

»Gewerbeflächenentwicklung 2025«



Dr. Ralph Bruns
KWL GmbH

Lübeck, 29.04.2013



Eckpunkte

- Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts durch das **Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW)**
- Projektzeitraum 12 Monate
- Integrierte Erarbeitung
 - **Projektbegleitende Arbeitsgruppe** mit VertreterInnen der Hansestadt Lübeck, FB2 / Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, FB5 / Bereich Stadtplanung, KWL GmbH sowie Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
 - Rückkopplung der Zwischenergebnisse in **zwei Workshops** mit breiter Beteiligung
 - **Expertengespräche** durch das NIW
 - Vor-Ort-Erhebungen

→ fundierte und belastbare Ergebnisse

Nachfrageprognose - Datenbasis

Beschäftigtenprognose für die Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025

	2010	2015	2020	2025	Änderung
Primärproduktion	181	180	174	168	- 7,2%
Verarbeitendes Gewerbe	13.270	13.758	13.711	13.630	+ 2,7%
davon Verarbeitendes Gewerbe emissionsintensiv	3.865	3.968	3.912	3.850	- 0,4%
davon Verarbeitendes Gewerbe emissionsarm	9.405	9.789	9.798	9.780	+ 4,0%
Ver- und Entsorgung	1.407	1.452	1.438	1.417	+ 0,7%
Baugewerbe	4.027	4.183	4.213	4.225	+ 4,9%
Groß- und (nicht-zentrenrel.) Einzelhandel, Kfz-Dienstleistung	6.239	6.345	6.265	6.171	- 1,1%
Logistik, Lagerei	6.681	6.975	7.071	7.104	+ 6,3%
Information, Medien, Forschung	1.555	1.625	1.651	1.664	+ 7,0%
Unternehmensbezogene Dienste	16.264	17.405	18.050	18.516	+13,8%
Sonstige Dienstleistungen	33.637	35.443	36.256	36.866	+ 9,6%
Insgesamt	83.261	87.366	88.829	89.761	+ 7,8%

Wirtschaftsförderung Lübeck | Falkenstraße 11 | 23564 Lübeck | Germany
T.: +49 (0) 451/7 06 55-0 | F.: +49 (0) 451/7 06 55-20 | E-Mail: info@luebeck.org | Internet: www.luebeck.org

Quelle: NIW Beschäftigtenprognose 2010-2025, Berechnungsstand März 2012
3

Nachfrageprognose – Ergebnis I

- **Quantitative Gewerbeflächennachfrage** in der Hansestadt Lübeck bis 2025 (Quelle: NIW)
 - untere Variante
 - 107 ha bebaute Flächen, d.h. 7 ha p.a.
 - 135 ha **unbebaute Flächen**, d.h. **9 ha p.a.**
 - obere Variante
 - 131 ha bebaute Flächen, d.h. 9 ha p.a.
 - 165 ha **unbebaute Flächen**, d.h. **11 ha p.a.**
- **Qualitative Gewerbeflächennachfrage** in der Hansestadt Lübeck bis 2025 (Quelle: NIW)
 - 28% Verarbeitendes Gewerbe
 - 10% auf Unternehmensdienstleistungen und 15% auf sonstige Dienstleistungen
 - 22% auf Logistikwirtschaft
 - 17% auf Kfz-, Groß- und Einzelhandel
 - 8% auf Ver- und Entsorgung sowie Bau

Wirtschaftsförderung Lübeck | Falkenstraße 11 | 23564 Lübeck | Germany
T.: +49 (0) 451/7 06 55-0 | F.: +49 (0) 451/7 06 55-20 | E-Mail: info@luebeck.org | Internet: www.luebeck.org

4

Nachfrageprognose – Ergebnis II

■ **Fiskalische Effekte** für die Hansestadt Lübeck p.a. **im Jahr 2025** (Quelle: NIW)

- Gewerbesteuer: € 4,2 Mio. bis € 6,2 Mio.
- Umsatzsteuer: € 0,6 Mio. p.a.
- Grundsteuer: € 2,1 Mio. bis € 2,5 Mio. p.a.
- Einkommenssteuer: € 0,4 Mio. bis € 0,5 Mio. p.a.

■ **Gesamteinnahmepotential** über den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2025:
€ 61,5 Mio. bis € 84,8 Mio.

Angebotsanalyse - Datenbasis

- **Gewerbe- und Industriegebiete** sowie für die gewerbliche Entwicklung relevante **Misch- und Sondergebiete** in der Hansestadt Lübeck (Vollerhebung)
 - Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von **1.234 ha**; Mindestgröße: 1.000 qm
 - Primäre Quellen:
 - Gewerbeimmobilienportal der Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
 - Brachflächenerhebung der KWL/Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
 - Immobilienportale, Expertengespräche und Begehungen
 - Erhebung der relevanten **Flächeneigenschaften** sowie der **Aktivierungshemmnisse** (z. B. abweichende Preis- und Nutzungsvorstellungen der Eigentümer, Altlasten, planungsrechtliche Restriktionen usw.)
- **Zuordnung jeder Fläche zu einem Standorttyp** (Klass. Gewerbegebiet, klass. Industriegebiet, Standort für hafenaффines Gewerbe, Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbestandort / FuE-Standort und Standort für produzierendes Handwerk), um Angebot und Nachfrage gegenüber zu stellen.

