einzelnen Gruppen ergibt den Gesamtbedarf an Nettobauflächen für den Betrachtungszeitraum.

## 5.2 BEDARFSRECHNUNG

Von den dargestellten Modellvarianten kamen in Erfurt zwei Versionen zum Einsatz<sup>52</sup>:

- Das GIFPRO-Standardmodell als Basisberechnung.
- Das vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelte TBS-GIFPRO-Modell.

### 5.2.1 GIFPRO-Standardmodell

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für Erfurt die folgenden Ergebnisse:

---

<sup>52</sup> Auf die Berücksichtigung des Modells von Vallee wurde verzichtet, weil methodische Bedenken gegen den Ansatz bei den Faktoren Verkehr und Lagerei sowie Großhandel bestehen.



Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in Erfurt zum Stichtag 30.06.2013 insgesamt 29.724 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 7.364 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 570 Beschäftigte im Bereich Energie/Wasser/Abfall (20% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 5.216 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 4.892 Beschäftigte im Handel (100% der Beschäftigten in den Bereichen Großhandel und Kfz-Handel),
- 5.203 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 6.479 Beschäftigte im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) angesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt 253 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze, davon

- 208 Arbeitsplätze durch Verlagerungen und
- 45 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.

Bei einem - modellimmanenten - arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 qm je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von 56.925 qm, davon

- 46.800 qm durch Verlagerungen und
- 10.125 qm durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2015 bis 2030 (16 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **910.800 qm (91 ha)** Nettobauland.

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25% der Nettobauflächen veranschlagt

werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 227.700 qm (22,8 ha). Der Gesamtbedarf steigt auf **1.138.500 qm** Bruttobauland oder **113,8 ha**.

**Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2025 - GIFPRO-Standard**

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	10.125 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	46.800 qm
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	56,925 qm
Bedarf 2015-2030 (16 Jahre; Nettobauland)	910.800 qm
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	227.700 qm
<b>Gesamtbedarf 2015-2030 (Bruttobauland)</b>	<b>1.138.800 qm (113,9 ha)</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

### 5.2.2 TBS-GIFPRO

Im TBS-GIFPRO-Modell wurde für die Bedarfsbestimmung in Erfurt zwei Modifikationen vorgenommen:

- Zum einen wurde eine veränderte Zuordnung der Beschäftigungsentwicklung im Einzelhandel vorgenommen. Gemäß den Auskünften lokaler Akteure ist die Beschäftigungsentwicklung im Einzelhandel zum überwiegenden Teil auf die Ansiedlung von Logistikfunktionen zurückzuführen. Dementsprechend werden insgesamt 2.150 Arbeitsplätze nicht dem Einzelhandel, sondern dem Logistiksektor zugeordnet.
- Zum anderen wurden die nach dieser „Umbuchung“ verbleibenden Beschäftigten des Einzelhandels nicht bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Dies geschieht auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, nach dem keine weitere Flächenentwicklung des Einzelhandels stattfinden soll; diese Ziel-aussage wird in der Praxis auch durchgehalten. Aus diesem Grund werden nur die Beschäftigten des Kfz-Gewerbes – das eindeutig gewerbeflächenrelevant ist - berücksichtigt

Die Berechnungen nach dem TBS-GIFPRO-Modell ergeben für Erfurt zum Stichtag 30.06.2013 insgesamt **28.633 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte**.



Tab. 2: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gesamtbeschäftigtenzahl	Quote in %	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	2.059	100	2.059
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	3.078	90	2.770
Baugewerbe	5.215	90	4.694
Logistik, Lagerhaltung	7.353	100	7.353
Forschung, Entwicklung, Medien	1.567	30	470
Kfz-Handel	1.724	70	1.207
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	31.390	20	6.278
Sonstige Dienstleistungen	38.020	10	3.802
<b>Insgesamt (gerundet)</b>			<b>28.633</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Unter Verwendung der modellspezifischen Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsquoten ergibt sich auf der Basis dieser Zahlen für den gesamten Betrachtungszeitraum eine Summe von 337 mobilen Beschäftigten pro Jahr, davon

- 133 Beschäftigten aus Neuansiedlungen,
- 204 Beschäftigte aus internen Verlagerungen.

Im Gegensatz zum klassischen GIFPRO-Modell lassen sich diese Zahlen auf Betriebsgruppen aufschlüsseln:

**Tab. 3: Mobile (gewerbeflächennachfragende) Beschäftigte nach TBS-GIFPRO**

Betriebsgruppe	Beschäftigte	Mobile Beschäftigte p.a.		
		Verlagerungen	Neuan-siedlungen	Zus.
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	2.059	14,4	3,1	17,7
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	2.770	19,4	4,1	23,5
Baugewerbe	4.694	32,9	7	39,9
Logistik, Lagerhaltung	7.353	36,4	7,8	44,2
Forschung, Entwicklung, Medien	1.567	3,3	3,6	6,9
Kfz-Handel	1.207	10,5	11,5	22
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	31.390	44	48,3	92,3
Sonstige Dienstleistungen	38.020	24,6	27,1	51,7
<b>Insgesamt (gerundet)</b>		<b>185</b>	<b>112</b>	<b>297</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Zu diesen mobilen Beschäftigten sind die Wachstums- bzw. Schrumpfungseffekte aus der Trendfortschreibung zu rechnen. Die Berechnung anhand der Entwicklung in der Vergangenheit ergibt für die Entwicklung bis 2030 die folgenden Werte:

**Tab. 4: Beschäftigtenentwicklung gemäß Trendfortschreibung nach TBS-GIFPRO**

Betriebsgruppe	Beschäftigten-entwicklung bis 2030
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	176
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	-268
Baugewerbe	-246
Logistik, Lagerhaltung	8.970
Forschung, Entwicklung, Medien	403
Kfz-Handel	64
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.146
Sonstige Dienstleistungen	500
<b>Insgesamt (gerundet)</b>	<b>11.399</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten sind der Struktureffekt, der Neuansiedlungseffekt und die Verlagerungsfälle zusammenzuzählen. Ist der Struktureffekt negativ - weil die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschrei-



bung die Neuansiedlungen übertreffen -, wird die Quote für Neuansiedlungen auf Null gesetzt. Die entsprechende Berechnung ergibt für das Zieljahr 2030 die folgenden Ergebnisse:

**Tab. 5: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2030 nach TBS-GIFPRO**

Betriebsgruppe	Struktur-Effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Flächennachfragende Be-schäftigte insgesamt
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	176	49,4	230,6	456
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0	66,5	310,2	376,7
Baugewerbe	0	112,7	525,7	638,4
Logistik, Lagerhaltung	8.970	124,9	582,7	9.427,7
Forschung, Entwicklung, Medien	391,7	11,3	52,6	433
Kfz-Handel	64	29	135	199
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.146	150,7	703,1	1.698
Sonstige Dienstleistungen	500	91,3	425,8	834,5
<b>Insgesamt (gerundet)</b>				<b>14.062</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Diese Zahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln.

**Tab. 6: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO (Nettobauflächen)**

Betriebsgruppe	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte (gerundet)	Flächenkennziffer	Flächenbedarf	Anteil in %
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	456	200	91.200	3,2
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	377	150	56.550	2
Baugewerbe	638	75	47.850	1,7
Logistik, Lagerhaltung	9.428	250	2.357.000	81,9
Forschung, Entwicklung, Medien	433	150	64.950	2,2
Kfz-Handel	199	250	49.750	1,7
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.698	100	169.800	6
Sonstige Dienstleistungen	835	50	41.750	1,4
<b>Insgesamt (gerundet)</b>	<b>14.062</b>		<b>2.878.850 (288 ha)</b>	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

In der Summe ergibt sich aus diesen Berechnungen ein Gesamtbedarf bis 2030 von rd. **288 ha netto**, der sich durch einen Zuschlag von 25% nicht nutzbarer Flächen (insgesamt rd. 72 ha) auf rd. **360ha Bruttobauland** erhöht.

Davon entfallen allerdings allein rd. 82% (236 ha netto bzw. 295 ha brutto) auf den Logistiksektor. Das gesamte übrige Gewerbe hat demgegenüber "nur" einen Flächenbedarf von 52,2 ha Nettobauland

### 5.2.3 Flächenbedarf nach Nachfragekategorien

Das TBS-GIFPRO-Modell ermöglicht es über die reine Bedarfsermittlung hinaus auch eine Differenzierung nach Nachfragergruppen vorzunehmen und diese differenzierte Nachfrage auch auf Standorte unterschiedlicher Qualität aufzuschlüsseln. Damit kann der rein quantitative Vergleich von Angebot und Nachfrage um eine Differenzierung nach qualitativen Kriterien ergänzt werden.

Für die einzelnen Nachfragerkategorien wurden in der Modellrechnung die folgenden Bedarfe an Nettobauland ermittelt:



- Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe: 91.200 qm
- Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe: 56.550 qm
- Baugewerbe: 47.850 qm
- Forschung/ Entwicklung/ Medien: 64.950 qm
- Logistikgewerbe: 2.357.000 qm
- Kfz-Handel: 49.750 qm
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 169.800 qm
- Sonstige Dienstleistungen: 41.750 qm

Im Folgenden bleibt das Logistikgewerbe auf Grund der Größe des Flächenbedarfes, aber auch der Konzentration dieser Branche auf spezifische Standorte ausgeklammert. Bei den übrigen Gruppen erfolgt die Aufteilung der Flächennachfrage gemäß dem TBS-GIFPRO-Modell auf die unterschiedlichen Standortqualitäten gemäß der folgenden Tabelle:

**Tab. 7: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien**

<b>Nachfrager</b>	<b>einfaches Gewerbegebiet</b>	<b>höherwertiges Gewerbegebiet</b>	<b>Standort für Prod. Handwerk</b>	<b>Bürostandort</b>
Emissionsintensives Gewerbe	80%		20%	
Emissionsarmes Gewerbe		60%	20%	20%
Baugewerbe	80%		20%	
Forschung, Entwicklung, Medien		50%		50%
Kfz-Gewerbe	100%			
Wirtschaftliche Dienstleistungen		90%		10%
Sonstige Dienstleistungen		90%		10%

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik

Gemäß der ermittelten Nachfrage dieser Gruppen lässt sich die Flächennachfrage wie folgt aufteilen:



**Tab. 8: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und Gebietskategorien (Nettobauland)**

Nachfrager	einfaches Gewerbegebiet	höherwertiges Gewerbegebiet	Standort für Prod. Handwerk	Bürostandort
Emissionsintensives Gewerbe	72.960 qm		18.240 qm	
Emissionsarmes Gewerbe		33.930 qm	11.310 qm	11.310 qm
Baugewerbe	38.280 qm		9.570 qm	
Forschung, Entwicklung, Medien		32475 qm		32.475 qm
Kfz-Gewerbe	49.750 qm			
Wirtschaftliche Dienstleistungen		152.820 qm		16.980 qm
Sonstige Dienstleistungen		37.575 qm		4.175 qm
<b>Summe</b>	<b>160.990 qm</b>	<b>256.180 qm</b>	<b>39.120 qm</b>	<b>64.940 qm</b>

Quelle: eigene Berechnungen

#### 5.2.4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die unterschiedlichen Modellrechnungen ergeben zwei extrem weit auseinander liegende Ergebnisse, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind.

Die Differenz ist allerdings fast ausschließlich auf den Flächenbedarf des Logistiksektors zurückzuführen, für den auf Grund seiner sehr positiven Entwicklung in den letzten Jahren die Trendfortschreibung des TBS-GIFPRO-Modells weitere erhebliche Zuwächse in der Zukunft prognostiziert, so dass sich dementsprechend ein sehr hoher Flächenbedarf von knapp 240 ha errechnet. Dies wird deutlich durch eine separate Betrachtung des Flächenbedarfes des Logistiksektors und der übrigen Branchen in beiden Methoden:

**Tab. 9: Gegenüberstellung der Flächenbedarfe nach GIFPRO-Standard und TBS-GIFPRO für den Logistiksektor und übrige Branchen (Nettobauflächen)**

	GIFPRO-Standard	TBS-GIFPRO
Logistiksektor	162.000 qm	2.357.000 qm
Übrige Branchen	748.800 qm	521.930 qm

Quelle: eigene Berechnungen

Bei den übrigen Branchen liegen die Ergebnisse beider Methoden rd. 200.000 qm auseinander. Die Differenz zwischen den beiden Ergebnissen ist in erster Linie auf die stärkere Berücksichtigung des Dienstleistungssektors im TBS-GIFPRO-Modell zu-



rückzuführen, der mit einem deutlich geringeren arbeitsplatz-spezifischem Flächenbedarf in die Berechnungen einfließt.

Für den Logistiksektor liegen die Werte extrem weit auseinander; das TBS-GIFPRO-Modell ermittelt die vierzehnfache Nachfrage des Standardmodells. Dies verdeutlicht, in welchem Maße die Fortschreibung der bisherigen Entwicklung dieses Sektors auf den Flächenbedarf Einfluss nimmt.

Auf der anderen Seite sind diese Ergebnisse auch nicht aus der Luft gegriffen. Die Anfragen bei der Wirtschaftsförderung, wo allein in 2013 Anfragen für 16 ha und in 2014 für 92 ha Logistikflächen eingegangen sind, zeigen, dass dieser extrem hohe Bedarf durchaus mit der Nachfrage korrespondiert. Immerhin machen allein die Anfragen in 2014 rd. 40% des gesamten bis 2030 ermittelten Bedarfes aus.

Es erscheint daher sinnvoll, in der Angebotsanalyse und im Vergleich von Angebot und Nachfrage eine getrennte Betrachtung des Logistiksektors einerseits und der übrigen gewerblichen Flächennachfrager andererseits vorzunehmen.

## 6 ANGEBOTSANALYSE

### 6.1 ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN ERFURT - QUANTITATIVER ASPEKT

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Erfurt teilt sich in insgesamt fünf Kategorien mit unterschiedlicher Verfügbarkeit und Nutzbarkeit auf:

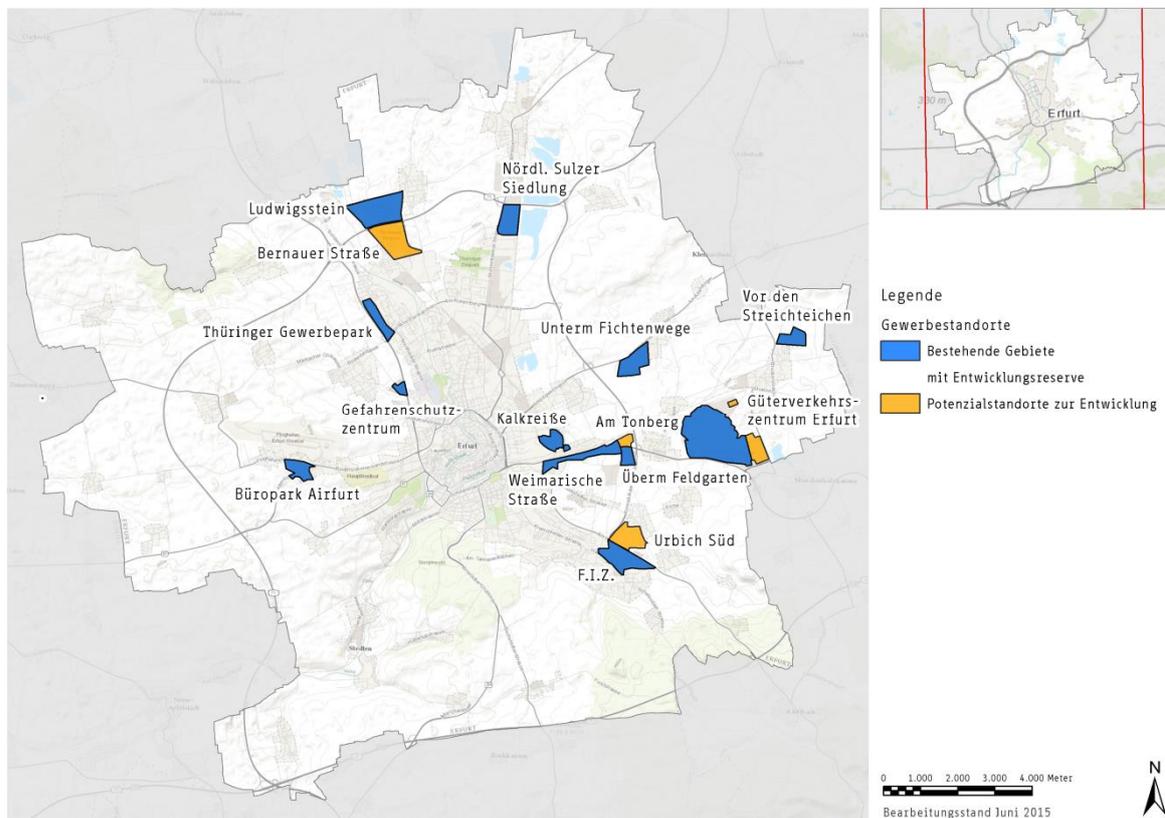
- In die erste Kategorie fallen die gewerblichen Bauflächen in bestehenden (neu entwickelten) Gewerbegebieten, die sich in öffentlichem oder privatem Besitz befinden und sofort verkaufbar bzw. kurzfristig aktivierbar sind.
- Die zweite Kategorie beinhaltet Flächenreserven im Flächennutzungsplan, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erschlossen sind und kein Planungsrecht haben. Ihre gewerbliche Nutzung ist zwar grundsätzlich durch den Flächennutzungsplan gesichert, das genaue Ausmaß der nutzbaren Flächen und die vorgesehene Nutzungsstruktur müssen allerdings noch am Einzelfall konkretisiert werden.
- Die dritte Kategorie bilden Flächenangebote in (privaten) Gewerbeparks, auf die von Seiten der Stadt bzw. der Wirtschaftsförderung zwar kein direkter Zugriff besteht, die aber einen wesentlichen Bestandteil des Flächenangebotes in Erfurt gerade für die Nachfrager nach kleinen Flächen ausmachen, die aber nicht bzw. nur mit Schwierigkeiten quantifizierbar sind.
- Die vierte Kategorie bilden Freisetzungen im Prognosezeitraum, d.h. Flächen, die als Folge innerstädtischer Verlagerungen freigesetzt werden, für eine erneute gewerbliche Nutzung geeignet sind und deren Nutzung über den freien Markt - d.h. Verkauf oder Vermietung von Privat an Privat - erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass von den freigesetzten Flächen lediglich 25% wieder gewerblich genutzt werden und 75% einem Nutzungswandel - zu Wohnen, Dienstleistungen oder Einzelhandel - unterliegen.

Brachflächen, Leerstände und ungenutzte Flächenreserven in bestehenden (Alt-)Industriestandorten werden in der Bilanz des Flächenangebotes nicht erfasst. Diese Flächen sind auf Grund der Besitzverhältnisse, ihres Erscheinungsbildes sowie ggf. vorhandener Bodenbelastungen im allgemeinen im Betrachtungszeitraum nicht nutzbar. Allenfalls könnten sie für bestimmte (problematische), in anderen Gebieten



wenig erwünschte Nutzungen (z.B. Lagernutzungen, Recyclinggewerbe etc.) ein potenzieller oder auch nur vorübergehender Standort sein<sup>53</sup>.

**Karte 1: Verfügbare Flächenangebote und gewerbliche Entwicklungspotenziale in Erfurt**



Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von Informationen der Homepage Erfurt; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Die einzelnen Kategorien werden nachfolgend detaillierter beschrieben.

### 6.1.1 Verfügbare Gewerbeflächen

Die folgende Auswertung basiert auf einer Zusammenstellung des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Erfurt. Aufgenommen wurden die verfügbaren Flächen, d.h. alle Flächen, die sich entweder in öffentlichem Besitz befinden bzw. Flächen in privatem Besitz, bei denen die Abgabebereitschaft des Eigentümers bekannt ist bzw. vorausgesetzt werden kann. Die Flächenangaben beziehen sich auf Nettobauflächen.

<sup>53</sup> Grundsätzlich ist hier die Möglichkeit gegeben, derartige Nutzungen auf Dauer in den betreffenden Gebieten zu lokalisieren oder sie mit dem Ziel einer zeitlichen Begrenzung dort anzusiedeln, bis die Möglichkeiten für eine umfassende Aufwertung gegeben sind. Welche Strategie sich empfiehlt, muss für den jeweiligen Standort am Einzelfall entschieden werden

Die Zusammenstellung bezieht sich auf unterschiedliche Stichtage: Für einen Teil der Flächen gilt der Stichtag 04.02.2013, für einen anderen Teil August 2014. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Gebiete mit dem Stichtag Februar 2013 das zum Zeitpunkt der Übermittlung aktuelle Flächenangebot darstellen.

Zum Stand August 2014 belief sich der Flächenvorrat der Stadt Erfurt auf insgesamt 611.007 qm, d.h. rd. 61 ha. Dieses Angebot verteilt sich auf insgesamt zwölf Standorte. Die Verteilung der Flächen ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

**Tab. 10: Verfügbare Gewerbeflächen in Erfurt**

<b>Gebiet</b>	<b>Flächengröße (qm)</b>
Nördlich Sulzer Siedlung	32.564
GVZ	155.750
ILZ	92.797
Thüringen-Gewerbepark	85.437
Gefahrenschutzzentrum	11.858
Bürostadt Airfurt	50.553
Überm Feldgarten	7.537
Vor den Streichteichen	48.640
Kalkreiße	23.976
Unterm Fichtenwege	13.895
Ludwigstein	55.000
F.I.Z.	33.000
<b>Summe</b>	<b>611.007</b>

Quelle: Stadt Erfurt

Bei dieser Zusammenstellung kann bereits nach Standorten für das Logistikgewerbe und Standorten für andere gewerbliche Nutzungen differenziert werden. Eindeutig logistikaffin sind in dieser Zusammenstellung das Güterverkehrszentrum Erfurt (GVZ), das Internationale Logistikzentrum Erfurt (ILZ) sowie der Standort Ludwigstein mit zusammen 303.547 qm (30,3 ha), so dass die für andere gewerbliche Nutzungen verfügbaren Flächen insgesamt 307.460 qm (30,7 ha) verbleiben.

### **6.1.2 Flächenreserven im Flächennutzungsplan**

Über die in Kap 6.1.1. genannten Flächen befinden sich die folgenden Standorte in der Entwicklung:



- **GIV 113 (Bernauer Straße):** Diese Flächen unmittelbar südlich der A 71 schließen an das bestehende Industriegebiet an der August-Röbling-Straße an und umfassen die Flächen zwischen diesem Bereich und der A 71 mit einer Gesamtgröße von rd. 50 ha brutto entsprechend rd. 40 ha Nettobauland<sup>54</sup>. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung. Auf Grund der Lage und der Umgebungsnutzung erscheint der Standort vor allem für eine industriell-gewerbliche Nutzung durch größere Betriebe geeignet; evtl. kann der nördliche Teil des Gebietes für Logistiktutzungen entwickelt werden.
- **LIA 284 (Erweiterung GVZ):** Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Schaffung von Erweiterungsflächen für das Güterverkehrszentrum. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Entwurfsstadium. Vorgesehen ist eine Erweiterung um 13 ha Bruttobauland, entsprechend ca. 10,4 ha Nettobauflächen. Die Flächen dürften vorrangig für die Ansiedlung von Betrieben des Logistikgewerbes vorgesehen sein.
- **URB 638 (Urbich-Süd):** Dieser Standort unmittelbar südlich des Ortsteils Urbich und unmittelbar nördlich des FIZ gelegen. Er ist für eine Entwicklung für hochwertiges Gewerbe vorgesehen. Gegenwärtig ist ein Bebauungsplanverfahren in Bearbeitung, so dass exakte Brutto- und Nettoflächen nicht angegeben werden können. Auf der Basis des Vorentwurfs wird davon ausgegangen, dass hier rd. 50 ha Bruttobauland bzw. rd. 36 ha Nettobauflächen entstehen können.
- **LIN 587 (Am Tonberg):** Dieser Standort mit einer Größe von rd. zehn ha Brutto- bzw. rd. fünf ha Nettobauland liegt am östlichen Ende der Weimarischen Straße unmittelbar nördlich des Gebiets "Überm Feldgarten". Der Standort stellt eine Arrondierung der gewerblich genutzten Achse entlang der Weimarischen Straße dar, seine Nutzung ist nicht festgelegt, dürfte aber vorrangig für eine kleingewerbliche Nutzung geeignet sein.

Insgesamt beläuft sich damit der Zuwachs durch die neu zu erschließenden Flächen auf rd. 91,4 ha Nettobauland.

---

<sup>54</sup> Unter Berücksichtigung von 25% Erschließungsflächen.



### **6.1.3 Flächenreserven in privaten Gewerbeparks**

In Erfurt gibt es an verschiedenen Standorten private Gewerbeflächenangebote, die sich in der Regel an bzw. in ehemaligen Industriestandorten entwickelt haben. Die Homepage der Wirtschaftsförderung Erfurt listet insgesamt 26 Standorte von Gewerbeparks und Handwerkerhöfe auf, die für solche Unternehmen in Frage kommen, die lediglich kleine Nutzflächen suchen und in erster Linie an Mietflächen interessiert sind.

Die Flächenangebote in diesen Gewerbeparks konnten nicht erhoben werden, in jedem Fall bilden sie aber einen nicht unwichtigen Teil des gewerblichen Flächenangebotes in Erfurt. Darüber hinaus stellen sie in einzelnen Stadtgebieten von Erfurt praktisch das einzige Angebot gewerblicher Nutzflächen dar und bilden damit ebenfalls einen wichtigen Bestandteil des Flächenangebotes.

Die Qualität der Standorte ist unterschiedlich. Ein nicht unwesentlicher Teil der Standorte stellt eher Versuche einer Zwischennutzung von aufgegebenen Gebäuden dar, für die sich bisher kein anderer Nutzer findet (und deren langfristige Perspektive eher zweifelhaft ist), andere Standorte sind durch eher provisorischen Charakter und die Nutzung von wenig attraktiven und wenig erhaltenswerten Leichtbauwerken gekennzeichnet. Auf der anderen Seite finden sich aber auch gut erhaltene bzw. instandgesetzte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe mit einem professionellem Standortmanagement und einer langfristigen Perspektive.

Demensprechend lassen sich die bestehenden Gewerbeparks in Erfurt in drei Gruppen einteilen:

#### **Stabile Standorte**

Diese Gewerbeparks sind charakterisiert durch ein größeres Flächenangebot, vereinzelt spezifische Infrastruktur (z.B. Gleisanschluss im Gewerbepark Marlex, schnelle Breitbandversorgung), professionelles zentrales Management, häufig mit einer eigenen Homepage, gelegentlich zentralen Einrichtungen (wie Kantine/ Gastronomie) und instandgesetzten, instandgehaltenen und - gemäß den Bedürfnissen einer kleinteiligen Nutzung - umgebauten Gebäuden.



Diese Standorte müssen als langfristig stabiles Flächenangebot gelten, bei denen sich eine strategische Zusammenarbeit mit der kommunalen Wirtschaftsförderung lohnt<sup>55</sup>. Dazu gehören insgesamt sechs Standorte:

- Gewerbepark Urbich, Rudolstädter Straße 234
- ComPark, Zittauer Straße 27
- Gewerbepark Weisrock, Mittelhäuser Str. 77
- Gewerbepark Marlex, Am Laitrand 2
- Gewerbepark Ergewa, Blumenstr. 70
- Gewerbepark Haarbergstraße, Haarbergstr. 62

### **Entwicklungsfähige Standorte**

In diese Kategorie fallen Gewerbeparks, die sich derzeit vorrangig auf die Nachnutzung brachgefallener Industriegebäude orientieren, dabei aber keine Umbaumaßnahmen zur Anpassung der Gebäude an veränderte Standortanforderungen vorgenommen haben, sondern in denen sich die ansässigen Betriebe eher an die bestehende Gebäudestruktur anpassen müssen. Dementsprechend ist nicht immer klar, ob es sich um eine auf langfristige Stabilität angelegte Nachnutzung handelt oder ob es in diesen Fällen eher um die Ausnutzung einer Restlebensdauer der betreffenden Gebäude geht. Die Standorte dieser Kategorie weisen aber im Allgemeinen ein Potenzial zu einer langfristigen Stabilisierung auf, wenn bauliche Anpassungsmaßnahmen und eine Attraktivitätssteigerung vorgenommen werden. Dementsprechend geht es im Umgang mit den nachfolgend genannten Standorten auch darum, die Intentionen der derzeitigen Eigentümer/ Betreiber auszuloten und sie ggf. in Hinblick auf eine Weiterentwicklung und Aufwertung der Standorte zu beraten. Im Fall einer langfristigen Perspektive als Gewerbepark/ Gewerbehof könnten die jeweiligen Standorte in die erste Kategorie der stabilen Standorte überführt werden.

