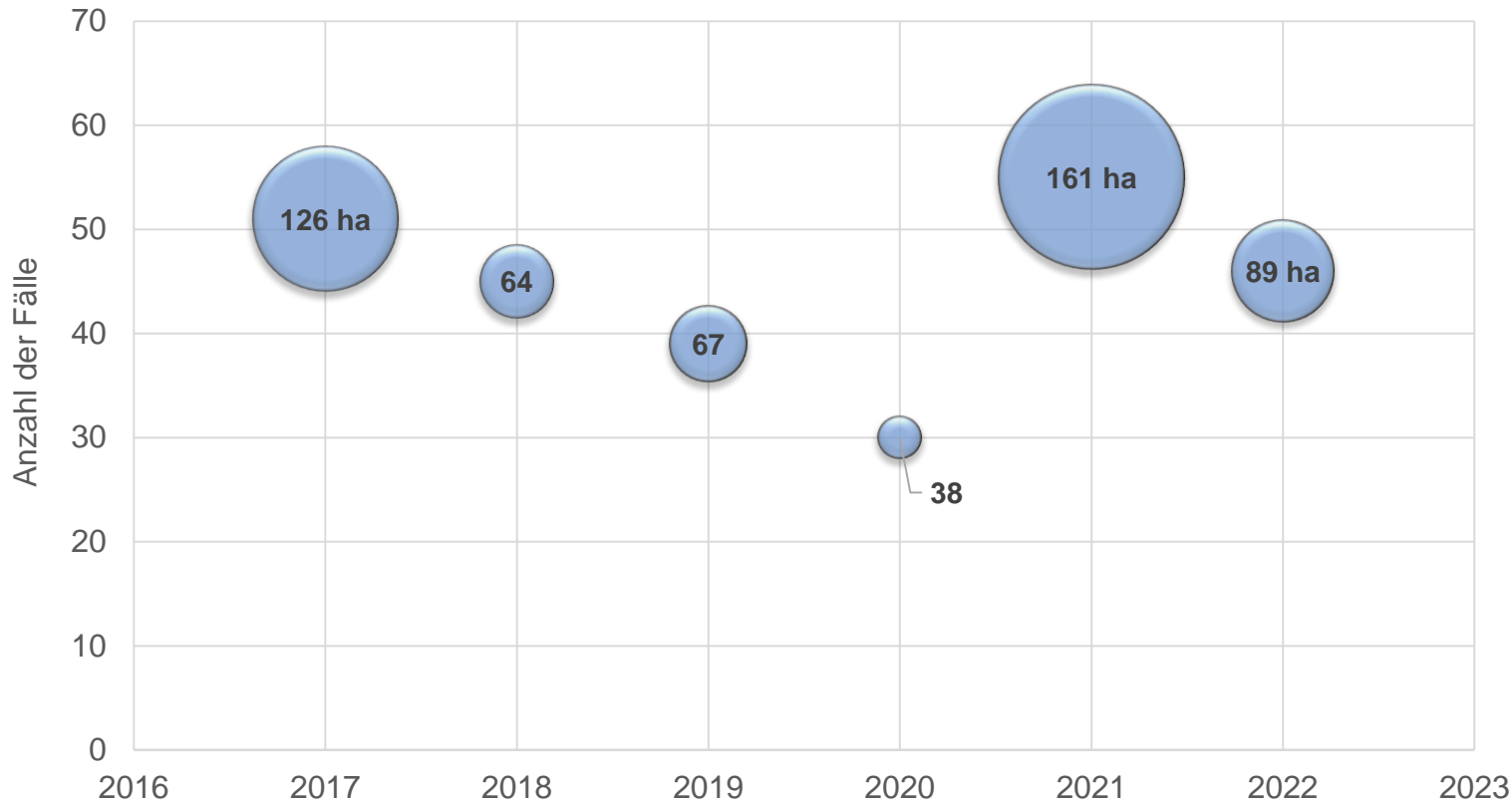


# Gewerbeflächennachfrage Ludwigshafen

Stadtentwicklungsausschuss und -beirat, 05.12.2022

- 1. Gewerbeflächen- und Büroflächennachfrage | 2017 - 2022**
- 2. Gewerbeflächennachfrage | Prognose**
- 3. Gewerbeflächenangebot | Perspektive**
- 4. Ausblick**

