Stadt Weil am Rhein:
Neuaufstellung FNP 2040
Gewerbeflächenstrategie



Quelle: Stadt Weil am Rhein, FNP

Projektleitung: Dipl. Geogr. Julia Bubbel
M.Sc. Teresa Hafner

Aalen/Weil am Rhein, im April 2024

imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Löffelstr. 22-24 | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorwort

Die Stadt Weil am Rhein hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im Juli 2023 mit der Erarbeitung der **„Neuaufstellung FNP 2040 Gewerbeflächenstrategie Weil am Rhein“** (im Folgenden kurz: Gewerbeflächenstrategie) beauftragt.

Wesentliche Ziele des Projektes:

- **Zielgerichtete Analyse zur aktuellen Bestands- und Nachfragesituation** in Weil am Rhein, unter Berücksichtigung der Entwicklung / Dynamik im weiteren Umland (auch durch Lage im Dreiländereck) sowie der Nachfrage „von innen heraus“ (Bestandsunternehmen). **Analyse und Bewertung der bestehenden Flächenpotenziale** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Umsetzung der Planungen und Flächen aus dem FNP 2022.

- Ermittlung / Prognose der **Flächenbedarfe bis zum Jahr 2040** anhand unterschiedlicher Ansätze. Aussagen zu Flächenbedarfen insgesamt, soweit möglich nach Branchen und nach Standorttypen. Einschätzung zur Notwendigkeit von Neuausweisungen, gerade auch vor dem Hintergrund endlicher Flächenpotenziale. Zudem Einschätzung der Beschäftigtenprognose bis zum Jahr 2040 unter Berücksichtigung der Grenzdynamik.

- Erarbeitung einer belastbaren **Argumentation** für die (Neu-)Entwicklung von Gewerbeflächen nach unterschiedlichen Prioritäten, Nutzungs-/Standorttypen und Rahmenbedingungen. Aufzeigen von **Handlungsalternativen** – insbesondere auch ein Unterlassen von Flächenausweisungen – **und deren Konsequenzen** für den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Weil am Rhein.

- **Strategische Empfehlungen** zur Flächen- und Bestandsentwicklung, **als Grundlage** für die FNP-Fortschreibung wie auch die Aufstellung des ISEK 2040.

Aktueller Hinweis:

Die Berechnungen im Rahmen der Strategie beziehen sich auf Zahlen (amtliche Statistik, Unternehmensdaten) primär aus den Jahren 2021 / 2022 und können die aktuellen Entwicklungen durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sowie auch der aktuell angespannten weltwirtschaftlichen und weltpolitischen Lage (u.a. Lieferengpässe) quantitativ nicht abbilden. Auch sind die vollständigen Ausmaße der Folgen aktuell noch nicht quantifizierbar.

Es zeigt sicher aber: (1) Erhebungen der imakomm in 134 Städten und Gemeinden in Süddeutschland im Zeitraum Mai und Juni 2020 lassen jedoch annehmen, dass – Stand heute – davon ausgegangen werden kann, dass die bisherige regionsspezifische Dynamik der Flächennachfrage durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie dem Grunde nach bestehen bleiben wird. (2) Dies zeigt sich auch an den Ergebnissen der in Weil am Rhein im Rahmen des Projektes durchgeführten Unternehmensbefragung sowie der ausgewerteten Anfragen, wo weiterhin Bedarfe festgestellt werden konnten. (3) Zudem gilt grundsätzlich für alle strategischen Überlegungen: Eine flexible Herangehensweise an die Entwicklung von Gewerbeflächen vor allem aber eine zukunftsfähige Entwicklung der ansässigen Betriebe in Weil am Rhein ist von hoher Bedeutung. Grundsätzlich ist es daher wichtig, das Angebot an gewerblichen Flächen vorausschauend so aufzustellen, dass Bedarfe langfristig gedeckt werden können und etwaige weitere Ansiedlungen möglich sind. Angesichts von zeitintensiven Planungsprozessen im Rahmen der Flächenausweisung und -entwicklung bedarf es frühzeitiger Entscheidungen.

Mit dieser Dokumentation liegen die komprimierten Analyseergebnisse und die Strategie vor. Sie soll als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen werden und Grundlage für die künftige Gewerbeflächenentwicklung darstellen.

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel, M.Sc. Teresa Hafner, im April 2024.

Inhaltsverzeichnis

1 Zentrale Ergebnisse 6

1.1 Ausgewählte Rahmenbedingungen / Ist-Situation 6
1.2 Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen 7
1.3 Flächenbedarfe bis 2040 10
1.4 Strategie & Empfehlungen 11
1.5 Räumliches Konzept 14

2 Der Ansatz des Konzeptes 22

2.1 Ziele 22
2.2 Methodik 23
2.2.1 Methodische Herausforderungen 23
2.2.2 Gewählter Ansatz 24

3 Die Ausgangssituation 28

3.1 Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Weil am Rhein 28
3.2 Beschäftigtenentwicklung Weil am Rhein 34
3.3 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung 40
3.3.1 Allgemeine Trends deutschlandweit 40
3.4 Ergebnisse der Unternehmensbefragung 42

4 Ist-Situation Flächenbestand: Gewerbeflächen, Planungsflächen und Potenzialflächen 46

4.1 Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete 46
4.2 Quantitativer Gewerbeflächenbestand 52
4.3 Planungsflächen im Stadtgebiet 53
4.4 Gewerbeflächenanfragen 56
4.5 Bilanz Gewerbeflächenbestand 60

5 Gewerbeflächenbedarf und Flächenbilanz 62

5.1 Angewandte Prognoseverfahren 62
5.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren 63
5.3 Gewerbeflächenbedarf gesamt 63
5.4 Gewerbeflächenbedarf Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO 65
5.5 Detailbetrachtung Ansatz Branchen nach TBS-GIFPRO 67
5.6 Flächenbilanz / Einordnung der Ergebnisse 69
5.7 Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie 71

6 Die Strategie: Die zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Weil am Rhein 74

6.1 Wirtschaftsstrategie Weil am Rhein – räumlich und inhaltlich 74
6.2 Räumliches Gesamtkonzept 76
6.2.1 Entwicklungsszenarien 76
6.2.2 Bewertung nach Standortlagen 78
6.2.3 Bewertung nach Branchen 81

6.3 Räumliche Strategie - Kernelemente und Leitziele 84
6.4 Inhaltliche Strategie - Kernelemente und Leitziele 97
6.5 Fazit und Empfehlung Umsetzungsschritte nach Zeitstufen 110

7 Anhang 114

7.1 Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren 114
7.2 Anhang Unternehmensbefragung 122
7.3 Einzelsteckbriefe der Gewerbeflächen im Bestand 138

1 Zentrale Ergebnisse

*Hinweis: in diesem Kapitel werden die **zentralen Ergebnisse** der „Gewerbeflächenstrategie Weil am Rhein“ dargestellt. Sämtliche Details, Analyseschritte, methodische Ansätze und Begründungen sind dem Gesamtkonzept ab Kapitel 2 zu entnehmen.*

1.1 Ausgewählte Rahmenbedingungen / Ist-Situation

Wirtschaftsstruktur:

- Der Standort weist in den letzten Jahren eine **positive**, wenn auch nicht überdurchschnittliche **Entwicklung** im Vergleich zu Land, Landkreis und den Nachbarkommunen auf. Sowohl die **Bevölkerungs- wie auch die Beschäftigtenentwicklung** der letzten Jahre waren insgesamt klar positiv, der Standort kann mit einem leicht positiven Pendlersaldo entsprechend auch eine wichtige Position als Wirtschaftsstandort wahrnehmen. Die Beschäftigtenentwicklung hat seit der Pandemie aber an Dynamik verloren – v.a. das produzierende Gewerbe zeigt rückläufige Beschäftigtenzahlen. Eine **positive Familienwanderung** spricht hier ebenfalls für eine dynamische Standortentwicklung. Die negative Bildungswanderung zeigt hingegen durchaus Potenziale für die Stärkung des Ausbildungs- und Hochschulstandortes**.**

- Die **Beschäftigtenstruktur** zeigt in Weil am Rhein **eine** große Bandbreite ohne einen klaren Branchenschwerpunkt. Das **produzierende Gewerbe und das Baugewerbe** nehmen **als gewerbeflächennachfragende Branchen** eher **unterdurchschnittliche Bedeutungen** ein, während die Logistik durch die guten verkehrlichen Rahmenbedingungen auf Wasser, Schiene und Straße eine hohe Bedeutung einnehmen.

- **Die bestehende solide Wirtschaftsstruktur stellt eine gute Basis da, auch in Zukunft den heute schon erkennbaren Trends aktiv zu begegnen.**

1.2 Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen

Gewerbeflächenbestand / Bestandsflächen:

Die Stadt Weil am Rhein verfügt – verteilt über das Stadtgebiet – über mehrere Gewerbegebietslagen, die unterschiedliche Strukturen aufweisen:

- Die Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Weil am Rhein lassen heute bereits klar differenzierte Strukturen und Nutzungsschwerpunkte erkennen. Es existieren also mehrere unterschiedliche Gebiets-/Standorttypen. Gleichwohl überwiegen die **klassischen Gewerbegebiete** mit einer **Durchmischung unterschiedlicher Branchen**

- **Verfügbare Gewerbeflächen** für eine flexible Reaktion auf etwaige Erweiterungsbedarfe und Anfragen von außen sind im Bestand **nur im geringen Umfang** vorhanden.

- Weiterhin bestehen nur **geringe Nachverdichtungspotenziale.** Teilweise handelt es sich aber um untergenutzte Grundstücke, die auch für eine Aufwertung bestehender Gebiete von Bedeutung sind. Dabei handelt es sich vorrangig um mögliche **kleinflächige Ergänzungen.**

- Weiterhin ergibt sich in mehreren Bereichen eine **Durchmischung der Gewerbelagen mit Einzelhandel**. Hier ist eine aktive räumliche Steuerung und die Vermeidung einer direkten Flächenkonkurrenz anzustreben.

- Schon jetzt wird damit klar: Die **wenigen vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten** in der Fläche sollten vorrangig für gewerbeflächennachfragende Branchen wie Produktion oder Handwerk, genutzt werden, da nicht mehr im großen Umfang **Flächen, deren Entwicklung unmittelbar von der Kommune gesteuert werden könnte,** gegeben sind.

Planungsflächen:

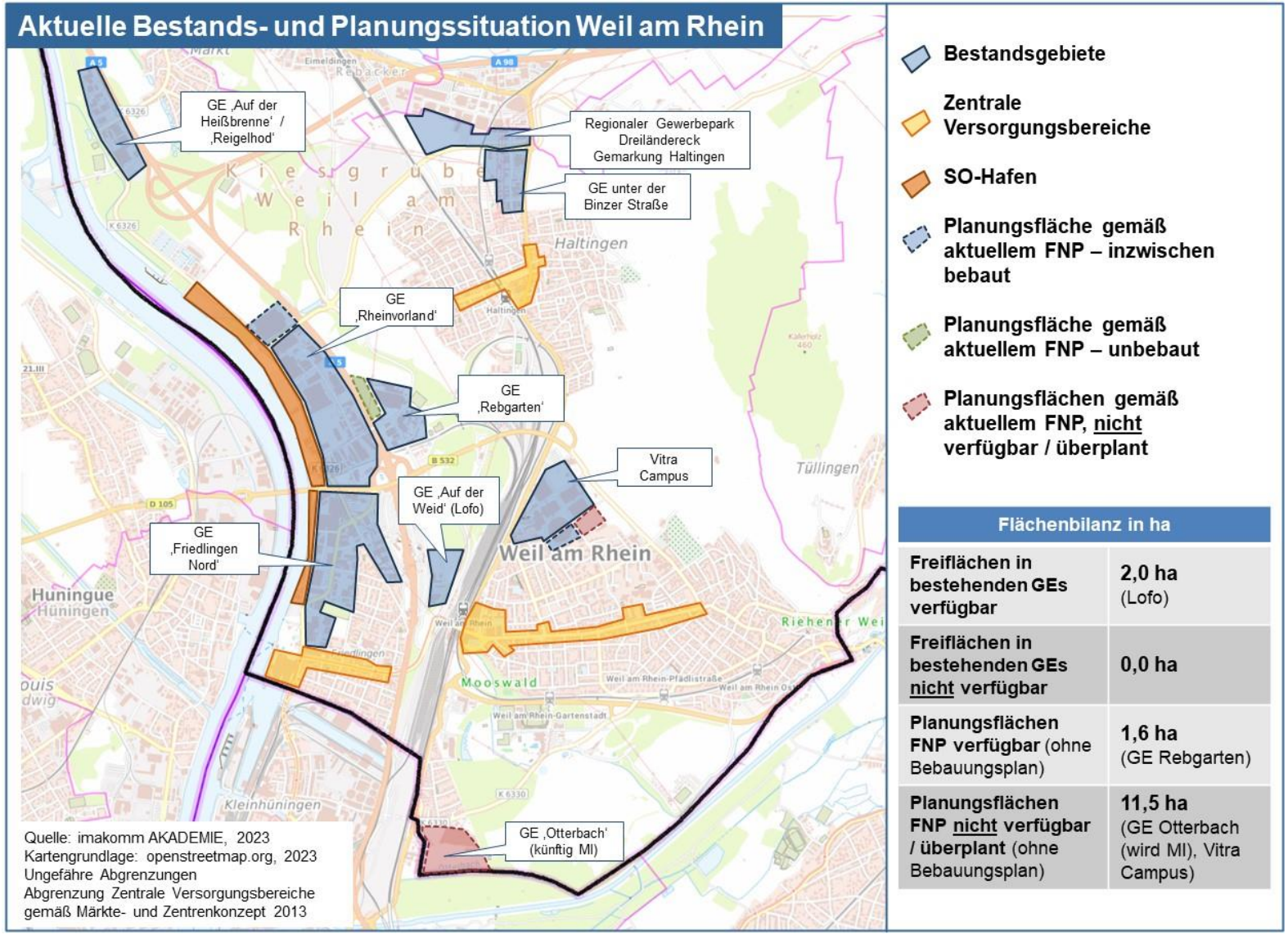
Weiterhin sind noch im geringen Umfang **Entwicklungsflächen** in der vorbereitenden Bauleitplanung (**Flächennutzungsplan**) in Weil am Rhein vorhanden. Lage und Umfang lassen hier aber **nur noch im geringen Umfang** Neuentwicklungen zu.

Zwischenfazit:

- In Weil am Rhein sind **nur noch in eingeschränktem Umfang Flächen für eine gewerbliche Entwicklung** vorhanden. Im Bestand ergeben sich lediglich **2,0 ha** Flächenpotenziale, um auf Anfragen aktiv zu reagieren. Auch größere **Planungsflächen** sind **nicht mehr gegeben**.