In diese Kategorie können die folgenden Standorte gerechnet werden:

- Camburger Straße 5
- An der Schmalen Gera 3
- Mühlweg 28

---

<sup>55</sup> Denkbar wären beispielsweise eine weiterführende Verlinkung von der Homepage der Wirtschaftsförderung zu den Homepages der Anbieter oder die Darstellung aktueller Flächenangebote auf der Homepage der Wirtschaftsförderung

- Rudolstädter Str. 100, Dittelstedt
- Hansa-Carre, Greifswalder Str. 23 (teilweise)
- Meuselwitzer Str. 5
- Hugo-John-Str. 10
- Mittelhäuser Str. 75
- Mittelhäuser Str. 28
- Schwerborner Str. 33

### **Nicht entwicklungsfähige Standorte**

In dieser Kategorie sind die Standorte erfasst, die nur unzulänglich genutzt werden, sich baulich in einem schlechten Zustand befinden und/oder aus Leichtbauten bestehen<sup>56</sup>. Bei diesen Standorten sind auch keine aktiven Vermarktungsmaßnahmen feststellbar und kein professionelles Management erkennbar, so dass auf Grund des Zustandes, teilweise auch der Lage nur von einer geringen Eignung für eine gewerbliche Nutzung ausgegangen werden kann, bei denen sich demzufolge keine Weiterentwicklung lohnt. Hierzu zählen die folgenden Standorte:

- Alach, Salomonsborner Str. 1
- Egstedt, Forststr. 30
- Vieselbach, Azmannsdorfer Weg 5
- Möbisburg, Ingerslebener Weg 6
- Gispersleben, Mittelhäuser Str. 26
- Mittelhausen, Bahnhofallee 34
- Kühnhäuser Str. 214a
- Weimarische Str. 33

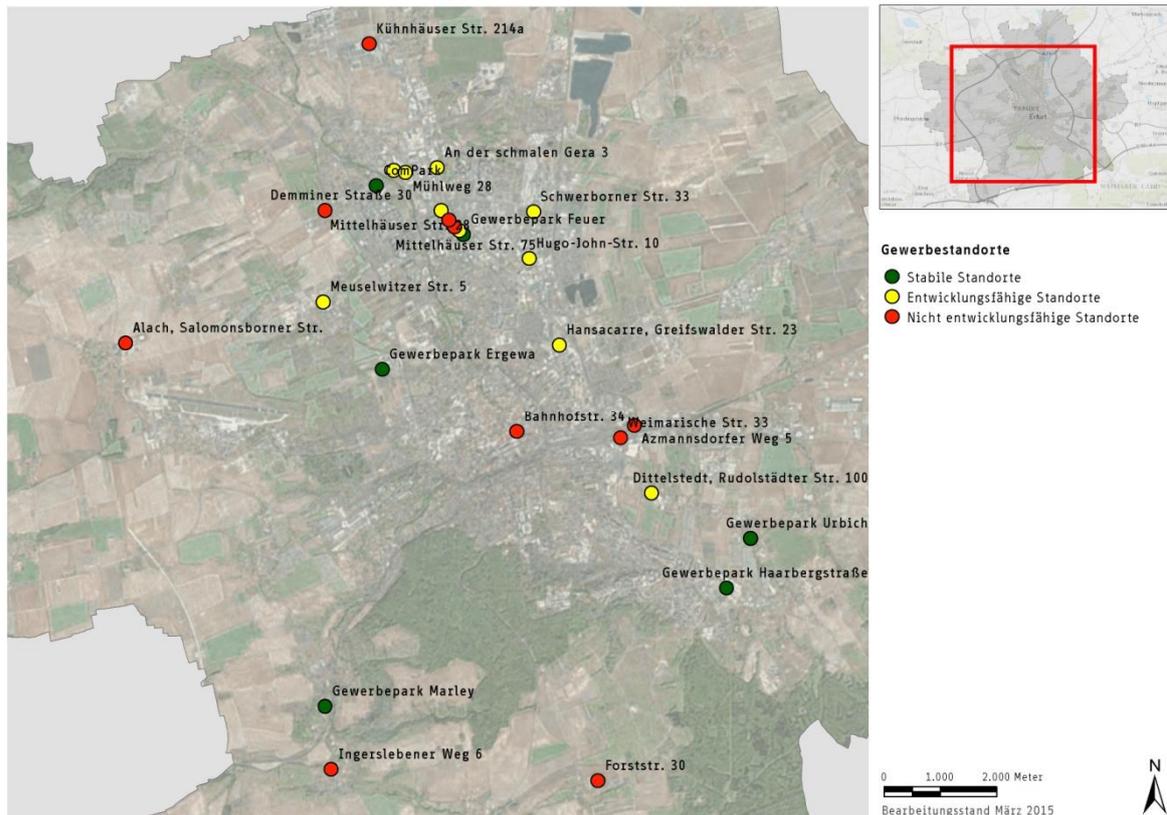
Die Zukunft dieser Standorte ist allerdings schwer steuerbar, da es sich planungsrechtlich in dem meisten Fällen um Standorte handelt, die nach § 34 BauGB als Gewerbegebiete oder Mischgebiete zu klassifizieren sind, in denen nicht wesentlich störende Gewerbegebiete zulässig sind. Als eine erste Maßnahme der Rückführung können diese Standorte von der Homepage der Stadt Erfurt genommen werden, womit zumindest eine vage Lenkung der Nachfrage auf die verbliebenen Standorte

---

<sup>56</sup> Teilweise handelt es sich dem Augenschein nach um ehemalige LPG-Gebäude, in denen sich nur einzelne Betriebe befinden



Karte 2: Private Gewerbeparks in Erfurt und ihre Entwicklungsfähigkeit



Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von Informationen der Homepage Erfurt; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

erreicht werden kann. Ein nachhaltiger Verzicht auf eine gewerbliche Nutzung kann allerdings nur durch das Aufzeigen alternativer Nutzungsmöglichkeiten und eine Überplanung der Standorte erreicht werden.

#### 6.1.4 Freisetzungen im Untersuchungszeitraum

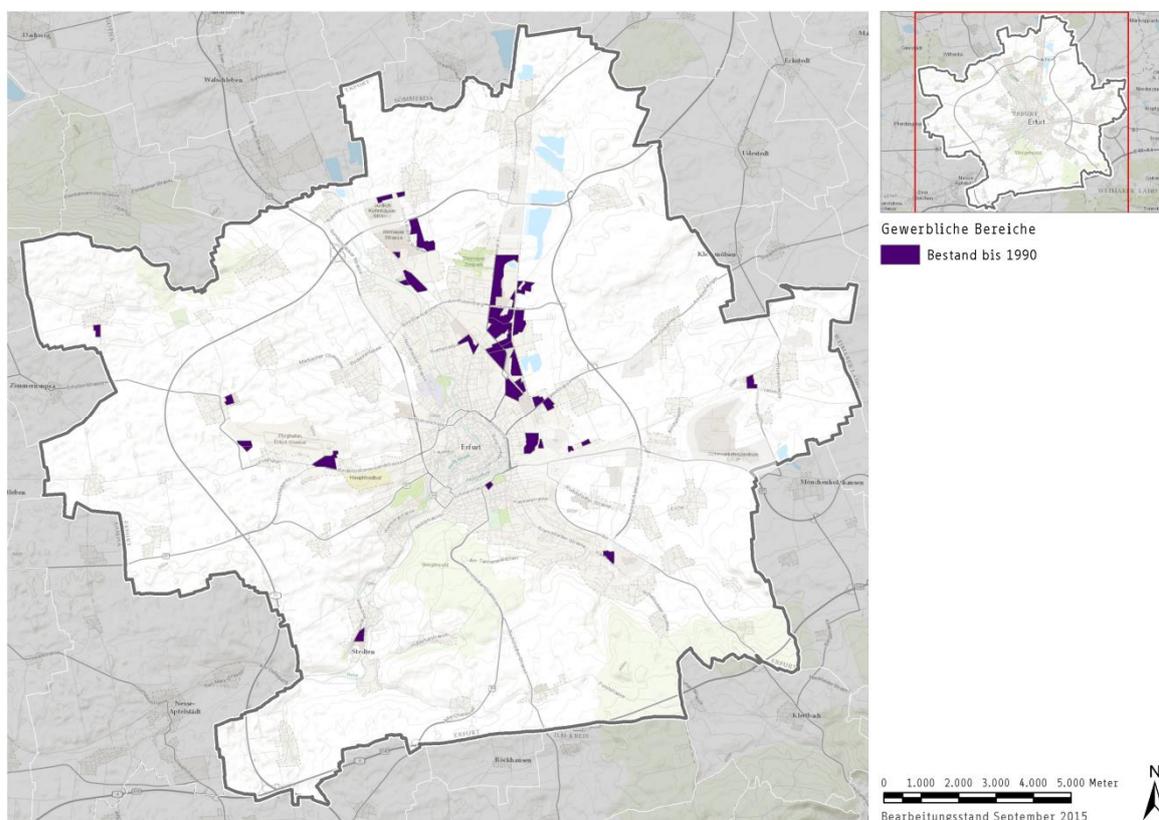
Die Flächennachfrage durch innerstädtische Verlagerungen führt auf der anderen Seite auch zu Freisetzungen der zuvor von den verlagerten Betrieben genutzten Grundstücke. Diese stehen zumindest teilweise für eine erneute gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im GIFPRO-Modell wird von einer Wiedernutzungsquote von 25% der freigesetzten Flächen ausgegangen. Für die Ermittlung der freigesetzten Flächen wird auf die Verlagerungsquote des lokalen GIFPRO-Modells Bezug genommen; danach werden jährlich in Erfurt 46.766 qm gewerblich genutzte Flächen bzw. Grundstücke freigesetzt. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum ergibt dies eine Flächenfreisetzung von 748.256 qm. Davon können 25%, entsprechend **187.064 qm** für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden.

### 6.1.5 Exkurs: Umgang mit Altstandorten

Neben den bestehenden und den zur Entwicklung vorgesehenen gewerblichen Standorten finden sich in Erfurt in erheblichem Maße Altstandorte, deren vorherige Nutzung aufgegeben oder flächenmäßig deutlich reduziert wurde. Exemplarisch sind hier die Bereiche Am Roten Berg, Stotternheimer Straße, Salinenstraße und Kohlehof zu nennen. Eine Gesamtübersicht der Altstandorte – ohne umgenutzte bzw. in Umnutzung befindliche Flächen - ist in Karte 3 dargestellt.

Grundsätzlich bilden diese Standorte ein erhebliches Potenzial gewerblich nutzbarer Flächen oder Gebäude; allein in den Bereichen Am Roten Berg und Stotternheimer Straße könnten rd. 40 ha gewerblich nutzbarer Flächen aktiviert werden. Eine Reihe von Standorten ist – im Allgemeinen durch private Initiative - auch wiedergenutzt und bilden als private Gewerbeparks einen nicht unwesentlichen Teil des Erfurter Standortangebotes (Vgl. auch Kap.6.1.3)

**Karte 3: Altstandorte**



Kartengrundlage: Stadt Erfurt, Stadtentwicklungsamt, Flächennutzungsplan Karte 3.4.2 „Gewerbflächenentwicklung“



Der überwiegende Teil, der sich zu großen Teilen in Privatbesitz befindlichen Standorte ist allerdings durch

- große ungenutzte Bereiche,
- Unternutzungen bzw. unterwertige Nutzungen,
- Gebäudeleerstände und teilweise verfallen(d)e Gebäude;
- eher zufällig entstandene Nachnutzungen

geprägt. Darüber hinaus

- ist an vielen Standorten ein Altlastverdacht gegeben oder Bodenbelastungen definitiv festgestellt,
- ist die Infrastruktur unzulänglich ausgebaut bzw. instandgehalten;
- sind auf einigen grundsätzlich gewerblich nutzbaren Flächen Photovoltaikanlagen installiert.

Im gegenwärtigen Zustand sind diese Standorte gegenüber anderen Standortangeboten auf Grund von hohen Wiederherstellungskosten nicht konkurrenzfähig und damit nicht vermarktbar. Allenfalls lassen sich Nutzungen, die an anderen Standorten eher unerwünscht sind und die nur geringe Anforderungen an die Standortqualität stellen - wie z.B. Recyclinggewerbe oder Bauindustrie/Baustofflager - an diesen Standorten unterbringen. Damit werden zwar Flächen in Nutzung gesetzt und wesentliche Elemente einer städtischen Ökonomie mit einem Standort versorgt, die unzureichende Attraktivität der Standorte wird damit aber eher noch verfestigt.

Um die Konkurrenzfähigkeit und damit die Marktgängigkeit herzustellen, wären umfangreiche Eingriffe in diese Gebiete notwendig, die

- eine Erneuerung, z.T. auch Neuanlage der Infrastruktur
- Instandsetzungen bestehender Gebäude,
- Abrissmaßnahmen,
- Altlastenbeseitigung
- ggf. eine Neuordnung der Grundstücke,
- im Extremfall auch eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung und eine Rückgabe an den Freiraum

erfordern können. Dies würde einen erheblichen Aufwand an Kosten, Zeit und Personal erfordern. Die finanzielle Situation der Stadt Erfurt lässt entsprechende um-



fangreiche Investitionen auf kommunalem Eigentum - die über den Verkaufserlös der dann verwertbaren Grundstücke kaum refinanziert werden können - nicht zu. Die Aktivierung dieser Standorte steht auch in Konkurrenz zu anderen städtebaulichen Aufgaben (z.B. Infrastruktur, Wohnbereiche), so dass in der kommunalen Politik immer auch eine Abwägung zum Einsatz knapper kommunaler Finanzmittel getroffen werden muss.

Fördermöglichkeiten sind nicht gegeben; der Freistaat Thüringen bietet keine spezifischen Förderprogramme an, die speziell für industrielle Altstandorte genutzt werden können, wie dies z.B. in Nordrhein-Westfalen - mit dem Grundstücksfonds des Landes oder dem Flächenpool NRW oder in Baden-Württemberg mit der regulären Städtebauförderung – der Fall ist. Darüber hinaus ist es in Erfurt kaum möglich, die erforderlichen kommunalen Eigenanteile aufzubringen.

Auf absehbare Zeit - zumindest in den nächsten 10 Jahren - wird es daher kaum möglich sein, im Bereich der Altstandorte größere Investitionen vorzunehmen. Damit lässt sich für den Umgang mit Altstandorten das folgende Zwischenfazit ziehen:

- Die Flächen sind im gegenwärtigen Zustand nicht auf dem Markt absetzbar;
- die Herstellung der Marktgängigkeit erfordert einen erheblichen Aufwand zur Verbesserung der Standortbedingungen;
- der erforderliche Aufwand übersteigt die Möglichkeiten der Stadt Erfurt, die Stadt ist daher auf absehbare Zeit nicht in der Lage, die Marktgängigkeit durch eine Verbesserung der Standortbedingungen herzustellen;
- die Flächen können daher zumindest mittelfristig keinen bzw. allenfalls einen nur sehr rudimentären Beitrag zur Lösung des Flächenproblems darstellen.

Für die Berücksichtigung in der kommunalen Flächenpolitik heißt dies, dass die betreffenden Flächen zwar in Einzelfällen und für bestimmte Nutzergruppen zur Verfügung stehen, dass aber eine allgemeine Verfügbarkeit aufgrund der nutzungsbeschränkenden Faktoren nicht gegeben ist. Die Altstandorte werden daher in der Bilanz des Erfurter Flächenangebotes nicht berücksichtigt.

Auf lange Sicht wird es allerdings unvermeidlich werden, sich mit diesen Bereichen zu befassen und Konzepte für eine städtebauliche Erneuerung bzw. Neuordnung die-



ser Bereiche zu entwickeln. Entsprechende Ausführungen werden in Kap. 9.3 gemacht.

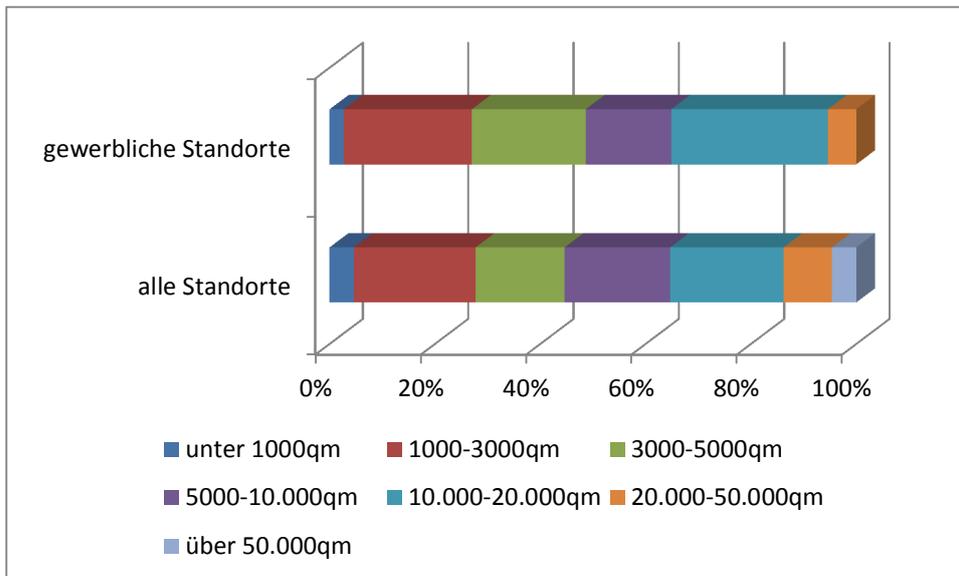
#### **6.1.6 Größenstruktur des Flächenangebotes**

Über die reine Mengenbetrachtung des Flächenangebotes hinaus ist auch die Größenstruktur des Flächenangebotes von Bedeutung. Zwar richtet sich der größte Teil der gewerblichen Flächennachfrage auf kleine Grundstücke, dennoch muss eine kommunale Wirtschaftsförderung auch auf große zusammenhängende Flächen zurückgreifen können, um entsprechende Ansiedlungswünsche erforderlichenfalls schnell bedienen zu können.

In Erfurt umfasst die Zusammenstellung der Wirtschaftsförderung zu den einzelnen Gewerbegebieten insgesamt 67 als "frei" deklarierte Grundstücke mit Größen zwischen 214 qm (Gefahrenschutzzentrum) und 93.500 qm (ILZ). Davon entfallen knapp 45 % auf Grundstücke bis 5.000 qm, 41% auf Grundstücke zwischen 5.000 qm und 20.000 qm und 14% auf Grundstücke mit mehr als 20.000 qm.

Allerdings befindet sich ein Großteil der größeren Grundstücke in Gebieten mit einer nutzungsspezifischen Zweckbestimmung (GVZ, ILZ, Ludwigstein: Logistik; Bürostadt Airfurt: Bürodienstleistungen). Werden diese Standorte aus der Betrachtung genommen, so verbleiben insgesamt 37 Grundstücke, von denen knapp 50% eine Größe von weniger als 5.000 qm haben; 45% sind zwischen 5.000 qm und 20.000 qm groß und nur 5% größer als 20.000 qm

**Abb. 40: Größenstruktur des Flächenangebotes in Erfurt nach Zahl der Grundstücke**



Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Stadt Erfurt

Damit ist auf der einen Seite das Angebot auch größenmäßig differenziert: ein ggf. mögliches Defizit bei kleineren Grundstücken ließe sich durch Teilung größerer Grundstücke auflösen. Auf der anderen Seite fehlen größere Grundstücke für eine Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzungen; die vorhandenen Grundstücke, die mehr als 20.000 qm umfassen, finden sich vor allem in den Logistikstandorten.



## 6.1.7 Summenbetrachtung Flächenangebot

In der Summe ergibt sich damit hinsichtlich des Flächenangebotes das folgende Bild:

Tab. 11: Flächenangebot Stadt Erfurt

Verfügbarkeit	Standort(e)	Größe	Summe
sofortige/ kurzfristige Verfügbarkeit	Nördlich Sulzer Siedlung	32.564 qm	611.007 qm
	GVZ	155.750 qm	
	ILZ	92.797 qm	
	Thüringen-Gewerbepark	85.437 qm	
	Gefahrenschutzzentrum	11.858 qm	
	Bürostadt Airfurt	50.553 qm	
	Überm Feldgarten	7.537 qm	
	Vor den Streichteichen	48.640 qm	
	Kalkreiße	23.976 qm	
	Unterm Fichtenwege	13.895 qm	
	Ludwigstein	55.000 qm	
	F.I.Z.	33.000 qm	
mittelfristige Entwicklung	Bernauer Str.	400.000 qm	914.000 qm
	Am Tonberg	50.000 qm	
	Urbich-Süd	360.000 qm	
	Erweiterung GVZ	104.000 qm	
Gewerbeparks	sechs stabile Standorte zehn entwicklungsfähige Standorte	nicht ermittelbar	
Freisetzungen			187.064 qm
<b>Gesamtsumme</b>			<b>1.712.071 qm (171 ha)</b>

Quelle: Stadt Erfurt, Homepage Stadt Erfurt, eigene Berechnungen

## 6.2 ANGEBOT AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN - QUALITATIVER ASPEKT

### 6.2.1 Standorte mit verfügbaren Flächen

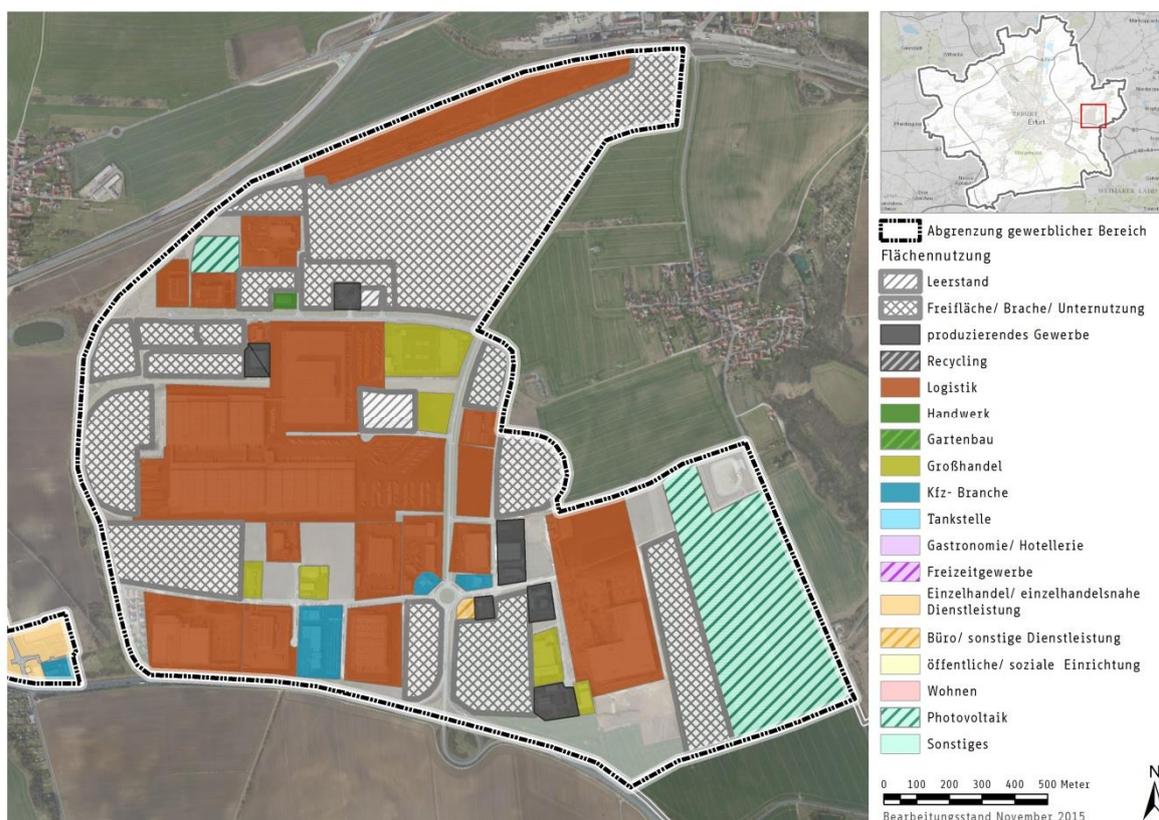
#### Güter-Verkehrs-Zentrum

Der Standort befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Erfurt im Ortsteil Linderbach und hat eine Gesamtgröße von rd. 218 ha Nettobauland; davon sind zum Stand 30.08.2014 noch knapp 93.000 qm (9,3 ha) ungenutzt. Eine Erweiterung um rd. 104.000 qm Nettobauland befindet sich in Vorbereitung<sup>57</sup>. Die Entfernung zur A 4 beträgt rd. sechs Kilometer, die Autobahn ist direkt über die B 7/ L 1085 zu erreichen. Das GVZ verfügt außerdem über einen Gleisanschluss.

<sup>57</sup> Die Abgrenzung in der nachfolgenden Karte berücksichtigt bereits diese Erweiterung

Die Nutzung besteht zum weit überwiegenden Teil aus Betrieben des Logistikgewerbes sowie aus logistikrelevanten Funktionen des Einzelhandels (Großlager verschiedener Unternehmen, Stützpunkte des Online-Handels). Neben den Logistiknutzungen, die rd. 90 % der gesamten Nutzflächen in Anspruch nehmen, finden sich noch verschiedene Nutzungen des Baugewerbes und des Dienstleistungssektors, die aber eine deutlich nachrangige Bedeutung haben.

**Karte 4: Nutzungsstruktur Güterverkehrszentrum**



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Städtebaulich ist das Gebiet zweckmäßig gestaltet und wird durch die baulichen Großformen des Logistikgewerbes dominiert. Die Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert. Unzureichend ist die Ausstattung mit Gastronomie, so dass sich teilweise "fliegende Nutzungen" angesiedelt haben.

Zum Stand August 2014 weist das Gebiet mit zusammen rd. 3,9 ha in öffentlichem und 5,4 ha in privatem Besitz noch 9,3 ha ungenutzter Flächen - verteilt auf sieben Grundstücke - auf. Mit dem in Entwicklung befindlichen Bebauungsplan LIA 284 wird



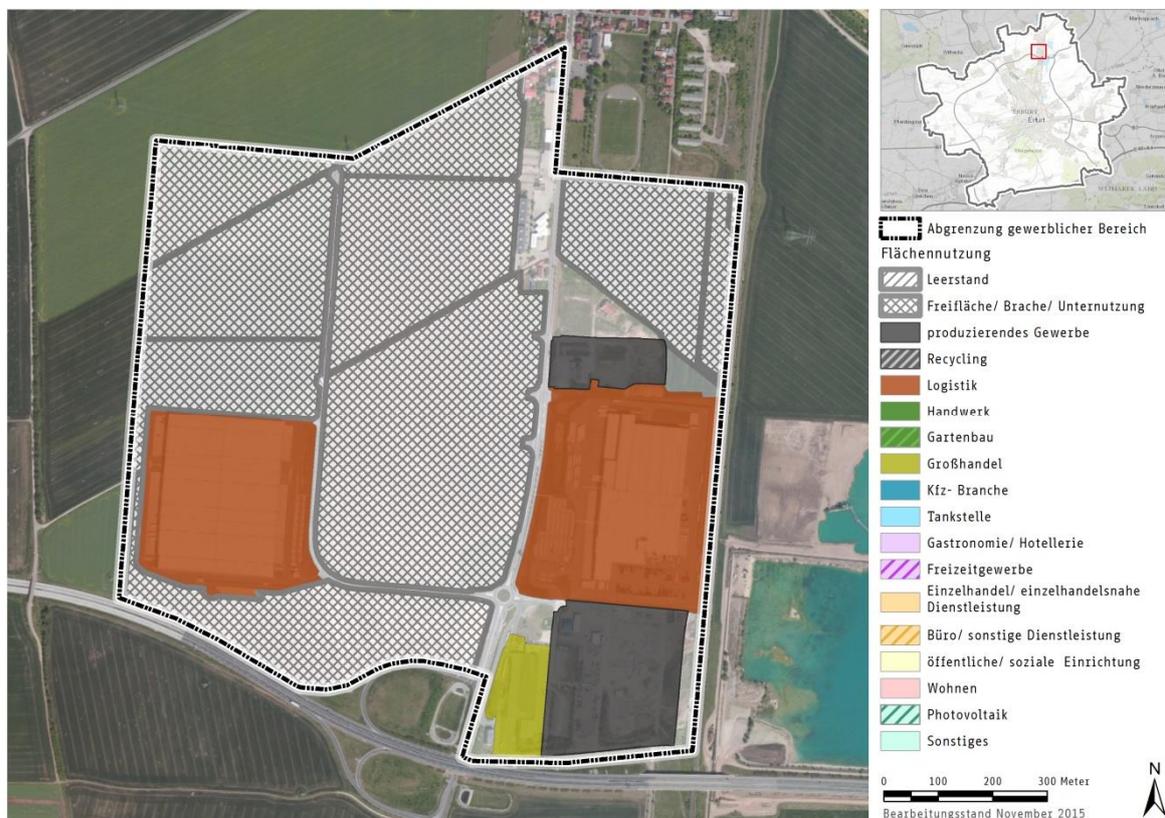
der Standort um weitere rd. 13 ha Bruttobauland (entsprechend ca. 10,4 ha Nettobauflächen) ausgeweitet.

Insgesamt ist damit an diesem Standort das Ziel eines eindeutig profilierten und einer spezifischen Nutzung zugewiesenen Standortes erreicht. Auch zukünftig sollte diese Schwerpunktsetzung weiterverfolgt werden und der Standort vorrangig bzw. ausschließlich für Logistiknutzungen vorgesehen bleiben. Andere Nutzungen kämen für den Standort nur dann in Frage, wenn sie eine deutlich überdurchschnittliche Verkehrserzeugung verursachen würden.

## ILZ

Das ILZ Internationales Logistikzentrum befindet sich im nördlichen Erfurter Stadtgebiet unmittelbar an der Anschlussstelle Erfurt-Stotternheim der A 71 Sangershausen-Schweinfurt. Der Standort hat eine Größe von rd. 95 ha Nettobauland, von denen ca. 15,6 ha noch für eine gewerbliche Nutzung frei sind.