## Nachfrage Gewerbegrundstücke in Hektar



ca. 64% aller Anfragen von außerhalb

→ ca. 95% der nachgefragten Fläche

ca. 36% aller Anfragen aus LU

→ ca. 5% der nachgefragten Fläche

**Durchschnittliche jährliche Nachfrage von ca. 4,5 ha nur aus LU!**

**Angebot schafft Nachfrage:** V.a. professionelle Akteure kennen bereits das Angebot und fragen erst gar nicht an!

## Welche Ludwigshafener Unternehmen fragen nach?

- Anfragen entfallen überwiegend auf das verarbeitende Gewerbe (v.a. Handwerk), auf den Dienstleistungssektor, den Handel und auf das Baugewerbe

## Logistik ist flächenintensiv!

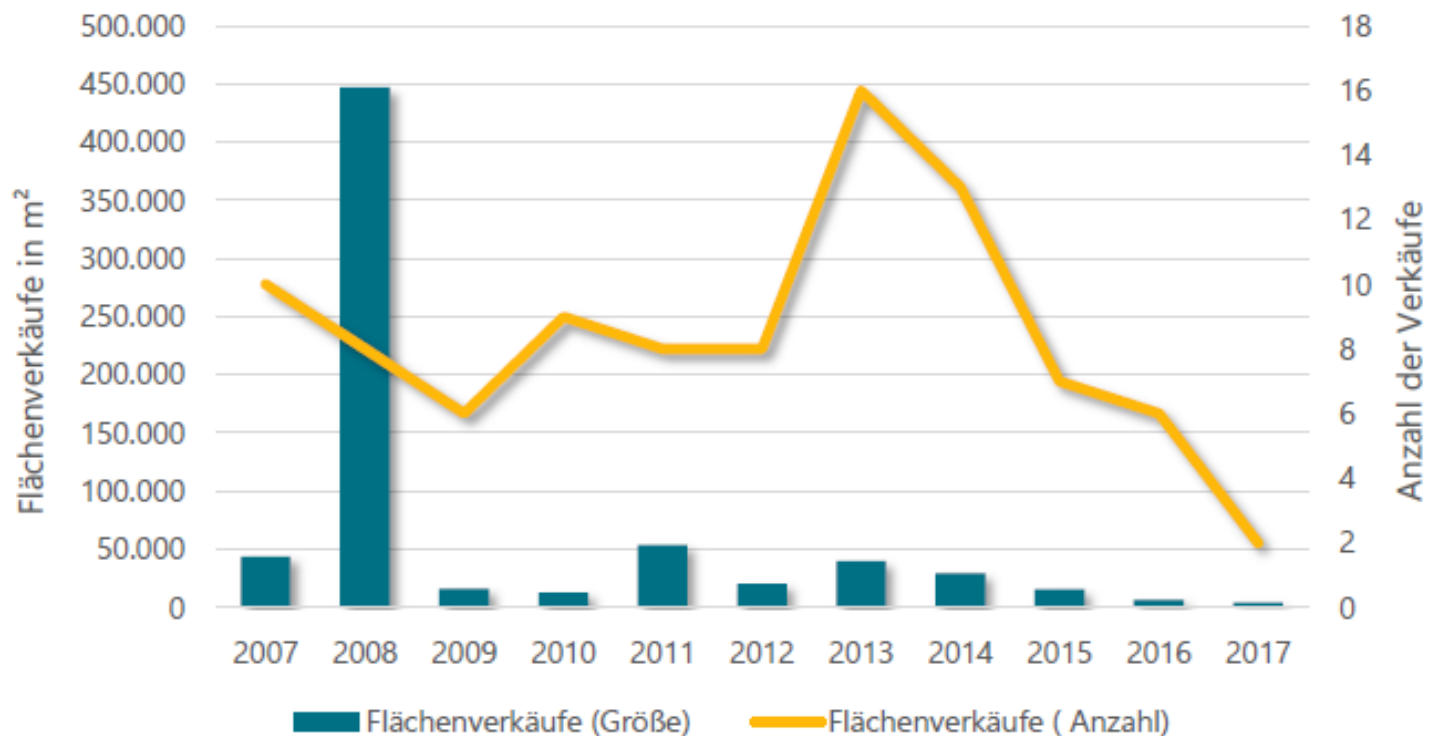
- durchschnittlich 38% der nachgefragten Flächen entfallen auf Logistik
- Logistik-Anfragen zu 95% von außerhalb, aus Ludwigshafen lediglich kleinere Logistikflächen angefragt