- **Diese Rahmenbedingungen sind in die strategischen Überlegungen, im Einklang mit den im Folgenden zu ermittelnden Gewerbeflächenbedarfen, einzubinden, um die notwendigen Entwicklungsansätze für den Wirtschaftsstandort Weil am Rhein zu definieren.**

Grafik: Gewerbegebietslagen und Planungsflächen Weil am Rhein



Flächenbilanz in ha	
Freiflächen in bestehenden GEs verfügbar	**2,0 ha** (Lofo)
Freiflächen in bestehenden GEs nicht verfügbar	**0,0 ha**
Planungsflächen FNP verfügbar (ohne Bebauungsplan)	**1,6 ha** (GE Rebgarten)
Planungsflächen FNP nicht verfügbar / überplant (ohne Bebauungsplan)	**11,5 ha** (GE Otterbach (wird MI), Vitra Campus)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

1.3 Flächenbedarfe bis 2040

Methodik:

Für die Bedarfsprognose wurden mehrere Verfahren angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für Weil am Rhein zu erhalten.

Einordnung Bedarfe:

Überblick[1]:

22 – 23 ha	**Gewerbegebietsflächen**
9 – 10 ha	**Mischgebiets- und Kerngebietsflächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen, Handel**

Details:

- Gemäß Bedarfsprognosen ist für die Stadt Weil am Rhein ein **Flächenbedarf** (Nachfrageseite) **bis zum Jahr 2040 in Höhe von ca. 22-23 ha** auf Basis der angewandten Prognoseverfahren abzuleiten.

- Flächenbedarfe für **nicht störendes Gewerbe** (siehe insbesondere auch Dienstleistungsbereiche) können in Höhe von **zusätzlich ca. 9-10 ha** (= reduzierter Wert wegen Annahme Mehrgeschossigkeit) erwartet werden, wobei bereits die **tatsächliche Flächeninanspruchnahme** durch mehrgeschossiges Bauen Berücksichtigung findet. Hierfür kommen insbesondere auch Misch- und Kerngebiete in Frage (siehe beispielsweise auch Standortlagen in den Innenstadtlagen oder gemischten Quartierslagen).

[1] Zur Aussagekraft von Flächenangaben bei der Prognose von Flächenbedarfen siehe bitte das entsprechende Kapitel (Angaben als Orientierungswerte, usw.).

Grafik: Flächenbilanz Gewerbeflächenbedarf für Weil am Rhein

Flächenbedarf 2040 in ha laut Prognosen	Verfügbare Flächen in ha bestehende GE	Planungs-flächen FNP verfügbar	Einschätzung
22 – 23 ha	2,0 ha	1,6 ha	Interne Bedarfe könnten durch die verfügbaren Flächen gedeckt werden. Weitere Ansiedlungen und Entwicklungen (Neuan-siedlungen, zukünftige Erweiterungsbedarfe) sind nicht umsetzbar.

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2024.

Für die Gewerbeflächenentwicklung gilt: Zunächst besteht **kein akuter Handlungsbedarf**, da für kurzfristige Entwicklungen endogene Potenziale zur Verfügung stehen (2,0 ha +,16 ha). Laut Befragung / örtlichen Anfragen besteht aktuell (!) bei den ansässigen Unternehmen kein Bedarf an Großflächen. Allerdings ist eine strategische Standortstärkung mit entsprechenden Neuansiedlungen, Nachverdichtungen und Aufwertung von Potentialflächen für weitere Entwicklungen ein wesentlicher Baustein bezüglich der künftigen Bedarfe.

1.4 Strategie & Empfehlungen

Die Analysen und Beteiligungen vor Ort haben gezeigt, dass Weil am Rhein grundsätzlich eine **dynamische Standortentwicklung** verzeichnen kann und auch Potenziale bestehen, die weitere Stärkung als Wirtschaftsstandort voranzutreiben.

Neben einer reinen Betrachtung der Flächenentwicklung zeigt sich aber, dass vor allem **inhaltliche Themen der Rahmenbedingungen, Vermarktung und auch der Fachkräfteanwerbung** mit im Fokus stehen müssen und neben einer weiteren Standortstärkung damit auch Grundlage darstellen, um attraktive Unternehmen an den Standort zu lenken bzw. hier auch zu halten.

Speziell bei **Ansiedlungsbemühungen** empfehlen wir:

- Bezüglich der Konzentration der **Ansiedlung bestimmter Branchen** erscheint es sinnvoll, flächenintensive Branchen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte nicht mit Vorrang weiter auszubauen.

- eine aktive Anwerbung von innovativen **Zukunftsbranchen** (beispielsweise IT/Kommunikation, Maschinenbau, Umwelttechnologien, Pharma),

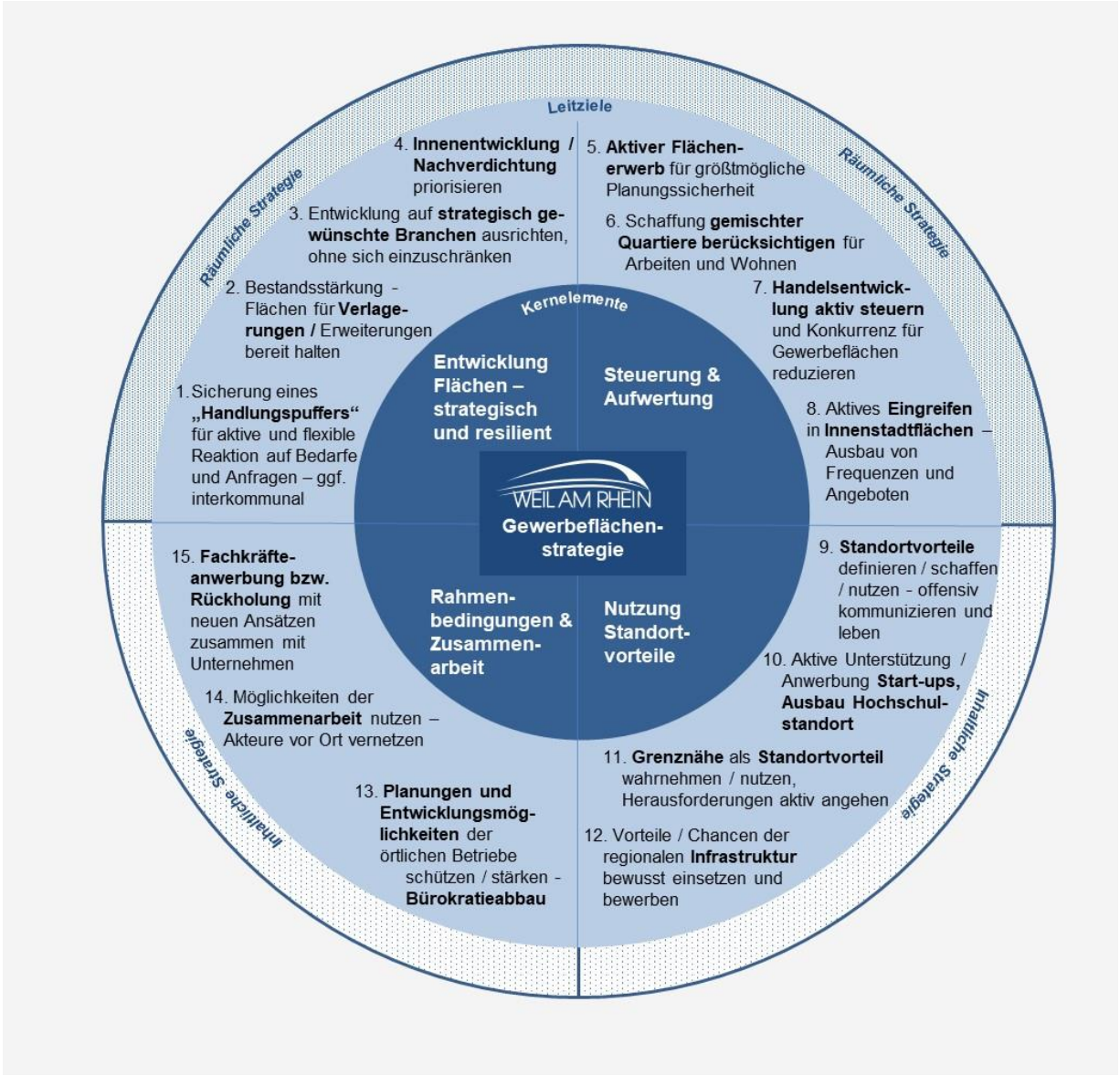
- die Stärkung bereits bestehender **Branchen** (Clusterbildung),

- auch die Ansiedlung möglichst arbeitsplatz- und gewerbesteuerstarker Unternehmen kann dabei angestrebt werden.

Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass eine **vollständige Konzentration auf bestimmte Branchen nicht als zielführend eingestuft werden** kann, da immer spezifische Anfragen und deren Rahmenbedingungen mit in die Entscheidung einfließen sollten. Eine entsprechende Steuerung ergibt sich aber nur für Flächen, die im städtischen Besitz sind und bei jenen, bei denen vorhandene Planungsinstrumente, wie Festsetzungen im Bebauungsplan, städtebauliche Verträge, entsprechend genutzt oder aber erstellt werden können.

Folgende Ziele der Stärkung des Wirtschaftsstandortes sind räumlich und inhaltlich als wesentliche Stoßrichtungen zu betrachten.

Grafik: Zielsetzungen Wirtschaftsstrategie - Räumlich und inhaltlich



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

1.5 Räumliches Konzept

Es ergeben sich für die räumliche Strategie unterschiedliche Ebenen der Betrachtung, die zusammen für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Weil am Rhein von Relevanz sind.

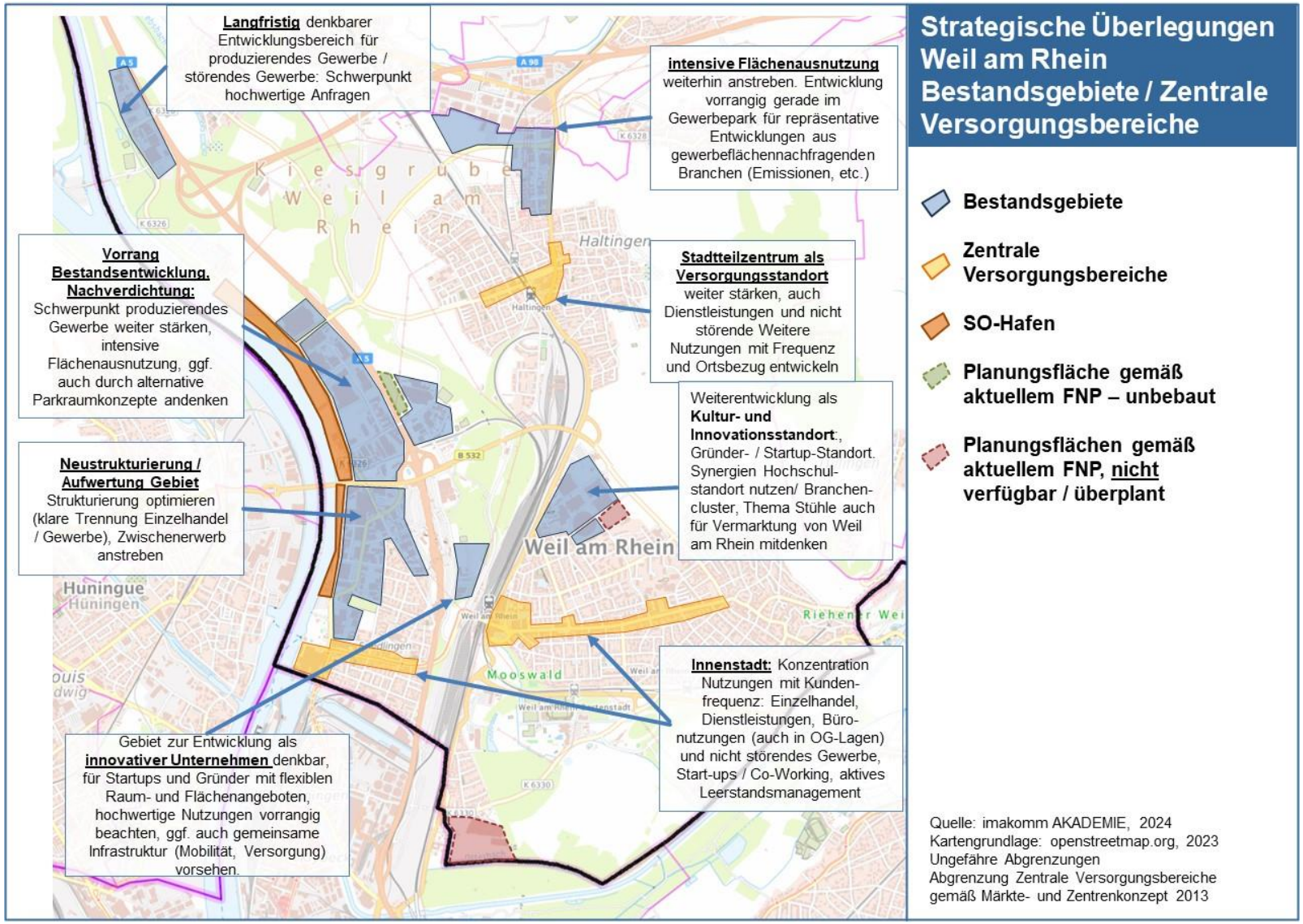
Eine politisch vorgelagerte Entscheidung wird künftig die Frage über den Umfang eines weiteren Wachstums sein, das natürlich gleichzeitig mit einem gewissen Flächenverbrauch und einem Bedarf weiterer Infrastruktur und Rahmenbedingungen einhergeht. Zur Beantwortung der Frage sind unterschiedliche **Entwicklungsszenarien** denkbar.

Grafik: Strategische Entwicklungsszenarien des Wirtschaftsstandortes

Ansätze	Einordnung / Überlegungen
Grundsätzlich: Nachverdichtung / Aufwertung Bestand und Entwicklung Rahmenbedingungen (auch als Wohnstandort, Fachkräfteanwerbung, Image)	▪ **Bestandsentwicklung / Innenentwicklung** unabhängig von Standortentscheidungen **kontinuierlich umzusetzen.** ▪ Dabei auch **kleinflächige Ansiedlungen** im Bereich Handel, Dienstleistungen, Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe **in den Innenstadtlagen forcieren** (Kundenfrequenz).
Ansatz 1 Restriktiv: **Keine weiteren Entwicklungen** gewerblicher Flächen	▪ **Interne Bedarfe** sind mit Potenzialen grundsätzlich **zu decken**. ▪ Flächenpotenziale können **keine Stärkung** des Wirtschaftsstandortes / wesentlicher Neuansiedlungen vorantreiben. ▪ Standortstärkung ist nicht zu erreichen, **keine größeren Ansiedlungen** möglich.
Ansatz 2 Moderat: Moderate / **angepasste Flächenentwicklung** und **Umstrukturierung** Bestandsgebiete / Nutzungen	▪ Teilweise **Deckung von Bedarfen bis 2040 durch Neuausweisung von Planungsflächen** zur Herstellung eines städtischen Handlungspuffers (keine vollständige Bedarfsdeckung). ▪ **Nachverdichtung und Umstrukturierung** von und in einzelnen Gebieten zur **Aufwertung** der betroffenen Flächen. Ggf. auch Zwischenerwerb von zentralen Flächen.
Ansatz 3 Wachstum: Auf **Wachstum** orientierte Entwicklung, Vorkehrungen für großflächige Entwicklungen treffen und neue Gewerbeflächen ausweisen	▪ Strategische Überlegungen einer **größtmöglichen Deckung der Bedarfe.** ▪ Möglichkeit **attraktive Anfragen von außen an den Standort zu bringen**, ggf. auch größere Einheiten. ▪ **klare Vorgaben** für eine **Standortvergabe** / Branchenstruktur notwendig. ▪ Neuausweisung entsprechender Fläche nur **längerfristig** denkbar, soweit deren Verfügbarkeit gegeben (= Entscheidung für größtmöglichen städtischen Aktionsrahmen schaffen). ▪ **Interkommunale Planungen** ggf. auch weiter mit in die Überlegungen einbeziehen.