Karte 5: Nutzungsstruktur Internationales Logistikzentrum



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt



Die derzeitige Nutzung wird von drei Nutzern bestimmt: Zwei Logistikbetriebe - ein Zentrallager der Netto GmbH und ein großes, in Teileinheiten vermietbares Lagergebäude mit mehreren Firmen stellen die dominierende Nutzung dar. Hinzu tritt ein großer Betrieb des Baugewerbes, der sein Grundstück vorrangig zu Lagerzwecken nutzt. Neben diesen Betrieben befinden sich derzeit keine weiteren Betriebe am Standort.

Das städtebauliche Niveau ist noch nicht bestimmbar, da ein wesentlicher Teil der Flächen noch nicht vergeben bzw. noch nicht bebaut sind. Grundsätzlich ist hier aber eine solide Qualität analog zum Güter-Verkehrs-Zentrum möglich.

Auf Grund der Lage, des günstigen Verkehrsanschlusses und der bestehenden Nutzung ist eine Weiterentwicklung als Logistikstandort prädestiniert.

### **Ludwigstein**

Das Gebiet Ludwigstein befindet sich im nördlichen Erfurter Stadtgebiet unmittelbar an der A 71 und der Anschlussstelle Erfurt-Mittelhausen. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 60 ha, von denen rd. 55.000 qm für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen<sup>58</sup>.

Die bestehende Nutzungsstruktur ist durch einen großen Logistikbetrieb, einen Baumaschinenverleih sowie mehreren Betrieben des Gartenbaus bestimmt. Von diesen Flächen stehen Grundstücke mit zusammen 107.000 qm grundsätzlich zur Disposition. Die betreffenden Grundstücke könnten nach einer Aufbereitung grundsätzlich für andere Gewerbebetriebe genutzt werden.

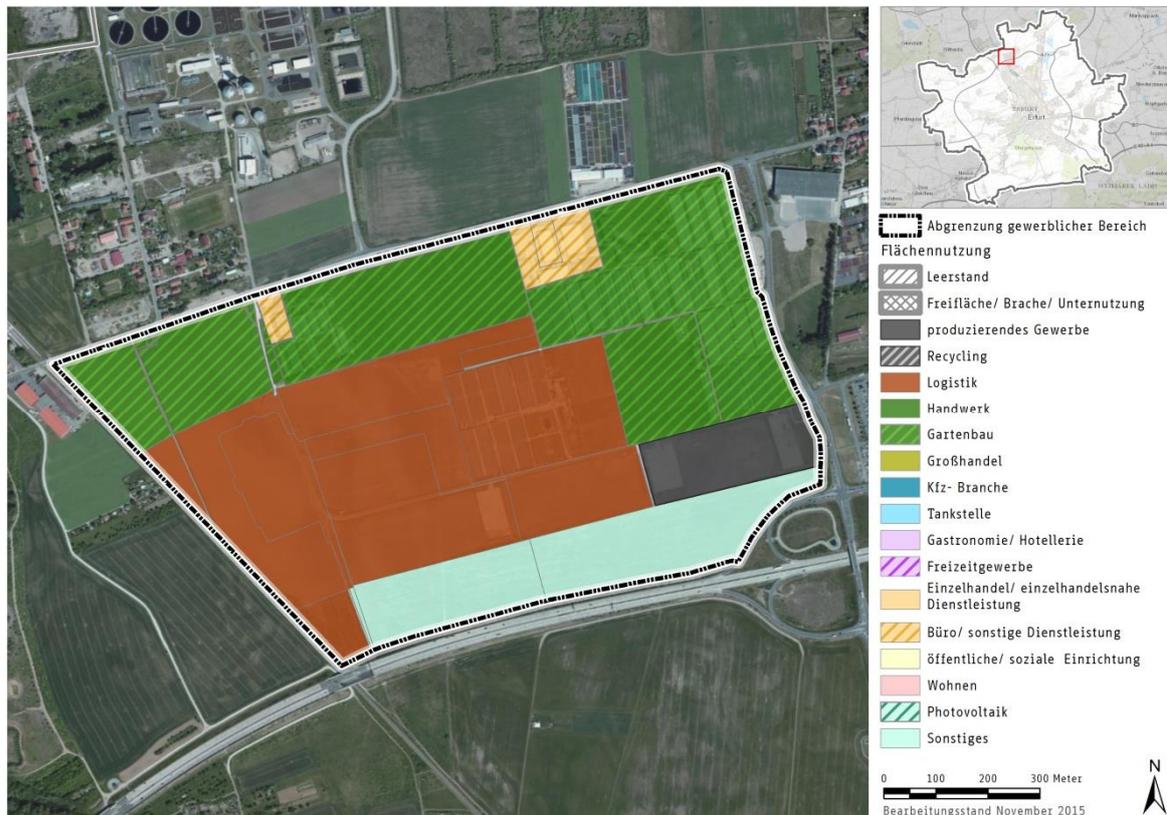
Die gegenwärtige städtebauliche Struktur lässt sich auf Grund der zur Disposition stehenden Nutzungen nicht einordnen. Im gegenwärtigen Zustand stellt das Gebiet einen Standort eher unterdurchschnittlicher Qualität dar, nach Fortfall der gärtnerischen Nutzungen kann hier ein zweckmäßiger Standort analog zum Güter-Verkehrs-Zentrum entstehen.

---

<sup>58</sup> Weitere rd. 107.000 qm, die derzeit von verschiedenen Gärtnereien genutzt werden, können ebenfalls als gewerbliche Bauflächen vermarktet werden.



Karte 6: Nutzungsstruktur Ludwigstein



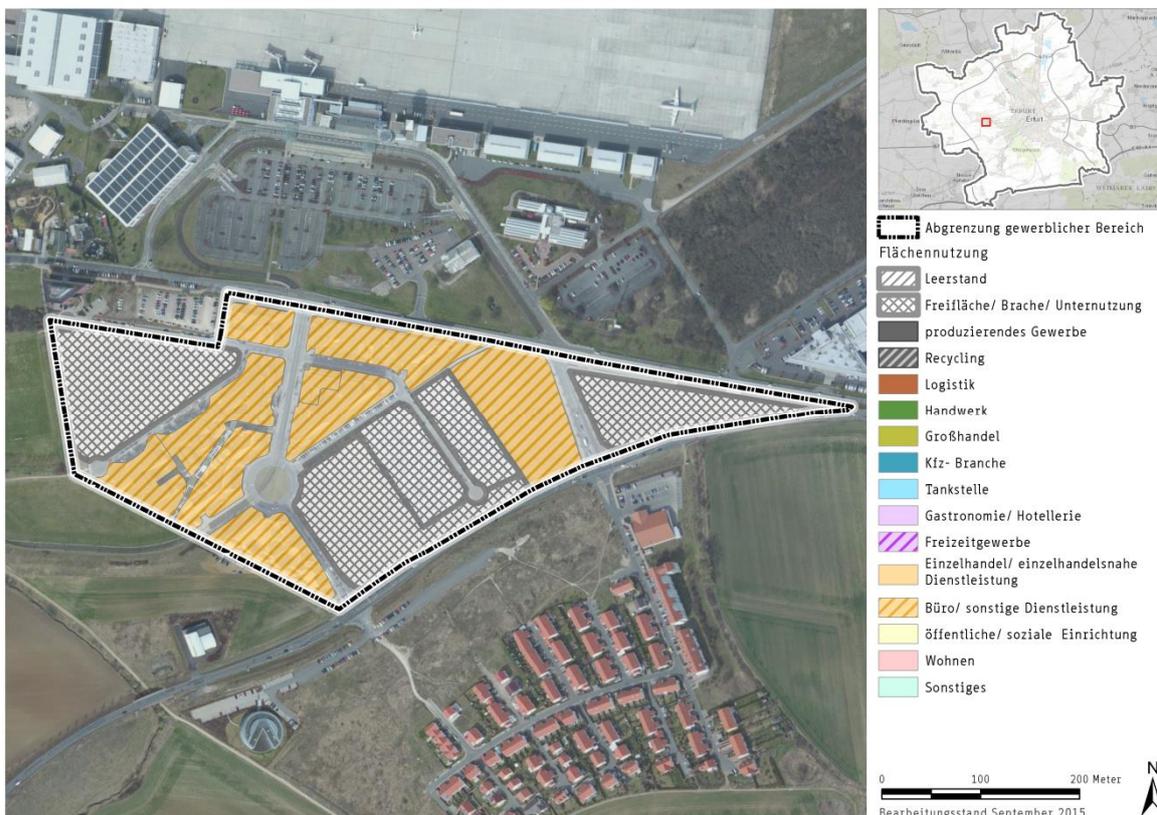
Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Das Gebiet ist auf Grund der Lage und der derzeit entstehenden Nutzungsstruktur vorrangig für Logistknutzungen geeignet; dementsprechend sollten zukünftig dort vorrangig Logistikbetriebe sowie Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. Großhandel) angesiedelt werden.

### Bürostadt Airfurt

Der Standort Bürostadt Airfurt befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Erfurt unmittelbar gegenüber dem Flughafen Erfurt-Weimar. Der gesamte Standort hat eine Größe von 10,7 ha, von denen noch rd. 55.000 qm verfügbar sind.

Karte 7: Nutzungsstruktur Bürostadt Airfurt



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Verkehrsmäßig ist der Standort im Individualverkehr über die Hersfelder Straße und Eisenacher Straße in zehn Minuten Fahrzeit (neun Kilometer) an die A 71 Sangerhausen-Schweinfurt angebunden. Im öffentlichen Nahverkehr besteht eine Straßenbahnverbindung im zehn-Minuten-Takt in die Erfurter Innenstadt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Flughafen Erfurt-Weimar, über dessen Bedeutung für den Standort angesichts der überwiegend touristischen Orientierung des Flughafens keine Aussagen möglich sind.

Die Nutzung wird von Bürogebäuden für Eigennutzer und Mietnutzer dominiert und ist homogen. Städtebaulich ist hier ein attraktiver, von mehrstöckigen Bürogebäuden dominierter Standort entstanden, der zwar dezentral gelegen ist, aber über gute Verkehrsanschlüsse verfügt.

Entsprechend der dominierenden Nutzung sollte der Standort auch weiterhin für Büroflächennutzer - und hier speziell für die Nachfrager größerer Flächen, die u.U.

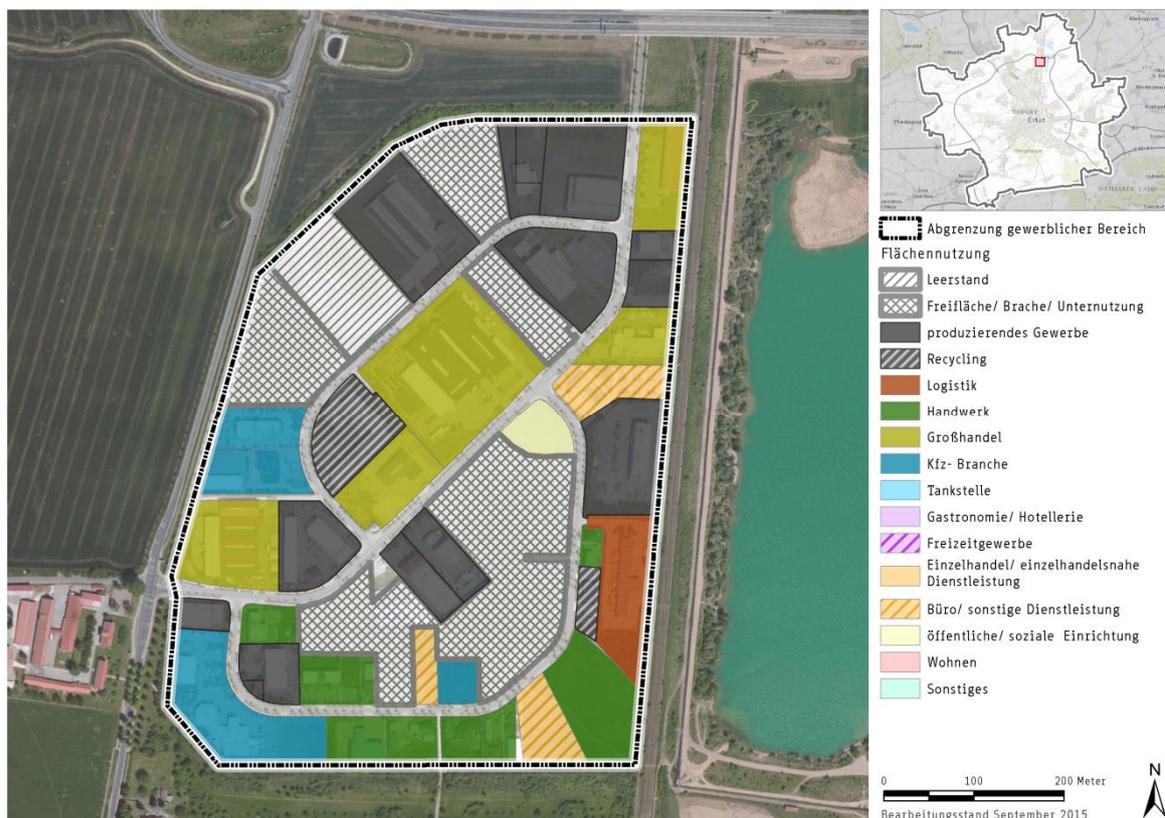


komplette Gebäude nutzen, ggf. auch selbst erstellen - vorgehalten werden, auch wenn dabei eine längere Vermarktungsdauer in Kauf genommen werden muss.

### Nördlich Sulzer Siedlung

Das Gewerbegebiet "Nördlich Sulzer Siedlung" liegt im Erfurter Norden in unmittelbarer Nähe zur A 71 an der Anschlussstelle Erfurt-Stotternheim. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 31 ha, davon sind noch 32.564 qm verfügbar.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Nördlich Sulzer Siedlung



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die unmittelbar nördlich gelegene Anschlussstelle Erfurt-Stotternheim an die A 71 Sangerhausen-Schweinfurt.

Die Nutzung des Gebietes ist von einer starken Mischung von Betrieben unterschiedlicher Branchen - vom Kfz-Gewerbe über Handwerksbetriebe und Großhandel bis zu kleinen Logistikunternehmen und Dienstleistungsbetrieben - bestimmt. Ein eindeutiger Nutzungsschwerpunkt ist nicht gegeben. Städtebaulich ist das Gebiet von einer

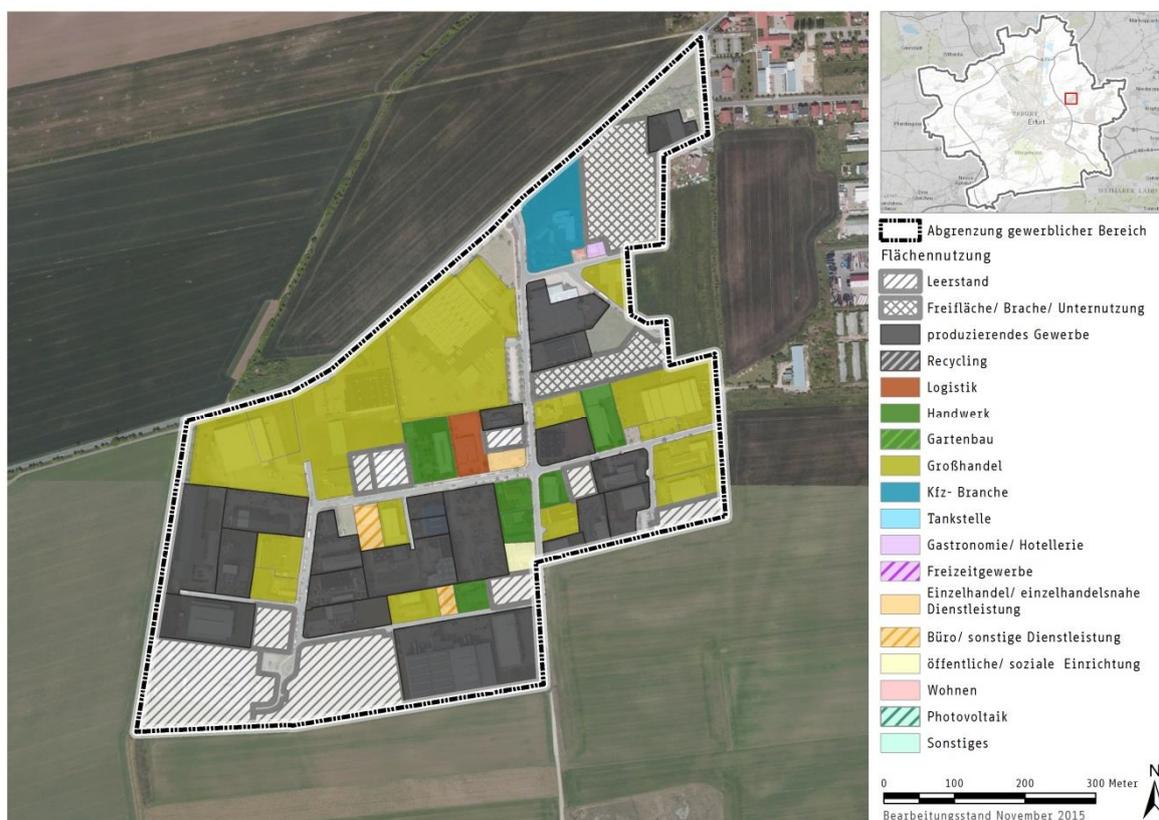
guten Qualität, die Mehrzahl der Gewerbegebäude entspricht einem guten Standard, Bauten geringerer Qualität sowie provisorische Bauten sind nicht vorhanden. Allerdings werden einzelne Grundstücke ungeordnet als Lager- bzw. Abstellflächen genutzt.

Die weitere Entwicklung des Gebietes wird in einer Fortsetzung der bisherigen Nutzungsstruktur mit einem Schwerpunkt auf Produktionsbetriebe und Handwerk gesehen. Logistknutzungen oder andere beschäftigungsexensive Betriebe sollten nicht in dem Areal untergebracht werden.

### Unterm Fichtenwege

Der Standort "Unterm Fichtenwege" befindet sich im Ortsteil Kerspleben an der Leipziger Straße/ L 7055. Der Standort hat eine Gesamtgröße von 39 ha und ist weitgehend belegt; die Summe der noch ungenutzten Flächen beläuft sich auf nur 14.000 qm.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Unterm Fichtenwege



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt



Verkehrsmäßig ist das Gebiet an die A 71 kreuzungsfrei über die B 7 an das Kreuz Erfurt-Nord in sieben Kilometer Entfernung (6 Minuten Fahrzeit), an die A 4 über die B 7 und die L 1085 in 13 Kilometer Entfernung (13 Minuten Fahrzeit) angeschlossen.

Die Nutzungsstruktur wird von einer Mischung aus Verarbeitendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Großhandel und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Ein eindeutiger Nutzungsschwerpunkt ist nicht erkennbar, allerdings nimmt der Großhandel einen wesentlichen Teil der Flächen ein. Im Gebiet finden sich keine Logistikenutzungen.

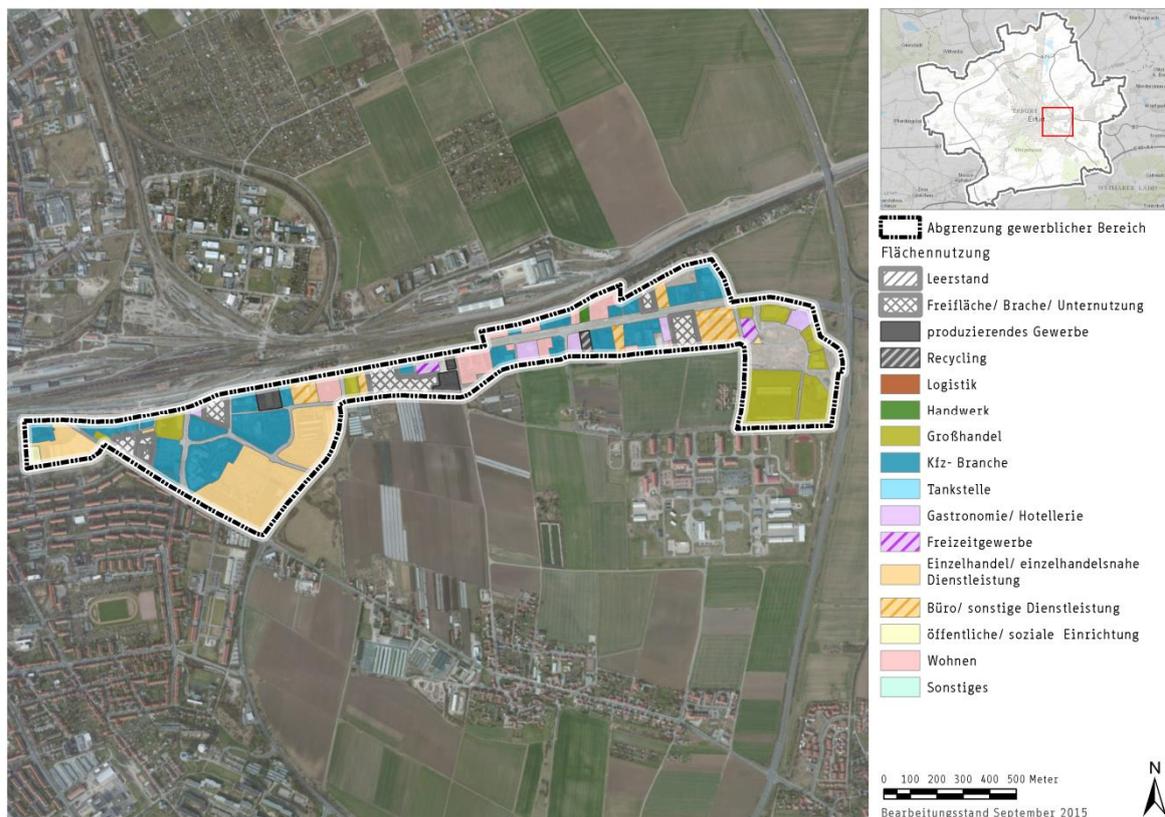
Das städtebauliche Niveau ist solide mit einzelnen höherwertigen Gewerbebauten; von einzelnen ungeordneten Lagerflächen abgesehen finden sich auch keine städtebaulichen Schwachpunkte im Gebiet. Damit hat das Gebiet einen Status als Normales Gewerbegebiet mit normalen Standards für den gewerblichen "Normalnachfrager".

Die Entwicklungspotenziale sind angesichts der geringen Flächenreserven begrenzt; die Nutzung der noch freien Flächen sollte sich an der bestehenden Nutzungsstruktur orientieren und durch Handwerk und Kleingewerbe bestimmt sein. Weitere Entwicklungsempfehlungen können nicht gegeben werden.

#### **Weimarische Straße -West**

Bei dem Standort Weimarische Straße West handelt es sich um einen Gewerbebereich östlich der Erfurter Innenstadt an der Ausfallstraße in Richtung Weimar. Das Areal erstreckt sich längs der Weimarischen Straße und wird im Norden von der Bahnlinie Erfurt-Weimar begrenzt; im Süden grenzt der Straßenverlauf der Schmidstedter Flur den Bereich vom Freiraum ab.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Weimarische Straße-West



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 25 ha und verfügt über etwa 30.000 qm an ungenutzten Grundstücken und Leerständen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz wird über die B 7 und die L 1052 an die Anschlussstelle Erfurt-Ost der A 4 in acht Kilometer Entfernung bzw. elf Minuten Fahrzeit erreicht. Nach Norden besteht ein Anschluss über die L 1052/ B 7 an das Autobahndreieck Erfurt-Nord.

Das Gebiet ist weitgehend in Nutzung. Die Nutzung wird von Kfz-Gewerbe sowie Kfz-orientierten Handels- und Servicebetrieben dominiert. De facto hat sich hier eine Art Kfz-Zentrum herausgebildet. Diese Nutzung wird ergänzt durch ein Einkaufszentrum und einen Baumarkt am westlichen Rand des Gebietes sowie vereinzelte Gastronomie-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen. In der rückwärtigen Baureihe entlang der Schmidtstedter Flur, aber auch nördlich der Weimarischen Straße findet sich noch eine Reihe von Wohnnutzungen.

Grundsätzlich hat das Gebiet auf Grund seiner Nutzungsstruktur bereits eine gewisse Identität, die durch weitere Ansiedlungen noch gesteigert werden kann. Städte-



baulich macht das Gebiet aber einen eher ungeordneten Eindruck, was neben den Abstellflächen für Kfz vor allem durch eine uneinheitliche Baulinie hervorgerufen wird. Dieser Eindruck könnte ggf. durch Bepflanzungen gemildert werden.

Die Perspektiven des Gebietes liegen eindeutig in einer weiteren Stärkung des Kfz-Gewerbes und der komplementären Nutzungen, die bei zukünftigen Ansiedlungen vorrangig berücksichtigt werden sollten.

### **Weimarische Straße – Linderbach**

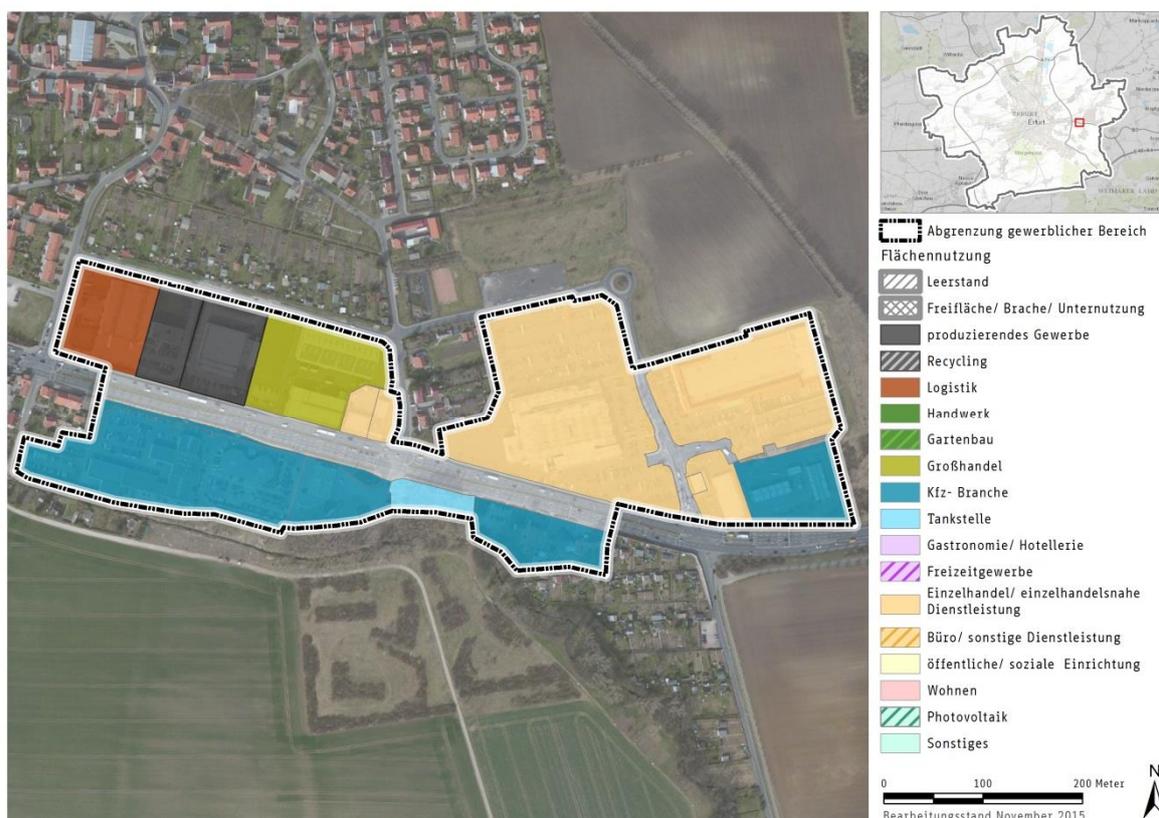
Das Gebiet Weimarische Straße – Linderbach befindet sich an der B 7 / Weimarische Straße im östlichen Stadtgebiet von Erfurt jenseits der Ostumgehung / L 1052.

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 15,5 ha und ist zum weit überwiegenden Teil in Nutzung. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz wird über die B 7 und die L 1052 an die Anschlussstelle Erfurt-Ost der A 4 in knapp acht Kilometer Entfernung bzw. zehn Minuten Fahrzeit erreicht. Nach Norden besteht ein Anschluss über die L 1052/ B 7 an das Autobahndreieck Erfurt-Nord.

Die Nutzung des Gebietes ist durch großflächigen Einzelhandel und durch Kfz-Gewerbe dominiert, die den weit überwiegenden Teil der gewerblichen Flächen nutzen. Daneben befinden sich verschiedene Betriebe des Logistikgewerbes am Standort. Räumlicher Entwicklungsspielraum ist nicht gegeben. Die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich, städtebauliche hochwertige Gebäude sind aber ebenso wenig vorhanden wie problematische Bereiche. Insgesamt stellt der Standort ein Gebiet mit einer normalen Qualität dar.