## Wer fragt von außerhalb nach?

- Anfragen entfallen überwiegend auf Logistik & produzierendes Gewerbe (robustere Standorte)
- Dienstleister (Büroflächen)

## Angebot schafft Nachfrage!

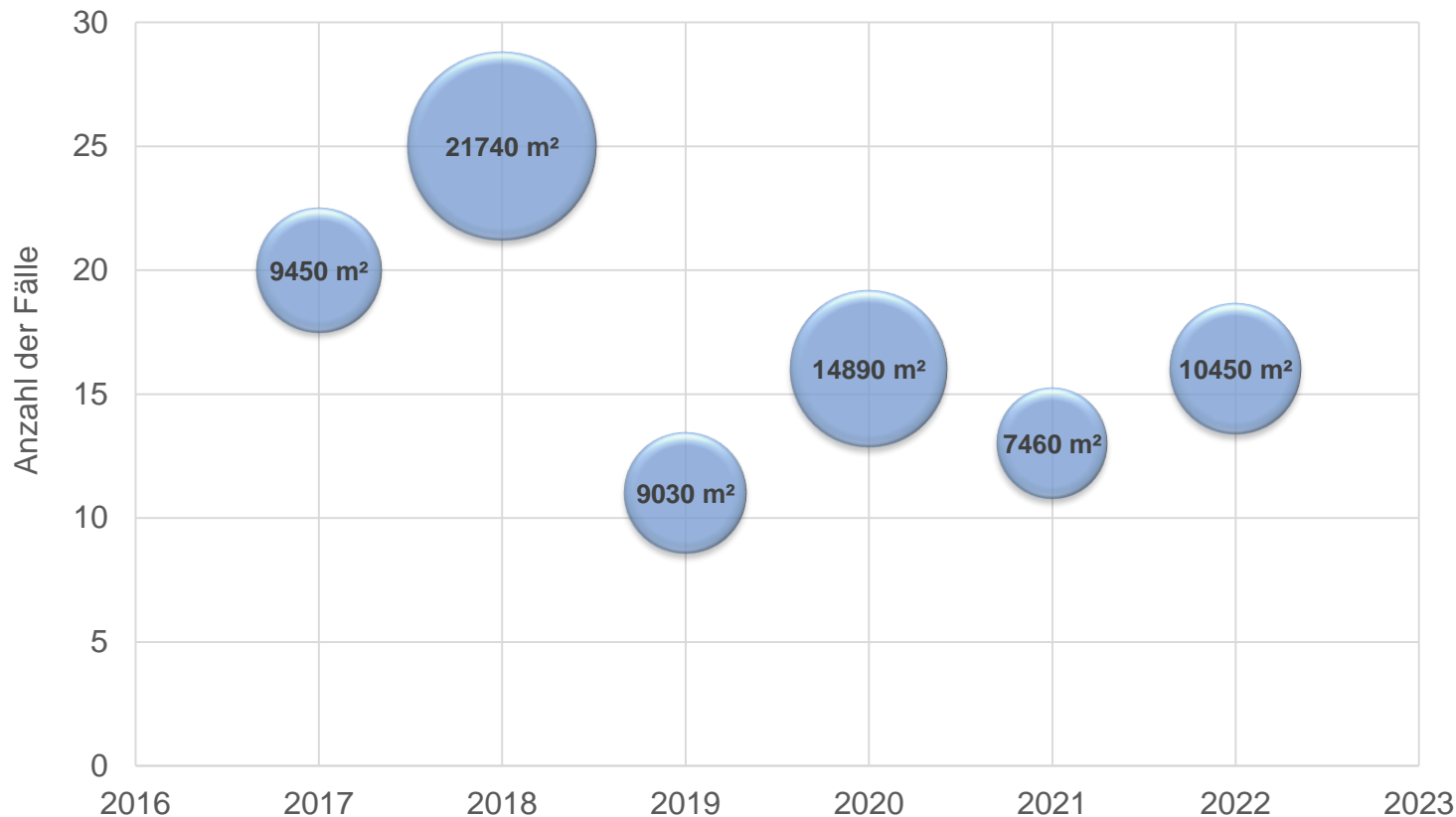
Abb. 34: Gewerbliche Flächennachfrage Ludwigshafen am Rhein gemäß Kaufpreissammlung (2007 – 2017)



- Flächenverkäufe: 2,4 ha / Jahr ohne Großansiedlung Vögele im Jahr 2008

Quelle: cima (2019); Auswertung Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

## Exkurs: Büroflächennachfrage in m<sup>2</sup>



58% aller Anfragen stammen aus Ludwigshafen.