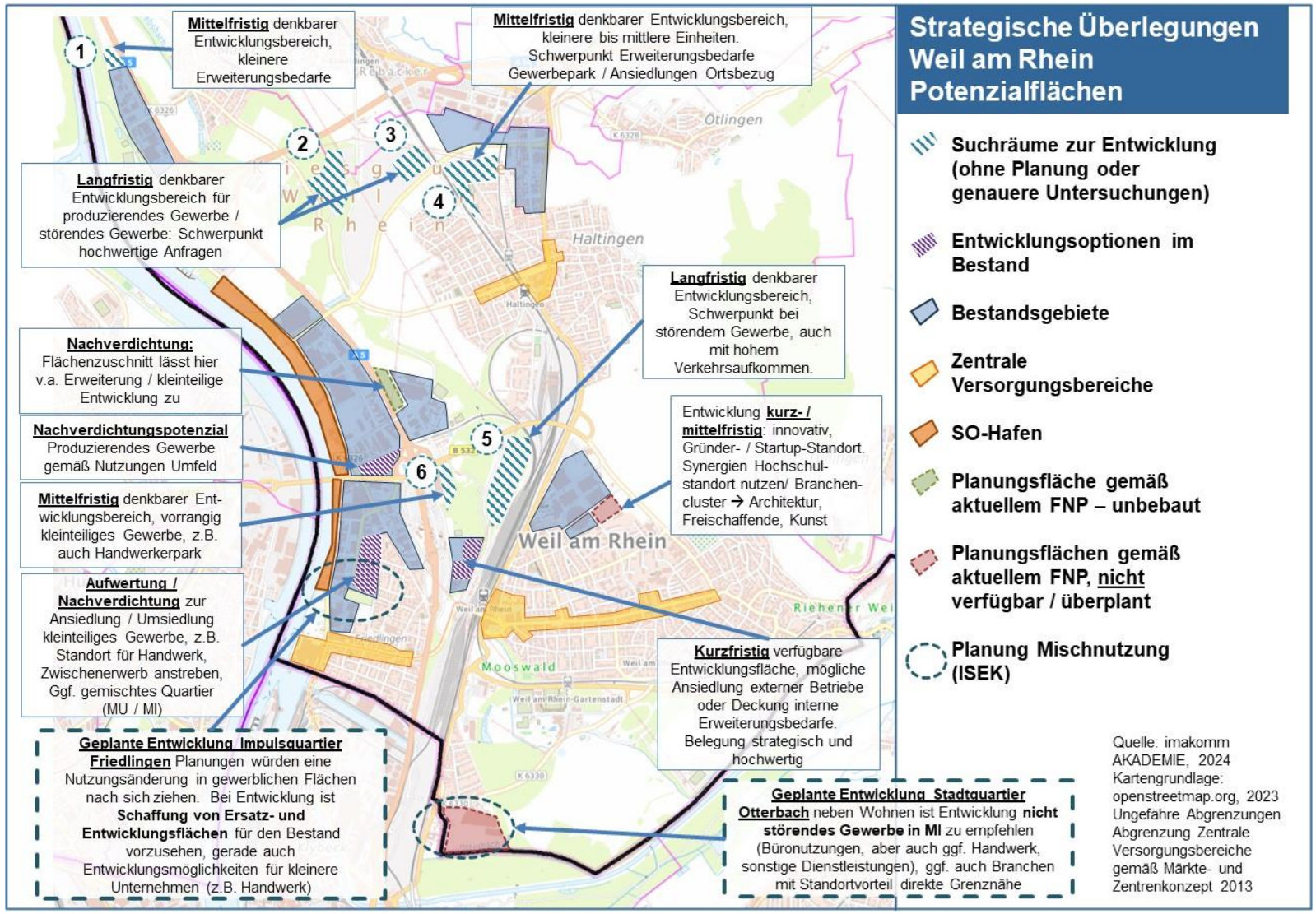
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Räumliche Strategie - Bestand



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Räumliche Strategie – Potenziale & Planungen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024. Suchräume: 1: Märkt Nord, 2: Recyclingflächen Niederried, 3: Nordwestumfahrung, 4: Sägeschopf Haltingen Nord-West, 5: ZOB-Gelände, 6: Lustgarten

Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen[2]

Zeitplanung	Umsetzungsschritte	Details
Kurzfristig / zeitnah	▪ Entscheidung Flächenentwicklung Gewerbe und sonstige Quartiersentwicklung gemäß ISEK ▪ Umsetzung noch gegebener Flächen FNP	▪ Entscheidung Gesamtstrategie räumliche Entwicklung ▪ Definition von Rahmenbedingungen ▪ Start Planungsschritte, Flächenprüfungen
	▪ Start Umsetzung Aufwertungen / Nachverdichtung bestehende Gewerbegebiete ▪ Offensive Nachverdichtung Innenstadt	▪ Aktive Innenentwicklung vorantreiben ▪ Kommunikation mit Unternehmen ▪ Übersicht Potenziale Leerstände / untergenutzte Flächen ▪ Planungen Zwischenerwerb Flächen
	▪ Einigung auf vorrangig anzusiedelnde Branchen und Start einer aktiven Bewerbung von Flächenpotenzialen	▪ Definition von Zielgruppen ▪ Überlegungen Aufbau aktive Vermarktungsansätze
	▪ Ansprache Kooperationspartner	▪ Weitere Überlegungen zur Zusammenarbeit Ausbau Hochschulstandort / Start-ups forcieren ▪ Regionale Zusammenarbeit weiter nutzen / ausbauen
	▪ Erste Bewertung von möglichen Potenzialflächen zur Umsetzung	▪ Klärung Besitzverhältnisse ▪ Prüfung Rahmenbedingungen / Hemmnisse der Umsetzung
Mittelfristig	▪ Aufwertung / mögliche Schaffung gemischte Quartiere	▪ Gesamtkonzept definieren mit Entwicklungen Wohnen und Gewerbe ▪ Ansprache Bestandsunternehmen über Verlagerungsinteressen beginnen (wenn alternative Flächen vorhanden)
	▪ Optimierung weiterer Rahmenbedingungen gemäß Strategie	▪ Attraktivierung Gesamtstandort (auch schon kurzfristig denkbar) ▪ Definition der Standortvorteile und Umsetzung, auch über Wirtschaft hinaus
Langfristig	▪ Umsetzung weiterer Potenzialflächen / Interkommunale Flächen	▪ wenn strategisch gewünscht anhand von Bedarfe und noch gegebenen Handlungspuffern ▪ Umsetzungsprozess eher langfristig zu erwarten, ggf. auch frühzeitigere Planung
Kontinuierlich	▪ Kommunikation / Netzwerk Unternehmen vor Ort, um Bedarfe und Rahmenbedingungen regelmäßig abzustimmen und so auch eine angepasste Entwicklung zu ermöglichen	▪ Änderung der Bedarfe und notwendige Rahmenbedingungen sowie auch Zusammenarbeit in der Umsetzung stellen wesentliche Voraussetzungen für eine leistungsfähige Entwicklung dar. ▪ Ggf. auch regelmäßige Kommunikation im Sinne eines Unternehmerstammtischs
	▪ Nachverdichtung ermöglichen	▪ Soweit Flächen / Leerstände vorhanden, ist eine Belegung und intensive Flächenauslastung stets vorrangiges Ziel.
	▪ Überblick Anfragen und Flächenbilanz	▪ Anfragen von außen und Änderungen in der Flächenbilanz (erfolgte Erweiterungen, veränderte Bedarfe) sind wenn möglich regelmäßig festzuhalten und zu dokumentieren, um einen Überblick über Potenziale und Bedarfe vorliegen zu haben.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

[2] Als ungefähre Orientierung für die Zeitstufen sind folgende Einstufungen anzusetzen: Kurzfristig: ca. 1-2 Jahre, Mittelfristig: ca. 5 Jahre, Langfristig: ca. 10-15 Jahre.

Empfehlung:

In der Gesamtbilanz kann für die Gewerbeflächenentwicklung in Weil am Rhein festgehalten werden:

- **Bis 2040** ist von weiteren gewerblich zu nutzenden Flächenbedarfen für die Stadt Weil am Rhein gemäß **Bedarfsprognose** auszugehen, von:

22 – 23 ha	**Gewerbegebietsflächen**
9 – 10 ha	**Mischgebiets- und Kerngebietsflächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen, Handel**

- In Weil am Rhein sind **nur noch in eingeschränktem Umfang Flächen für eine gewerbliche Entwicklung** vorhanden. Im Bestand ergeben sich ausschließlich 2,0 ha Flächenpotenziale, um auf Anfragen aktiv reagieren zu können. Auch größere **Planungsflächen** sind **nicht mehr gegeben** oder werden zukünftig nicht mehr für eine reine gewerbliche Nutzung vorgesehen. **Die erwarteten Bedarfe bis 2040 sind über die Flächenpotenziale nicht mehr mittelfristig abdeckbar**, so dass ein **Handlungsbedarf für die weitere Flächenentwicklung** besteht. Die Schaffung von weiteren Flächen stellt einen wesentlichen Baustein dar, **um aktiv auf künftige Anfragen reagieren zu können und den Standort strategisch weiter zu entwickeln**.

- Grundsätzlich sollte eine strategische Überlegung dahingehend erfolgen, ob und in welchem Umfang **Möglichkeiten für Neuansiedlungen und somit auch für die Stärkung der oberzentralen Bedeutung Weil am Rheins** geschaffen werden sollen und welches Entwicklungsszenario damit zu verfolgen ist. Es ist also v.a. ein politischer Konsens darüber zu finden, ob ein wirtschaftliches Wachstum angestrebt wird und welche zusätzlichen Flächen dafür eingeplant werden sollen.

- Vor dem Hintergrund der **geringen Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Gewerbegebieten,** ist die **Schaffung weiterer Gewerbeflächen** über aktuelle Bestands- und Potenzialflächen hinaus eine wesentliche strategische Entwicklungs- und Handlungsgrundlage. Die Schaffung eines **Handlungspuffers** zur schnellen Reaktion auf Anfragen und ggf. auch für eine aktive Bewerbung, sind grundsätzlich anzustreben,

auch wenn eine vollständige Bedarfsdeckung aufgrund der eingeschränkten Flächenpotenziale kaum erwartbar ist.

- Eine **Deckung** der **endogenen Erweiterungsbedarfe ist über die vorhandenen Bestandsflächen und Nachverdichtungspotenziale kurzfristig noch möglich**. Wie die Anfragen bei der Wirtschaftsförderung und die Ergebnisse der Unternehmensbefragung aufzeigen, bestehen Erweiterungsbedarfe nur in einem geringen Umfang und sind über vorhandene Potenziale noch abzudecken.

- **Nachverdichtung im Bestand** sowie die **Aufwertung bestehender Gebiete** stellt dabei neben einer möglichen Ausweitung bestehender Gewerbegebiete einen wichtigen Baustein dar. Damit kann in wesentlichen Gewerbegebieten durch eine Umnutzung neben der Schaffung von zusätzlichen Flächen auch eine **zeitgemäße Aufstellung** erreicht werden. Die **aktive Steuerung von Branchen**, auch unter Einbeziehung der Innenstadt für Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe, unterstützt diese zusätzlich.

- Für eine **aktive Anwerbung von gewünschten Branchen und Unternehmen** und einer weiteren **Standortprofilierung mittel und langfristig** sind verfügbare Potenzialflächen eine wesentliche Grundlage. Dabei geht es nicht um eine schnellstmögliche Flächenbelegung, sondern um **gezieltes Handeln bei Erweiterungsbedarfen** und auch bei **attraktiven Neuansiedlungen** mit erwartbaren positiven Effekten für den Gesamtstandort Weil am Rhein.

- Weiterhin bestehen strategische Ansätze im Rahmen einer **Standortprofilierung** zur aktiven Anwerbung von Unternehmen und Fachkräften. Die Definition von **Standortbesonderheiten** und auch von Vorteilen der Grenznähe sind dabei mit einzubeziehen, um sich auch vom weiteren Umfeld abzuheben. Insgesamt kann die Stadt Weil am Rhein ihre Standortvorteile noch verstärkt ausspielen und nutzen, um **zusammen** mit den **Akteuren vor Ort** noch bessere Rahmenbedingungen für bestehende und zukünftige Unternehmen umzusetzen.

- Die **personellen und finanziellen Ressourcen** sind dabei entsprechend ggf. auszubauen, da wesentliche Schritte einer intensiven Kommunikation und Abstimmung bedürfen.

Eine Strategie ist somit unerlässlich. Sie basiert im Wesentlichen auf folgenden Bausteinen:

- Bestand: Kontinuierliche Nachverdichtung und Aufwertung von Bestandsgebieten für **kleinere und mittlere Unternehmen**, Erweiterungen und **Verlagerungsbedarfe** nach Branchenschwerpunkten sowie **Stärkung der Innenstadt** und der Stadtteilzentren. Intensive Ausnutzung von Gewerbeflächen, gerade für Industrie, Logistik und Handwerk

- Umsetzung neuer Flächen: Entwicklung von **Gewerbe nach unterschiedlichen Zeitstufen** zur kontinuierlichen Schaffung eines **flexiblen Handlungspuffers. Aktive Bewerbung und Konsens über strategische Belegung nach Branchen (auch abhängig von Größe der Flächen und Lage).** Schaffung einer **größtmöglichen Planungssicherheit** u.a. durch Zwischenerwerb.

- Rahmenbedingungen**:** Neben der reinen Flächenverfügbarkeit zeigt sich, dass eine **Standortprofilierung und Rahmenbedingungen** z.B. für eine Anwerbung von Fachkräften von hoher Bedeutung sind für die örtliche Wirtschaft. Die Schaffung von besonderen und aussagekräftigen Rahmenbedingungen ist somit eine wesentliche Grundlage für einen starken Wirtschaftsstandort, der in einem starken Umfeld Bestand haben will.

Der Ansatz des Konzeptes

2 Der Ansatz des Konzeptes

2.1 Ziele

Die **„Gewerbeflächenstrategie Weil am Rhein“** verfolgt im Wesentlichen das Ziel der Bewertung der **aktuellen Angebots- und Nachfragesituation** im Bereich Gewerbe- und Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet sowie eine Ermittlung der erwarteten Bedarfe bis 2040 von innen und außen. Auf dieser Basis soll die **Ableitung einer belastbaren Strategie zur zielgerichteten Entwicklung und Stärkung** bestehender und neuer Gewerbeflächen bis 2040 möglich sein, die auch Basis für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes darstellen sollen.

a) **Grundlage für künftige Entscheidungen** hinsichtlich der Entwicklung und Nutzung von Gewerbeflächen in Weil am Rhein.

b) Ermittlung von **transparenten Prognosewerten** zu den künftigen Flächenbedarfen bis zum Jahr 2040 sowie eine differenzierte Betrachtung endogener und exogener Bedarfe.

c) Aufzeigen von **Entwicklungsperspektiven des Gewerbestandortes** Weil am Rhein, auch nach möglichen Branchen und Schwerpunkten / Clustern. Vorhandene Angebots- und Nachfrageüberhänge werden mit Blick auf die Bedarfe und Flächenreserven bewertet.

d) Strategische Überlegungen im Zusammenhang des künftigen **Fachkräftebedarfs** und der räumlichen Lage und wirtschaftlichen Situation **im Dreiländereck** mit der Schweiz und Frankreich.

e) Bewertung weiterer **notwendiger Rahmenbedingungen** und denkbarer Maßnahmen für die Standortstärkung des Wirtschaftsstandortes Weil am Rhein.