Entwicklungsperspektiven, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen, sind mangels ausreichenden Flächenspielraums nicht gegeben. Bei dem weiteren Umgang mit dem Gebiet wird es darauf ankommen, die vorhandenen Betriebe zu sichern.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Weimarische Straße - Linderbach



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

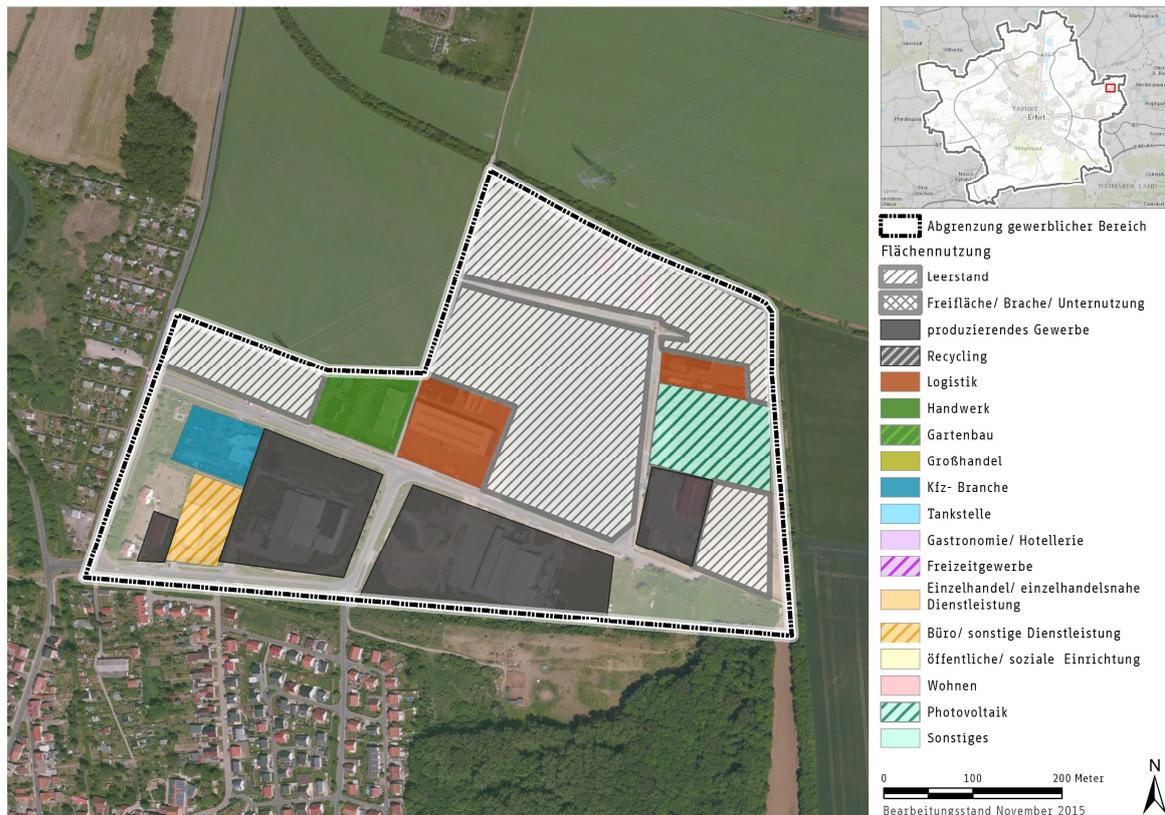
### Vor den Streichteichen

Das Gewerbegebiet "Vor den Streichteichen" befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Erfurt unmittelbar nördlich der Ortslage von Vieselbach. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von 20,7 ha Nettobaufläche, davon sind noch 48.640 qm verfügbar.

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt in Richtung Süden an die A 4 in zehn Kilometer Entfernung (zwölf Minuten Fahrzeit) bzw. nach Norden über die Vieselbacher Straße und die L 1055 an die B 7 und von dort an die A 71 (Kreuz Erfurt) in acht Kilometer Entfernung bzw. neun Minuten Fahrzeit. Problematisch ist dabei vor allem die Anbindung nach Süden, da hierbei die Ortslagen Vieselbach und Hochstedt durchquert werden müssen.



Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Vor den Streichteichen



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Nutzungsstrukturell sowie städtebaulich ist das Gebiet derzeit zweigeteilt: Im vorderen Teilbereich findet sich eine Mischung aus Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen mit akzeptabler städtebaulicher Qualität und ausreichender Eingrünung, hier kann von einem solidem Standort gesprochen werden.

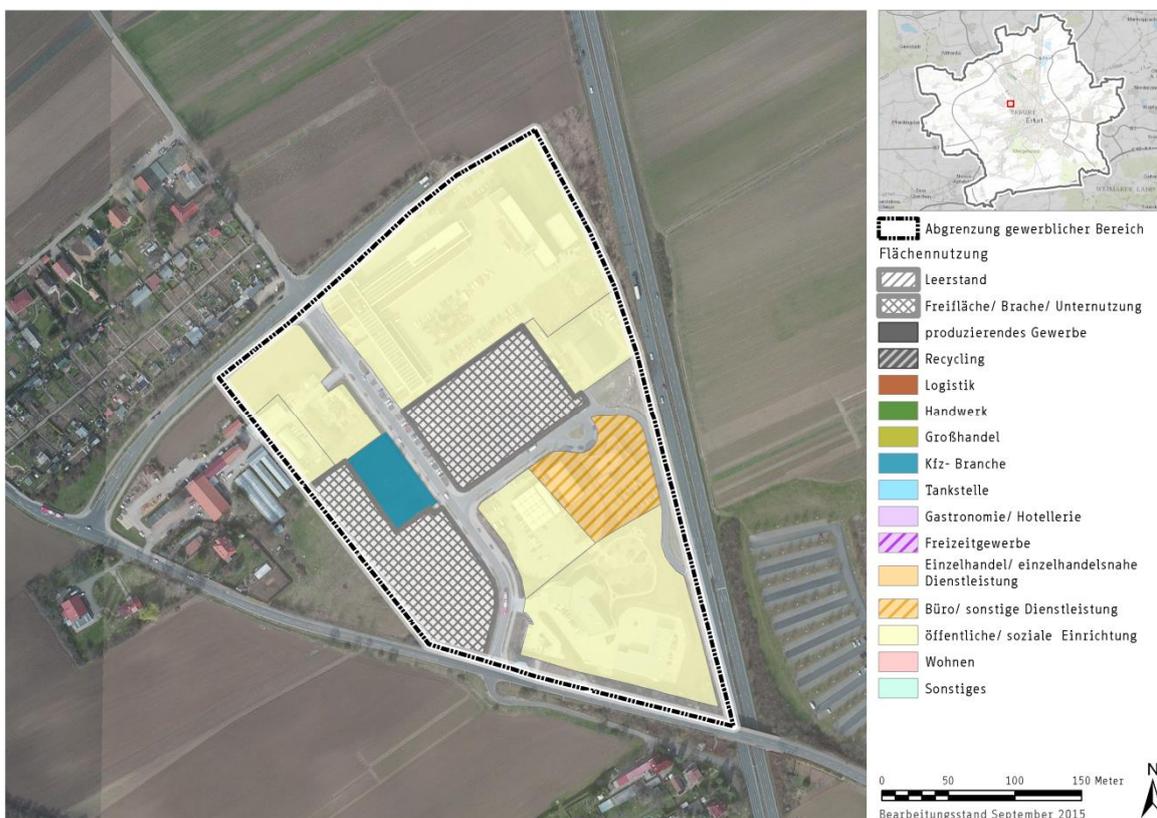
Deutlich anders sieht dies im hinteren Bereich an den Straßen "An der Gramme" und "Wallicher Weg" aus. Hier findet sich eine eher ungeordnete Nutzung aus Recyclingbetrieben, Baustofflager und verschiedenen leerstehenden Gewerbegebäuden. Hinzu tritt ein eher ungepflegter Zustand der ungenutzten Grundstücke und der Brachflächen, teilweise kann auch von Verwilderung gesprochen werden.

Dementsprechend schwierig ist die Prognose der weiteren Entwicklung: Der nördliche Gebietsteil ist in seinem derzeitigen Zustand eher als ein Standort für geringwertiges Gewerbe - Recyclingbetriebe, Betriebe mit Lager- und Abstellflächen, Bauindustrie - geeignet. Mit dieser Orientierung nimmt der Standort allerdings auch eine wichtige Funktion ein. Empfohlen wird daher eine vorrangige Nutzung durch Betriebe, die keine qualitativen Anforderungen an ihren Standort stellen.

## Gefahrenschutzzentrum/ Schwarzburger Straße

Das sog. "Gefahrenschutzzentrum" - in anderen Unterlagen auch als "Schwarzburger Straße" bezeichnet<sup>59</sup> - befindet sich im westlichen Erfurter Stadtgebiet südöstlich des Ortsteils Marbach. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von rd. zehn ha Nettobaufläche, von denen noch rd. 11.900 qm verfügbar sind. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die kreuzungsfrei ausgebaute K 35 an das Autobahnkreuz Erfurt-Gispersleben der A 71 in rd. zehn Kilometer Entfernung (neun Minuten Fahrzeit).

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet "Gefahrenschutzzentrum"



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Das Gebiet ist in seiner Nutzungsstruktur derzeit noch von Betrieben des Rettungs- und Kontrollwesens und der Gefahrenabwehr (Dekra, DRK, THW, Feuerwache) dominiert und entspricht damit auch nutzungsstrukturell seiner Etikettierung. Mit der Ansiedlung eines Betriebs des Kfz-Gewerbes wird diese Nutzungsbindung allerdings

<sup>59</sup> "Gefahrenschutzzentrum" ist die Bezeichnung des Standortes auf der Homepage der Stadt Erfurt sowie in Karten. "Schwarzburger Straße" ist die Bezeichnung des Bebauungsplanes.



verlassen, bei weiterer Fortsetzung wird sich der Standort zu einem normalen Gewerbegebiet entwickeln. Städtebaulich ist eine analoge Entwicklung festzustellen; mit der erwähnten Ansiedlung wird auch das bisher gewährte höhere gestalterische Niveau verlassen. Zukünftig sollte dennoch versucht werden, den bisherigen gestalterischen Rahmen zu wahren.

Für die zukünftige Entwicklung sind zwei Varianten denkbar:

- Einerseits eine Fortführung der bisherigen Konzentration auf Rettungs- und gefährenschutzorientierte Nutzungen, deren Zahl jedoch begrenzt ist. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch eine Fortentwicklung unter Ansiedlung forschungsorientierter Nutzungen zum genannten Thema und damit die Entwicklung eines echten Kompetenzzentrums (analog ggf. zum Zentrum in Hemer).
- Andererseits eine Aufgabe der (informellen) Zweckbindung und die Entwicklung eines normalen Gewerbegebietes unter Wahrung des bisher erreichten städtebaulichen Standards.

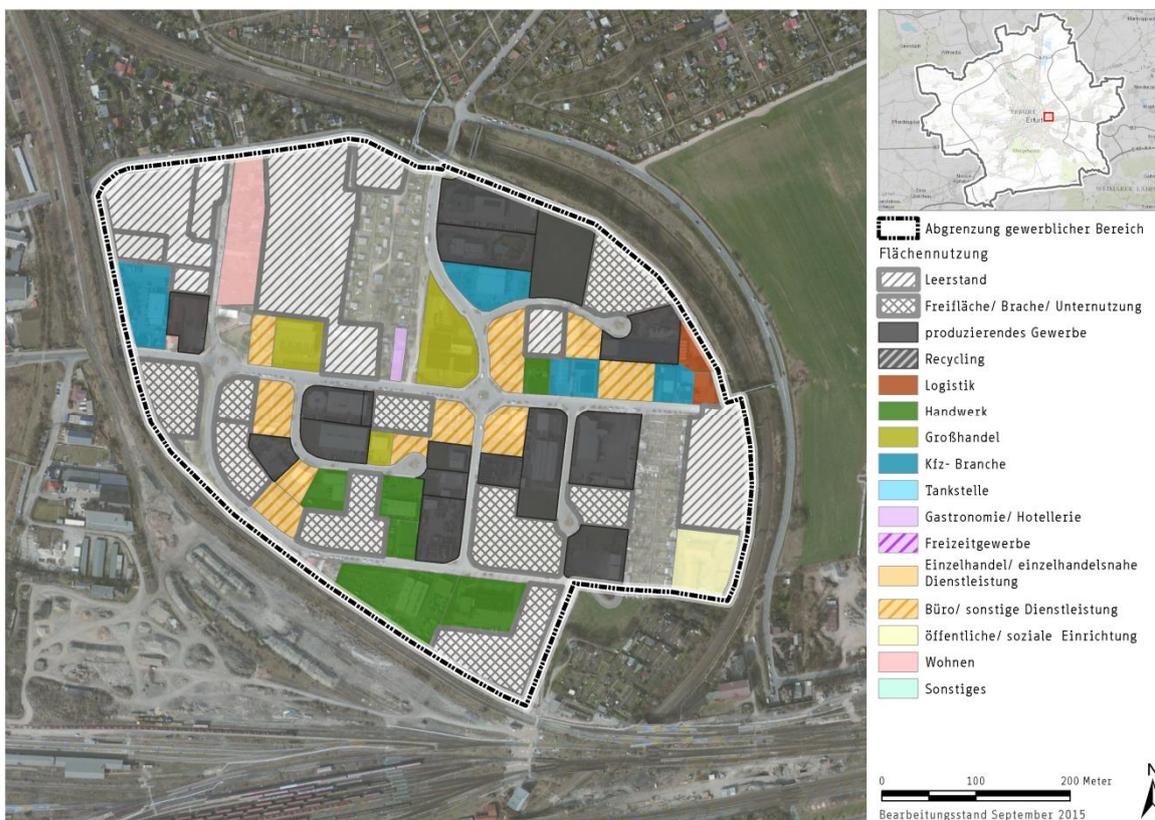
Aus gutachterlicher Sicht scheint die Variante der Entwicklung eines Kompetenzzentrums eine interessante und erfolgsträchtige Alternative zu sein.

### **Kalkreiße**

Das Gewerbegebiet Kalkreiße befindet sich östlich der Innenstadt von Erfurt in städtebaulich integrierter Lage, ist aber von den umgebenden Stadtgebieten durch verschiedene Bahnstrecken getrennt und hat damit eine Insellage. Das Gebiet hat eine Größe von 16,3 ha, von denen noch knapp 24.000 qm verfügbar sind.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz geschieht nach Süden über die L 1052 zur Anschlussstelle Erfurt-Ost an die A 4 in zehn Kilometer Entfernung (15 Minuten Fahrzeit) bzw. nach Norden über die Leipziger Straße/ B 7 in 8,5 Kilometer Entfernung (zehn Minuten Fahrzeit). Damit weist das Gebiet zwar eine zentrale Lage in der Stadt auf, ist aber eher ungünstig an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kalkreiße



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Nutzungsstrukturell weist das Gebiet eine Mischung aus Gewerbe, Handwerk, Großhandel und Dienstleistungen auf; Logistiknutzungen und Einzelhandel befinden sich nicht im Gebiet. Städtebaulich stellt die Kalkreiße ein eher höherwertiges Gebiet dar mit einem soliden städtebaulichen Standard und ohne gestalterische Defizite.

Die weitere Entwicklung wird in einer Fortführung der bisherigen gewerblichen Nutzung gesehen, besondere Nutzungskonstellationen werden nicht empfohlen.

### Thüringengewerbepark<sup>60</sup>

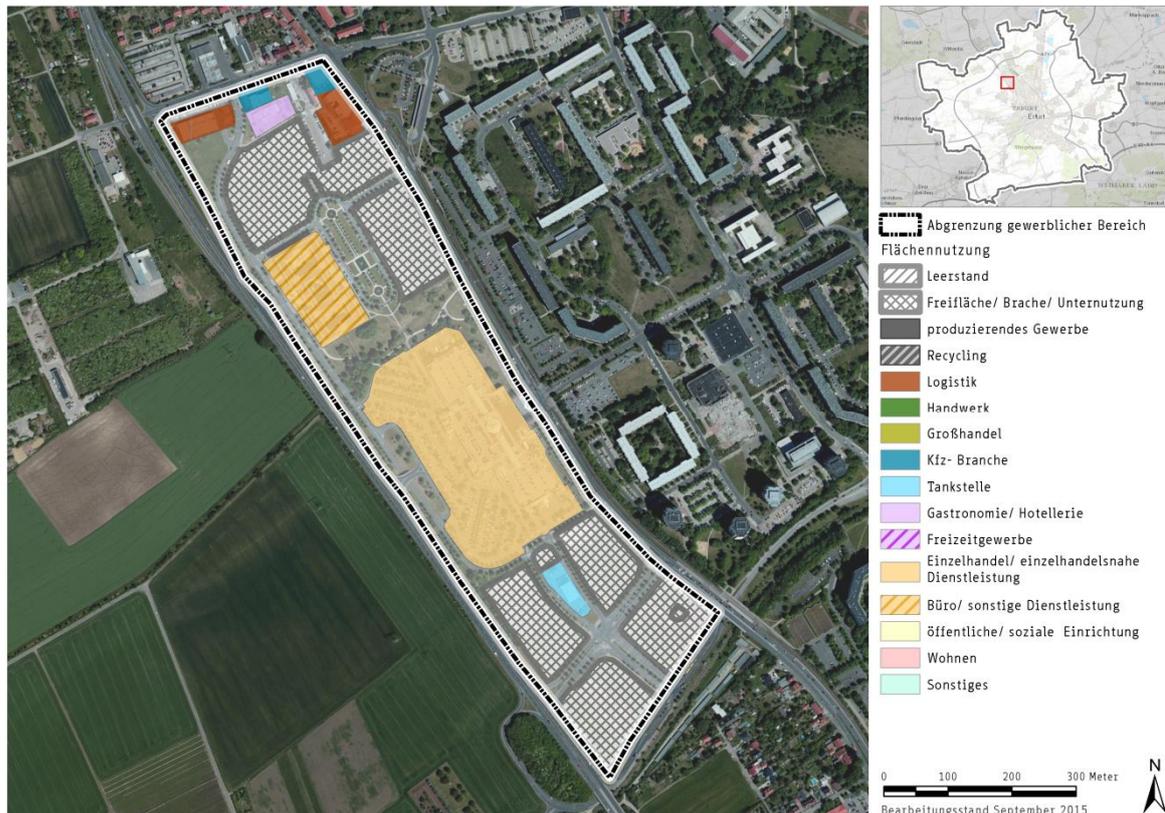
Der Thüringengewerbepark befindet sich im nördlichen Erfurter Stadtgebiet westlich des Stadtteils Moskauer Platz. Die Nutzung wird derzeit im Wesentlichen durch das Einkaufszentrum „Thüringen Park Erfurt“ sowie durch Dienstleistungsnutzungen

<sup>60</sup> Für diesen Standort werden unterschiedliche Schreibweisen verwendet. Auf der Homepage der Stadt Erfurt wird der Standort als Thüringengewerbepark bezeichnet, in kommunalen Unterlagen, in Karten und auf Hinweisschildern im öffentlichen Straßenraum wird die Bezeichnung „Thüringen-Gewerbepark“ verwendet. Im Folgenden wird die Bezeichnung der Homepage verwendet



im Bereich des Europaplatzes bestimmt. Der gewerblich nutzbare Teil des Areals befindet sich zum einen nördlich des Einkaufszentrums zwischen Dubliner Straße und Demminer Straße und zum anderen südlich des Einkaufszentrums zwischen Dubliner Straße und Nordhäuser Straße. Hier stehen noch rd. 85.000 qm zur Verfügung.

**Karte 15: Nutzungsstruktur Thüringengewerbepark**



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Die gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Teilbereiche befinden sich nördlich und südlich des von Einzelhandel und Dienstleistungen geprägten Bereiches um den Europaplatz. Dominierend ist hier das Einkaufszentrum „Thüringen-Park-Erfurt“, das nördlich angrenzend durch Bürogebäude ergänzt wird.

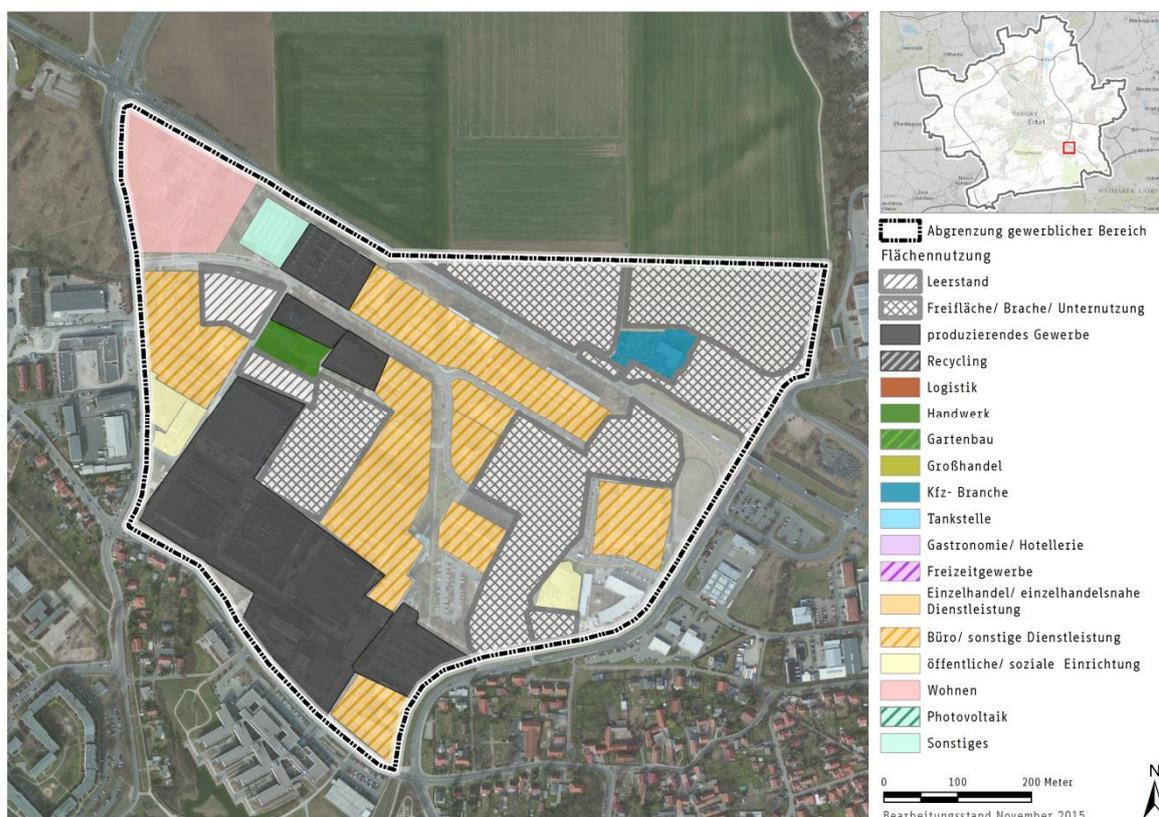
Freie Flächen bestehen nördlich des Europaplatzes und südlich vom „Thüringen-Park-Erfurt“ rund um die Dubliner Straße bis zur Nordhäuser Straße. Die gewerblich nutzbaren Flächen liegen dabei vorrangig südlich im Bereich der Nordhäuser Straße. Dieser Bereich käme vorrangig für kleingewerbliche Nutzungen in Frage. Angesichts der unmittelbaren Nähe zu Wohnbereichen (Berliner Platz, Moskauer Platz) sind erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Integration zu stellen. Aus

Sicht der Gutachter empfehlen sich hierfür ein städtebauliches Konzept und die Verwirklichung von Formen des verdichteten Gewerbebaus.

### Forschungs- und Innovationszentrum Erfurt-Südost (F.I.Z.)

Das Forschungs- und Innovationszentrum (Gewerbegebiet Erfurt-Südost) befindet sich im südöstlichen Erfurter Stadtgebiet im Stadtteil Herrenberg. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 42 ha Nettobaufläche, von denen lt. Angaben der LEG noch rd. 33.000 qm für eine Nutzung zur Verfügung stehen<sup>61</sup>.

Karte 16: Nutzungsstruktur F.I.Z.



Quelle: Eigene Kartierung auf Grundlage eigener Begehung; Kartengrundlage: Stadt Erfurt

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die L 1052/ Am Herrenberg an die Anschlussstelle Erfurt-Ost der A 4 in fünf Kilometer Entfernung (sechs Minuten Fahrzeit), nach Norden über die B 7 an das Erfurter Kreuz in elf Kilometer Entfernung (neun Minuten Fahrzeit). Das Gebiet ist außerdem randlich durch eine Straßenbahnlinie erschlossen.

<sup>61</sup> Die nachfolgende Kartendarstellung enthält auch Flächen nördlich der Straße Am Herrenberg, die in den Bebauungsplan URB 638 eingehen. Sie sind daher bei der Flächenbilanz nicht berücksichtigt



Die Nutzung ist in überwiegendem Maße durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit einem hohen technologischen Anspruch geprägt; daneben finden sich Nutzungen öffentlicher Träger (Weiterbildungseinrichtungen) sowie verschiedene Dienstleistungsnutzungen. Vereinzelt finden sich leerstehende Gebäude aus einer früheren Nutzung. Das städtebauliche Niveau ist teilweise von älteren Gebäuden durchschnittlicher Qualität bestimmt, vor allem im Bereich der Konrad-Zuse-Straße und der Hermann-Hollerith-Straße finden sich allerdings auch hochwertige Gebäude, deren Architektur der technologischen Ausrichtung der Betriebe entspricht. In der Summe stellt der Standort damit ein sowohl von der Nutzung als teilweise auch von der Architektur hochwertiges Gebiet dar.

Die weitere Entwicklung sollte von dieser Vorprägung bestimmt sein und sich auf Betriebe mit einem hohen technologischen Anspruch konzentrieren. Städtebaulich sollte sich das Niveau bei zukünftigen Bauten an der Qualität in der Konrad-Zuse-Straße orientieren; im südlichen Bereich kann sich eine gestalterische Aufwertung - die nicht unbedingt durch Umbauten oder Neubauten, sondern z.B. auch durch Farbgestaltung vor allem an den großmaßstäblichen Gebäuden erfolgen kann - empfehlen.

## **6.2.2 Standorte in Entwicklung**

### **Bernauer Straße**

Der Standort Bernauer Straße befindet sich im nördlichen Erfurter Stadtgebiet unmittelbar nördlich des Gewerbestandortes August-Röbling-Straße. Der Standort belegt die derzeit noch ungenutzten Flächen zwischen dem Bereich August-Röbling-Straße und der A 71 und hat eine Größe von 50 ha Bruttobauland, entsprechend rd. 40 ha Nettobaufläche. Der Bereich befindet sich derzeit in der Entwicklung, der Bebauungsplan ist im Aufstellungsverfahren.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes werden von zwei Aspekten mit beeinflusst:

- Die Bestimmung im Regionalplan als vorrangiger Ansiedlungsbereich für industrielle Großvorhaben mit einer Mindestgröße von 10 ha als Leitnutzung, womit zum einen eine Vordeterminierung der Nutzungsstruktur gegeben ist, zum anderen die Nutzbarkeit der Fläche an diese Vorgabe geknüpft ist.

- Das unmittelbar südlich angrenzende Gebiet an der August-Röbling-Straße, das zumindest im nördlichen Teil durch industrielle Nutzungen geprägt ist.

Von daher empfiehlt es sich, den Bereich Bernauer Straße vorrangig für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit einer gewissen Mindestgröße (min. zwei ha) vorzusehen, wobei die Leitansiedlung 10 ha umfassen sollte<sup>62</sup>. Industrielle Nutzungen werden angesichts der Nähe zu Wohnbereichen dabei nur auf Teilflächen möglich sein. Im Erfurter Stadtgebiet gibt es kaum alternative Standortangebote, der Standort hat also eine gewisse Einzelstellung. Mit dieser Nutzungsbestimmung ist eingeschlossen, dass kleinteilige Flächennachfrager zumindest in der ersten Besiedlungsphase keine Berücksichtigung für diesen Standort finden; für diese Nutzer finden sich in Erfurt in ausreichendem Maße alternative Standortangebote. Ebenfalls sollten Logistikbetriebe keine Berücksichtigung finden.

### **Am Tonberg**

Bei diesem Standort handelt es sich um ein relativ kleines Areal am östlichen Ende der Weimarischen Straße. Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Entwicklung. Das Gebiet schließt die Lücke zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen nördlich der Weimarischen Straße und der B 7. Die Größe beträgt zehn ha Brutto- bzw. rd. fünf ha Nettobaufläche. Entsprechend seiner Lage hat der Standort eine gute Verkehrsanbindung mit Entfernungen von 8,5 Kilometer (acht Minuten Fahrzeit) an die A 71 (Erfurter Kreuz) bzw. sechs Kilometer (sieben Minuten Fahrzeit) an die A 4 (Erfurt-Ost).

Auf Grund der eher geringen Größe hat der Standort nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten und kann nur einer geringen Zahl von Betrieben einen Standort bieten. Dementsprechend kämen für den Standort weitere kleingewerbliche Nutzungen in Frage. Dienstleistungsorientierte Nutzungen, Freizeitgewerbe/ Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen sollten in diesem Bereich ausgeschlossen bleiben

---

<sup>62</sup> Soll diese Vorgabe konsequent durchgehalten werden, wird die Nutzung dieses Standortes allerdings vermutlich länger auf sich warten lassen. Gewerblich-industrielle Ansiedlungen dieser Größenordnung sind – sofern es sich nicht um Logistikgewerbe handelt – in der Bundesrepublik äußerst selten, U.U. kann diese Vorgabe dazu führen, dass entsprechender Flächenbedarf noch an anderer Stelle gedeckt werden muss.



## **Urbich-Süd**

Der Standort Urbich-Süd befindet sich südlich des Ortsteiles Urbich unmittelbar nördlich angrenzend an das Forschungs- und Innovationszentrum. Ein Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Standort hat gemäß dem Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Größe von ca. 50 ha brutto bzw. ca. 36 ha Nettobauland. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die L 1052 in 5 Kilometer Entfernung bzw. 5 Minuten Fahrzeit (FIZ) auf die A 4. Nach Norden besteht eine kreuzungsfreie Anbindung über die L 1052 / B 7 an die A 71 in Richtung Sangerhausen.