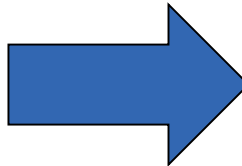
Unternehmen möchten teilweise Büroflächen optimieren.

**Bisher kein klarer Trend auf Nachfrageseite durch die Pandemie und Homeoffice erkennbar!**

### Kommunales Wirtschaftsflächenkonzept (cima 2019, W.E.G./Stadt)

#### Trendprognose

Anstieg der svp. Beschäftigten  
von 102.017 (2017)  
auf 111.847 (2035)



#### Flächenbedarf Ludwigshafen 2035

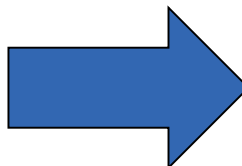
94,8 ha Netto-Baulandfläche  
→ gewerbliche Wiedernutzung von 38,1 ha  
bereits enthalten  
→ 5,3 ha Nettobauland / Jahr

### Regionales Wirtschaftsflächenkonzept (cima 2019, Metropolregion)

#### Kaufpreissammlung & Trendprognose kombiniert

durchschnittliche jährliche  
Flächenverkäufe

prognostizierter Anstieg der  
svp. Beschäftigten aus  
kommunalem Konzept



#### Anteiliger Flächenbedarf Ludwigshafen 2035

50 – 100 ha Netto-Baulandfläche

## 2. Gewerbeflächennachfrage | Prognose

Abb. 42: Wirtschaftsflächenbedarf Stadt Ludwigshafen am Rhein bis zum Jahr 2035 nach Standorttypen (in ha Nettobaulandfläche)

Unternehmenstyp	Standorte für emissionsintensives Gewerbe	klassische Gewerbegebiete	Gewerbestandorte	Logistikstandorte	„urbane“ Standorte (Standorte für Kleingewerbe)	Sonderstandorte (z. B. Häfen)	SUMME
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe u. ä.	0,7	0,3	0,0	0,1	0,0	0,1	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	1,9	12,6	1,0	1,0	1,0	1,0	18,5
Baugewerbe	0,8	8,5	0,0	0,0	5,1	0,0	14,4
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	2,1	8,3	0,0	20,8	2,1	2,1	35,3
Forschung und Entwicklung	0,0	2,2	9,7	0,0	0,0	0,0	12,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	2,7	8,2	0,0	0,0	0,0	10,9
Sonstige Dienstleistungen	0,0	1,1	0,7	0,0	0,0	0,0	1,8
Einzelhandel*	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,9
<b>Summe (in ha)</b>	<b>5,5</b>	<b>36,2</b>	<b>19,6</b>	<b>21,8</b>	<b>8,6</b>	<b>3,1</b>	<b>94,8</b>
<b>Summe (in %)</b>	<b>6 %</b>	<b>38 %</b>	<b>21 %</b>	<b>23 %</b>	<b>9 %</b>	<b>3 %</b>	

\*: Nachfrage ohne Nachfrage für Sonderstandorte

Quelle: cima (2019)



### Ist-Zustand

- Derzeit keine erschlossenen städtischen Grundstücke, die zur Vermarktung stehen.
- Ebenso kaum private vermarktbare Grundstücke vorhanden. Diese werden entweder von Unternehmen als potentielle Erweiterungsflächen zurückgehalten oder sind nicht aktivierbar (bspw. aufgrund von Altlasten).
- Keine militärischen Konversionsflächen.
- Zivile Konversion und Brachflächenaktivierung...

... gelingt z.T. in enger Kooperation mit privaten Akteuren (Industriepark Süd, Businesspark Industriestraße)

... scheitert aber teilweise aufgrund planerischer oder technischer Hürden.