Auf dieser Basis soll ein umfassendes Gesamtkonzept realisiert werden, das die Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen darstellt.

2.2 Methodik

2.2.1 Methodische Herausforderungen

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist nicht allein in Weil am Rhein gegeben. Entscheidungen über Flächenausweisungen sind aufgrund fehlender Informationen zu realen Bedarfen häufig schwer zu treffen und sollen berechtigterweise auch immer einem maßvollen Flächenverbrauch gegenüberstehen. Trotz der Notwendigkeit einer grundlegenden Analyse scheint eine fundierte Quantifizierung der Gewerbeflächenentwicklung grundsätzlich schwierig. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung **fehlen** weitestgehend **belastbare Kennziffern**, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten. Dies wird nochmals vor dem Hintergrund verstärkt, dass zahlreiche Firmen, heute noch stärker als früher, weitestgehend standortunabhängig sind. Sie sind also nicht an Kunden vor Ort gebunden, sondern wählen im Sinne einer immer weiter fortschreitenden Digitalisierung ihren Firmenstandort rein nach den bevorzugten positiven Rahmenbedingungen oder mit Blick auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet. Rahmenbedingungen, Standortvermarktung und ein attraktives Lebensumfeld rücken dadurch immer mehr in den Fokus der Unternehmensanwerbung.

- Die Bedeutung der **örtlichen Rahmenbedingungen** für die Standortentscheidungen von Unternehmen nimmt damit immer mehr zu. Die Rahmenbedingungen des Unternehmensstandortes (Infrastruktur, Erreichbarkeit, Umfeld, etc.) steigt an, wie auch die besonderen Argumente für einen **attraktiven Wohn- und Freizeitstandort** für die Mitarbeiter. Eine Flächenentwicklung kann vor diesem Hintergrund kaum noch ohne weitere **weiche Standortfaktoren** und auch **Vermarktungsansätze** betrachtet werden.

- Mathematische Verfahren, welche Indikatoren wie die bisherige Beschäftigtenentwicklung, die Arbeitslosenquote usw. mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Gewerbeflächenbedarf ableiten, stehen (teilweise zurecht) in der Kritik: Die **Berechnungsmodalitäten** sind **intransparent** („Blackbox“), die Modelle schreiben **vergangene Entwicklungen einfach in der Zukunft fort** usw.

- **Künftige Trends** – genannt sei stellvertretend das Phänomen „Industrie 4.0“[3] – sind in ihrer Wirkung auf die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen noch kaum bekannt oder werden bei entsprechenden Gutachten / Konzepten lediglich verbal benannt, aber nicht wirklich berücksichtigt. Die **Auswirkungen** sind nach Branchen und sogar einzelnen Firmen dazu weitestgehend **individuell**, so dass sich daraus nur schwer verallgemeinert Bedarfe ableiten lassen.

- Für die Bedarfe an Gewerbeflächen ist weiterhin festzustellen, dass eine Kommune die strategische **Entscheidung von weiterem Wachstum oder reiner Eigenentwicklung** im Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben selbst treffen muss. Das heißt nicht jedes anfragende Unternehmen muss angesiedelt werden und muss auch nur in wenigen Branchen ortsbezogenen Bedarfe decken. Somit sind Entscheidungen hier langfristig und in Teilen auch strategisch zu treffen und müssen unterschiedliche Ansätze eines Angebotes an Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbes und eine angestrebte Weiterentwicklung berücksichtigen.

- Die Gewerbeflächenentwicklung stellt damit einen wesentlichen Faktor in einer **ausgewogenen Standortentwicklung** dar und ist gleichzeitig eine wichtige Säule für die finanzielle Gesamtsituation einer Kommune.

2.2.2 Gewählter Ansatz

Durch die Anwendung eines Methodenmixes mit quantitativen und qualitativen Instrumenten kann eine fundierte Ermittlung und Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs gelingen.

So wurde **neben der reinen quantitativen Ermittlung von Bedarfen** anhand gängiger Prognoseverfahren eine **Unternehmensbefragung** im gesamten Stadtgebiet durchgeführt und die **Nachfrage nach und Entwicklung von Gewerbeflächen** in Weil am Rhein in den letzten Jahren **ausgewertet**, um reale und valide Ergebnisse vorliegen zu haben. Weiterhin wurden Expertengespräche mit regionalen Institutionen geführt, die ihre Einschätzung zur aktuellen Entwicklung und Nachfrage geben konnten (IHK Hochrhein-Bodensee, Wirtschaftsregion Südwest).

[3] Unter Industrie 4.0 wird der Wandel in der Industrie, ausgelöst durch Digitalisierungsprozesse verstanden und damit die intelligente Vernetzung von Maschinen und Prozessen mithilfe von Informations- und Kommunikationstechnologie zur Steigerung der Produktivität und Flexibilisierung.

Das gesamte methodische Vorgehen:

Die folgende Grafik zeigt die einzelnen methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

Grafik: Der Methodenmix

	Ansatz	Details	Umsetzung/Ergebnisse
Analyse	**Bestands- und Funktionsanalyse**	Bestandserfassung Gewerbe- und Potenzialflächen, Innenstadt, Mischgebietslagen (Juli / August 2023)	Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten	Verwendung von Daten des statistischen Landesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Wegweiser Kommune sowie Informationen der Stadt Weil am Rhein (Stand 4. Quartal 2022)
	Unternehmensbefragung	Online, Teilnahmemöglichkeit für ansässige Gewerbebetriebe aller Branchen, September / Oktober 2023	Rücklauf: 28 auswertbare Fragebögen
	Experteninterviews	Telefonische Gespräche mit regionalen Institutionen (IHK, Wirtschaftsregion Südwest)	Dokumentation der Ergebnisse und Berücksichtigung in der Strategie
Prognose	**Bedarfsanalyse bis 2040 via komparativer Verfahren**	1. Berechnung nach Grundmodell Ansatz GIFPRO (angepasster Ansatz) sowie ergänzende Bewertung nach Branchen und Bedarfe Mischflächen 2. Ansatz der Berechnung Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen / Ansiedlungsdynamik / aktuelle Bedarfe	Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Grafik: Begriffsdefinitionen im vorliegenden Gutachten

FNP =	Flächennutzungsplan
BPlan =	Bebauungsplan
GE =	Gewerbegebiet
MI =	Mischgebiet
MK =	Kerngebiet
MU =	Urbanes Gebiet
SO =	Sondergebiet
EW =	Einwohner
SvB =	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
ZVB =	Zentraler Versorgungsbereich (=Innenstadt)

Flächen nach Planungsstand:

Bestandsflächen =	bestehende Gewerbeflächen
Planungsflächen =	Flächen, die bereits im FNP als Planung berücksichtigt sind und nach aktuellem Stand nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind
Potenzialflächen =	in Diskussion befindliche Flächen für eine Gewerbenutzung ohne formelle Planung

Produzierendes Gewerbe = Umfasst die Branche B-F der Wirtschaftssystematik und damit das verarbeitende Gewerbe, Baugewerbe sowie Bergbau, Energie- und Wasserversorgung und Energiewirtschaft

Gewerbeflächennachfragende Branchen = Wirtschaftsbranchen, die aufgrund von Emissionen, Fläche, verkehrlicher Belastung oder auch Gebäudehöhen auf die Rahmenbedingungen eines ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebietes angewiesen sind. Dazu zählen vorrangig Betriebe des produzierenden Gewerbes, aber auch Logistik oder z.T. auch das Handwerk.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Die Ausgangssituation

3 Die Ausgangssituation

Die Stadt Weil am Rhein (30.251 Einwohner[4]) befindet sich im Landkreis Lörrach im Südwesten der Region Hochrhein-Bodensee. Die Stadt liegt gemäß Regionalplan im Verdichtungsraum entlang einer Landesentwicklungsachse und übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Doppel-Oberzentrum mit der Stadt Lörrach).

Weil am Rhein ist verkehrsinfrastrukturell sehr gut aufgestellt. Die A98 aus Osten kommend sowie die A5 aus dem Norden führen nach und durch Weil am Rhein. Die A5 ist essenziell für den Grenzverkehr nach Frankreich und in die Schweiz. Entlang dieser Achse befindet sich das Zollamt sowie der direkte Grenzübergang in die Schweiz und das Stadtgebiet von Basel. Von der A5 abzweigend führt die B532 den Verkehr nach Frankreich über die Palmrainbrücke. Zudem verläuft die B3/B371 zentral von Nord nach Südost durch Weil am Rhein.
Es besteht ein gut getaktetes ÖPNV-Angebot via Bus, Straßenbahn und Bahn. Eine Besonderheit stellt der Rheinhafen im Nordwesten der Stadt dar, welcher neben dem Landweg auch den Wasserweg für den Warentransport ermöglicht.
Aufgrund der Lage im Dreiländereck besteht in Weil am Rhein ein mit Kommunen gleicher Größe vielfältiges und überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot alles Bedarfsbereiche, v.a. auch mit Waren des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Schuhe). Es bestehen starke Einkaufstendenzen aus der Schweiz in die Stadt aufgrund des Euro-Währungsgebiets und damit verbundenen Preisunterschieds. Die Stadt weist aufgrund ihres vielfältigen Angebots, z.B. auch mit Allgemein- und Fachärzten sowie diversen Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen als auch Freizeitangeboten, zunächst gute Ausgangsbedingungen auf.

3.1 Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Weil am Rhein

Für die Standortbewertung und deren Dynamik sowie insbesondere bei der Berechnung für künftige Bedarfe spielen **zahlreiche unterschiedliche Indikatoren** eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die **Beschäftigtenzahlen**, auch nach **Branchen** und Wirtschaftszweigen, sowie deren **Entwicklung**, aber auch bestehende **Pendlerverflechtungen** und **Wanderungsbewegungen**.

[4] Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2021

Die folgende Grafik zeigt wesentliche **statistische Rahmenbedingungen** am Standort Weil am Rhein im **Vergleich** zum **Landkreis** Lörrach, zu wesentlichen Nachbarkommunen, sowie zum **Land** Baden-Württemberg auf. Durch die Berechnung pro 1.000 Einwohner ergibt sich hier eine direkte Vergleichsmöglichkeit.

Wesentliche Erkenntnisse aus diesen statistischen Daten lassen sich wie folgt ableiten:

- Weil am Rhein konnte in den letzten Jahren eine **positive Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** verzeichnen, allerdings sind die Entwicklungen im Landkreis und den Nachbarkommunen teilweise noch dynamischer einzustufen.

- Der Anteil der **Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen** zeigt einen leichten **Schwerpunkt** (38%) **im Handel, Verkehr und dem Gastgewerbe** (dazu zählen u. a. Einzelhandel, auch Kfz-Handel und Reparatur, Logistik/Lagerei, Hotellerie). Mit 29% der Beschäftigten hat der Standort Weil am Rhein keine dominierende Bedeutung im Bereich des produzierenden Gewerbes. Allerdings ist die **Aufteilung** nach Wirtschaftszweigen recht **homogen** verteilt, das auch durch die genauere Betrachtung nach Wirtschaftszweigen zeigt. Dies hat den Vorteil, dass keine vorrangige Abhängigkeit von der Entwicklung einzelner Branchen besteht.

- **Überdurchschnittliche Anteile machen nach Wirtschaftszweigen** v.a. Handel, Logistik; Gastgewerbe, wie auch technische und wissenschaftliche Dienstleistungen aus. Hingegen ist der Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens, das verarbeitende Gewerbe und auch das Baugewerbe von unterdurchschnittlicher Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Weil am Rhein.

- Weil am Rhein verzeichnete im Zeitraum 2012-2021 ein **deutliches Bevölkerungswachstum**. In der Prognose wird diese Steigerungsrate bis 2035 weniger dynamisch verlaufen, dennoch wird ein weiterhin positiver Zuwachs vorhergesagt.

- Die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort spiegelt sich ebenso in der **Familienwanderung** wider. Dieser **stark positive Wert** unterstreicht die **Bedeutung der Stadt als Arbeits- und Wohnstandort**. Es finden Wanderungsbewegungen statt, die das Wachstum der Stadt fördern und v.a. auch jüngere Bevölkerungsgruppen an den Standort bringen. Entsprechende **Rahmenbedingungen** (Wohnraumangebote, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote, Versorgungsmöglichkeiten

etc.) gilt es entsprechend mitzugestalten / zu erhalten, um die Attraktivität des Gesamtstandortes hochzuhalten.

- Im Bereich der **Bildungswanderung** ist ein **leicht negativer Wert** festzustellen. Somit ziehen mehr Personen aus Weil am Rhein für (Weiter-)Bildungsmaßnahmen fort, als hinzuziehen. Mit dem neu geschaffenen Angebot der DHBW in Weil am Rhein im Bereich der Architektur, ergibt sich die **Chance einer künftigen Verbesserung** dieses Wertes und damit eines Zuzugs der Altersgruppe in der Berufsorientierungsphase, die es als Standortfaktor noch verstärkt zu nutzen gilt.

- Weil am Rhein verfügt über ein **leicht positives Pendlersaldo**, innerhalb von Deutschland ohne Berücksichtigung der Grenzgänger nach und aus der Schweiz und Frankreich. Dennoch unterstreicht allein dieser Wert, dass Weil am Rhein nicht nur reiner Wohnstandort ist, sondern auch eine **Bedeutung als Wirtschaftsstandort** einnimmt. Mit 35,8% ist der Anteil der Beschäftigten, die in Weil am Rhein Wohnen und Arbeiten zudem hoch. Die Statistiken der Pendlerströme in die Nachbarländer sind nicht vollständig dokumentiert, aber allein die **Pendlerzahl in das Schweizer Umland** lag 2023 bei 3.483 Beschäftigten[5].