Die entscheidenden Vorteile des Standortes sind die verkehrsgünstige Lage, die Möglichkeit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Standortes und die unmittelbare Nähe zum F.I.Z. (Forschungs- und Innovationszentrum Erfurt-Südost), die Synergieeffekte zwischen bestehenden und anzusiedelnden Betrieben sowie eine generelle Aufwertung des gesamten Bereiches für die Ansiedlung hochwertiger und forschungsintensiver Betriebe erwarten lässt.

Mit dieser Zweckbestimmung ist der Standort geeignet, das in der differenzierten Angebots-/ Nachfrageanalyse identifizierte Defizit an hochwertigen Flächen auszugleichen und ist der einzige Standort in Erfurt, an dem die Entwicklung der notwendigen Qualitäten noch möglich ist.

Von daher wird empfohlen, an diesem Standort ein hochwertiges Gewerbegebiet für technologieorientierte Betriebe zu entwickeln. Notwendig ist dazu allerdings eine Eingrenzung der zulässigen Betriebe auf ein enges Branchenspektrum hochwertiger bzw. technologieintensiver Betriebe. Die Größe von rd. 36 ha lässt sowohl eine Entwicklung des Standortes in Abschnitten als auch eine Entwicklung funktional unterschiedlicher Teilquartiere für Betriebe mit einem Schwerpunkt in der Produktion und für Betriebe mit einem Schwerpunkt in Dienstleistungs-/Entwicklungstätigkeiten zu.

### **6.2.3 Das Flächenangebot im Umland**

Erfurt steht mit seinen Gewerbebeständen grundsätzlich in Konkurrenz zu Flächenangeboten im Umland. Zumindest einige dieser Standorte können im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Flächen, auf die Verkehrsanbindung oder auf die Preisgestaltung



günstigere Bedingungen bieten als Erfurt. Von daher wird es immer wieder vorkommen, dass Betriebe, die derzeit ihren Standort in Erfurt haben, bei Standortwechseln auch Standortalternativen im Umland in Erwägung ziehen. Auch bei vorgesehenen Neuansiedlungen können die Standortentscheidungen zugunsten eines Umlandstandortes ausfallen. Für Erfurt ist dies zunächst ein Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen. Auf der anderen Seite soll auch nicht vergessen werden, dass in der Region intensive Pendlerbeziehungen gegeben sind und ein Betriebsstandort im unmittelbaren Erfurter Umland auch dem Erfurter Arbeitsmarkt zugerechnet werden kann.

Insgesamt beläuft sich das gewerbliche Flächenangebot im Erfurter Umland auf rd. 550 ha gewerblicher Bauflächen, die sich auf eine Vielzahl von Einzelstandorten im Westen, Osten und Norden von Erfurt verteilen. Im Süden von Erfurt finden sich hingegen mit Ausnahme des Großstandortes am Erfurter Kreuz nur vereinzelte Flächenangebote.

Ein Großteil der Standorte mit freien Gewerbeflächen ist allerdings weitgehend belegt und weist nur noch vereinzelte freie Flächen von geringem Umfang auf. Andere Standorte stellen eine Umnutzung alter Industriestandorte dar und sind daher nur von begrenzter Attraktivität. Diese Standorte mögen im Einzelfall für ein Unternehmen aus Erfurt interessant sein, sind aber real keine Konkurrenz zu den Standorten in Erfurt.

Anders sieht dies bei Standorten aus, die noch in größerem Maße Flächen - und hierbei auch größere Grundstücke - anbieten können. Dies ist allerdings nur an wenigen Standorten der Fall. Zu nennen sind hier

- der Standort Erfurter Kreuz mit angrenzenden Gebieten und einem Flächenangebot von zusammen rd. 350 ha;
- der Standort Sömmerda - Am Unterwege mit einem Flächenangebot von rd. sechs ha;
- der Standort Nohra/ Ulla/ Obergrunstedt mit einem Flächenangebot von fünf ha.

Für größere Ansiedlungen mit dem allgemeinen Zielgebiet Thüringen kämen außerdem



- das Gebiet Kindel nördlich von Eisenach und
- das Gebiet Apolda - B 87

in Frage. Diese Standorte sind zwar auf Grund ihrer Entfernung keine direkte Konkurrenz - insbesondere nicht für mögliche Abwanderungen aus Erfurt -, sie können aber bei potenziellen größeren Neuansiedlungen eine Alternative darstellen.

Zu nennen ist schließlich auch der Standort Andislebener Kreuz nördlich von Erfurt. Hier ist im Regionalplan eine Vorrangfläche von rd. 100 ha vorgesehen, die mit ihrer Lage rd. zehn Kilometer nördlich der Stadtgrenze von Erfurt und mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung in jedem Fall eine Konkurrenz - gewissermaßen das nördliche Gegenstück zum Standort Erfurter Kreuz - darstellt. Dieser Standort ist noch nicht erschlossen, die Verkehrsanbindung ist offenbar nicht unproblematisch, auf mittlere Sicht wird der Standort aber sicherlich eine interessante Alternative im Erfurter Norden darstellen.

Im Ergebnis bleiben damit in erster Linie als wesentliche Konkurrenz das Erfurter Kreuz und mittelfristig der Bereich Andislebener Kreuz. Dabei hat gegenwärtig der Standort Erfurter Kreuz auf Grund der Größe des Areals, des Verkehrsanschlusses, der Möglichkeit zur Bildung großer zusammenhängender Grundstücke und wohl auch auf Grund geringerer Preise deutliche Vorteile gegenüber konkurrierenden Standorten in Erfurt. Eine teilweise Kompensation kann der Standort Bernauer Straße im Hinblick auf die Bildung großer Grundstücke darstellen, Preisdifferenzen lassen sich aber nicht kompensieren. Hier kann Erfurt letztlich nur begrenzt konkurrieren. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass eine Betriebsansiedlung im Bereich des Erfurter Kreuzes zwar einen Verlust für Erfurt darstellen kann, aber immerhin innerhalb des regionalen Arbeitsmarktes stattfindet und damit auch in Erfurt wohnhafte Arbeitskräfte profitieren können.

Der Standort Andislebener Kreuz wiederum wird erst mittelfristig zu einer Standortalternative für Erfurt werden. In dieser Position und mit diesem Zeithorizont kann er allerdings auch Entlastungs- bzw. Ergänzungsfunktionen für Erfurt übernehmen, indem wenige Kilometer nördlich der Stadtgrenze große zusammenhängende und industriell nutzbare Flächen zu einem Zeitpunkt entstehen werden, zu dem der



Standort Bernauer Straße möglicherweise bereits zu wesentlichen Teilen in Nutzung ist. Eine Kooperation mit den Belegenheitsgemeinden kann daher auch für Erfurt von Vorteil sein.

### **6.3 ZUSAMMENFASSUNG**

Die Analyse des Flächenangebotes in Erfurt zeigt in quantitativer Hinsicht ein relativ differenziertes, auf verschiedene Standorte unterschiedlicher Qualität verteiltes Angebot an gewerblichen Bauflächen. Strukturell besteht das Angebot allerdings in seinem Schwerpunkt aus kleinen und mittelgroßen Grundstücken. Das Angebot größerer zusammenhängender Flächen und damit die Möglichkeit größerer Betriebsansiedlungen sind daher derzeit nur begrenzt - und hier in erster Linie für Logistiktutzungen in den dafür vorgesehenen Gebieten - gegeben.

Die Lücke kann mit den in Entwicklung befindlichen Standorten geschlossen werden. Vor allem der Bereich Bernauer bietet zukünftig die Möglichkeit für größere industrielle Ansiedlungen. Mit der Entwicklung des vorgesehenen Gebietes Urbich-Süd steht ein größerer zusammenhängender attraktiver Standort zur Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe zur Verfügung.

Die Flächenangebote der Altstandorte können zwar grundsätzlich zum Flächenangebot hinzugerechnet werden, sind aber nur mit Schwierigkeiten nutzbar. Sie kommen daher allenfalls für bestimmte gewerbliche Nutzungen mit geringen Qualitätsansprüchen (z.B. Lagerflächen, Bauindustrie, Recyclinggewerbe) in Frage, können mit diesem Angebot allerdings auch andere Standorte entlasten, in denen diese Nutzungen weniger gut passen würden.

Das Umland stellt derzeit nur im Hinblick auf das Erfurter Kreuz eine Konkurrenz dar; zukünftig kann sich im Bereich Andislebener Kreuz eine ähnliche Konkurrenz entwickeln. Erfurt hat hier auf Grund der günstigeren Verkehrsanbindung dieser Standorte, aber wohl auch auf Grund günstigerer Preise eine schwierige Position. Grundsätzlich kann es sich empfehlen, eine – informelle oder institutionalisierte - Kooperation mit diesen Standorten einzugehen, dies dürfte im Fall des Erfurter Kreuzes schwierig werden, erscheint aber für den Bereich Andisleben aussichtsreicher.



In qualitativer Hinsicht ist der größere Teil der Standorte mit verfügbaren Flächen, sofern nicht eindeutig für Logistikgewerbe vorgesehen, von solider, aber nicht überdurchschnittlicher Qualität. Ausnahmen machten nur die Altstandorte und das Gebiet vor den Streichteichen, die eine geringere Qualität bieten. Hochwertige Standorte sind mit Ausnahme des F.I.Z. allerdings nicht vorhanden; in dieser Hinsicht hat das Angebot Defizite. Ausführlich wird auf diese Aspekte und die Folgen in Kapitel 7 eingegangen.



## 7 VERGLEICH ANGEBOT UND NACHFRAGE

Für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Erfurt wurden Werte zwischen 113 ha (GIFPRO) und 288 ha (TBS-GIFPRO) ermittelt. Diese enorme Differenz ist ausschließlich auf den Flächenbedarf des Logistikgewerbes zurückzuführen, der in der trendbasierten Variante des Modells wegen der Fortschreibung der bisherigen positiven Entwicklung des Logistiksektors zu extrem großen Flächenbedarfswerten führt. Deshalb wurden in der Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenangebot zwei Gruppen, nämlich

- der Flächenbedarf des Logistikgewerbes,
- der Flächenbedarf aller anderen gewerblichen Nutzungen

gebildet und diese Gruppen separat betrachtet. Die Gruppe der anderen gewerblichen Nutzungen wurde auf der Basis des TBS-GIFPRO-Modells später noch ausdifferenziert und auf unterschiedliche Qualitätsgruppen des Flächenangebotes aufgeschlüsselt.

### 7.1 FLÄCHENBEDARF DES LOGISTIKGEWERBES

Der Flächenbedarf des Logistikgewerbes wird im TBS-GIFPRO-Modell auf rd. 236 ha veranschlagt. Dieser extrem hohe Wert ist auf die Fortschreibung der bisherigen außerordentlich positiven Entwicklung des Logistikgewerbes in Erfurt zurückzuführen. Setzt sich die bisherige Entwicklung fort, wird die Beschäftigung im Logistiksektor mit rd. 8.500 zusätzlichen Beschäftigten mehr als verdoppelt. Dementsprechend würden von den ermittelten 236 ha allein 224 ha auf Neuansiedlungen zurückzuführen sein.

Diese Zahl ist nicht von vornherein abwegig. Die Anfragen bei der Wirtschaftsförderung nach Logistikflächen weisen allein für das Jahr 2013 17 ha und für das Jahr 2014 rd. 92 ha aus. Wenn auch nicht alle dieser Anfragen durch einen konkreten Bedarf bzw. eine konkrete Ansiedlungsabsicht untersetzt sein dürften, zeigt dies die Attraktivität des Raumes Erfurt als Standort für Logistikgewerbe. Die genannten 236 ha Nettobauflächen dürften damit näher an der Realität liegen als zunächst zu erwarten gewesen wäre.



Dieser Nachfrage steht ein Angebot von 30,4 ha (303.547 qm) an drei Standorten gegenüber:

- Güterverkehrszentrum 92.797 qm
- Internationales Logistikzentrum 155.750 qm
- Ludwigstein 55.000 qm

Hinzu tritt die derzeit in Vorbereitung befindliche Erweiterung des Güterverkehrszentrums um rd. 104.000 qm Nettobauflächen. Insgesamt würden bis 2030 also rd. 40,8 ha für den Flächenbedarf des Logistikgewerbes zur Verfügung stehen.

Gemessen am ermittelten Bedarf würde dieses Angebot aber nur drei bis vier Jahre - d.h. bis etwa 2019 - reichen<sup>63</sup>. Bis 2030 ergibt sich eine sehr deutliche Unterdeckung von knapp 196 ha.

Spielraum ist in Erfurt für diesen Bedarf kaum gegeben. Im Bestand wäre noch eine Nutzung von Flächen im Gebiet Ludwigstein möglich, die derzeit von Gartenbaubetrieben genutzt werden und nach den Informationen der Wirtschaftsförderung grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung umnutzbar wären. Hiermit könnten knapp 11 ha aktiviert werden. Sollte auch ein Angebot für die verbleibenden 185 ha zu erwartender Nachfrage geschaffen werden, müssten neue Flächen ausgewiesen werden.

## **7.2 FLÄCHENBEDARF ANDERER GEWERBLICHER NUTZUNGEN**

Der Flächenbedarf aller anderen gewerblichen Nutzungen wird im GIFPRO-Standardmodell auf 74 ha, in der TBS-GIFPRO-Variante auf rd. 52 ha Nettobauflächen veranschlagt. Die Differenz ergibt sich vor allem aus unterschiedlichen Flächenkennziffern und einer stärkeren Berücksichtigung des Dienstleistungssektors im TBS-GIFPRO-Modell. Aufgrund der hohen Bedeutung des Dienstleistungssektors in Erfurt wird im Nachfolgenden diese Bedarfszahl verwendet.

Dem steht ein Angebot von rd. 30 ha gewerblicher Bauflächen an insgesamt neun Standorten gegenüber.

---

<sup>63</sup> Schon für die allein in 2014 geäußerten Anfragen reicht das Flächenangebot auch nicht annähernd aus.

**Tab. 12: Angebot gewerblicher Bauflächen für gewerbliche Nutzungen ohne Logistik**

Gebiet	Flächengröße in qm
Nördlich Sulzer Siedlung	32.564
Thüringengewerbepark	85.437
Gefahrenschutzzentrum	11.858
Bürostadt Airfurt	50.553
Überm Feldgarten	7.537
Vor den Streichteichen	48.640
Kalkreiße	23.976
Unterm Fichtenwege	13.895
F.I.Z.	33.000
<b>Summe</b>	<b>307.640</b>

Quelle: Stadt Erfurt

Auf der Basis dieses Flächenangebotes ergibt sich eine rechnerische Reichweite bis etwa 2022. Mit den in Entwicklung befindlichen Standorten

- Bernauer Straße (400.000 qm),
- Am Tonberg (50.000 qm)
- Urbich-Süd (360.000 qm)

würde rein quantitativ ein mehr als ausreichendes Angebot geschaffen, zumal noch die Flächenangebote in den privaten Gewerbeparks und die im Rahmen stadtinterner Verlagerungen freigesetzten und wiedernutzbaren Flächen von rd. 18 ha für diese Nachfrage genutzt werden können.

Damit beläuft sich das gesamte verfügbare und aktivierbare Flächenangebot bis zum Jahr 2030 auf rd. 112 ha Nettobauland und reicht damit in der Summe rechnerisch aus, den zu erwartenden Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 zu decken.

### **7.3 FLÄCHENBEDARF NACH NACHFRAGEKATEGORIEN**

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen lässt sich unter Anwendung des TBS-GIFPRO-Modells wie folgt auf die unterschiedlichen Gebietskategorien aufschlüsseln:



Tab. 13: Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen - differenziert nach Gebietskategorien

Gebietskategorie	Flächenbedarf
Einfaches Gewerbegebiet	160.990 qm
Höherwertiges Gewerbegebiet	256.180 qm
Standort für Produzierendes Handwerk	39.120 qm
Bürostandort	64.940 qm
<b>Summe</b>	<b>521.230 qm</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Das verfügbare Angebot lässt sich ebenfalls von der Qualität und der Nutzungsstruktur auf diese Kategorien aufteilen:

- **Logistikstandorte:** Hierbei handelt es sich um Standorte, die schon bei ihrer Entwicklung auf eine spezifische Zweckbestimmung - Unterbringung von Betrieben des Logistikgewerbes - ausgelegt sind und in ihrer bisherigen Nutzung auch dieser Zweckbestimmung entsprechen. Bei den verfügbaren Flächen handelt es sich daher auch vor allem um Restgrundstücke als Teil einer weitaus umfangreicheren Nutzung. Dies betrifft die folgenden Standorte:

- Güter-Verkehrs-Zentrum mit 155.750 qm;
- Internationales Logistikzentrum mit 92.727 qm (Bestand) und 104.000 qm (Erweiterung);
- Standort Ludwigstein mit 55.000 qm.

Dies addiert sich auf zusammen 407.677 qm, die in erster Linie für die Unterbringung von Logistikbetrieben vorgesehen bzw. durch diese Betriebe genutzt sind.

- **Bürostandorte:** Hierbei handelt es sich um Standorte, die - ähnlich wie zuvor die Logistikstandorte - auf Grund ihrer Zweckbestimmung und ihrer derzeitigen Nutzung ebenfalls speziell für eine Nutzergruppe - in diesem Fall Bürodienstleistungen - ausgelegt sind. In Erfurt handelt es sich dabei um einen Standort, die **Bürostadt Airfurt** mit 50.553 qm.

Als wesentlicher Standort ist außerdem die **ICE-City** unmittelbar am Erfurter Hauptbahnhof zu nennen. Hier befindet sich unter der Regie der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen ein Bereich in Entwicklung, auf dem ein Tagungs- und Kongresshotel, ein Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum, weitere Büronutzflächen sowie Gastronomie-, Handels-, Freizeit- und Wohnnutzungen entste-

hen sollen<sup>64</sup>. Eine Quantifizierung des Angebotes ist lt. telefonischer Auskunft der LEG derzeit noch nicht möglich, da bislang noch keine entsprechenden städtebaulichen Konkretisierungen vorgenommen wurden. Mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof weist der Standort - insbesondere nach Fertigstellung der ICE-Strecken - eine außerordentliche Lagegunst auf. Das Konzept richtet sich in erster Linie an institutionelle Investoren und an Nutzer, die Mietflächen suchen.

Über diese Standorte hinaus bestehen in Erfurt umfangreiche Angebote von Büro(miet)flächen - vor allem in den zentralen Lagen, aber auch in einzelnen Gewerbegebieten -, so dass das Angebot an Büroflächen in Erfurt weitaus umfangreicher ist. Als Standort für größere Bürogebäude existiert in Erfurt allerdings nur der Standort Bürostadt Airfurt.

- **Standard-Gewerbegebiete:** Bei diesen Standorten handelt es sich um das klassische "Normalgebiet" für den gewerbliche Nutzer ohne besondere Ansprüche an die Standortqualität oder an die Nutzungsstruktur. Dementsprechend weisen die Gebiete auch einen heterogenen Branchenmix ohne eindeutige Schwerpunkte auf. Insgesamt handelt es sich dabei um sechs Standorte:

- Vor den Streichteichen in Erfurt-Vieselbach mit 48.640 qm
- Überm Feldgarten in Erfurt-Kerspleben mit 7.537 qm
- Unterm Fichtenwege mit 13.895 qm
- Nördlich Sulzer Siedlung mit 32.564 qm
- Kalkreißer mit 23.976 qm
- Thüringengewerbepark mit 85.437 qm.

Zusammen verfügen diese Standorte über 212.049 qm ungenutzte Flächen.

Innerhalb dieser Gruppe weisen die einzelnen Standorte unterschiedliche Qualitäten auf. Während einzelne Gebiete zumindest im derzeitigen Zustand einen eher lieblosen Eindruck machen (Vor den Streichteichen) und andere Gebiete zwar funktional entwickelt sind, aber auch keine städtebaulichen Qualitäten aufweisen (Überm Feldgarten, Unterm Fichtenwege), spiegeln andere Gebiete eine deutlich

---

<sup>64</sup> Entnommen der Homepage der LEG Thüringen; [www.ice-city-erfurt.de](http://www.ice-city-erfurt.de).



höheren Standard wieder und können im Grenzbereich zu höherwertigen Gebieten oder Gewerbe Parks eingeordnet werden (Kalkreiße, Nördlich Sulzer Siedlung). Hier wäre auch der Thüringengewerbepark einzuordnen, der in dem für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teil noch ungenutzt ist, aber gerade damit auch Chancen auf die Entwicklung eines höherwertigen Standortes ermöglicht.

- **Höherwertige Gebiete:** Hierbei handelt es sich um Standorte, die von der Nutzerstruktur und/oder vom städtebaulichen Erscheinungsbild deutlich einen höheren Anspruch erheben. Zu dieser Kategorie ist in Erfurt gegenwärtig nur das F.I.Z zu rechnen. Das Gebiet weist noch rd. 33.000 qm verfügbare Flächen auf.

Bei einem qualitätsdifferenziertem Vergleich von Angebot und Nachfrage ergibt sich das folgende Bild:

Tab. 14: Flächenbilanz nach Qualitätskategorien

Qualitätskategorie	Angebot	Nachfrage	Bilanz
Einfaches Gewerbegebiet	174.178 qm	160.990 qm	+ 13.188 qm
Höherwertiges Gewerbegebiet	33.000 qm	256.180 qm	- 223.180 qm
Standorte für Prod. Handwerk	37.871 qm <sup>65</sup>	37.410 qm	+ 461 qm
Bürostandorte	50.553 qm	68.620 qm	- 18.067 qm

Quelle: Stadt Erfurt, Homepage Stadt Erfurt, eigene Berechnungen

In der Summe stellt sich heraus, dass für die Bedarfe in den Kategorien "Einfaches Gewerbegebiet" und "Standort für Produzierendes Handwerk" bereits derzeit ein ausreichendes Flächenangebot gegeben ist. Allerdings ist auch in diesen Kategorien das Angebot knapp bemessen und reicht gerade aus, den Bedarf bis 2030 zu decken. Nach diesem Zeitpunkt ist auch für „normale“ gewerbliche Nutzer praktisch kein Angebot mehr vorhanden.

<sup>65</sup> Hier wurde eher willkürlich eine Aufteilung dahingehend vorgenommen, dass die Standorte "Unterm Fichtenweg" und "Kalkreiße" der Kategorie "Standort für Produzierendes Handwerk" zugeordnet wurden. Grundsätzlich lassen sich aber auch andere Gebiete - oder Teile dieser Gebiete - aus der Kategorie "Einfaches Gewerbegebiet" hier aufführen, so dass in jedem Fall eine ausreichende Bedarfsdeckung gegeben ist.



Die Differenz in der Kategorie "Büroflächen" würde in erster Linie durch die ICE-City, ggf. aber auch durch andere Angebote im Bestand gedeckt. Alternativ kann dieser Bedarf auch durch Flächenangebote in der Kategorie "Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark" gedeckt werden.

In der Kategorie "Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark" ist ein erheblicher Fehlbedarf gegeben, der nicht im Bestand und auch nicht durch Aufwertung anderer bestehender Standorte gedeckt werden kann, sondern zu dessen Deckung die Entwicklung neuer Flächen erforderlich erscheint. Mit der Entwicklung des Standortes Urbich-Süd könnte dieses Defizit gedeckt werden.

Defizite sind im derzeitigen Flächenangebot außerdem hinsichtlich großer zusammenhängender und industriell nutzbarer Flächen gegeben. Die bestehenden größeren Flächen über 20.000 qm befinden sich an den Standorten, die für eine Unterbringung von Logistikgewerbe vorgesehen sind und kommen daher in erster Linie für diese Nutzung in Frage. Auch hier ist daher die Entwicklung neuer Flächenangebote erforderlich; eine Deckung dieses Bedarfes kann durch den Standort Bernauer Straße erfolgen.



## 8 SWOT-ANALYSE

Die SWOT-Analyse (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) basiert auf den in den vorstehenden Kapiteln getroffenen Aussagen zu den Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung in Erfurt und der Angebotssituation bezüglich gewerblich nutzbarer Bauflächen.

Die entsprechenden Eigenschaften bzw. Faktoren sind in der SWOT-Analyse nach vier Kategorien gruppiert:

**Stärken** (Strengths) beinhalten Faktoren, die entweder einen positiven Standortfaktor für Erfurt darstellen oder ein zukunftsfähiges - stabilisierendes oder expansives - Element der Wirtschaftsstruktur darstellen.

Als Stärken des Wirtschaftsstandortes Erfurt können genannt werden:

- Die günstige überregionale Verkehrsanbindung mit dem Autobahnkreuz A 4/ A 71 im Individualverkehr und dem Ausbau der ICE-Strecke Leipzig/ Berlin - München/ Frankfurt im Öffentlichen Fernverkehr;
- die vergleichsweise diversifizierte Industriestruktur mit einer positiven Entwicklung verschiedener Branchen und Wachstumsbereichen auch außerhalb der bestehenden strukturellen Schwerpunkte;
- der Ausbau der Logistik in den letzten Jahren mit der Herausbildung eines Logistikstandortes;
- das differenzierte Angebot an gewerblichen Standorten, das potenziellen Investoren grundsätzlich eine große Wahlmöglichkeit bietet;
- die Funktion als Landeshauptstadt mit einem vergleichsweise großen öffentlichen Sektor als stabilisierendes Element und der Attraktion von Bereichen mit der Notwendigkeit einer Nähe zu Regierungsorganisationen.

**Schwächen** (Weaknesses) sind umgekehrt Gegebenheiten, die die wirtschaftliche Entwicklung in Erfurt beeinträchtigen oder im Standortwettbewerb einen Nachteil darstellen.



Schwächen des Standortes Erfurt sind derzeit

- der geringe Anteil des Verarbeitenden Gewerbes, der auch ein limitierender Faktor für die Entwicklung des Dienstleistungssektors ist;
- die unterdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung in den letzten Jahren, insbesondere in den Schwerpunktbranchen (Ernährungsgewerbe, DV-Geräte/ Elektronik/Optik, Maschinenbau);
- das Fehlen von Entscheidungsfunktionen (Unternehmensleitungen/Headquarter) und die damit verbundene Fremdsteuerung der Betriebe in Erfurt;
- die bestehenden Altindustriestandorte mit ihrer geringen Attraktivität als Standort;
- die geringe Anzahl höherwertiger Standorte für Betriebe mit einem höheren Anspruch an die Qualität ihres Betriebsstandortes;
- die Standortkonkurrenz mit dem Umland, insbesondere mit den Gemeinden am Erfurter Kreuz.

**Chancen** (Opportunities) sind Eigenschaften, die gegenwärtig noch keinen bedeutenden Einfluss ausüben, derzeit vielleicht auch eine Schwäche des Standortes darstellen, auf mittlere bis lange Sicht aber das Potenzial für einen positiven Beitrag zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Erfurt leisten können.

Chancen des Standortes stellen dar:

- Die bisher nicht ausgeloteten Wachstumspotenziale in bestimmten, sich derzeit positiv entwickelnden Branchen (Glas/Keramik/Steine und Erden, Herstellung von Metallerzeugnissen);
- die erheblichen Flächenpotenziale in alten Industriegebieten, die im gegenwärtigen Zustand zwar nur schwer vermarktbar sind, aber Chancen für eine zukünftige Entwicklung bieten und als Standort für problematische Nutzungen auch eine Entlastungsfunktion für andere Gewerbestandorte übernehmen können;
- die Zusammenarbeit mit den Betreibern privater Gewerbeparks, die teilweise Standortangebote mit einer hohen Qualität bieten und eine wichtige Ergänzung des kommunalen Flächenangebotes vor allem im kleinflächigen Bereich darstellen;
- die mögliche Zusammenarbeit oder Abstimmung mit dem Umland (Erfurter Kreuz, Andisleben), deren Entwicklung positive Effekte auch für Erfurt haben kann.



**Risiken (Threats)** wiederum sind Gegebenheiten, die zukünftig negative Effekte hervorrufen können, bzw. die Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung limitieren.

Herausforderungen bzw. Bedrohungen des Standortes stellen die folgenden Faktoren dar:

- Eine einseitige Konzentration auf das Logistikgewerbe, das Erfurt anfällig für Branchenkrisen in diesem Sektor machen kann;
- Branchenkrisen in bestimmten Bereichen (Solarindustrie), die sich auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes niederschlagen;
- Wachstumsschwächen in wichtigen Branchen des Verarbeitenden Gewerbes, aber auch des Dienstleistungssektors (Information und Kommunikation), die möglicherweise gezielte Förder-/ Unterstützungsmaßnahmen erfordern;
- die Tendenz zur Verslumung bestehender (Alt-)Standorte auf Grund von Leerständen, unterlassenen Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen - auch im Bereich der öffentlichen Infrastruktur - und problematischen Nutzungen<sup>66</sup>, die Teile des Stadtgebietes sowohl für Gewerbe als auch - auf die Nachbarschaft ausstrahlend - für Wohnnutzung unattraktiv macht;
- das Überangebot an Büroflächen, das den Büromarkt derzeit und auf mittlere Sicht unattraktiv für Investoren (ausgenommen Eigennutzer) macht.

---

<sup>66</sup> Gemeint sind hiermit flächenextensive und mit großen, häufig ungeordneten Lager-/Abstellflächen sowie ungepflegten Freiflächen verbundene Nutzungen, z.T. auch in provisorischen Gebäuden, die in dieser Form einen negativen Eindruck hervorrufen.