#### Einschätzung W.E.G.: Private Vermittlungen derzeit im Fokus

- Insbesondere Büroflächennachfrage...
  - aber auch klassische Anfragen (Grundstücke und Bestandshallen)...
- ... können in Kooperation mit privaten Immobilieneigentümern teilweise „bedient“ werden.
- In der Vergangenheit konnten in Zusammenarbeit mit privaten Immobilieneigentümern im Mittelstand **zahlreiche Vermittlungserfolge** erzielt werden.
- Unternehmen können mit einem / zwei in Einzelfällen auch drei Jahren Vorlaufzeit **neue Bauflächen** in ihre Prozesse einplanen. Darüber hinaus lassen sich keine Perspektiven darstellen.

#### **Potenzialflächen (gem. Wirtschaftsflächenkonzepten):**

*Nördlich A650 / Ruchheim* (31,1 ha brutto): Entfällt inzwischen gem. Beschlusslage!

*Entwicklungssachse West* (urspr. 55,7 ha brutto, inzw. reduziert auf rund 43 ha)

#### **Weitere Potenzialflächen (gem. Regionalplanfortschreibung):**

*Edigheim-Nord*: eher langfristiges Potenzial, überschaubare Flächengröße

*Südlich-Maudach*: insb. für Betriebserweiterung des Unternehmens Lipoid

#### **Handlungsempfehlungen (gem. lokalem Konzept):**

Erschließung Entwicklungssachse West dringend erforderlich, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und mittel- bis langfristig den Wirtschaftsstandort nicht zu schwächen!

## Entwicklungssachse West: Gewerbeflächenpotenziale



**GE Südlich Frankenthaler Str.**

3,7 ha Nettobaupfläche

**Mittelstandspark**

8,5 ha Nettobaupfläche  
(ca. 0,85 ha im Bestand)

**Weitere Entwicklungsflächen**

ca. 14 - 17 ha Nettobaupfläche

---

= ca. 26 – 29 ha Nettobaupfläche

### 3. Gewerbeflächenangebot | perspektivisch

Gewerbegebiet „Südlich Frankenthaler Str.“	Gewerbegebiet Mittelstandspark
<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan</b> ✓	<b>Bebauungsplan</b> ○ - Satzungsbeschluss Q1 / 2023
<b>Grunderwerb</b> ✓ - rund 80% im Eigentum der Stadt	<b>Grunderwerb</b> ✓ - rund 80% im Eigentum der Stadt
<b>Bodenordnung (Umlegung)</b> ○ - durch Stadt, kurz vor Abschluss	<b>Bodenordnung (Umlegungsverfahren)</b> ✗ - steht aus, ggf. im Paket mit Erschließung durch externen Dienstleister
<b>Erschließung</b> ✗ - Baudezernat möchte Stichstraße in Q1/2025 fertigstellen	<b>Erschließung</b> ✗ - es liegt kein Zeitplan für die Fertigstellung der Erschließungsanlagen vor

→ Chancen einer Erschließung durch externen Erschließungsträger nutzen!

### Wettbewerb um die attraktivsten Unternehmen und Standorte

- Entwicklungsachse West mit Mittelstandspark: Innovativ, grün, smart
- zielgruppenorientierte Vergabe von Gewerbegrundstücken  
→ **Vergabekriterien** (Transparenz und Fairness)

### Begrenzte Entwicklungsflächen fordern neue Konzepte

Wie können zukünftig Angebote für kleine und mittlere Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Startups geschaffen werden?

- hohe Bau- und Grundstückspreise, Kapitalbindung
- ökologische Anforderungen, energetische Standards
- Arbeitsschutz etc.

→ Handwerkerhof / Gewerbepark: Miet- und Teileigentumsflächen, flexibel, multifunktional, bezahlbar

# Wir beraten Sie gerne!

## Ihr Ansprechpartner bei der W.E.G.:

Klaus Dillinger, Geschäftsführer  
Tel.: 0621/504-3080  
E-Mail: klaus.dillinger@weg-ludwigshafen.de

Christian Schmitt, Prokurist  
Tel.: 0621/504-2215  
E-Mail: christian.schmitt@weg-ludwigshafen.de

Lars Bergström, Projektleiter und Referent  
Tel.: 0621/504-2368  
E-Mail: lars.bergstroem@weg-ludwigshafen.de



Rathausplatz 10+12  
67059 Ludwigshafen  
Telefon: 0621/504-3080  
info@weg-ludwigshafen.de

## Weitere Informationen zum Standort:

[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)  
[www.weg-ludwigshafen.de](http://www.weg-ludwigshafen.de)