[5] Quelle: Daten der Kantone aufbereitet durch WSW, WWT

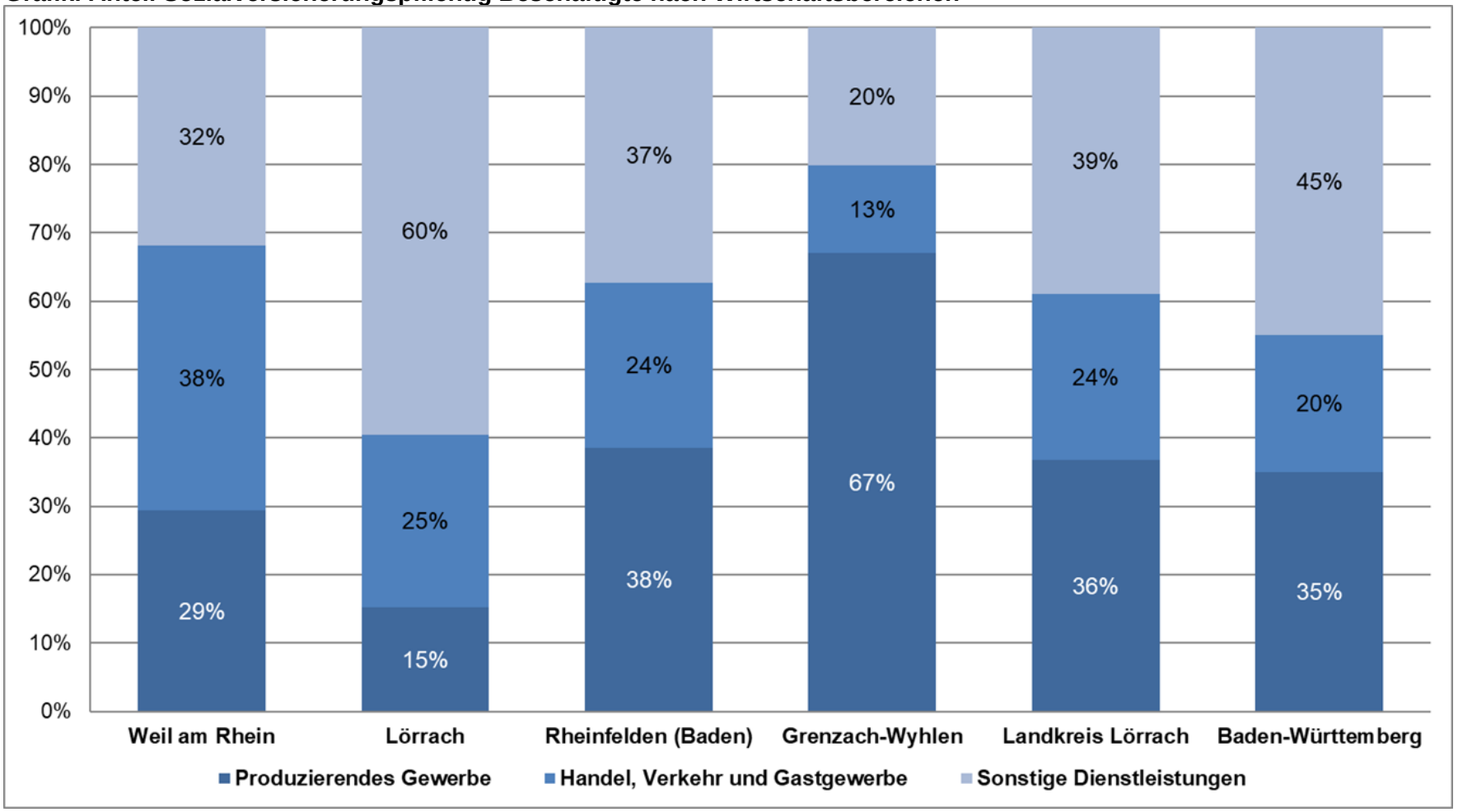
Grafik: Wesentliche statistische Rahmendaten

Statistische Daten						
Indikator	**Weil am Rhein**	Lörrach	Rheinfelden (Baden)	Grenzach-Wyhlen	Landkreis Lörrach	Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2021*)	**30.251**	49.318	33.045	14.848	229.445	11.124.642
Bevölkerungsentwicklung seit 2012 (Stand 2021)*)	**4,5%**	2,4%	3,5%	6,4%	4,0%	5,3%
Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035*)	**2,1%**	1,8%	2,2%	1,6%	1,9%	2,1%
Sv Beschäftigte am Arbeitsort 2022***)	**11.574**	21.692	11.492	5.014	79.352	4.859.072
Pro 1.000 EW	***376***	*435*	*342*	*333*	*341*	*431*
Pendlersaldo SvB 2022***) [1)]	**1.850**	5.730	280	850	--	--
Pro 1.000 EW	**60**	115	8	57	--	--
Wohnort = Arbeitsort 2022***)	**4.142**	8.068	5.479	1.549	--	--
*% an den SVB am Arbeitsort ***)*	**35,8%**	37,2%	47,7%	30,9%	--	--
Beschäftigtenentwicklung 2012-2022	**9,0%**	8,0%	16,3%	0,8%	10,9%	16,8%
Entwicklung Industrie- / Gewerbeflächen 2011-2021 in ha *)	**14**	5	36	5	106	--
Familienwanderung je 1000 EW 2021 **	**5,3**	1,7	8,1	16,8	8,5	4,3
Bildungswanderung je 1000 EW 2021 **	**-5,6**	4,8	-17,4	-24,9	-19,3	15,0
Gewerbesteuer 2021 (netto) (Euro/Einwohner) **)	**676**	434	543	697	495	686

*) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
**) Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune
***) Bundesagentur für Arbeit

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024. [1)] Die Pendlerstatistik bezieht sich ausschließlich auf die Pendlerströme innerhalb Deutschlands. Grenzgängerstatistiken nach Frankreich und in die Schweiz werden hier nicht abgebildet.

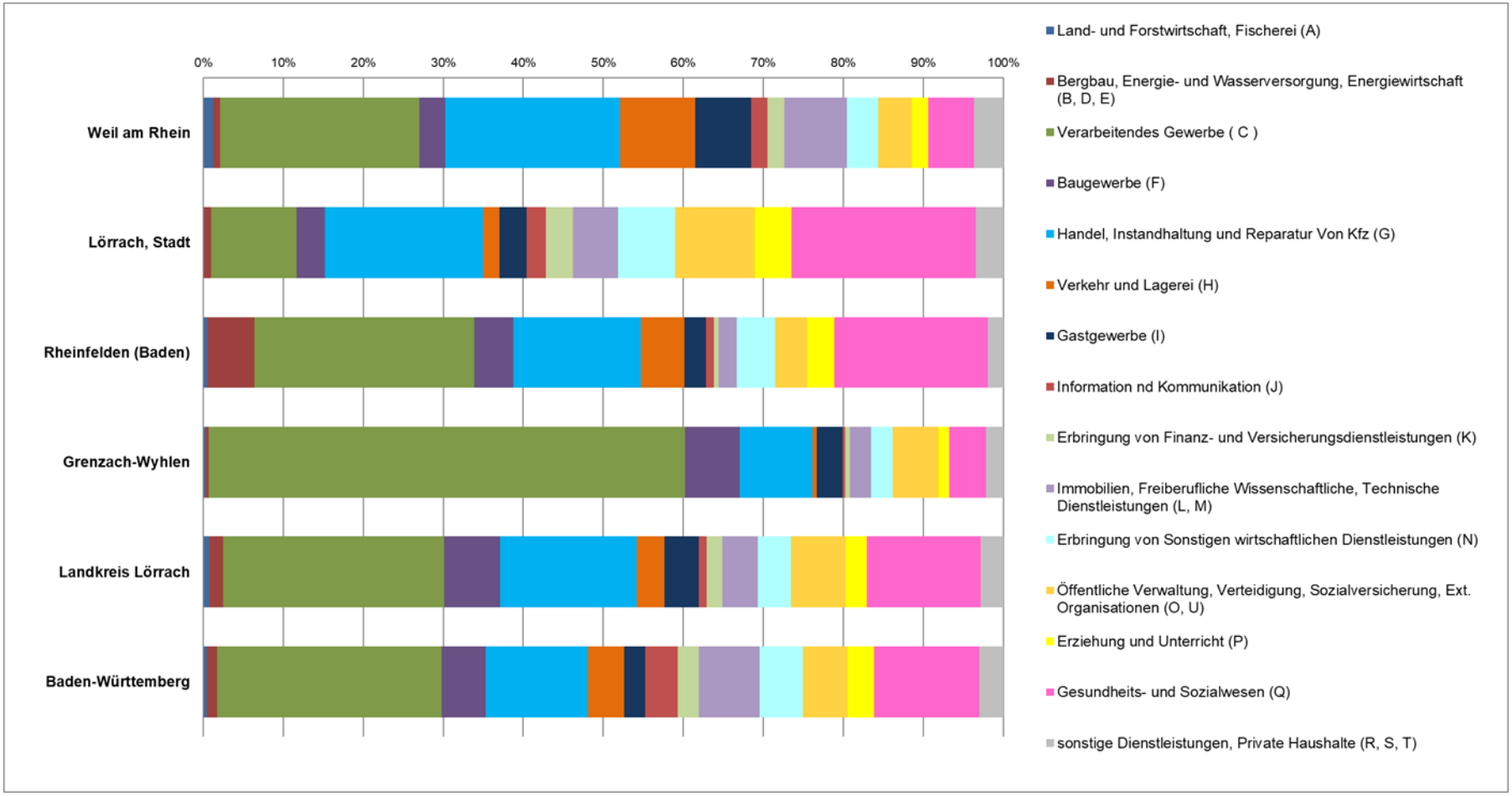
Grafik: Anteil Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Werte 2022.

Wirtschaftsbereich Sonstige Dienstleistungen = Bereiche J-U der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): Umfasst u.a. die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, wirtschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen.

Grafik: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftszweigen



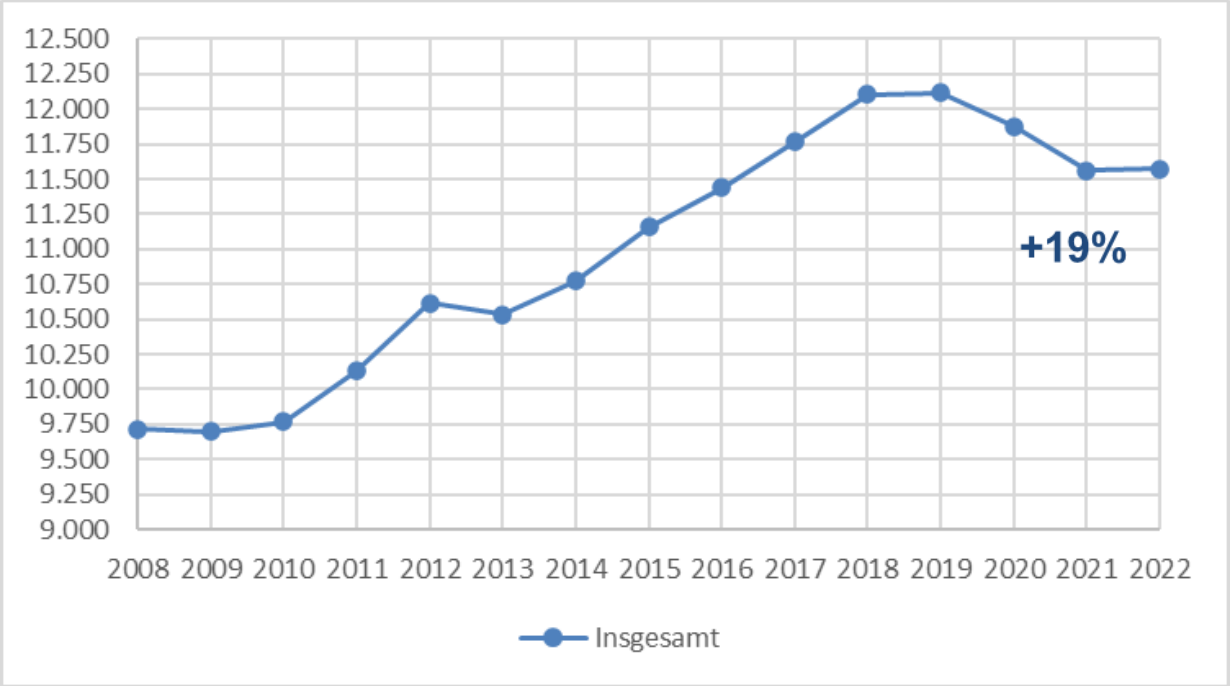
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Werte Juni 2022.

Sonstige Dienstleistungen, Private Haushalte = Bereiche R, S, T der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): Umfasst Kunst, Unterhaltung, Erholung, Erbringung von sonstigen Dienstleistungen, private Haushalte.

3.2 Beschäftigtenentwicklung Weil am Rhein

Der genauere Blick auf die Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahrzehnte soll einen Aufschluss darüber geben, welche grundsätzliche Beschäftigtenentwicklungen zu erwarten sind. Zunächst ist anhand der **Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort** zu erkennen, dass die Zahl der Beschäftigten insgesamt von 2008 bis 2022 um 19% zugenommen hat. Allerdings ist auch deutlich der Einfluss der **Corona-Pandemie** ab 2020 zu erkennen. Das **stetig steigende Niveau vor der Krise konnte hier noch nicht wieder aufgeholt** werden.

Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort insgesamt

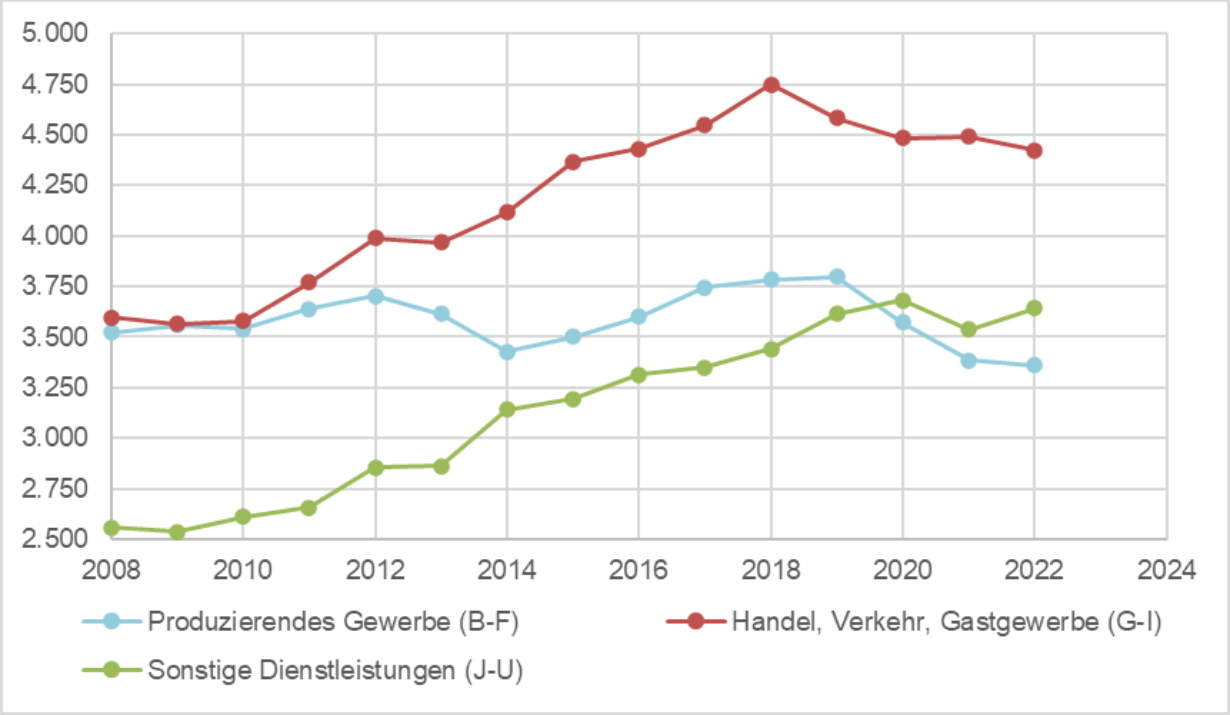


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte und Arbeitslose nach ausgewählten Merkmalen, Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf November 2023.