<p><b>Stärken</b>  Günstige überregionale Verkehrs-  anbindung  Diversifizierte Industriestruktur  Logistikschwerpunkt  Differenziertes Standortangebot  Funktion als Landeshauptstadt</p>	<p><b>Schwächen</b>  Geringer Anteil Verarbeitendes Gewer-  be unterdurchschnittliche Beschäfti-  gungs-entwicklung  Fehlen von Entscheidungsfunktionen  (headquarter)  Altindustriestandorte  Fehlen höherwertiger Standorte  Standortkonkurrenz Umland</p>
<p><b>Chancen</b>  Wachstumspotenziale in einzelnen  Wirtschaftsbereichen  Flächenpotenziale in alten Industrie-  gebieten  Flächenangebot in privaten Gewerbe-  parks  Zusammenarbeit mit dem Umland</p>	<p><b>Risiken</b>  Konzentration auf das Logistikgewerbe  Branchenkrisen (Solarenergie)  Wachstumsschwächen in einzelnen  Branchen  Verslumungstendenzen an industriellen  Altstandorten  Überangebot an Büroflächen</p>

Es fällt auf, dass Schwächen und Herausforderungen in erster Linie wirtschaftsstrukturelle Aspekte betreffen und nur im Rahmen einer langfristigen Strukturpolitik und Branchenanalysen angegangen werden können. Das Flächenangebot hingegen kann derzeit nicht als Schwäche und mittelfristig nur in bestimmten Aspekten (Büroflächenüberangebot, Altstandorte, Defizit an hochwertigen Standorten sowie großflächigen Industriestandorten) als Herausforderung oder Bedrohung angesehen werden. Grundsätzlich stellt sich die Flächensituation in Erfurt - mit Ausnahme von Flächen für den Logistiksektor sowie höherwertiger Flächen - als vergleichsweise entspannt und als kein grundsätzliches Problem für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Erfurt dar.

Dabei können einzelne Faktoren bei einer dynamischen Betrachtung und bei unterschiedlichem Zeithorizont eine unterschiedliche Position in der SWOT-Analyse einnehmen; Schwächen können möglicherweise auch Chancen bieten, derzeitige Stärken können sich mittelfristig zu einer Herausforderung bzw. einem Problem wandeln. So stellt die Existenz des Logistiksektors in Erfurt aufgrund der Arbeitsplatzeffekte, aber auch hinsichtlich der überregionalen Wahrnehmung von Erfurt als Logistikstandort derzeit eine Stärke des Standortes dar. Daraus kann sich jedoch eine



Branchendominanz entwickeln, die bei einer Veränderung der Standortwertigkeiten oder grundsätzlichen strukturellen Veränderungen im Logistiksektor eine regionale Strukturkrise nach sich ziehen kann, so dass die aktuelle Stärke sich auch lange Sicht zu einem Problem wandeln kann. In umgekehrter Perspektive ist die Flächenkonkurrenz mit dem Umland derzeit eine Schwäche; sollte es aber gelingen, mit dem Umland zu einer Standortkooperation zu kommen, wäre ein von allen regionalen Akteuren nutzbares sehr großes und differenziertes Standortangebot vorhanden, das die überregionale Attraktivität erheblich steigern würde. Die aktuelle Schwäche stellt in diesem Fall auch eine zukünftige Chance dar.

## 9 MAßNAHMENKONZEPT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 9.1 ÜBERLEGUNGEN EINER LANGFRISTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK

Vor dem Hintergrund, dass die gewerbliche Entwicklung im stetigen Widerspruch zwischen der Notwendigkeit der wirtschaftlichen Daseinsvorsorge und einem endlichen Spielraum an Flächen steht, werden im Folgenden einige grundsätzliche Überlegungen angestellt, die

- den langfristigen und allgemeinen Umgang mit dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen und
- die zukünftige Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zum Gegenstand haben.

#### **1. Der Bedarf an gewerblichen Flächen wird außer durch die Nachfrage auch durch politische Zielsetzungen bestimmt.**

Die Basis einer jeden Bedarfsberechnung gewerblicher Flächen ist die für einen bestimmten Zeitraum erwartete Nachfrage. Die Folgerung, dass diesem Bedarf auch möglichst entsprochen werden muss, ist allerdings eine politische Prämisse. Dieser liegt der Anspruch zugrunde, einer möglichst hohen Zahl von derzeitigen oder auch perspektivischen Erwerbstätigen einen Arbeitsplatz zu bieten. Die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten wird somit als ein Ziel der Daseinsvorsorge angesehen.

Da von öffentlicher Seite keine direkten Eingriffe in den Prozess der Schaffung von (gewerblichen) Arbeitsplätzen möglich sind, wird versucht, durch indirekte Maßnahmen und Angebote - v.a. Flächenbereithaltung sowie infrastrukturelle Angebote, Beratungsleistungen und teilweise auch Finanzierungshilfen - die räumliche Verteilung von Arbeitsplätzen zugunsten der jeweiligen Kommune zu beeinflussen.

Jedoch stößt jede Kommune bei der Siedlungsflächenentwicklung an ihre räumlichen Grenzen, zumal auf Grund topographischer und anderer geographischer sowie naturräumlicher Beschränkungen etc. nur ein Teil der jeweiligen Gemarkung für Siedlungsflächen zur Verfügung steht. Je geringer der noch verfügbare und entwickelbare Vorrat an Siedlungsflächen einer Kommune ist, desto selektiver muss eine weitere Flächennutzung - bei zudem zeitlicher Streckung - erfolgen.



Daraus resultiert (u.a.) ein Zielkonflikt zwischen der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten und dem Erhalt räumlicher Entwicklungsspielräume für andere Nutzungen. Dieser Konflikt kann grundsätzlich dahingehend gelöst werden, dass auf die Bereitstellung gewerblicher Flächenangebote zugunsten anderer Ziele und/ oder Nutzungen - z.B. einer Wohnentwicklung oder der Wahrung von Naturräumen - verzichtet wird. Eine derartige Entscheidung ist aber (kommunal)politisch oftmals problematisch. Die Aufrechterhaltung bzw. Wahrnehmung von Optionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen - wie auch sonstige Maßnahmen zur Förderung der Arbeitsplatzentwicklung - besitzt einen hohen Stellenwert, dem häufig andere Ziele nachgeordnet werden.

Dennoch kann in den meisten Kommunen nicht mehr jeder geäußerte Flächenbedarf im gewerblichen Bereich - aber auch in anderen Bereichen, z.B. bei Wohnbauflächen - befriedigt werden. Die Flächennachfrage muss dann abgewiesen und ein entsprechender Bedarf in anderen, z.B. benachbarten Kommunen gedeckt werden. Diese Situation kann durch eine zurückhaltende Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und eine selektive Flächenvergabe an ausgewählte Nutzer, die z.B. zur Image- und Adressbildung einer Kommune sowie eines einzelnen Standortes beitragen, entschärft werden.

In Erfurt ist dies vor allem im Hinblick auf den Flächenbedarf für das Logistikgewerbe der Fall. Die sehr positive Entwicklung des Logistiksektors in der Vergangenheit hat zum einen dazu geführt, dass ein erheblicher Teil der gewerblichen Nutzflächen mit Logistiknutzungen belegt ist; zum anderen hat sich Erfurt als Standort für das Logistikgewerbe einen Ruf erworben, der sich auch in der Zahl der Standortanfragen ausdrückt. Diese Entwicklung stößt allerdings an flächenmäßige Grenzen; weitere Logistikstandorte lassen sich nur noch in begrenztem Maße entwickeln. Hier wird daher zunehmend zugunsten höherwertiger Logistiknutzungen<sup>67</sup> selektiert und bestimmte Anfragen - vor allem von "Standardlogistik" - an Nachbarstandorte weitergegeben werden müssen.

---

<sup>67</sup> Hier ist vor allem an solche Logistikfunktionen zu denken, die über einen reinen Warenumschatz hinaus auch wertsteigernde Arbeitsschritte (Behandlung/Aufbereitung/Aufwertung der Produkte, Kommissionierung, Wartungsarbeiten) wahrnehmen und damit über reine Lagerfunktionen in die Produktionsprozesse ihrer Kunden eingebunden sind.

**2. Der Gewerbeflächenbedarf wird außer durch die Nachfrage der Wirtschaft auch durch planerische Maßnahmen bestimmt und ist häufig verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.**

Der Gewerbeflächenbedarf in einer Kommune äußert sich nur bedingt in der Ansiedlung zusätzlicher Betriebe. I.d.R. handelt es sich um Verlagerungen innerhalb einer Kommune bzw. um interkommunale oder regionale Verlagerungen. Der weit überwiegende Teil der gewerblichen Flächennachfrage resultiert somit i.d.R. aus Betrieben, die bereits in der Kommune bzw. in der Region ansässig sind und an ihrem bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Diese Verlagerungsbedarfe entstehen aus einzelbetrieblichen räumlichen Engpässen und/ oder auch aus einer notwendigen Rücksichtnahme auf benachbarte störungsempfindliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen. Gestiegene Umweltnormen und nicht zuletzt gestiegene Ansprüche an ein störungsfreies Wohnumfeld sorgen dafür, dass gewerbliche Nutzungen mit Lärm- oder sonstigen Emissionen in entsprechend geprägten Siedlungsbereichen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr finden und ihren - städtebaulich integrierten - Standort verlassen müssen. Die Verlagerung erfolgt i.d.R. an einen Gewerbestandort ohne störungsempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft, d.h. in ein entsprechendes GE- oder sogar GI-Gebiet.

Derartige Verlagerungsbedarfe werden teilweise durch planerische Maßnahmen, z.B. zur Stärkung der Wohnfunktion in gemischt genutzten Bereichen, zusätzlich forciert. Das - grundsätzlich positiv zu bewertende - Ziel der Verbesserung von Wohnverhältnissen gerät in Konflikt mit den Interessen wirtschaftlicher Nutzungen und wird meist zu Lasten dieser Nutzungen - d.h. durch eine Entmischung der Nutzungen und Auslagerung der gewerblichen Nutzungen - gelöst. Die freiwerdenden Flächen wiederum werden i.d.R. nicht für eine erneute gewerbliche Nutzung verwendet.

Das in Kapitel 5 dargestellte Modell zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfes geht bei Verlagerungen von einer Wiedernutzungsquote aufgegebener Standorte von 25% aus. Im Umkehrschluss heißt dies, dass im Fall von Verlagerungen ein großer Teil der vormals gewerblich genutzten Flächen für andere Nutzungen verwendet wird, z.B. für Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen etc. Diese Nutzungen decken ihren Flächenbedarf somit in einem gewissen Maße auch zu



Lasten des Gewerbes. Gewerblicher Flächenbedarf auf Grund von Verlagerungsnotwendigkeiten ist damit zu einem Teil auch verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.

Bezogen auf Erfurt konnte im Zuge der Begehungen der Gewerbegebiete festgestellt werden, dass Wohnnutzungen innerhalb der Gebiete i.d.R. nur in geringem bzw. nicht signifikantem Maße vorhanden sind; dies gilt auch für Einzelhandelnutzungen. Dies sollte auch weiterhin so gehandhabt werden: Verfügbare Flächen in Gewerbegebieten bzw. innerhalb gewerblicher Bauflächen - sowohl bestehender Standorte als auch ggf. neuer Gebiete - sollten auch weiterhin den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern - Produzierendes/ Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk, Groß-/ Kfz-Handel u.Ä., Logistik-/ Lagerbetrieben sowie nicht publikumsorientierten Dienstleistern - vorbehalten werden.

### **3. Der Strukturwandel der Wirtschaft sorgt für eine Reduzierung und Umverteilung der gewerblichen Flächennachfrage.**

Die noch immer zunehmende Tertiärisierung der Wirtschaft (vgl. Kap. 3) wird sich perspektivisch in einem geringeren Bedarf an gewerblichen Bauflächen und einem höheren Bedarf an Bürostandorten oder höherwertigen Gewerbebeständen (Gewerbeparks) niederschlagen - wobei die bereits stattgefundene Entwicklung in vielen Kommunen dem zu erwartenden Bedarf an Bürostandorten im Übermaß vorgegriffen zu haben scheint. Die o.g. Entwicklung wird seit geraumer Zeit erwartet bzw. vorhergesagt und ist teilweise auch eingetroffen. In der Praxis drückt sich dies zum einen in einer zunehmenden Besetzung von Gewerbegebieten durch Dienstleistungsbetriebe aus; zum anderen findet sich auch eine negative Bilanz des Bestands gewerblicher Bauflächen: Abgänge aus dem Bestand - bedingt durch Betriebsaufgaben und Umnutzung - werden nur teilweise durch zusätzliche Flächen ersetzt. Vereinzelt sind Fälle vorzufinden, wo im Zuge von Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen mehr Flächenausweisungen zurückgenommen als zusätzliche Flächen ausgewiesen werden.

Diese Entwicklung beschränkt sich meist auf große Städte bzw. Zentren von Ballungsräumen/ Metropolregionen. Sie geht zudem oftmals mit einer räumlichen Verlagerung des Gewerbeflächenbedarfes einher, indem Produktionen aus den großen Städten und Ballungsräumen heraus verlagert und an anderen Standorten lokalisiert



werden. Die neuen Standorte befinden sich im Ausland bzw. in weniger verdichteten Gebieten der Ballungsräume oder in ländlichen Räumen außerhalb dieser. Letztendlich verschiebt sich der Gewerbeflächenbedarf - insbesondere des Produzierenden Gewerbes - der großen Städte und Ballungszentren nach außen.

Diese Verschiebung ist zumindest auch Ausdruck einer funktionalen Arbeitsteilung von Ballungsräumen/ Metropolregionen, indem die Kernstädte und -räume vermehrt hoch- und höherwertige tertiäre Arbeitsplätze, z.B. für den Bereich Forschung und Entwicklung, bereitstellen, während das Umland die Standorte für gewerbliche Nutzungen wie das traditionelle Produzierende Gewerbe vorhält. Langfristig ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung über die Kerne der Ballungsräume/ Metropolregionen in das engere Umland ausweitet und hier - vorrangig an Siedlungs- und Bildungsschwerpunkten - ebenfalls für eine stärkere Tertiärisierung mit der Folge eines geringeren Gewerbeflächenbedarfes und eines Abdrängens der gewerblichen Nutzungen in das weitere Umland sorgt.

In Erfurt ist sowohl die zunehmende Tertiärisierung festzustellen - erkennbar am kontinuierlichen Anstieg des Beschäftigungsanteils der Dienstleistungsnutzungen - als auch die Nutzung gewerblicher Standort durch Dienstleistungsunternehmen. "Klassische" Büronutzungen in Form mehrgeschossiger Bürogebäude sind allerdings die Ausnahme und finden sich außer im Bereich der Weimari-schen Straße vor allem im Forschungs- und Innovationszentrum. Die Bedarfsana-lyse zeigt allerdings, dass diese Standorte zukünftig verstärkt nachgefragt wer-den - eine Folge sowohl des Strukturwandels als auch der regionalen Arbeitsteilung. Erfurt kann dem allerdings gegenwärtig kein ausreichendes Angebot gegen-überstellen, so dass eine Ergänzung des Angebotes durch die (Neu-)Entwicklung höherwertiger Standorte erforderlich erscheint.

#### **4. Die einzelkommunale Betrachtung von Bedarf und Bedarfsdeckung an Ge-werbeflächen entspricht nicht den realen Verflechtungen.**

Die Aktionsradien der Bevölkerung haben sich seit langem über kommunale Grenzen hinaus ausgedehnt. Die Analyse von Pendlerverflechtungen zeigt, dass nur ein Teil der Einwohner einer Kommune dort auch seinen Arbeitsplatz hat, während umge-kehrt die Arbeitsplätze in einer Stadt zu einem wesentlichen Teil von den Bewoh-



nern benachbarter/ umliegender Kommunen in Anspruch genommen werden. Die Gleichsetzung von Arbeitsplätzen und Erwerbstätigen in einer Stadt oder Gemeinde entspricht nicht der Realität.

Analog zu diesen übergemeindlichen Arbeitsmarktverflechtungen sind zwar auch Betriebe häufig an einen bestimmten Raum bzw. eine bestimmte Region gebunden, nicht aber in gleichem Maße an eine bestimmte Kommune. Verlagerungen erfolgen im Allgemeinen über geringe Distanzen; es spielt dabei jedoch nur eine marginale Rolle, ob dabei Gemeindegrenzen überschritten werden. Von Bedeutung ist hier oftmals u.a. die Größe eines Betriebs: Kleine, gefestigte Betriebe - d.h. keine start-up-Unternehmen - weisen i.d.R. eine hohe Bindung an einen Standort innerhalb einer Kommune auf. Demgegenüber verzeichnen größere/ große Betriebe bei Verlagerungen vergleichsweise häufig eine überdurchschnittlich hohe räumliche Flexibilität. Zurückgeführt werden kann dies z.B. auf den höheren Aufwand einer Verlagerung sowie die geringere Auswahl an Standorten.

Korrespondierend dazu muss im Grundsatz auch der Gewerbeflächenbedarf und die Bedarfsdeckung auf übergemeindlicher Ebene betrachtet werden. Ein Flächendefizit einer Kommune kann daher auch durch das Angebot in umliegenden Kommunen oder auch gemeinsam mit diesen mittels interkommunaler Gewerbegebiete kompensiert werden. Zu unterscheiden sind in diesem Zusammenhang auch der originäre Flächenbedarf einer Kommune und der im überörtlichen Kontext entstehende Flächenbedarf.

Mangels ausreichend differenzierter Daten zum Pendlerverhalten konnten die realen Verflechtungen von Erfurt mit dem Umland nicht im Detail nachvollzogen werden. Deutlich wurde aber die - sich in einem starken Einpendlerüberschuss ausdrückende - Dominanz von Erfurt als regionales Arbeitsmarktzentrum, dem negative Pendlersalden der umliegenden Landkreise gegenüberstehen. Dabei hat aber auch Erfurt einen nicht unerheblichen Bestand an Auspendlern. Die Flächenangebote in den Umlandgemeinden sind daher nicht allein eine Konkurrenz für Erfurt, sondern haben zumindest teilweise auch eine entlastende Funktion für die Pendlerbeziehungen und stellen auch ein Angebot für Arbeitskräfte mit Wohnsitz in Erfurt dar.

**5. Die Handlungsoption "Flächenzugriff" ist die effektivste Steuerungsmöglichkeit der gewerblichen Standortentwicklung, steht einer Kommune aber nur in begrenztem Maße zur Verfügung.**

Die effektivste Steuerung der Entwicklung in einem Gewerbegebiet erfolgt über Flächenverfügbarkeit und -vergabe. Der Eigentümer einer Fläche entscheidet - unter Beachtung rechtlicher Rahmenbedingungen - letztendlich, an wen er eine Fläche verkauft. Kommunen mit einem entsprechenden, möglichst vielfältigen Flächenangebot haben weitreichende Möglichkeiten, eine Auswahl unter möglichen Nutzern am einzelnen Standort zu treffen und damit Art und Intensität der Flächennutzung an diesem entscheidend zu beeinflussen.

Diese Aussage hat uneingeschränkte Gültigkeit - jedoch nur im Fall der Erstbesiedlung. Verlässt der Erstnutzer den Standort, erfolgt i.d.R. ein Verkauf von Privat an Privat, ohne dass die Kommune in diesen Prozess der Eigentümer- und vielfach auch Nutzungsveränderung einbezogen ist. Es bestehen zwar grundsätzlich Möglichkeiten, diesbezüglich anhaltend Kontrollfunktion ausüben zu können (z.B. durch Vergabe in Erbpacht statt Verkauf) oder diese sich im Falle eines Eigentümerwechsels zu sichern (z.B. durch Vorkaufsrechte). Diese Vorgehensweisen sind aber mit hohen finanziellen Belastungen für die Kommune verbunden:

- Bei Einlösung eines Vorkaufsrechtes ist eine Kommune möglicherweise gezwungen, ein Grundstück zu einem tendenziell überhöhten Kaufpreis zu erwerben, der im Falle eines Weiterverkaufes nicht wieder erzielt werden kann.
- Im Falle der Grundstücksvergabe mittels Erbpacht wird die Refinanzierung einer Gewerbegebietsentwicklung (Erschließungskosten) über den Verkaufspreis unmöglich gemacht. Erbpacht ist darüber hinaus auch nicht für jeden Gewerbebetrieb eine akzeptable Alternative zu einem Grundstückskauf, da Grundstück und Gebäude i.d.R. als Sicherheit für spätere Kredite dienen.
- Auf der anderen Seite können Erbpachtkonstruktionen zur Aktivierung gewerblich nutzbarer Flächen beitragen, wenn Eigentümer betroffen sind, die nicht oder nur sehr ungern ihr Grundeigentum verkaufen wollen. Dies ist z.B. bei Grundstücken, der Fall, die der Kirche gehören, kann aber auch auf andere Eigentümer zutreffen.



Nur wenige Kommunen sind in der Lage und unter Berücksichtigung anderer Aufgaben auch prinzipiell bereit, derart "verlorene Kosten" zu tragen, wenngleich dadurch Kosten zur Revitalisierung und/ oder Neuordnung eines einem Trading-Down-Prozess unterworfenen Gewerbegebietes vermieden werden können. Sinnvoll sind in jedem Fall Versuche, über Vermittlungstätigkeiten - wie seitens der Wirtschaftsförderung einer Kommune i.d.R. praktiziert - freie oder freiwerdende Grundstücke und/ oder Gebäude einem neuen gewerblichen Nutzungszyklus zuzuführen. Bei der Erstbesiedlung von neuen Gewerbegebieten oder größeren Erweiterungen sollte die Vergabe im Sinne einer Adressbildung jedoch definitiv durch die jeweilige Kommune erfolgen.

Die Stadt Erfurt verfügt grundsätzlich über einen Vorrat an gewerblichen Bauflächen, der den Bedarf für mehrere Jahre decken kann. Für die Bedarfsdeckung im gesamten Betrachtungszeitraum sind allerdings zusätzliche Flächen erforderlich. Hinzu kann ein weiterer Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen entstehen, der nicht quantifiziert werden kann<sup>68</sup>. Um eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit bei der Flächennutzung zu sichern, sollten die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen möglichst in das Eigentum der Stadt übergehen. Schwieriger wird es, über den Ankauf vormals genutzter Flächen Einfluss auf die Gebietsentwicklung in Bestandsgebieten - vor allem an den Altstandorten - zu nehmen. Hier werden angesichts der generell schwierigen Finanzsituation der Kommunen in den neuen Bundesländern die kommunalen Handlungsmöglichkeiten noch lange Zeit sehr begrenzt sein.

**6. Die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch zeitliche Streckung und sparsame/ gezielte Inanspruchnahme des verfügbaren Flächenvorrates möglichst weit offengehalten. Hierfür stehen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.**

Sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht werden bei einem begrenzten Flächenvorrat ein möglichst zurückhaltender Umgang und eine möglichst

---

<sup>68</sup> Es muss immer am konkreten Fall geprüft werden, in welchem Maße innerhalb eines Plangebietes ein Ausgleich - ggf. auch durch qualitativen Ausgleich - d.h. durch ökologische Aufwertung von Flächen - geschaffen werden kann oder ob und in welchem Maße zusätzliche Flächen benötigt werden. Dementsprechend ist der Bedarf auch nur am konkreten Fall bestimmbar und kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht quantifiziert werden



intensive Nutzung als grundsätzlich richtig erachtet. Dazu bestehen im Grundsatz zwei Möglichkeiten:

- Die Nachnutzung und -verdichtung brachliegender, ungenutzter oder untergenutzter Grundstücke zu forcieren und damit gewerbliche Flächennachfrage in den Bestand zu lenken.
- In neu entwickelten bzw. zu entwickelnden Gewerbegebieten eine hohe Nutzungs bzw. Beschäftigtendichte zu erzielen und somit über eine intensive Grundstücksausnutzung die Flächennachfrage zu reduzieren.

Überlegungen zur Nachnutzung und Nachverdichtung richten sich in erster Linie an Flächenreserven im Bestand. Dies betrifft

- bislang ungenutzte, z.B. als Entwicklungsreserve vorgehaltene Flächen,
- brachliegende Grundstücke, auf denen die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde,
- sowie auch Flächen, die eher extensiv genutzt werden und bei denen beispielsweise eine bauliche Nachverdichtung möglich wäre.

Jedoch bestehen hinsichtlich einer derartigen Nachverdichtungsstrategie auch erhebliche Probleme und Hemmnisse:

- Betriebsflächen, die als Entwicklungsreserven vorgehalten werden, dienen als Spielraum für eine mögliche zukünftige Expansion des Betriebes am bestehenden Standort. Ob und in welchem Zeitraum derartige Reserven genutzt werden, ist kaum vorherzusagen. Selbst eine langfristige Nicht-/ Unternutzung - z.B. als ausgedehnte Pkw-Stellplätze für Betriebsangehörige - ist häufig zu beobachten. Die (kurzfristige) Verfügbarkeit eines solchen Entwicklungsspielraums kann zudem gerade bei Unternehmen mit Betrieben an mehreren Standorten Entscheidungen über die Verortung von Investitionen beeinflussen. Ungenutzte Entwicklungsreserven können daher nur bedingt als Verdichtungspotenzial angesehen werden.
- Brachliegende Flächen sind nur mit Einverständnis des Eigentümers oder nach erfolgtem Verkauf des bisherigen Nutzers für eine erneute Nutzung verfügbar. Der Verkauf der Flächen lässt sich aber ebenso wie eine erneute Nutzung durch den Eigentümer nicht erzwingen. Teilweise besteht seitens des Eigentümers grundsätzlich weder ein Interesse an einem aktiven Engagement zur Wiedernutzung noch an einem Verkauf. Teilweise wird explizit auf eine Nutzungsänderung zu-



gunsten einer renditeträchtigeren Nutzung - z.B. Einzelhandel oder Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen - spekuliert. Dadurch orientieren sich Preisvorstellungen an höheren Erträgen als sie mit einer gewerblichen Nutzung erzielbar wären. Die Kommune kann auch hier keinen direkten Einfluss nehmen, sondern allenfalls durch entsprechende rechtliche Vorgaben (planerisch) nicht gewollte Nutzungen ausschließen.

- Keine direkte Möglichkeit zur Einflussnahme der Kommune besteht auch hinsichtlich der Nachverdichtung extensiv genutzter Grundstücke, da entsprechende Maßnahmen einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Eigentümers darstellen und gegen dessen Willen in keinem Fall durchzusetzen sind.

Dennoch sollte seitens der Kommune, i.d.R. der Wirtschaftsförderung, nachdrücklich versucht werden, eine intensive(re) Nutzung zu erreichen und "frei" gewordene Standorte wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Mitwirkung(sbereitschaft) des Eigentümers ist dabei jedoch letztendlich eine unerlässliche Voraussetzung, selbst ein hohes Engagement kommunaler Stellen stellt keine Erfolgsgarantie dar.

Bezüglich Nachverdichtungsbestrebungen einer Kommune ist zwar zu berücksichtigen, dass hierfür im gewerblichen Bereich Grenzen bestehen<sup>69</sup>. Dennoch lassen sich verschiedene Maßnahmen realisieren, mit denen eine intensive Nutzung des verfügbaren gewerblichen Flächenvorrates und damit grundsätzlich eine Reduzierung des Flächenbedarfes erreicht werden kann. Exemplarisch sind hier Folgende zu nennen:

- Vorgaben für eine bestimmte Minstdichte bei der Grundstücksnutzung, d.h. eine Grundstücksvergabe erfolgt nur an Betriebe, die eine an vorgegebenen Dichtewerten orientierte Zahl von Arbeitsplätzen schaffen,
- Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus (Gewerbereihenhäuser o.ä.), die eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche zur Folge haben,
- Umlenkung der Nachfrage auf Mietflächen und Standortgemeinschaften.

Insbesondere die Aufstellung von Mindestanforderungen für die Vergabe von Grundstücken - v.a. eine Minstdichte von Arbeitsplätzen - bedingt eine entsprechend starke Stellung der Kommune auf dem regionalen Flächenmarkt. Dabei ist es hilf-

---

<sup>69</sup> Neben der verkehrlichen Zugänglichkeit eines Grundstücks sind hier insbesondere ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der angesiedelten Betriebe zu berücksichtigen, damit nicht jede notwendige betriebliche Erweiterung zu einem Verlagerungsbedarf führt.



reich bzw. erforderlich, unter mehreren ansiedlungswilligen Betrieben auswählen bzw. Grundstücke ggf. auch über einen längeren Zeitraum ungenutzt lassen zu können, wenn die zu einem bestimmten Zeitpunkt an einer Ansiedlung interessierten Betriebe nicht den definierten Vorgaben entsprechen.

In Erfurt sind diese Ziele nur schwer durchsetzbar. Zwar finden sich erhebliche Flächenreserven an alten Industriestandorten, eine Aktivierung ist bei erheblichem Aufbereitungsbedarf (Gebäudezustand, Abbruchkosten, Bodenbelastungen, Infrastruktur) und ggf. hohen Kaufpreisen einerseits, begrenzten finanziellen Mitteln der Gemeinde und fehlenden Fördermitteln andererseits kaum finanzierbar und dazu sehr zeitaufwendig. Die Entwicklung neuer Standorte muss dabei zwangsläufig Priorität erhalten. Größere Chancen bestehen bei der Durchsetzung qualitativer Ziele und einer höheren Flächenausnutzung. Hier lassen bereits jetzt einzelne Gebiete positive Entwicklungen erkennen.