Angebotsanalyse - Datenbasis

- Datenbasis: **150 Flächen** mit insgesamt **315 ha**
 - 71 Flächen mit 142 ha **in der Vermarktung**
 - 60 ha im öffentlichen Besitz (davon zwei Drittel KWL)
 - 103 ha sind unbebaut, v. A. in
 - Genin-Süd (21 ha)
 - Seelandstr. (15 ha)
 - Herrenwyk (14 ha)
 - Gewerbepark am Flughafen (12 ha)
 - Skandinavienkai (11 ha)
 - 79 Flächen mit 173 ha **stehen dem Markt nicht zur Verfügung**
 - 117 ha unbebaut
 - Schlutup (48 ha)
 - Genin-Süd (29 ha)

Abgleich von Nachfrage & Angebot

	Klassisches Industriegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für hafenauffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Standort für produzierendes Handwerk	Insgesamt
Prognostizierte Nachfrage nach <i>unbebauten</i> Flächen	27,9 ha	37,7 ha	22,5 ha	47,7 ha	14,0 ha	149,7 ha
<i>unbebaute</i> Flächen in der Vermarktung	19,4 ha	45,6 ha	23,4 ha	8,7 ha	5,9 ha	103,0 ha
Saldo in ha	-8,5 ha	8,0 ha	0,9 ha	-39,0 ha	-8,0 ha	-46,6 ha
Saldo in %	-30,5 %	21,2 %	4,1 %	-81,8 %	-57,4 %	-31,1 %

Quelle: NIW

Abgleich von Nachfrage & Angebot

- **Engpässe** bestehen insbesondere bei
 - höherwertigen Gewerbeflächen sowie integrierten, urbanen Standorten,
 - Flächen für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe,
 - Flächen an der Entwicklungsachse A1,
 - sehr großen Flächen über 5 ha,
 - größeren Flächen für Produktionsunternehmen, die eine Kaikante benötigen.

Szenarien

	Nachfrage (ha)	unbediente Nachfrage (ha)	zusätzlich zu entwickelnde Flächen (ha)	Fiskalische Effekte (Mio. €)	Kosten der Bereitstellung (Mio. €)	Nettoeffekt (Mio. €)
Passivszenario	149,6	98,9	0,0	25,7	5,1	20,6
Bestandsszenario	149,6	55,5	0,0	52,2	24,9	27,4
Entwicklungsszenario	149,6	0,0	55,5	73,1	41,5	31,6
Schwerpunktszenario	158,2	0,0	60,3	76,7	43,0	33,8
Fehmarnbeltsszenario	157,8	0,0	60,4	76,6	43,0	33,6

Quelle: NIW

Strategische Leitlinien

■ Die Bereitstellung eines attraktiven, nachfragegerechten Gewerbeflächenangebotes ist eines der zentralen / prioritären stadtpolitischen Ziele der Hansestadt Lübeck.

- Angesichts der wirtschaftlichen und demographischen Herausforderungen der Hansestadt Lübeck hat die wirtschaftliche Entwicklung eine hohe Priorität.
- Die günstige Prognose kann nur eintreffen, wenn a.) exzellente Standortbedingungen gegeben sind und b.) keine Engpasssituation bei gewerblichen Flächen eintritt.
- Lübeck sollte es sich nicht leisten auf Entwicklungspotenziale zu verzichten.
- **Priorität bedeutet nicht Dominanz ... Gewerbeflächenentwicklung kann durch Entmischung und Bündelung gewerblicher Aktivitäten Nutzungskonflikte verringern.**

Strategische Leitlinien

→ Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

- Neuorientierung auf hochwertige Flächen & Aufgabe nicht mehr benötigter Flächen

→ Notwendigkeit einer kommunalen Bodenbevorratungspolitik

- Flächen mit bestimmter Nutzungseignung bleiben Zielgruppen vorbehalten
- Notwendigkeit einer ausreichenden Finanzausstattung & politischer Absicherung

→ Zielorientierter Abbau von Aktivierungshemmnissen & Brachflächenentwicklung

→ Etablierung eines kontinuierlichen Prozesses der Gewerbeflächenentwicklung

- Etablierung und Absicherung der Gewerbeflächenentwicklung als dauerhafte Aufgabe
- Gewerbeflächen werden nicht gegen einen zukünftigen Zeitpunkt null entwickelt

Vielen Dank!