Auch die **Diversifizierung nach Wirtschaftsbereichen** zeigt klare Tendenzen. Das **produzierende Gewerbe** bewegte sich auf einem mäßig stetigen Niveau, verliert seit 2019 aber immer mehr Beschäftigtenanteile, vor allem auch bedingt durch die Corona-Pandemie und weitere Krisen mit weltweiter Auswirkung (Energiekrise, Ukrainekrieg), die gerade das produzierende Gewerbe in den letzten Jahren merklich beeinflusst haben. Hingegen **gewinnt** die

Dienstleistungsbranche an Beschäftigten, auch in Krisenzeiten. **Handel, Verkehr und Gastgewerbe** haben sich nach einem jahrelangen Anstieg auf einem **stagnierenden Niveau eingependelt**.

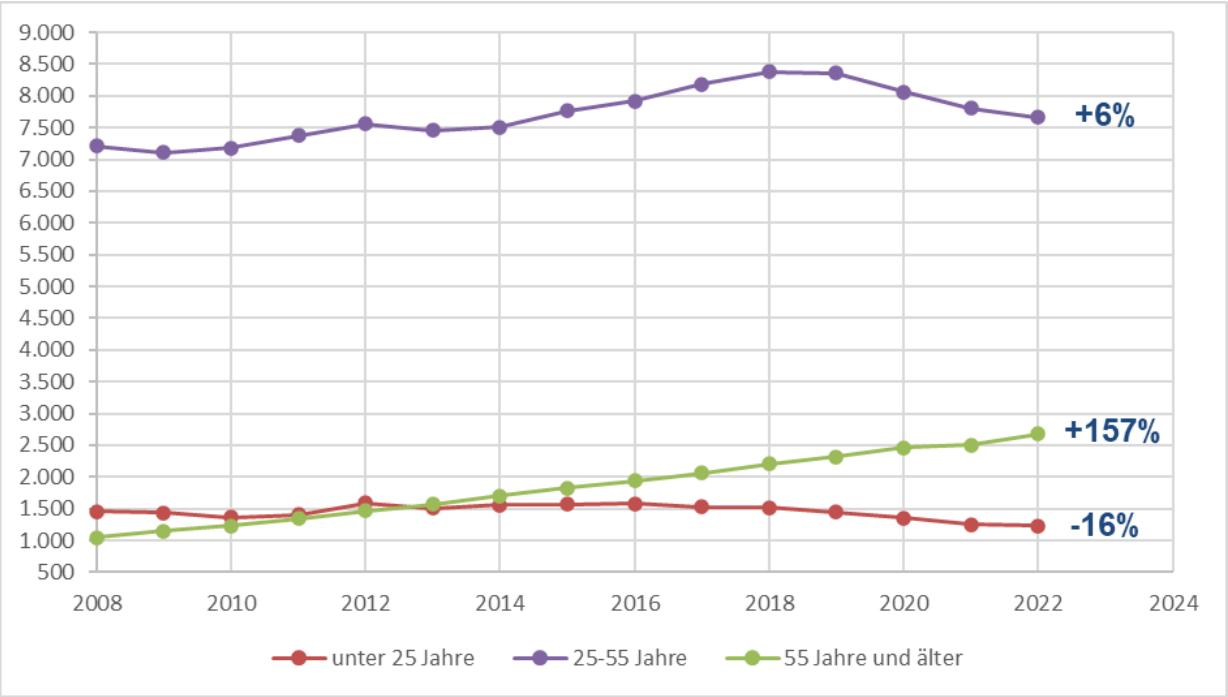
Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte und Arbeitslose nach ausgewählten Merkmalen, Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf November 2023.

Bei einer Betrachtung der Beschäftigten nach **Altersgruppen** ist eine Abnahme der unter 25-Jährigen bereits seit 2012 zu erkennen. Diese Tendenz lässt eine weitere Verschärfung des Fachkräftemangels erwarten. Zeitgleich steigt der Anteil der über 55-jährigen Beschäftigten, welcher in naher Zukunft mit dem Renteneintrittsalter wieder aus dem Berufsleben ausscheiden wird.

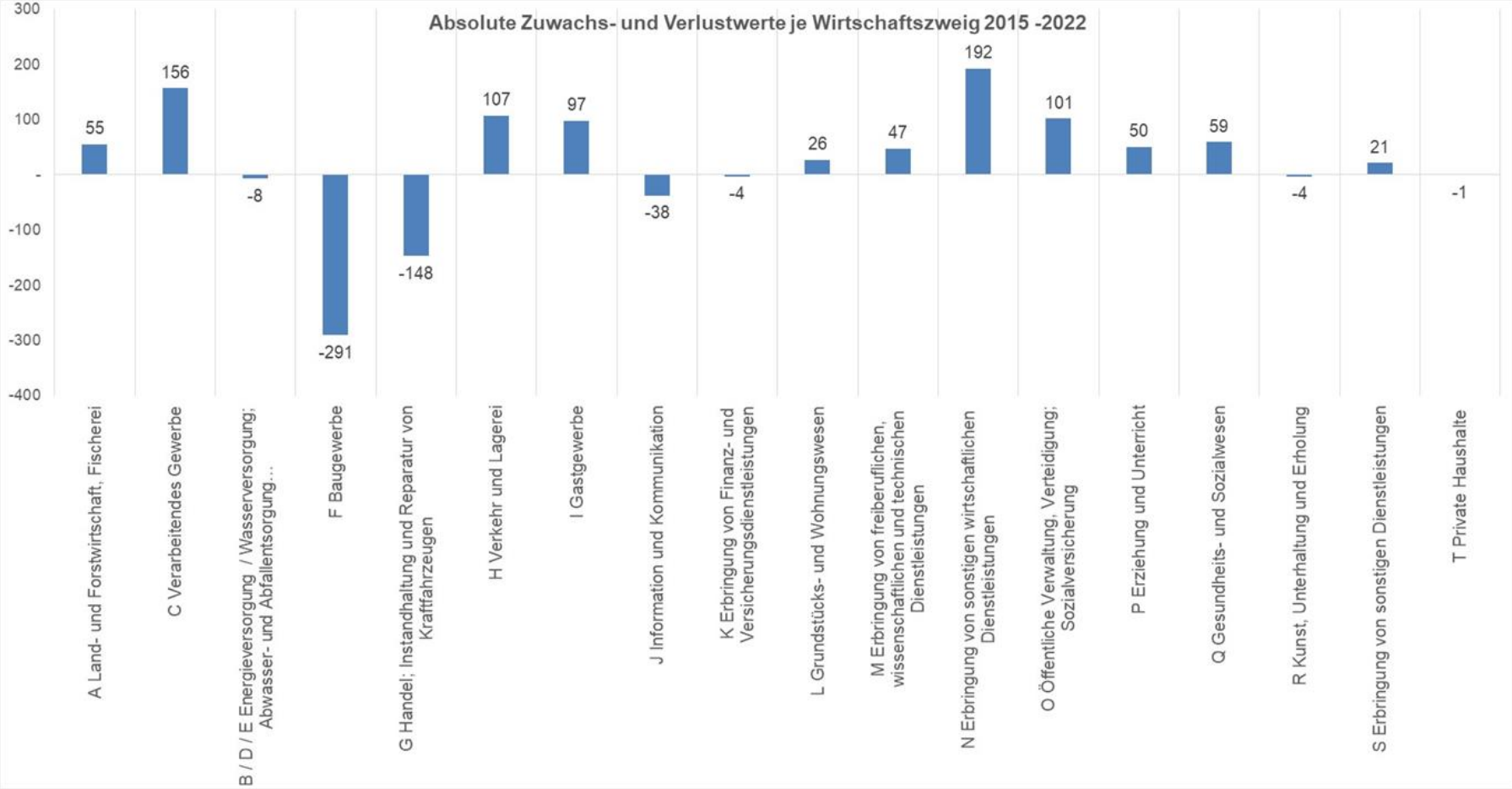
Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – nach Altersgruppen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte und Arbeitslose nach ausgewählten Merkmalen, Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf November 2023.

Aufgeteilt nach konkreten Wirtschaftszweigen ist die Entwicklung der Beschäftigten von 2015-2022 detaillierter zu bewerten. So wird deutlich, dass im **Baugewerbe die höchsten Verluste** in den letzten Jahren zu verzeichnen sind. Hingegen kann das **verarbeitende Gewerbe** sowie der **Dienstleistungsbereich** die **größten Zuwächse** aufweisen. Diese Tendenzen lassen jedoch keine umfassende Aussage zu tatsächlichen auswirkenden Faktoren auf den jeweiligen Märkten zu. Zu vielseitig sind hierfür wirtschaftliche Gegebenheiten, Automatisierungsprozesse und andere Faktoren.

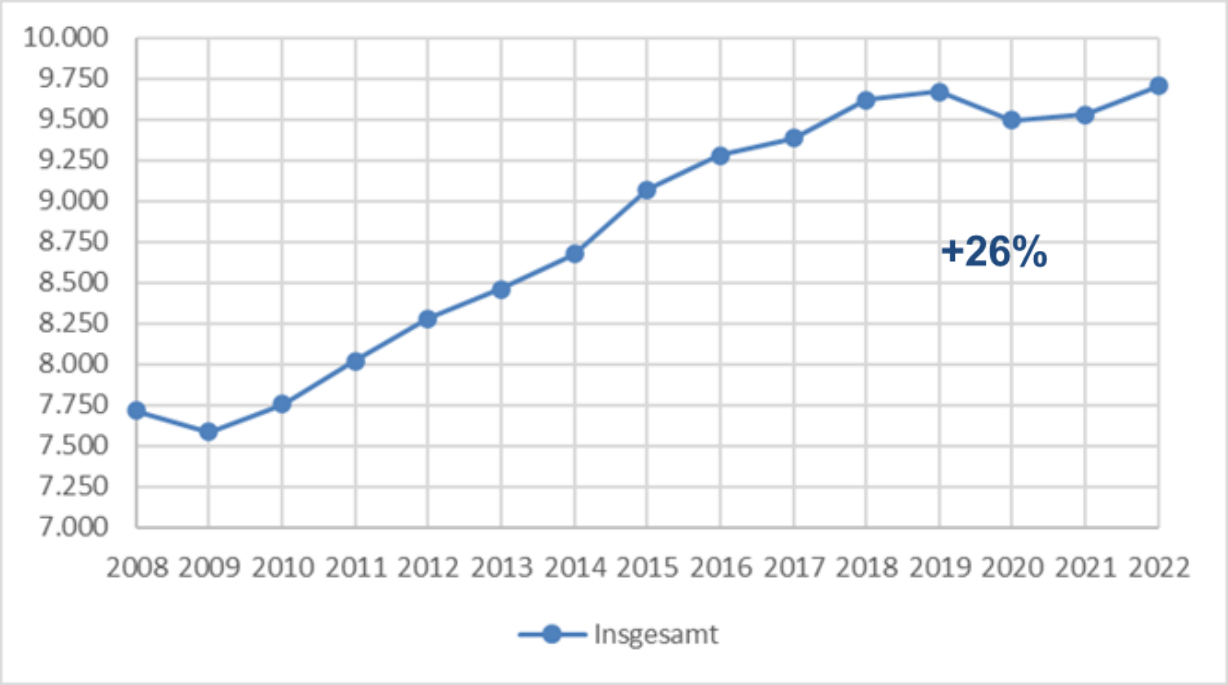
Grafik: Absolute Zuwachs- und Verlustwerte je Wirtschaftszweig 2015-2022



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort der WZ 2008, Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf August 2023.

Der **Beschäftigtenanteil am Wohnort** ist von 2008-2022 um 26% gestiegen. Dieser Trend setzt sich anhaltend fort und senkt somit die örtliche Arbeitslosenquote, spricht für eine Nachfrage an Arbeitsplätzen in Weil am Rhein als auch ein entsprechendes Angebot vor Ort.
Allerdings muss hier auch einbezogen werden, dass der Anteil der Grenzgänger, als der Arbeitspendler in die Schweiz aufgrund der Arbeitsbedingungen sehr hoch ist. Das heißt auch, dass ein Teil der Beschäftigten am Wohnort somit nicht direkt für den deutschen Arbeitsmarkt verfügbar ist. Grundsätzlich kann man aber festhalten, dass die dynamischen Entwicklungen in den letzten Jahren hier durchaus auch Beschäftigtenpotenziale für die Weiler Wirtschaft bieten.

Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte <u>am Wohnort</u> insgesamt



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte und Arbeitslose nach ausgewählten Merkmalen, Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf November 2023.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Weil am Rhein **positive statistische Rahmenbedingungen** aufweist. Die Entwicklungen der letzten Jahre waren vorwiegend positiv, wenn auch im Vergleich zu Nachbarkommunen eher durchschnittlich. Das Teil-Oberzentrum ist ein **solider Wohn- und Arbeitsstandort** mit einer **sehr breit aufgestellten Branchenstruktur**. Die Bedeutung im Bereich Handel und Logistik ist aufgrund der räumlichen Lage klar gegeben, dessen Potenzial sollte gegebenenfalls noch besser genutzt bzw. ergänzt werden. Auch im Bereich der **Beschäftigtenzahlen fanden positive Entwicklungen** statt, vor allem aber abseits des Produzierenden Gewerbes / gewerbeflächennachfragender Branchen.

Die dynamische Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre lässt erwarten, dass auch in den nächsten Jahren ein **weiteres Wachstum möglich** ist. Allerdings spielen hier auch Branchen eine wesentliche Rolle, die nur bedingt eine Relevanz für die Gewerbeflächenentwicklung haben. Nutzungen im Dienstleistungssegment, die nicht auf Standorte im Gewerbegebiet angewiesen sind, kommen auch für sonstige Standorte in Betracht. Hiermit können sowohl andere Standorte gestärkt werden, also auch Flächen in den Gewerbegebieten für gewerbeflächennachfragende Branchen (wie dem produzierenden Gewerbe oder der Logistik) freigehalten werden.

3.3 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung

Verallgemeinernde Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede von Regionen, Städten, sowie durch variierende Anforderungen einzelner Branchen und Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Entwicklungen und Anforderungen vielfältig und individuell sind. Auch aktuelle Entwicklungen in der weltpolitischen und –wirtschaftlichen Lage und auch die weiteren Folgen der Corona-Pandemie lassen allgemeingültige Aussagen immer mit einer gewissen Vorsicht einhergehen, sollte aber für längerfristige Planungen nur bedingt eine vorrangige Entscheidungsgrundlage darstellen.

3.3.1 Allgemeine Trends deutschlandweit

Die folgende Tabelle zeigt aktuelle, im weitesten Sinne **allgemeingültige, Trends mit derzeit hoher Bedeutung für die Nachfrage und die Entwicklung von Gewerbe- und Wirtschaftsflächen in Deutschland** auf (keine abschließende Auflistung). Wie sich zeigt, sind zahlreiche der angeführten Aspekte auch für Weil am Rhein relevant und müssen so bei der Entscheidung und Entwicklung Berücksichtigung finden – wenn auch immer mit einer ortsspezifischen Betrachtung.