#### **7. Bei der Entwicklung von Gewerbegebieten werden zukünftig in stärkerem Maße Kriterien der Nachhaltigkeit Berücksichtigung finden müssen.**

Gewerbegebiete sind lange Zeit vor allem unter dem Gesichtspunkt einer möglichst schnellen Flächenvergabe entwickelt worden und nach Abschluss der Besiedlung nicht weiter beachtet. Dementsprechend sind Nutzungsveränderungen, Umnutzungen und nicht zuletzt trading-down-Prozesse typische Situationen im Lebenszyklus von Gewerbegebieten.

Diese Perspektive verändert sich, vor allem angesichts zunehmender Schwierigkeiten, neue Flächen entwickeln zu können. Gesichtspunkte einer langfristigen Funktionsfähigkeit und eines langfristigen Werterhaltes von Gewerbegebieten gewinnen an Aufmerksamkeit, korrespondierend dazu finden sich entsprechende privatwirtschaftlich organisierte Aktivitäten zur Steigerung der Umweltverträglichkeit des Gewerbes, bei denen vor allem Kosteneinsparungen durch umweltverträgliche Gebietsentwicklungen und -erneuerungen eine Rolle spielen. Nachhaltigkeit spielt bei dieser Entwicklung im Sinne

- einer **nutzungsstrukturellen Nachhaltigkeit** (Sicherung der Funktion dieser Gebiete als Standort für gewerbliche (d.h. produzierende) Nutzungen);
- einer **städtebaulichen Nachhaltigkeit** (Verhinderung von Alterungs- und Verfallsprozessen durch kontinuierliche Instandhaltung und Erneuerung so-



wie durch kontinuierliche Pflege des Umfeldes)

- teilweise auch einer **ökologischen Nachhaltigkeit** (Sicherung bestehender ökologischer Qualitäten, Energie-, Ressourcen- oder Abfalleinsparungen durch eine umweltbezogene Vernetzung der Betriebe, Flächeneinsparung durch Reduzierung der betrieblichen Mobilität)

eine zunehmende Rolle. Durch die Schaffung und Sicherung städtebaulicher und ökologischer Qualitäten sollen langfristig attraktive Standorte entstehen, die auch bei Veränderungen in der Nutzerstruktur ihre Qualitäten erhalten. (d.h. Selbsterneuerungspotenzial entwickeln). Dies gilt sowohl für die Entwicklung neuer Standorte als auch für die Erneuerung und Aufwertung bestehender Standorte.

Entsprechende Projekte sind noch vergleichsweise selten (Esslingen, Bottrop, Münster), gewinnen aber an Bedeutung und werden auch auf Landesebene (Projekte zu nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen, Modellvorhaben des Bundes) gefördert.

In Erfurt existieren derzeit keine entsprechenden Projekte und dürften angesichts des dazu erforderlichen hohen (Personal-)Aufwands auch nur schwer in Gang zu bringen sein. Auf der anderen Seite bietet gerade die differenzierte Standortstruktur in Erfurt Chancen einer nutzungsstrukturellen Nachhaltigkeit. Bei der Entwicklung neuer Standorte (z.Zt. Urbich-Süd, Am Tonberg und Bernauer Straße) sollten auch städtebauliche und ökologische Nachhaltigkeit in die Standortentwicklung einfließen. Langfristig können derartige Gesichtspunkte auch bei der Entwicklung von Altstandorten Berücksichtigung finden.

## 9.2 RAHMENBEDINGUNGEN EINES GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENTS

Für die Entwicklung eines aufzubauenden Gewerbeflächenmanagements sind die folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

**Die gewerbliche Nutzung entwickelt sich in den letzten Jahren eher unterdurchschnittlich. Die definierten Leitbranchen zeigen Schwächetendenzen, andere Branchen entwickeln sich hingegen überdurchschnittlich positiv.**

Die Bestimmung der Leitbranchen für die gewerbliche Entwicklung in Erfurt - Nahrungs- und Genussmittelindustrie, Maschinenbau, DV-Geräte/ Elektronik/ Optik - trifft zweifellos die bestehenden und sich in den letzten Jahren entwickelnden



Schwerpunkte. Die betreffenden Branchen liegen im Portfolio der Entwicklung der letzten Jahre aber eher im Durchschnitt bzw. entwickeln sich unterdurchschnittlich oder gar negativ. Dies ist zum Teil auf standortübergreifende Branchenkrisen zurückzuführen, geht aber über diesen Faktor hinaus. Die möglichen in diesen Branchen bestehenden Wachstumspotenziale werden offenbar nicht realisiert. Demgegenüber existieren andere Branchen - zu nennen sind hier die Bereiche Glas/ Keramik oder Herstellung von Metallerzeugnissen -, die sich in Erfurt in den letzten Jahren deutlich positiv entwickelt haben, über die aber vergleichsweise wenig bekannt ist. Es kann sich empfehlen, über diese Branchen vertiefenden Informationen einzuholen und ggf. eine spezielle Förderstrategie zu entwickeln. Es ist damit zu rechnen, dass diese Bereiche auch in Zukunft verstärkt als Flächennachfrager in Erscheinung treten werden.

**Das Flächenpotenzial für Logistikenutzungen ist weitgehend ausgereizt, auch der Arbeitsmarkt ist erschöpft; die Logistikentwicklung stößt an ihre Grenzen.**

Die Entwicklung des Logistikgewerbes ist in den letzten Jahren sehr positiv verlaufen, insbesondere wenn logistikaffine Bereiche anderer Branchen - exemplarisch: die Lebensmittellogistik der großen Handelsketten - berücksichtigt werden. Die Flächenpotenziale in Erfurt stoßen allerdings an ihre Grenzen; das Güterverkehrszentrum erhält mit dem Bebauungsplan LIA 283 zwar noch zusätzliche Flächen, ist dann aber wohl ausgereizt, das ILZ bietet ebenfalls nur noch begrenzte Flächenpotenziale. Nach Berichten der Wirtschaftsförderung ist mittlerweile auch der Arbeitsmarkt an Logistikfachkräften angespannt. Die Ansiedlung weiterer logistikorientierter Betriebe muss daher zunehmend stärkeren Restriktionen unterworfen werden.

**Die Standortkonkurrenz im Umland konzentriert sich auf wenige Standorte.**

Die Prüfung des Flächenangebotes im Umland hat ergeben, dass vergleichsweise wenig Standorte existieren, die ein größeres Flächenangebot (mehr als fünf ha) zur Verfügung stellen können und damit eine relevante Konkurrenz für Erfurt darstellen. An Standorten mit einem größeren Entwicklungspotenzial sind derzeit vor allem das Erfurter Kreuz und in mittlerer Zukunft der Bereich Andisleben zu nennen. Beide Standorte befinden sich aber im unmittelbaren Einzugsbereich von Erfurt, so dass



Ansiedlungen in diesen Bereichen auch für den Erfurter Arbeitsmarkt von Bedeutung sind.

**Private Gewerbeparks bilden teilweise eine wichtige Ergänzung des kommunalen Flächen-/Standortangebotes.**

Die in Kapitel 6 dargestellten privaten Gewerbeflächenangebote sind teilweise von geringer Attraktivität und stellen eher eine Verlegenheitslösung als eine systematische Standortentwicklung dar. Innerhalb des Angebotes findet sich aber auch eine Reihe von Standorten, die nicht nur professionell gemanagt sind und seit längerer Zeit erfolgreich agieren und damit ein wesentliches Element des kommunalen Gewerbeflächenangebotes vor allem für die Nachfrager kleiner Nutzflächen darstellen. Mit diesen Standorten bietet sich eine langfristige Kooperation an.

Für eine zukünftig nachhaltige Gewerbeflächenpolitik können daher folgende **strategische Empfehlungen** gegeben werden.

**1. Die bestehenden Standorte mit Flächenpotenzial und die neu zu entwickelnden Standorte sind stärker auf bestimmte Nutzergruppen auszurichten.**

Das Flächenangebot in Erfurt verteilt sich auf eine Reihe verschiedener Standorte mit jeweils spezifischen Nutzungsstrukturen und städtebaulicher Qualität. Teilweise ist der Standort eher durchschnittlich, teilweise sind Ansätze zu einer höherwertigen städtebaulichen Entwicklung zu erkennen. Es empfiehlt sich, die einzelnen Standorte mit einem stärker eingegrenzten Nutzungsprofil zu versehen und zukünftige Ansiedlungen an den einzelnen Standorten stärker an diesem Nutzungsprofil zu orientieren. Detailliertere Ausführungen werden dazu in Kapitel 9.4 gemacht.

**2. Das Flächenpotenzial für Logistiknutzungen kann nicht beliebig ausgedehnt werden; mit den vorgesehenen Flächenausweisungen kommt die Entwicklung zu einem Ende.**

Mit den bestehenden und derzeit in Vorbereitung befindlichen Flächen im Güterverkehrszentrum und im Internationalen Logistikzentrum sowie ggf. mit den verfügbaren und aktivierbaren Flächen im Gebiet Ludwigstein sind die verbleibenden Standorte für das Logistikgewerbe benannt. Darüber hinaus stehen derzeit und mittelfristig keine weiteren Flächen zur Verfügung. Für die Stadt Erfurt stellt sich daher



die grundsätzliche Frage zum weiteren Umgang mit Logistiknutzungen. Hierfür ergeben sich grundsätzlich drei Entwicklungspfade:

- **Szenario 1: Keine weitere Logistik:** Im ersten Szenario wird die bisherige Konzentration auf die Entwicklung von Logistikstandorten gestoppt und keine weiteren Logistikbetriebe mehr angesiedelt. Anfragen nach Logistikstandorten werden an das Umland weitergeleitet (z.B. Erfurter Kreuz, Andisleben), damit die Betriebe zwar im Nahbereich gehalten werden, aber nicht die Erfurter Flächenbilanz belasten. Verbleibende Flächen in den bestehenden Standorten werden aufgefüllt, wobei in erster Linie höherwertige Logistikfunktionen (keine reine Lagerung/Verteilung, sondern stärker wertschöpfende Schritte wie Zusammenbau/Vormontage, Qualitätsprüfung etc.) bevorzugt werden. Dementsprechend erfolgt eine starke Selektion unter den anfragenden Betrieben.

Der Flächenmarkt in Erfurt wird mit dieser Strategie deutlich entlastet, da der überwiegende Teil der Nachfrage nach großen Flächen fortfällt bzw. umgeleitet wird. Dementsprechend reduziert sich der Druck zu neuen Flächenausweisungen. Auf Grund der räumlichen Konzentration des Logistikgewerbes sind aber nur wenige Standorte betroffen.

Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt halten sich in Grenzen, wenn es gelingt, die in Erfurt abgelehnte Nachfrage an die Region zu binden, d.h. auf das unmittelbare Umland abzuleiten. Für in Erfurt lebende Beschäftigte könnte ein erhöhter Pendleraufwand entstehen, im Ausgleich würde sich das Pendleraufkommen aus dem Umland reduzieren. Wechselwirkungen mit der sonstigen gewerblichen Entwicklung dürften nicht auftreten, da die Existenz von Logistiknutzungen kein ansiedlungsrelevanter Standortfaktor ist. Steuerliche Aspekte sind ebenfalls schwer zu beurteilen, da entsprechende Zahlen nicht zur Verfügung stehen<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> In einer parallel laufenden Untersuchung in Konstanz konnte - allerdings nur auf der Basis von Zahlen eines Jahres - festgestellt werden, dass der Sektor Verkehr und Lagerei bei einem Beschäftigungsanteil von 3,8% für 3,2% des gesamten Gewerbesteueraufkommens stand und damit nur unterdurchschnittlich zum Gewerbesteueraufkommen beitrug.



- **Szenario 2: Selektive Ansiedlung von Logistik:** Zukünftig wird nicht mehr jede Ansiedlung eines Logistikbetriebes positiv beschieden, sondern es wird zwischen den interessierten Betrieben selektiert. Reine Lager-/Umschlagsbetriebe - zu denen wohl auch die meisten Betriebe der Handelslogistik zu rechnen sind - werden in Erfurt bei der Flächenvergabe nicht mehr berücksichtigt, sondern wie in Szenario 1 auf das Umland verwiesen. Berücksichtigung finden nur noch Betriebe, die außer der reinen Transport- und Lagerleistung auch andere Leistungen (z.B. Kommissionierung, Warenauszeichnung, Service, (Teil-)Montage, zukünftig ggf. auch Produktion) anbieten. Für die Auswahl der Betriebe wird eine Kriterienliste zu erstellen sein.

Die Flächennachfrage wird sich reduzieren, da vor allem flächenintensive Betriebe mit Lagerfunktionen zukünftig keine Berücksichtigung mehr finden werden. Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen wird damit erheblich reduziert, die Reduktion lässt sich aber nicht quantifizieren.

Der Bedarf an Arbeitskräften wird sich umschichten und die Qualifikationsanforderungen steigen, da neben reinen Logistiktätigkeiten auch andere Tätigkeiten ausgeübt werden. Auf dem regionalen Arbeitsmarkt sind Umverteilungen der Pendlerbewegungen zu erwarten, indem Erfurter Beschäftigte in höherem Maße pendeln müssen, die Einpendlerzahlen aber zurückgehen werden. Steuerlich sind Vorteile zu erwarten, da bei Betrieben mit höheren Wertschöpfungen auch höhere Steuerzahlungen zu erwarten sein werden.

**Szenario 3: Unbeschränkte Ansiedlung von Logistiktätigkeiten:** In diesem Szenario wird keine Selektion bei den Interessenten für Logistikflächen vorgenommen, sondern möglichst jeder Nachfrager bedient. Es erfolgt zwar eine räumliche Lenkung in spezifische, vorrangig dem Logistikgewerbe gewidmete Gebiete, eine weitergehende Steuerung oder Selektion unterbleibt aber. In Bezug auf Standorte im Umland kann alternativ um Ansiedlungen offensiv konkurriert oder eine abgestimmte Ansiedlungspolitik (ggf. mit thematischen Schwerpunkten auf unterschiedlichen Standorten) praktiziert werden.

Flächenmäßig werden die bestehenden und aktivierbaren Standorte in kurzer Zeit belegt sein, so dass sich die Notwendigkeit sowohl der Inanspruchnahme anderer Flächen als auch zusätzlicher Flächenausweisungen ergibt. Vorrangig ist hiervon der Bereich Bernauer Straße betroffen, der für Logistiktutzungen besonders geeignet erscheint, so dass sich bei einer entsprechenden Nutzung dieses Bereiches aber auch die Möglichkeiten für größere Ansiedlungen gewerblich/industrieller Nutzer drastisch einschränken bzw. fortfallen. Für Neuausweisungen größeren Umfangs bietet der Landesentwicklungsplan keine Grundlagen, so dass entweder Änderungen im LEP erforderlich sein werden oder die Logistiksiedlung mangels geeigneter Flächen zu einem Stillstand (bei Hochrechnung des Bedarfes etwa im Jahr 2021) kommen wird.

Arbeitsplatzmäßig und in Bezug auf das Steueraufkommen werden suboptimale Ergebnisse erzielt; sowohl die Arbeitsplatzdichte als auch die Gewerbesteuer fallen geringer aus als dies bei einer industriell-gewerblichen Nutzung der Fall wäre.

Die gewerbliche Entwicklung in Erfurt würde beeinträchtigt werden, da ein möglichst großer Teil der nutzbaren Flächen für das Logistikgewerbe genutzt werden und für andere gewerbliche Ansiedlungen kein Platz besteht, so dass diese notwendigerweise ihren Standort im Umland suchen müssten. Damit würde auch das Umland zu Lasten der Kernstadt gestärkt. Grundsätzlich möglich ist auch eine Schwächung der bestehenden Wirtschaft, da für die Ansiedlung korrespondierender Betriebe (Synergieeffekte) keine Möglichkeiten gegeben sind.

Aus Sicht der Gutachter empfiehlt sich ein allmählicher Übergang von einer undifferenzierten Berücksichtigung aller Logistikanfragen zu einer selektiven Akzeptanz mit Schwerpunkt auf höherwertigen Logistiktutzungen. Mit dem Umland wird dabei eine eher kooperative Vorgehensweise praktiziert, indem Standortanfragen, die in Erfurt nicht berücksichtigt werden können bzw. sollen, gezielt an Standorte im Umland weiterverwiesen werden. Hier kann auch eine institutionelle Kooperation in Form gemeinsamer Gewerbegebiete (z.B. Andislebener Kreuz) vereinbart werden. Mit dieser Vorgehensweise wird nicht nur die Reichweite



des Flächenvorrats in Erfurt gestreckt, auf Grund der höherwertigen Funktionen werden auch eine größere Stabilität der Logistikkutzungen und ggf. auch eine größere Attraktivität des Logistikstandortes Erfurt erreicht.

### **3. Die Gewerbestandorte sollten möglichst von nichtgewerblichen Nutzungen frei gehalten werden**

Trotz eines scheinbar ausreichenden Flächenangebotes sind gewerbliche Flächen in Erfurt nicht beliebig vermehrbar. Bei der Entwicklung gewerblicher Standorte sollte daher vermieden werden, solche Betriebe und Nutzungen anzusiedeln, die nicht zwingend einen Standort in einem Gewerbegebiet benötigen und besser an anderen Standorten im Stadtgebiet untergebracht werden. Dies betrifft vor allem Einzelhandelsnutzungen, Freizeiteinrichtungen, aber auch Wohnnutzungen, letzteres nicht nur als eigenständige Nutzung, sondern auch als Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnungen, wenn sie als selbständige Gebäude erstellt werden.

Als eine für Erfurt spezifische Nutzung ist hier die Photovoltaik zu nennen. In bzw. am Rand verschiedener Gewerbegebiete sind in z.T. erheblichem Ausmaß Flächen durch Photovoltaikanlagen belegt, eine entsprechende Nutzung ist auch für andere gewerbliche Nutzflächen vorgesehen. Bei einer derartigen Nutzung würden die betreffenden Flächen für eine gewerbliche Nutzung ausfallen, da bei einer Photovoltaiknutzung keine Bebauung mehr möglich wäre. De facto entsteht damit ein Verlust an gewerblichen Bauflächen, der ggf. durch Neuausweisungen an anderen Standorten ausgeglichen werden muss.

Grundsätzlich wird aus gutachterlicher Sicht eine derartige Nutzung innerhalb von Gewerbegebieten skeptisch beurteilt. Vor allem bei innerstädtischen Standorten würden die betreffenden Flächen damit deutlich unterwertig genutzt und der Siedlungsflächenbedarf in unnötiger Weise gesteigert. Städtebaulich würde durch eine Mischung von baulicher Nutzung und technischen Installationen eine sehr uneinheitliche und wenig attraktive Gestaltung entstehen.

Eine Nutzung - insbesondere dezentral gelegener - Brachflächen oder Flächen am Rande des Siedlungsbereiches für Photovoltaik könnten akzeptiert werden. Innerhalb bestehender und bereits in Nutzung befindlicher Gebiete erscheinen derartige Anlagen nicht zweckmäßig lokalisiert. Es wird daher empfohlen, für die in Kap. 6.2 und 9.4 genannten Standorte eine alleinige Nutzung durch Photovoltaikanlagen auszuschließen.



**4. Im Bereich der Bürostandorte sollte eine zurückhaltende Entwicklung betrieben und bis auf weiteres keine weiteren Standortentwicklungen vorgenommen werden.**

Das Angebot an Büroflächen ist sowohl in den innerstädtischen und zentrumsorientierten Quartieren als auch in den Gewerbegebieten sehr hoch. Die privaten Gewerbeparks bieten ebenfalls Büroflächen in der Regel mittleren Standards an. Mit der Entwicklung der ICE-City am Erfurter Hauptbahnhof werden zusätzliche Flächen in hervorragender Lage geschaffen, die allerdings auch die Konkurrenz der innerstädtischen Standorte zusätzlich verschärfen. Der Standort Bürostadt Airfurt hat in diesem Konkurrenzgefüge insofern Sinn, als er Standorte für größere Einzelnutzer bereitstellen kann. Bei der zukünftigen Ansiedlung von büroflächenorientierten Betrieben sollte der Schwerpunkt dahin gelegt werden, dass vorrangig die Flächen aus dem Bestand abgearbeitet werden. Neue Standorte sollten auf mittlere Sicht nur sehr zurückhaltend und allenfalls als Arrondierung bestehender Standorte entwickelt werden. Auf mittlere bis lange Sicht wird es außerdem notwendig werden, ein Bürostandortkonzept zu erarbeiten, das auch die Wegnahme von Flächen insbesondere aus dem industriellen Altbestand beinhalten sollte.

**5. Die bestehenden privaten Gewerbeparks sind zu selektieren; mit ausgewählten Standorten sollte eine langfristige Kooperation eingegangen und ggf. eine gezielte Fortentwicklung unterstützt werden. Andere Standorte sollten zurückentwickelt werden.**

Die in Erfurt bestehenden Gewerbeparks lassen sich in eine stabile und entwicklungsfähige Gruppe und eine Gruppe ohne große Entwicklungschancen unterteilen. Mit den stabilen bzw. entwicklungsträchtigen Standorten ist eine langfristige Kooperation möglich, die auch Standortverbesserungen außerhalb der eigentlichen Grundstücke (z.B. bei der Verkehrserschließung), möglicherweise auch Beratungen bei der langfristigen Fortentwicklung der Standorte beinhalten. Die Standorte der "Negativliste" sollten nicht weiter entwickelt und auch nicht weiter angeboten werden; auf mittlere bis lange Sicht sollte - durch Überplanung oder Umnutzung - eine Bereinigung der Standorte vorgenommen werden.

**6. Die Altstandorte müssen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale qualifiziert und eine nutzungsmäßige und städtebauliche Erneuerung der Standorte vorgenommen werden.**

Die bestehenden Altstandorte bilden einerseits ein interessantes und quantitativ nicht unbedeutendes Flächenpotenzial, haben sich in der unmittelbaren Nachwendzeit allerdings eher ungeordnet und teilweise zufallsbestimmt entwickelt und stellen derzeit in der Regel ein unsystematisches Konglomerat aus funktionierenden Betrieben, Zwischennutzungen und Nutzungen geringer Qualität dar. Vereinzelt können Bodenbelastungen ein Problem darstellen, detaillierte Informationen über die Belastungen, die Sanierungsmöglichkeiten und die Kosten liegen in der Regel nicht vor und sind im Allgemeinen veraltet.

In der gegenwärtigen Situation können diese Standorte daher nur insofern einen Beitrag zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes leisten, als dort wenig attraktive Nutzungen (Recyclingbetriebe, Bauindustrie, Lagerflächen etc.) untergebracht werden können. Damit würde aber zumindest eine Entlastung anderer Standorte erreicht, in denen derartige Betriebe, die tendenziell eine qualitative Verschlechterung der Standorte bedeuten würden, abgelehnt und auf die Altstandorte verwiesen werden.

**7. Mit den Standortkonkurrenten am Erfurter Kreuz und in Andisleben sollten Kooperationen und ggf. eine institutionelle Beteiligung vereinbart werden.**

Die gewerblichen Flächenangebote am Erfurter Kreuz und der zukünftig zu entwickelnde Standort in Andisleben sind zum einen eine Konkurrenz zum Flächenangebot in Erfurt, können aber auch eine Chance für die zukünftige Entwicklung darstellen, indem stadtnahe Flächenangebote bestehen, die für Betriebe, die im Erfurter Raum einen Standort suchen, Alternativen darstellen. Es kann sinnvoll sein, diese Standorte nicht (nur) als Konkurrenz, sondern auch als einen Teil des Erfurter Flächenportefeuilles zu betrachten. Dabei stellt sich die Frage, ob mit den Anbietern dieser Flächen ein Konsens bei der Flächenentwicklung oder gar eine Zusammenarbeit erreicht werden kann. Im Fall des Standortes Erfurter Kreuz sind die Erfolgsaussichten für eine systematische Kooperation skeptisch zu beurteilen, da sich die Konkurrenzpositionen bereits eingespielt und verfestigt haben. Im Fall des Standortes Andislebener Kreuz sind die Perspektiven positiver zu beurteilen, da es sich um sehr kleine und begrenzt leistungsfähige Gemeinden handelt. Hier sollte frühzeitig der



Kontakt gesucht und eine gegenseitige Abstimmung vereinbart, ggf. auch eine institutionelle Kooperation - d.h. eine interkommunale Lösung unter finanzieller und organisatorischer Beteiligung der Stadt Erfurt - vereinbart werden.

### 9.3 FLÄCHENPOLITIK UND STÄDTEBAU

Bei der Beurteilung der Gewerbeflächensituation und der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik ist nach unterschiedlichen Nachfragergruppen zu differenzieren. Danach lässt sich das Flächenangebot wie folgt beurteilen:

- Der errechnete Bedarf an Logistikflächen (incl. EH-Logistik) kann in Erfurt nicht annähernd gedeckt werden. Die weitere Entwicklung wird sich auf die Standorte GVZ, ILZ und evtl. Ludwigstein konzentrieren. Für weitere Ausweisungen wird kein Flächenpotenzial gesehen. Dies bedingt eine zukünftig stärkere Zurückhaltung bei der Ansiedlung von Logistiknutzungen und eine stärkere Selektion zugunsten höherwertiger Logistikfunktionen.
- Bei einer qualitätsorientierten Differenzierung von Angebot und Nachfrage ergeben sich Defizite bei höherwertigen Standorten/Gewerbeparks, die für höherwertige Produktionen und dienstleistungsorientierte Nutzungen gedacht sind. Das einzige Angebot in dieser Qualitätskategorie stellt der Standort F.I.Z. dar, der den ermittelten Bedarf allerdings auch nicht annähernd decken kann. Andere bestehende Standorte lassen sich nicht auf eine entsprechende Qualität optimieren. Von den Potenzialflächen bietet lediglich der Standort Urbich-Süd mit der Nähe zum F.I.Z. und der vorhandenen Infrastruktur die Möglichkeiten für die Entwicklung eines entsprechend hochwertigen Standortes. Die Entwicklung dieses Standortes ist daher für die Deckung des Bedarfes an höherwertigen Flächenangeboten dringend erforderlich.
- Ein weiteres Defizit im Angebot besteht in der Verfügbarkeit großer zusammenhängender Grundstücke (min. fünf ha) für größere industrielle Ansiedlungen. Diese Lücke kann mit der Entwicklung des Standortes Bernauer Straße geschlossen werden.

- Für die übrigen gewerblichen Flächennachfrager besteht mit den derzeit verfügbaren Flächen ein ausreichendes Angebot, das auch standortmäßig ausreichend differenziert ist.

Die gewerblichen Altstandorte in Erfurt sind aufgrund ihres derzeitigen Zustandes nur marginal für die kommunale Gewerbeflächenpolitik einsetzbar. Dies kann aber nicht auf Dauer so bleiben, die Altstandorte stellen eine Belastung für Erfurt dar:

- aufgrund ihrer nicht gegebenen Nutzbarkeit zwingen sie die Stadt zu einem eigentlich vermeidbaren Rückgriff auf den Freiraum,
- aufgrund ihrer Lage an Ausfallstraßen (z.B. nach Norden) stellen sie eine wenig attraktive Eingangssituation nach Erfurt dar,
- durch ihren unzulänglichen Zustand sorgen sie außerdem für trading-down-Effekte im Umfeld, sowohl bei industriellen Lagen als auch in angrenzenden Wohnbereichen.

Die Standorte werden im Zeitverlauf nicht besser, da sie für private Investitionen nicht ausreichend attraktiv sind; im Gegenteil ist durch eine mögliche Ansiedlung unterwertiger Nutzungen eher eine weitere Verschlechterung der Situation zu erwarten. Der über kurz oder lang notwendige Aufwand für eine Erneuerung wird daher noch wachsen.

Erforderlich ist daher ein langfristig angelegtes Handlungsprogramm zu einem konzeptionellen Umgang und zu einer langfristigen Wiederinwertsetzung der Altstandorte. Dies kann direkte Eingriffe der öffentlichen Hand - mit dem Kauf und der Neuordnung von Flächen, der Instandsetzung und ggf. dem Abriss von Gebäuden, mit Bodensanierungen und infrastrukturellen Investitionen - ebenso einschließen wie eine Kooperation mit Flächeneigentümern, ansässigen Betrieben und anderen privaten Akteuren und auch städtebauliche, ggf. auch ökologische Aufwertungen zur Steigerung der Attraktivität beinhalten. Im Einzelfall kann dies auf eine Sanierung nach Städtebaurecht hinauslaufen, in anderen Fällen können Maßnahmen mit einer geringeren Eingriffsintensität ausreichen.