Grafik: Trends Wirtschaftsflächenentwicklung in Deutschland

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für Weil am Rhein
Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren	Für Unternehmen werden Aspekte wie ein leistungsfähiger Breitbandanschluss, Netzwerke oder weiche Standortfaktoren zur Bindung qualifizierter Mitarbeiter und Schaffung attraktiver Lebensbedingungen vor Ort immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder neue Mobilitätsangebote.	++
Globalisierung und großräumige Abhängigkeiten	Durch die Globalisierung und immer weitreichendere Lieferketten sowie digitale Verflechtungen sind die kleinräumigen Auswirkungen auf die Wirtschaft durch weltpolitische Entwicklungen und großräumige Unsicherheiten immer schwieriger einzustufen.	+
Auswirkungen durch weltpolitische Lage und steigende Energie- und Materialkosten	Durch die aktuelle weltpolitische Lage sowie auch die Folgen der Corona-Pandemie ergeben sich für viele Unternehmen weitreichenden Herausforderungen, die neben steigenden Preisen auch neue Liefer- und Produktionsketten zur Folge haben können. Auswirkungen können abschließend nicht klar benannt werden, sondern sind individuell und vielschichtig, auch nach Branche.	++
Stark variierende Anforderungen an Standorte	Durch stärkere Diversifizierung der Wirtschaft unterscheiden sich die Flächen- und Standortanforderungen immer stärker, so dass kaum verallgemeinernde Ansprüche ermittelt werden können. Kommunen müssen auf individuelle Bedürfnisse von Unternehmen reagieren, um attraktive Firmen an den Standort zu binden.	o
Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete	Immer häufiger erfolgt die Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandenen Flächenknappheit in den Kommunen löst, aber auch durch gemeinsam zu tragende Kosten und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende repräsentative Flächen können attraktive, überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden.	+
Industrie 4.0 / Digitalisierung	Die virtuelle Vernetzung von Maschinen und Produktionsschritten führt zu einer Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Erhöhte Ansprüche an Gewerbegebiete und vor allem die digitale Infrastruktur sind eine Folge.	+
Fehlendes Interesse am Flächenverkauf	Nachverdichtung stellt einen wesentlichen Punkt in der Flächen-entwicklung dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Untersicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Besitzern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen.	o
Nachhaltigkeit	Nachhaltige Gewerbegebiete, der schonende Umgang mit Ressourcen, allen voran der sparende Umgang mit zusätzlicher Flächenversiegelung, steht heute immer mehr im Fokus der Diskussionen über neue Flächenausweisungen und ist für eine sinnvolle und angepasste Strategie mit zu berücksichtigen.	+
Neue Urbanisierung	Immer stärker – auch durch planerische Möglichkeiten des urbanen Gebietes – wird strategisch eine Funktionsdurchmischung angestrebt und ein verstärktes Nebeneinander aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Versorgung und Freizeit. Somit kann zusätzlich eine Innenentwicklung und Verkehrsreduktion weiter vorangetrieben werden.	+
Lebenszyklus bestehende Gewerbegebiete	Mit dem längeren Bestand von Gewerbegebieten ergeben sich aufgrund von unterschiedlichen Aspekten (Sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz, fehlende zeitgemäße Infrastruktur, Zunahme an Leerständen und „Fehlnutzungen“) immer häufiger aktive Handlungsbedarfe, um Gebiete zukunftsfähig aufzustellen. Auch wenn es sich vielfach um Privatgrundstücke handelt, ist ein Handlungsbedarf von kommunaler Seite immer häufiger notwendig.	++

++ = sehr hohe Relevanz // + = hohe Relevanz // o = geringfügige Relevanz
Quellen: imakomm AKADEMIE, 2024.

3.4 Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Methodik:

Zur Schaffung einer zielgerichteten Analysebasis für die Wirtschaftsstrategie, wurde im Zeitraum September / Oktober 2023 eine **Unternehmensbefragung** durchgeführt. Es konnten sich ansässige Unternehmen alle Branchen aus dem gesamten Stadtgebiet beteiligen.

Die **Befragung** wurde als **Online-Befragung** durchgeführt. Es erfolgte eine direkte Ansprache über den Gewerbeverteiler der Verwaltung sowie eine öffentliche Information über die Presse.

Zentrale Themen der Unternehmensbefragung stellten die **Ist-Situation** und **Entwicklung** des eigenen Unternehmens, dem **Unternehmensstandort** sowie aktuelle und **zukünftige Planungen** am Standort dar. Grundsätzlich bilden die Ergebnisse eine **Grundlage für erste belastbare Einschätzungen** zu aktuellen Entwicklungen und zu Rahmenbedingungen der Wirtschaft in Weil am Rhein. Dazu können die **angegeben Bedarfe** an Gewerbeflächen eine solide Grundlage bilden, da sie als reale Zahl in die Berechnungen mit einfließen und nicht hochgerechnet werden auf alle Unternehmen (= reale endogene Bedarfe!).
Die **geringe Rücklaufquote** von 28 Betrieben führt allerdings dazu, dass die Ergebnisse kein vollumfassendes Bild liefern können und damit mit einer gewissen Vorsicht einzustufen sind. Allerdings muss festgehalten werden, dass erfahrungsgemäß bei hohen Flächenbedarfen oder konkreten örtlichen Schwierigkeiten auch ein höherer Rücklauf erfolgt. Nichtsdestotrotz können die Ergebnisse keine verallgemeinernden Aussagen in Beug auf die Gesamtwirtschaft ermöglichen.

Strukturangaben:

- Teilnehmende **Unternehmen mit breiter Verteilung über alle Branchen**, Schwerpunkt dabei im verarbeitenden Gewerbe / der Industrie erkennbar,
- Hohe Anteile **kleinerer Unternehmen** unter 10 Mitarbeiter*innen (auch aufgrund der höheren Anteile am Bestand),
- Teilnahme auch von Großunternehmen am Standort.

Planungen / Flächenbedarfe:

- Aktuelle **Flächenbedarfe** belaufen sich bei den Befragten auf ca. 3,5 ha Gewerbefläche. Der grundsätzliche Bedarf kann von 60% der teilnehmenden Unternehmen durch Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Firmengelände oder durch bereits erworbene Flächen gedeckt werden.
- Allerdings besteht demgegenüber allein bei den Unternehmen, die an der Befragung teilgenommen haben, ohne weitere Hochrechnung, immer noch ein verbleibender **Bedarf von ca. 2,1 ha Gewerbeflächen**.
- Aufgrund des geringen Rücklaufs ist **mit tendenziell höheren Flächenbedarfen zu rechnen** und der Wert von ca. 2,1 hat nicht als Maximalwert zu verstehen.

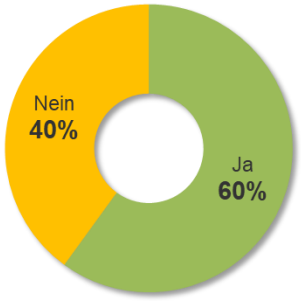
Grafik: Flächenbedarfe

Welche Flächenveränderungen resultieren aus den von Ihnen angedachten betrieblichen Veränderungen?

Zusätzlicher Flächenbedarf in Weil am Rhein	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	**35.440 m² (3,5 ha)**
davon (Summen stimmen nicht überein, da nicht immer eine Aufteilung nach Nutzungsarten erfolgte):	
Büroflächen:	**1.090 m²**
Lagerflächen:	**10.050 m²**
Produktionsflächen:	**17.500 m²**
Verkaufsflächen:	**200 m²**
Verkehrsflächen	**1.500 m²**
Sonstige Flächen:	**100 m²**

- Der Großteil der Unternehmen mit zusätzlichen Flächenbedarf geben an, die Flächen in den nächsten 2-3 Jahren zu benötigen.

Den zusätzlichen Flächenbedarf kann ich durch Flächenreserven auf meinem Grundstück / Optionsflächen abdecken oder habe bereits passende Flächen erworben.



→benötigte zusätzliche Flächen: ca. 2,1 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

Hinweis: eine ausführliche Darstellung weiterer wesentlicher Erkenntnisse der Unternehmensbefragung inkl. Grafiken ist im Anhang dargestellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Die Unternehmen in Weil am Rhein konnten auch in den letzten Jahren zu großen Teilen **positive Entwicklungen** verzeichnen und planen auch positive Entwicklungen für die nahe Zukunft am Unternehmensstandort.
- Bei den ansässigen Unternehmen (welche an der Umfrage teilgenommen haben) ergibt sich nur ein **geringer Bedarf an Erweiterungsflächen, die aber eher kurzfristig benötigt werden.**
- Insgesamt stellt sich der Standort wirtschaftlich **zukunftsfähig und dynamisch** dar, es bedarf dazu aber auch einer Weiterentwicklung der wesentlichen Rahmenbedingungen.
- Die Rückmeldungen der Unternehmen zeigen, dass eine Weiterentwicklung am Standort derzeit aufgrund vor allem durch **Themen** im Bereich von bezahlbarem **Wohnraum**, einer auszubauenden **Breitbandanbindung** sowie der Verfügbarkeit **hochqualifizierter Fachkräfte** erschwert wird sowie innerstädtisch auch durch Themen einer notwendigen Aufwertung der Innenstadt zur weiteren Personalgewinnung.
- Insgesamt ergibt sich aber ein Bild mit einer **hohen Zufriedenheit** am Standort.

Ist-Situation Flächenbestand

4 Ist-Situation Flächenbestand: Gewerbeflächen, Planungsflächen und Potenzialflächen

4.1 Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete

Grundsätzliche Einordnung:

Gewerbegebiete nehmen immer stärker **unterschiedliche Ausprägungen,** Rahmenbedingungen und Qualitäten an**.** Sie sind nicht mehr als einheitliche Kategorie zu verstehen, sondern unterscheiden sich nach ihren Nutzungen, Strukturen und **spezifischen Charakteristika**. Da auch die Standortanforderungen von Unternehmen an ihren Standort immer deutlicher variieren, sind spezifische Rahmenbedingungen und deren klare Zuordnung nach Typ, Lage oder Nutzung eine immer wichtigere Grundlage, auch zur zukunftsfähigen Entwicklung im Bestand.
Weiterhin bestehen immer mehr **Gewerbegebiete**, die entsprechend „**in die Jahre gekommen sind**“, d.h. es bestehen klare Sanierungsbedarfe im Gebäudebestand, die in vielen Fällen nicht mehr den aktuellen Standards und Anforderungen entsprechen, gerade für eine Nachbelegung oder Vermietung. Hinzu kommen vermehrte Leerstände und untergenutzte Flächen, unklare Besitzverhältnisse sowie auch „Fehlnutzungen“, wie Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten oder Lagerflächen.
Daher hat neben der strategischen Ausrichtung neuer Gewerbegebietslagen auch die Einordnung bestehender Gewerbegebietslagen, die gewollt oder historisch gewachsen **bestimmte Funktionen** einnehmen oder Entwicklungsbedarf aufweisen, eine wesentliche Bedeutung für Standortentscheidungen.

Standorttypologien charakterisieren unterschiedliche Arten von (Gewerbe-)Gebieten, die wiederum verschiedene Nutzergruppen ansprechen. So variieren je nach Standorttypologie der **Unternehmensbesatz** (bspw. Dienstleister, kleinflächige Handwerksbetriebe oder Produktionsbetriebe) und die **städtebauliche Charakteristik und Gestaltung** (historisch gewachsen, hoher bzw. geringer Grünflächenanteil und Aufenthaltsqualität, Größe der Grundstücke / Gebäude), ebenso die **Lage** (integriert, verkehrsgünstig mit überörtlicher Anbindung oder Stadtteillage).
Nicht alle Gewerbebranchen sind heute als vorrangig gewerbeflächenrelevant bzw. gewerbeflächennachfragend einzustufen, da gerade nicht störende Wirtschaftszweige mit einem hohen Anteil an Büronutzungen an weiteren integrierten Standorten – oder eben auch in Innenstädten – sinnvoll und förderlich für das Umfeld untergebracht werden. Auch die **Entwicklung von**

gemischten oder urbanen Quartieren gerät hier wieder stärker in den Fokus Die Nähe zu Infrastruktur und die gemischte Nutzung von Wohnen, Arbeit und Freizeit rückt dabei wieder mit in den Mittelpunkt und ist daher auch im Rahmen einer Gewerbeflächenstrategie relevant.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die grundsätzlich gegebenen Standorttypologien (nicht abschließend).

Grafik: Wesentliche Standorttypen Gewerbegebiete

Standorttypen	Wesentliche allgemeine Merkmale
„Klassisches Gewerbegebiet“	- Meist gewachsene Gewerbestandorte mit einer Nutzungsmischung aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, büroaffinen Branchen oder auch Einzelhandel unterschiedlicher Größe. Geprägt durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, z.T. stark wechselnde städtebauliche Attraktivität, auch abhängig vom Alter.
Produktions- und Logistikstandort	- Gewerbegebiet mit einem Schwerpunkt auf größeren Einheiten aus den Bereichen Produktion und Logistik
Bürostandort	- Vorrangiger Standort mit Büronutzungen und somit vermehrt Dienstleistungsunternehmen. Gute verkehrliche Erreichbarkeit oder zentrale Lage als Standortfaktor, Repräsentativität des Standortes meist hoch.
Gewerbe- / Technologiepark	- Oft mit einheitlichem Konzept geplanter Standort mit höherem Aufenthaltswert. Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbranchen ggf. Konzentration auf einzelne Branchen mit hohem Innovationsgrad, Vorteil einer gemeinsam nutzbaren Infrastruktur.
Gründerzentren	- Standort für Existenzgründer aus unterschiedlichen Branchen, meist gefördert durch öffentliche Mittel, mit gemeinsamer Infrastruktur zur Unterstützung von Start-Ups.
Einzelhandelsstandort	- Vorrangige Nutzung durch (großflächigen Einzelhandel, dann auch Sondergebiet), häufig Fachmärkte oder große Lebensmittelanbieter in verkehrlich gut erreichbarer Lage, z.T. geringe städtebauliche Attraktivität.
Urbanes Quartier	- Gemischte Standortlage mit Nutzungen aus nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzungen sowie einer guten infrastrukturellen Ausstattung. Häufig hohe Aufenthaltsqualität und Ziel der Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen zusammen mit Angeboten an Freizeitnutzungen.
Nachhaltige Gewerbegebiete	- Gewerbegebiet (auch in Bestandsgebieten umsetzbar) mit einem Fokus auf nachhaltiger Entwicklung in Bezug auf Mobilität, Einsatz erneuerbarer Energien, umweltschonendes, klimaneutrales Wirtschaften, Altlastensanierung, Unterstützung sozialer Aspekte, etc.
Kleingewerbe- / Handwerkerhöfe	- In der Regel Gebäudekomplexe mit kleineren bis mittleren Mieteinheiten mit einer einheitlichen Verwaltung. Infrastrukturell lassen sich Betriebe aus Handwerk und Produktion verwirklichen.

<u>Weil am Rhein:</u>

Das Oberzentrum Weil am Rhein **verfügt über mehrere zusammenhängende Gewerbegebietslagen** mit einem klaren Schwerpunkt innerhalb der Kernstadt. Weitere größere Flächen sind vorrangig auf die Stadtteile Haltingen und Märkt konzentriert.