Leitvorstellungen, Maßnahmen und Eingriffsintensität sind dabei je nach Standort unterschiedlich. So sind hinsichtlich der Leitvorstellungen für die Entwicklung der



Altstandorte unterschiedliche Szenarien denkbar, die wie folgt beschrieben werden können:

- **Umfassende Aufwertung** mit Instandsetzung, Abriss und Neuordnung der Infrastruktur mit dem Ziel der Entwicklung eines funktionsfähigen und vorzeigbaren Gebietes (Niveau Kalkreiße oder Unterm Fichtenwege).
- **Archipellösungen:** Ausgewählte Standorte in Nutzung bringen, Zwischenbereiche für private Investoren herrichten, ggf. bestehende Gewerbehöfe ausweiten, in Einzelfällen Gebäudeabriss und Betriebsverlagerungen vornehmen (z.B. im Bereich Mittelhäuser Straße einsetzbar).
- **Keine Eingriffe:** Belassen des gegenwärtigen Zustandes freiwerdender Flächen für geringerwertige Nutzungen mit geringen Standortansprüchen (Recyclinggewerbe, Bauindustrie, /Baustofflager, ggf. Logistik).
- **„Experimentierfeld“** für Nutzungen mit geringer Zahlungsfähigkeit und ggf. Kraft zur Quartierserneuerung wie Existenzgründungen, Grenzertragsbetriebe, Nischenbetriebe, Kunst/Kultur /Freizeit etc.; keine Eingriffe außer Instandsetzung. ggf. Unterstützung privater Maßnahmen durch Materialzuwendungen; Quartiersmanagement erforderlich. Allerdings auch Gefahr des weiteren Niedergangs.
- **Aufgabe** der gewerblichen Nutzung und – je nach räumlicher Lage - Umnutzung für Wohnzwecke oder Rückgabe an den Freiraum.

Diese Vorgehensweise ist zeit-, personal- und kostenaufwendig; das entsprechende Konzept muss daher langfristig angelegt sein; Vorbild könnte der Umbau des Bremer Innenhafens mit einem Zeithorizont von 20 Jahren sein.

Alle Szenarien bedingen einen ausreichenden Kenntnisstand der Art und des Umfangs der am Standort bestehenden Kontaminationen, einer Prüfung, ob vor einer Nachnutzung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind und ggf. eine nachnutzungsspezifische Sanierung.

Notwendig ist dazu des weiteren auch eine Veränderung in den städtebaulichen Förderprogrammen des Freistaates. Dies kann spezielle Programme zur städtebaulichen Erneuerung industrieller Altstandorte erfordern, kann aber auch auf entsprechende Fördertatbestände und Mittelquotierungen in bestehenden Programmen hinauslaufen. Denkbar sind auch Fondslösungen oder komplexere Programme wie der



Grundstücksfonds oder der Flächenpool des Landes Nordrhein-Westfalen. Ohne eine entsprechende Bereitstellung von Fördermitteln wird es allerdings in Erfurt – und auch nicht in anderen Städten - möglich sein, die Altstandorte anzugehen.

Notwendig ist schließlich ein Konzept, das auf einer sorgfältigen Analyse des Istzustandes, der Probleme und der Handlungsmöglichkeiten beruht, um die Handlungserfordernisse zu bestimmen, ggf. Prioritäten zu benennen und das Konzept mit einem langfristig orientierten Zeitplan zu untersetzen. Dazu werden auch kommunale Mittel bereitgestellt werden müssen, um mit konzeptionellen Arbeiten beginnen und erste Investitionen in Angriff nehmen zu können. Allein ein Konzeptentwurf wird ohne eine nachfolgende Umsetzung zumindest von Teilmaßnahmen nicht ausreichen.

Städtebaulich sollten vor allem für die höherwertigen Standorte deutliche Vorgaben hinsichtlich der Baufelder und der Stellung der Baukörper gemacht werden. Betriebsgebundenes Wohnen - d.h. Betriebsinhaber- bzw. -leiterwohnungen - sollte nur in Ausnahmefällen und nur in baulicher Einheit mit dem Betrieb zugelassen werden. In Erfurt sind entsprechende Gebäude in den neu entwickelten Gewerbegebieten bisher sehr zurückhaltend genehmigt worden; dies sollte auch zukünftig praktiziert werden.

Schließlich kann sich für einzelne Standorte die Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus empfehlen. Mit dieser Struktur kann eine deutlich höhere Nutzungsdichte und vorgegebene Ziele der städtebaulichen Gestaltung leichter erreicht werden. Entsprechende Vorbilder sind in Göppingen (Gewerbepark Voralb) und in Münster (Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm, Loddenheide) realisiert worden. In allen genannten Fällen werden statt einer Nutzung durch freistehende Gebäude Gebäudekomplexe realisiert, die mit einem deutlich geringeren Flächenbedarf einhergehen.

- In Göppingen sind auf einem Grundstück von rd. 10.000 qm insgesamt zehn Betriebe in zwei Gebäuden zu je fünf Betrieben untergebracht. Die individuelle Grundstücksgröße reicht dabei von 390 qm bis 650 qm.
- Das Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster wurde als ein Standort für Kleinbetriebe mit geringem individuellem Flächenbedarf realisiert. Die Erstellung



erfolgte durch einen Bauträger, der das Areal in individueller Abstimmung mit den Nutzern entwickelt hat. Die Wirtschaftsförderung Münster trat in erster Linie als Koordinator auf, der Interessenten mit dem Investor zusammengebracht und die Abstimmung zwischen den Akteuren moderiert hat.

**Abb. 41: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster**



Quelle: Stadt Münster

- Auf Grund dieses sehr gut angenommenen Vorbildes wurde im Rahmen der Wiedernutzung des Kasernengeländes Loddeneide in Münster ein ähnliches Konzept entwickelt, bei dem - ebenfalls von einem Bauträger - Gewerbereihenhäuser als Doppelhäuser im Rohbau vorab erstellt und Handwerksbetrieben zum Kauf angeboten wurden. Von insgesamt zehn geplanten Gebäuden wurden bisher sechs Gebäude fertiggestellt.

Bemerkenswert an diesen Projekten ist die hohe Nutzungsdichte, da die Konzepte an den i.d.R. geringen Betriebsflächenbedürfnissen der Kleinbetriebe ansetzen und vor allem die nicht für Betriebszwecke benötigten Grundstücksflächen minimieren. Erweiterungsmöglichkeiten sind zumindest in Münster vorgesehen und auf Grund der Bauweise (Betonfertigteile bzw. Holzständerbauweise) leicht möglich.

In Erfurt empfehlen sich aus Sicht der Gutachter hierfür vor allem die gewerblich nutzbaren Flächen in Thüringengewerbepark an der Nordhäuser Straße sowie im neu zu entwickelnden Gebiet Am Tonberg. U.U. wäre eine entsprechende Nutzung

auch auf den noch ungenutzten Flächen am Standort „Überm Feldgarten“ realisierbar.

#### **9.4 STANDORTBEZOGENE EMPFEHLUNGEN**

Im Folgenden werden für die einzelnen Standorte mit verfügbaren Flächen sowie für die in Entwicklung befindlichen Standorte detailliertere Empfehlungen für die zukünftige Nutzung und städtebauliche Ausgestaltung gegeben.

##### **Nördlich Sulzer Siedlung**

Das Gewerbegebiet "Nördlich Sulzer Siedlung" hat sich bisher sowohl von der Nutzungsstruktur als auch vom städtebaulichen Erscheinungsbild im Wesentlichen positiv entwickelt. Es liegt damit im oberen Qualitätsbereich der Erfurter Gewerbegebiete. Für eine Aufwertung zu einem hochwertigen Standort ist allerdings kein Potenzial gegeben.

Die zukünftige Entwicklung sollte sich an der bisherigen Besiedlung orientieren. Dementsprechend sollten Leitnutzungen kleine und mittlere Betriebe des Handwerks und des Produzierenden Gewerbes sein. Ergänzungsnutzungen können Betriebe des Kfz-Gewerbes, Großhandelsbetriebe und Betriebe des Dienstleistungsgewerbes darstellen. Nicht geeignete Betriebe sind Logistiktutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Recyclinggewerbe, Bauindustrie sowie andere Betriebe mit großen Lagerflächen.

Städtebaulich sollte sich die Entwicklung am bestehenden Niveau orientieren. Größere Lager- oder Abstellflächen sollten sich auf die rückwärtigen Seiten der Betriebe konzentrieren. Ein Problem kann dabei das Kfz-Gewerbe mit seinen Präsentationsnotwendigkeiten werden; hier sollte auf eine geordnete Präsentation auf befestigten Stellflächen - und nicht auf Rasenflächen<sup>71</sup> - hingewirkt werden. Betriebsleiter-/ -inhaberwohnungen sollten nur in baulicher Einheit mit dem Betrieb und nur mit einem untergeordneten Flächenanteil zugelassen werden.

---

<sup>71</sup> Dies wäre allein schon aus Umweltschutzgründen erforderlich, da niemals ausgeschlossen werden kann, dass vor allem Gebrauchtwagen problematische Flüssigkeiten verlieren und derartige Schäden nicht unbedingt von den Versicherungen der Betriebe gedeckt werden



### **Überm Feldgarten**

Das Gewerbegebiet "Überm Feldgarten" war früher als Business-Park bezeichnet. Die mit diesem Begriff verbundene inhaltliche Ausrichtung wird offenbar nicht mehr weiterverfolgt. Im gegenwärtigen Zustand ist das Gebiet ein Mix unterschiedlicher Nutzungen ohne Identität. Die flächenbezogenen Potenziale zur weiteren Entwicklung sind begrenzt; dennoch bietet das Gebiet derzeit noch Chancen zur Entwicklung eines qualitativvollen Standortes.

Dazu erscheint eine Ausrichtung an einer kleingewerblichen Nutzung der verfügbaren Flächen mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Servicebetrieben sinnvoll. Dementsprechend sind auch diese genannten Betriebe die Leitnutzungen, komplementäre Nutzungen könnten kleinere Großhandelsbetriebe sein. Freizeitgewerbe könnte im Einzelfall - als kommerzielle Sporteinrichtungen wie z.B. Fitnesscenter, nicht aber als Spielhallen - ebenfalls geeignet sein. Kfz-Gewerbe, Einzelhandel, Logistiktutzungen, und größere industrielle Betriebe erscheinen hingegen für den Standort nicht geeignet.

An diesem Standort wäre in städtebaulicher Hinsicht die Realisierung von Formen des Verdichteten Gewerbebaus sinnvoll.

### **Unterm Fichtenwege Kerspleben**

Das Gewerbegebiet "Unterm Fichtenwege" im Ortsteil Kerspleben ist weitgehend besiedelt und weist nur noch einzelne ungenutzte Grundstücke auf. Bei der Entwicklung dieses Standortes geht es daher vorrangig um eine Arrondierung der bestehenden Nutzung. Die Nutzungsstruktur ist zu einem wesentlichen Teil durch Großhandelsbetriebe auf der einen Seite, Handwerk und Produzierendes Gewerbe auf der anderen Seite bestimmt. Die Arrondierung sollte sich ebenfalls auf diese Betriebsarten konzentrieren.

Städtebaulich ist an dem Standort kein hochwertiges Gebiet entstanden, es sind aber auch keine städtebaulichen Missstände festzustellen. Die weitere Entwicklung sollte sich daher am bestehenden Niveau orientieren.



### **Kalkreiße**

Das Gewerbegebiet Kalkreiße ist ähnlich wie das Gebiet "Nördlich Sulzer Siedlung" ein Standort von eher gehobener Qualität, dessen Potenzial zur Entwicklung eines hochwertigen Standortes möglicherweise von der Lage (Innenstadtnähe), nicht aber von der bisherigen Besiedlungsstruktur und dem städtebaulichen Niveau ausreicht.

Die Nutzungsstruktur ist eher heterogen und ohne eindeutigen Schwerpunkt, die verfügbaren Flächen reichen allerdings noch aus, dem Gebiet eine gewisse Identität zu geben. Die zukünftige Besiedlung sollte sich dabei an Handwerk, Produzierendes Gewerbe, kleineren Großhandelsbetrieben und Dienstleistungsnutzungen orientieren, die die Leitnutzungen bilden sollten. Weniger geeignet erscheint der Standort für Kfz-Gewerbe, Bauindustrie, Einzelhandel sowie Betriebe mit größeren Lagerflächen.

Städtebaulich sollte auf ein solides Niveau der Betriebsgebäude - entsprechend dem bisherigen Standard - und auf das Vermeiden größerer Lagerflächen mit einem ungeordneten Erscheinungsbild geachtet werden; hier sind vor allem im Bereich der Anton-Lucius-Straße einzelne Fehlentwicklungen zu beobachten. Die bestehenden Kleingärten lassen sich in die bestehende gewerbliche Struktur integrieren.

### **Vor den Streichteichen**

Das Gewerbegebiet Vor den Streichteichen im Ortsteil Vieselbach ist im Gegensatz zu vielen anderen Gewerbebeständen in Erfurt von eher begrenzter Qualität. Dabei fällt besonders der nördliche Bereich um die Straßen "An der Gramme/ Wallicher Weg" ab, während der südliche Teil eher von durchschnittlicher Qualität ohne Missestände ist. Offenbar trägt die eher abseitige Lage zu Vermarktungsschwierigkeiten und Leerständen bei.

Die Bestimmung der zukünftigen Perspektiven ist eher schwierig; der südliche Teil könnte sich eher zu einem "Sammelgebiet" unterschiedlicher Nutzungen entwickeln, wobei eindeutige Schwerpunkte nicht empfohlen werden können. Der nördliche Teil erscheint im gegenwärtigen Zustand eher für Betriebe geeignet, die sich an anderen Standorten nur mit Schwierigkeiten integrieren lassen, d.h. Recyclinggewerbe, Bauindustrie, Betriebe mit Lagerflächen etc. Ungeeignet erscheint der Standort vor



allem für höherwertiges Gewerbe und - wegen der eher abseitigen Lage - für publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Kfz-Gewerbe.

Städtebaulich kann hier vor allem im hinteren Teil des Gebietes eine größere Toleranz gestattet werden, so dass auch eher ungeordnete Nutzungen möglich sind. Diese sollten allerdings im vorderen Teil des Gebietes vermieden werden.

### **Thüringengewerbepark**

Der Thüringengewerbepark ist in seinem gegenwärtigen Zustand vor allem durch Büronutzungen und das Einkaufszentrum „Thüringen-Park-Erfurt“ bestimmt. Im südlichen Teil an der Nordhäuser Straße und teilweise auch im nördlichen Bereich an der Demminer Straße sind allerdings auch Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Die Lage zwischen einem Einkaufszentrum und Wohngebieten bringt einerseits eine Einschränkung der Nutzbarkeit mit sich und stellt auf der anderen Seite spezielle städtebauliche Anforderungen an die Qualität der baulichen Entwicklung. Nutzungsmäßig sind auf Grund der umgebenden Nutzungen Betriebe mit tendenziell oder tatsächlich hohen Emissionen nicht möglich; als Leitnutzungen könnten eher Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Servicebetriebe genannt werden.

Städtebaulich kann es sich vor allem bei einer Orientierung auf eine kleingewerbliche Nutzung an diesem Standort besonders empfehlen, Formen des verdichteten Gewerbebaus zu realisieren und dabei besonders auf eine städtebauliche Qualität zu achten.

### **Gefahrenschutzzentrum/Schwarzburger Straße**

Das Gefahrenschutzzentrum im Ortsteil Marbach hat seinen Namen von den dort angesiedelten öffentlichen bzw. quasi-öffentlichen Nutzungen (Feuerwehr, DRK, Dekra, THW) erhalten, entspricht mit dieser Nutzung allerdings auch dem Etikett. Mit der Ansiedlung eines Betriebes des Kfz-Servicegewerbes ist ein erster Bruch mit dieser Ausrichtung entstanden. Bei der weiteren Entwicklung stellt sich die Frage, ob sich der Standort zu einem "normalen" Gewerbegebiet weiterentwickeln soll oder ob die - möglicherweise eher zufällige - Orientierung an "Gefahrenschutzbetrieben" weiterverfolgt werden soll.

Letzteres wäre ein reizvoller Gedanke, weil hier mit zusätzlichen Betrieben ein gewisses Kompetenzzentrum entwickelt werden könnte. Allerdings ist auf der anderen Seite das Potenzial an Betrieben eher gering, so dass für mögliche Ansiedlungen ggf. längere Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen. Dennoch kann es sich empfehlen, diese Strategie weiterzuverfolgen. Für eine Ansiedlung kämen daher Betriebe in Frage, die sich mit Gefahrenabwehr und Gefahrenbekämpfung befassen. Dies könnten beispielsweise Betriebe sein, die im Bereich Feuerschutz tätig sind oder Ausrüstungen oder Dienstleistungen für Katastrophenmanagement anbieten, könnten aber auch Dienstleistungsunternehmen (Ingenieurbüros) sein, die sich mit Gefahrenprävention befassen. Denkbar sind aber auch zusätzliche Rettungsdienste. Für eine stärkere Eingrenzung der Möglichkeiten, kann es sich auch empfehlen, mit den bereits ansässigen Nutzern in einen Gedankenaustausch zu treten und Anregungen für mögliche komplementäre Betriebe zu sammeln.

Eine solche Ausrichtung bedingt, dass andere Betriebe, die nicht in das beschriebene Portefeuille passen, nicht in diesem Gebiet angesiedelt werden. Die angefangene Entwicklung einer Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen sollte daher nicht fortgesetzt werden.

### **Bürostadt Airfurt**

Das Gewerbegebiet Bürostadt Airfurt ist im gegenwärtigen Entwicklungsstand ein hochwertiger Standort für Büronutzungen. Diese Entwicklung sollte fortgeführt werden, wobei der Standort vor allem für größere Flächennachfrager, die ggf. auch eigen genutzte Gebäude erstellen, geeignet erscheint. Auch das bisherige städtebauliche Niveau ist hochwertig und bedarf keiner Änderungen.

Empfehlungen, die auf eine veränderte Nutzungsausrichtung oder veränderte städtebauliche Vorgaben hinauslaufen, sind daher nicht notwendig.

### **GVZ Güterverkehrszentrum Erfurt**

Das Güterverkehrszentrum Erfurt im östlichen Erfurter Stadtgebiet ist von seiner Ausrichtung eindeutig ein Logistikstandort, wenn sich auch einzelne andere Nutzungen (Baugewerbe, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe) in dem Gebiet befinden.



Die Ausrichtung auf Logistikgewerbe sollte beibehalten werden, die Vergabe von Flächen an andere nicht-logistikorientierte Nutzer sollte eingestellt werden. Logistikflächen dürften in Erfurt in der Zukunft - gemessen an der zu erwartenden Nachfrage - eher knapp werden, so dass Betriebe, die auch in anderen Gebieten ihren Standort finden können, nicht dort untergebracht werden müssen.

Damit sind Logistiknutzungen (inkl. einzelhandelsorientierter Logistik) sowie Großhandel eindeutig als Leitnutzungen definiert, Komplementärnutzungen könnten allenfalls bestimmte serviceorientierte Betriebe - z.B. Lkw-Service, u.U. auch Gastronomie - sein, alle anderen Betriebsarten wären für diesen Standort nicht zu empfehlen.

Städtebaulich wird auf ausreichende Abstell- und Warteflächen für Lkw zu achten sein. Derzeit sind Probleme mit im öffentlichen Straßenraum wartenden oder parkenden Lkw nicht zu erkennen, ein entsprechendes Auftreten in der Zukunft ist aber nicht auszuschließen. Hier könnten ggf. Gespräche mit den im Gebiet vertretenen Betrieben geführt werden, ob von dieser Seite ein entsprechender Bedarf erkannt wurde. Darüber hinaus weist das Gebiet eine - gemessen an der großmaßstäblichen Nutzung - gelungene städtebauliche Gestaltung auf, die keiner weiteren Empfehlung bedarf.

### **ILZ Internationales Logistikzentrum Erfurt**

Für das Internationale Logistikzentrum Erfurt im Erfurter Norden gelten im Wesentlichen die gleichen Aussagen wie für das Güterverkehrszentrum Erfurt. Leitnutzung ist die Logistik, komplementär ist ggf. der (verkehrsintensive) Großhandel, andere Nutzungen sollten nicht angesiedelt werden. Dies gilt im Fall des ILZ auch für Servicenutzungen, da sich hier andere gewerbliche Standorte in der Nähe befinden, an denen entsprechende Nutzungen angesiedelt werden können.

Auch städtebaulich sind angesichts der bereits bestehenden und zu erwartenden großmaßstäblichen Baukörper wenige Empfehlungen für eine hochwertige Gestaltung zu geben. Allerdings sollte ähnlich wie im GVZ die Erschließung komplett ausgebaut und ggf. mit Warte-/ Abstellflächen versehen werden.



### **Ludwigstein**

Das Gewerbegebiet Ludwigstein ist neben dem Güterverkehrszentrum und dem Internationalen Logistikzentrum der dritte Standort, in dem eine logistikorientierte Entwicklung möglich ist und mit einer ersten Ansiedlung bereits begonnen wurde. In dem Gebiet stehen weitere 55.000 qm zur Verfügung, grundsätzlich könnten auch knapp 11 ha derzeit von Gartenbaubetrieben genutzte Flächen aktiviert werden.

Analog zu den vorher genannten Gebieten sollte sich die Entwicklung auf Logistik und Großhandel konzentrieren, wobei an diesem Standort eher kleinere Betriebe untergebracht werden können. Sonstige Nutzungen sollten nicht angesiedelt werden; auch hier gibt es in geringer Entfernung ausreichende Alternativen.

### **F.I.Z. Forschungs- und Entwicklungszentrum Erfurt-Südost**

Das Forschungs- und Innovationszentrum Erfurt-Südost ist der einzige Standort, der sowohl von der Nutzung als auch von der städtebaulichen Gestaltung - zumindest in Teilbereichen - die Bezeichnung hochwertig verdient.

Dementsprechend sollte auch zukünftig bei der Ansiedlung neuer Betriebe eine strenge Selektion stattfinden und Ansiedlungen sich auf Betriebe mit einer technologisch hochwertigen Produktion bzw. entsprechenden Dienstleistungen konzentrieren. Spezielle Empfehlungen zu einer Branchenstruktur werden nicht gegeben, wenn auch davon auszugehen ist, dass ein Schwerpunkt auf den in Erfurt dominierenden bzw. sich positiv entwickelnden Branchen - Maschinenbau, DV-Geräte/ Elektronik/ Optik, ggf. Herstellung von Metallerzeugnissen, Glas/ Keramik, wirtschaftsorientierte Dienstleistungen - liegen wird. Über die Struktur dieser Branchen in Erfurt ist zu wenig bekannt, um detailliertere Vorgaben zu machen; im Detail werden Leistungsangebot und Produktpalette geprüft werden müssen, um zu beurteilen, ob es sich um "Standardprodukte" ohne wesentliches Innovationspotenzial handelt oder ob es sich um die Entwicklung hochwertiger Technologien handelt. Andere Nutzungen sollten - wenn überhaupt - nur sehr zurückhaltend in diesem Gebiet angesiedelt werden.



Städtebaulich ist besonders im Bereich der Konrad-Zuse-Straße eine qualitätsvolle Architektur entstanden. In anderen Bereichen sind vor allem bei älteren Bestandsgebäuden Verbesserungs-/ Aufwertungspotenziale gegeben. Dabei muss es sich nicht um bauliche Änderungen handeln; Gestaltungsverbesserungen können beispielsweise auch mit farblicher Gestaltung erreicht werden. Für Neubauten sollte allerdings ein hoher Standard angestrebt werden.

### **Bernauer Straße**

Der Bereich Bernauer Straße ist ein derzeit in Entwicklung befindlicher industriell nutzbarer Standort, der mit etwa 50 ha Bruttobauland den einzigen Bereich in Erfurt darstellt, der für größere industrielle Ansiedlungen ein ausreichendes Flächenpotenzial und vor allem ausreichende Grundstücksgrößen bietet. Er schließt damit eine derzeit im Flächenangebot der Stadt Erfurt bestehende Lücke.

Gemäß den Festsetzungen im Regionalplan ist der Standort für großflächige Industrieansiedlungen mit einer Mindestgröße von zehn ha zumindest bei der Erstan-siedlung vorgesehen. Diese Vorgabe definiert die Nutzungsstruktur, beinhaltet aber auch, dass die Flächen ggf. für einen längeren Zeitraum vorgehalten werden müssen. Darüber hinaus empfiehlt sich auch von der angrenzenden Nutzung (August-Röbling-Straße) her eine vorrangig industrielle Nutzung.

Größere industriell-gewerbliche Nutzungen bilden demzufolge die Leitnutzung für diesen Bereich; komplementär wären auch Betriebe des Großhandels vorstellbar. Weniger geeignet erscheint der Standort hingegen für kleinbetriebliche Nutzungen; hierfür gibt es in Erfurt in ausreichendem Maße Standortalternativen, so dass der Bereich Bernauer Straße gezielt für großmaßstäbliche Ansiedlungen (min. 10.000 qm) entwickelt werden sollte. Auch Logistiktutzungen sind - trotz zweifellos gegebener Attraktivität des Standortes - hier nicht zu empfehlen, da sie eine mögliche gewerblich-industrielle Nutzung blockieren würden.

Städtebaulich sind keine konkreten Empfehlungen zu geben, da die städtebauliche Ausformung entscheidend von der Nutzerstruktur und deren Gebäudeanforderungen bestimmt wird. Allerdings sollte darauf geachtet werden, zur August-Röbling-Straße eine deutliche städtebauliche Grenze auszubilden.



### **Am Tonberg**

Der Standort Am Tonberg am östlichen Ende der Weimarischen Straße ist mit rd. fünf ha Nettobauflächen ein kleinerer Standort und stellt gewissermaßen eine Abrundung bzw. einen Abschluss des Gewerbebandes an der Weimarischen Straße dar.

Gemäß der Lage und der Nutzungsprägung der Weimarischen Straße ergeben sich für den Standort verschiedene Nutzungsoptionen, unter denen eine Kfz-orientierte Nutzung (Kfz-Handel, Servicebetriebe) an erster Stelle steht. Möglich wären aber auch andere handwerksorientierte oder kleingewerbliche Nutzungen sowie Gastronomie und Freizeitgewerbe.

Grundsätzlich möglich ist auch eine dienstleistungsorientierte Entwicklung, allerdings dürften hier andere Standorte bessere Alternativen darstellen. Größere gewerbliche Nutzungen erscheinen für den Standort weniger geeignet.

Städtebaulich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort um eine Eingangssituation nach Erfurt handelt und insbesondere die Darstellung nach Osten besondere Aufmerksamkeit verdient.

### **Urbich-Süd**

Bei dem Standort Urbich-Süd handelt es sich um eine in Entwicklung befindliche gewerblich nutzbare Fläche von rd. 36 ha brutto im südöstlichen Stadtgebiet von Erfurt südöstlich des Ortsteiles Urbich. Die Fläche ist außerdem unmittelbar nördlich des F.I.Z. gelegen.

Die Lage der Fläche und die sich aus der Größe ergebenden Nutzungsmöglichkeiten machen den Standort zu einem wertvollen Potenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Erfurt und bieten das Potenzial für die Entwicklung eines hochwertigen Standortes.

Der Bedarf an einem solchen Gebiet ergibt sich aus dem Vergleich des ermittelten Bedarfes an einem hochwertigen Standort (rd. 28 ha) mit dem nicht ausreichendem Angebot (rd. sechs ha). Urbich-Süd ist praktisch – soll nicht ein vollkommen neuer



Standort im Außenbereich entwickelt werden - der einzige Standort im Erfurter Stadtgebiet, der zu einem städtebaulich und nutzungsstrukturell hochwertigen Standort entwickelt werden kann; der ermittelte Fehlbedarf an hochwertigen Flächen lässt sich nicht an anderen Standorten decken. Mit der Nähe zum F.I.Z. ist grundsätzlich die Möglichkeit von Synergieeffekten mit den dort ansässigen Nutzungen gegeben.

Die Nutzung wird sich in wesentlichem Maße auf wirtschaftsorientierte Dienstleistungen und sekundär-tertiäre Mischnutzungen (d.h. Betriebe mit einem hohen Anteil von Dienstleistungstätigkeiten konzentrieren, wobei Betriebe des Produzierenden Gewerbes ebenfalls zulässig sein sollten. Dementsprechend sollte zwar eine Auswahl unter ansiedlungswilligen Betrieben getroffen, aber kein enges Branchenprofil vorgegeben werden. Vorgaben für die Betriebsauswahl könnten sein

- ein geringes (Wirtschafts-)Verkehrsaufkommen,
- keine emissionsträchtige Produktion,
- ein hoher Anteil von Dienstleistungsbeschäftigten,
- eine hohe Forschungsintensität der Produktion,
- Kooperationen mit Forschungseinrichtungen in der Region.

Eine Präzisierung der entsprechenden Indikatoren ist kaum möglich; von daher wird im Einzelfall auf Grund des Leistungsprofils entschieden werden müssen, ob der in Frage kommende Betrieb an diesem Standort angesiedelt werden kann. Umgekehrt kann es sich allerdings empfehlen bestimmte unerwünschte bzw. ungeeignete Branchen (Einzelhandel, Logistikgewerbe, Vergnügungsstätten, emittierendes Gewerbe) durch planungsrechtliche Festsetzungen auszuschließen.

Auf Grund der Größe des Geländes wird sich die Inanspruchnahme über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dies ermöglicht es sowohl, das Areal in Teilabschnitten zu entwickeln, als auch Quartiere mit unterschiedlichen Schwerpunkten (Dienstleistungen, Produktion) zu entwickeln und damit potenzielle Störungen empfindlicher Nutzungen - vor allem des Ortsteils Urbich - bereits im Konzept zu minimieren.

Im Hinblick auf mögliche Schwierigkeiten bei der Aktivierung bzw. dem Ankauf der Flächen kann sich außer einer Umlegung auch die Bildung einer Entwicklungsgesell-



schaft empfehlen, bei der die Flächeneigentümer entsprechende den eingebrachten Flächen an der Gesellschaft - und ihren Erlösen - beteiligt sind. Entsprechende Konzepte sind in der Vergangenheit vor allem dort eingesetzt worden, wo es um Flächen von Akteuren geht, die aus grundsätzlichen Gründen nicht verkaufsbereit sind (z.B. die Kirchen).