Die **Gebiete weisen unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte, Altersstrukturen und Rahmenbedingungen** auf. Die wesentlichen Aspekte sind der folgenden Tabelle zu

entnehmen, sowie die räumliche Verortung den folgenden Karten. Zudem erfolgt eine Detailbeschreibung der Bestandsgebiete in Form von Einzelsteckbriefen.

Die Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Weil am Rhein lassen heute bereits klare Unterschiede in den Strukturen und Nutzungsschwerpunkten erkennen, auch wenn **klassische Gewerbegebiete** sowie **Produktions- und Logistikstandorte** insgesamt überwiegen.

Das in der Bestandskarte vermerkte **SO-Hafen** stellt das **Hafengebiet und den tatsächlichen Umschlagplatz auf dem Wasser** von Weil am Rhein dar. Es handelt sich hier um keine Fläche mit einer vorgesehenen gewerblichen Nutzung, sondern eine Fläche, die rein für die Entwicklung im Logistikbereich über den Wasserweg vorgesehen ist. Sie stellt nichtsdestotrotz für den Standort Weil am Rhein einen wesentlichen Faktor und Standortvorteil dar, letztlich auch für die Wirtschaftsstruktur des Gesamtstandortes.
Zudem sind in der Bestandskarte **die zentralen Versorgungsbereiche der Gesamtstadt** eingetragen. Diese befinden sich in Haltingen, Friedlingen und der Kernstadt. Dort sind die primären (Nah-)Versorgungsbetriebe und Einzelhandelsgeschäfte als auch Dienstleistungsangebote Weil am Rheins verortet.

Detailbetrachtungen der einzelnen bestehenden Gewerbegebiete sind den **Steckbriefen im Anhang** zu entnehmen.

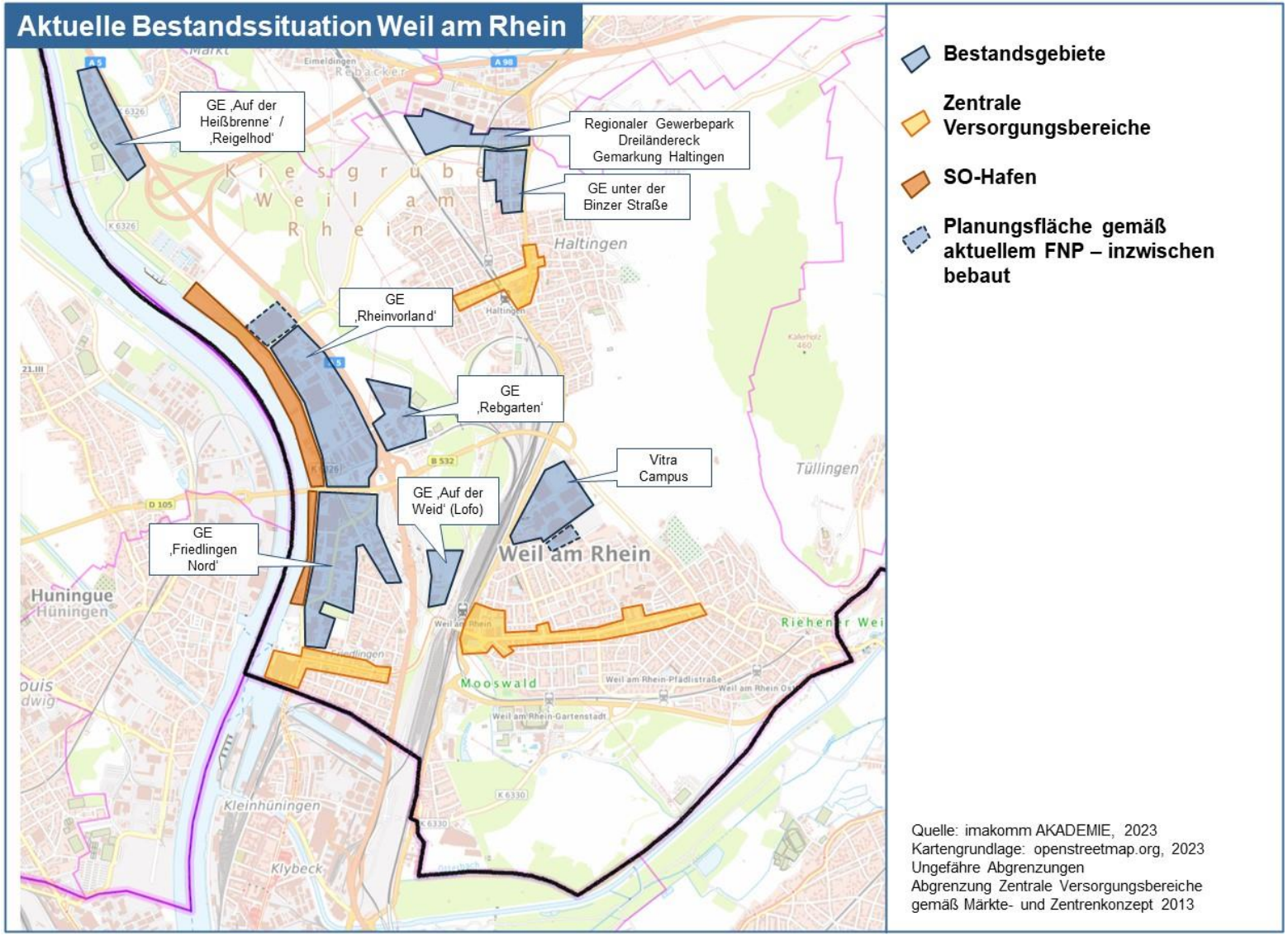
Grafik: Standorttypen in Weil am Rhein

Gewerbegebiet	Wesentliche allgemeine Merkmale	Standorttyp / Bewertung
Rheinvorland	- Vorwiegend größere Einheiten aus Produktion und Logistik - Direkter Anschluss an den Rheinhafen - Direkte verkehrliche Anbindung an die A5 über die Alte Straße	- Produktions- und Logistikstandort - Höherwertiges Gebiet
Rebgarten	- Gemischte Nutzung aus Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe von Produktion, Logistik, Handwerk sowie Zollamt - Potenzialfläche Erweiterung in geringem Umfang vorhanden - Direkte verkehrliche Anbindung an die A5 über das GE Rheinvorland	- Klassischer Gewerbestandort mit gemischter Nutzung - Im Osten durchmischt mit Wohnnutzung, übergehend in Sportanlagen. - In großen Teilen hochwertig
Auf der Weid	- Ehemalig vor allem durch den Zoll genutzt. Nördlicher Teil ist derzeit Brachfläche und zum Verkauf angeboten - Südlicher Bereich und dortige Gebäudeeinheiten als Büro- und Innovationsstandort genutzt, kleine Flächeneinheiten - Verkehrliche Anbindung an die B 317 im Süden, im Norden Verbindung in das GE Rebgarten vorhanden - Sichtbarkeit eingeschränkt	- Derzeit vor allem Bürostandort - Einzige größere Potenzialfläche mit Verfügbarkeit in Weil am Rhein - Derzeit aufgrund der Freiflächen noch unstrukturierter Gesamteindruck
Vitra Campus	- Firmengelände der Firma Vitra, Produktion und Ausstellung eines Unternehmens inkl. Campus Hochschule, Museum. - Vorwiegend großflächige Gebäude, hochwertig - Eine private Erweiterungsfläche vorhanden - Direkte verkehrliche Anbindung an die B3 vorhanden	- Gewerbepark mit innovativem Charakter - Hochwertiges und touristisch relevantes Gebiet
Friedlingen Nord	- Gemischte Nutzung aus Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe - südöstlicher Bereich mit kleineren Einheiten, Übergang in Wohngebiet, Westliche Bereiche mit großen Einheiten im Übergang zum Hafengebiet, in weiten Teilen starke Durchmischung mit Einzelhandel - Mindergenutzte Flächen und Gebäude gegeben, vor allem im kleinflächigen Bestandsgebiet - Direkter Anschluss an den Rheinhafen - Verkehrliche Anbindung an die A5 und B532 im Norden	- Produktions- und Logistikstandort / Einzelhandelsstandort, Handwerk, Mindernutzungen, wie Vergnügungsstätten, Lagerflächen - Gewachsenes Gebiet, Aufwertung v.a. im kleinflächigen Bestandsgebiet anzustreben
Auf der Heißbrenne / Reigelhod	- Vorrangige Nutzung durch großflächige Betriebe	- Produktions- und Logistikstandort

	- Teilweise große, ebene Parkplatzflächen auf den Firmengeländen mit Nachverdichtungspotenzial - Keine Erweiterungs- und Potentialflächen vorhanden - Verkehrliche Anbindung über das GE Rheinvorland an die A5 und über die Rheinstraße an die B3 in Eimeldingen	- Gute Auslastung des Gebiets, höherwertige Nutzungen
Regionaler Gewerbepark Haltingen / GE Unter der Binzer Str“	- Zusammenhängende Gewerbefläche im interkommunalen Verbund mit Binzen mit unterschiedlicher Gewerbestruktur - Große Flächeneinheiten im Norden, - GE „Unter der Binzer Str.“ (südlich Rennemattenweg) kleinteiligeres Gefüge als gewachsene Struktur durchmischt mit Einzelhandel - Derzeit werden letzte Freiflächen im Nordwesten des Gebiets bebaut. - Verkehrliche Anbindung an die B3 und A98.	- Klassisches Gewerbegebiet, Schwerpunkt im Bereich Handwerk auf Gemarkung Weil am Rhein - Hochwertiges Gebiet im Gewerbepark mit sehr guter Erreichbarkeit - Südlicher Bereich in Teilen mit Aufwertungspotenzial

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Grafik: Ist-Situation Gewerbeflächen Weil am Rhein

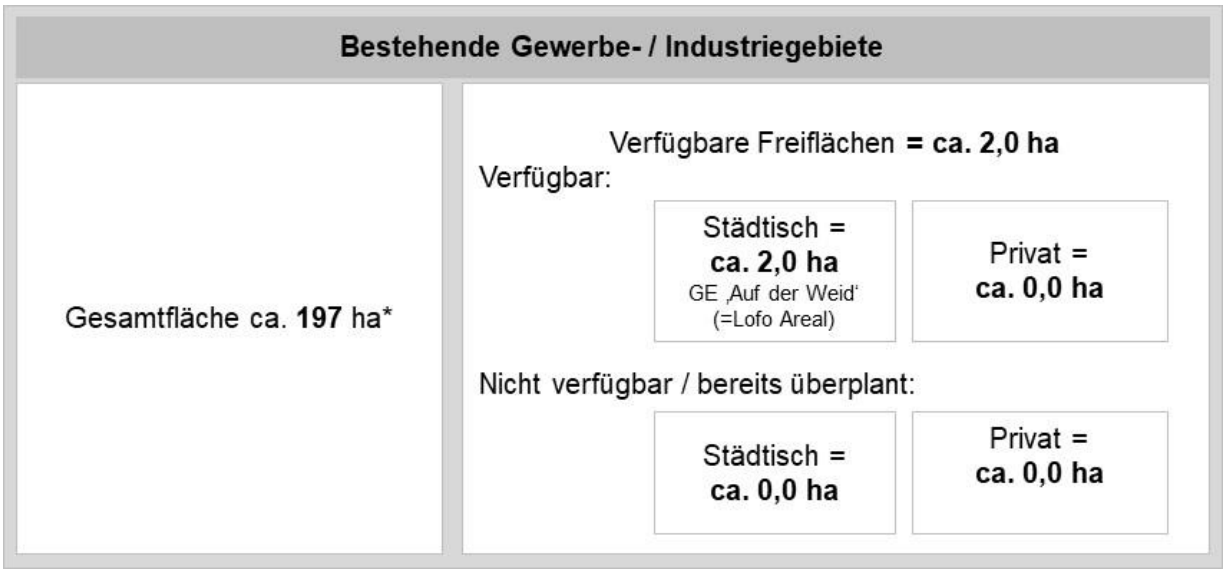


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

4.2 Quantitativer Gewerbeflächenbestand

Aktuell wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für die Stadt Weil am Rhein (Stand 2022) eine Bodenfläche von insgesamt 1.946 ha ausgewiesen. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen machen hiervon insgesamt einen überdurchschnittlichen Anteil von 51,5 % aus (Durchschnitt Baden-Württemberg = 14,8%), was 1.003 ha entspricht. Der Umfang von **Industrie- und Gewerbeflächen** liegt bei 197 ha (Anteil von 10,1 % an der gesamten Bodenfläche)[6].

Grafik: Zentrale Daten zum Gewerbeflächen<u>bestand</u> in Weil am Rhein



Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2024 auf Basis von Angaben der Stadt Weil am Rhein und eigenen Analysen;
*Industrie- und Gewerbefläche 2022, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Es zeigt sich:

- In Weil am Rhein sind heute **nur noch in sehr eingeschränktem Umfang verfügbare Freiflächen im Bestand** vorhanden, die weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen ermöglichen. In der Kernstadt ergeben sich im Bestand lediglich noch freie Grundstücke im GE ‚Auf der Weid'.
- Weitere Freiflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.
- Die hohen Anteile der Siedlungs- und Verkehrsflächen, wie auch Gewerbeflächen lassen bereits auf einen hohen Flächendruck auf die Gesamtstadt schließen.

[6] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Letzter Stand abgerufen im Februar 2024.

→ **Es sind nur in sehr geringem Umfang Flächen für eine flexible Reaktion auf Erweiterungsbedarfe und Anfragen vorhanden.** Die **wenigen vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten** in der Fläche sollten vorrangig für gewerbeflächennachfragende Branchen wie Produktion oder Handwerk, genutzt werden, da nicht mehr im großen Umfang **Flächen, deren Entwicklung unmittelbar von der Kommune gesteuert werden könnte**, gegeben sind.

4.3 Planungsflächen im Stadtgebiet

Details Planungsflächen:

Neben der Betrachtung von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand, sind wesentliche Potenziale für eine gewerbliche Entwicklung vor allem bei den bereits im Flächennutzungsplan (=vorbereitende Bauleitplanung) für eine entsprechende gewerbliche Nutzung vorgesehenen **Planungsflächen** zu sehen. Hier bestehen in Weil am Rhein unterschiedliche weitere Flächen, die bereits grundsätzlich für zukünftige gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, für die aber noch kein Bebauungsplan besteht. (s. folgende Grafik → Zentrale Daten zu den Planungsflächen in Weil am Rhein).

Es zeigt sich, dass **kaum gewerbliche Planungsflächen** für eine Entwicklung **bestehen**, die für eine zukünftige gewerbliche Nutzung verfügbar sind. Bisherige Planungsflächen des FNP sind bereits entwickelt oder sind nicht mehr für eine weitere rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die **einzig bestehende und verfügbare Planungsfläche** befindet sich im **Gewerbegebiet ‚Rebgarten' (=Carhartt Streifen)** und ist mit ca. 1,6 ha von geringem Umfang und aufgrund des Zuschnitts nur eingeschränkt für Neuansiedlungen nutzbar.

Wie der Grafik zu entnehmen ist, wird des Weiteren angestrebt, die Planungsfläche „GE Otterbach" in der Kernstadt zu einem Mischgebiet umzuwandeln und eine entsprechende Quartiersentwicklung vorzunehmen, die gewerbliche Nutzungen nur bei nicht störenden Nutzungen zulassen und somit keine vorrangige gewerbliche Nutzung mehr vorsehen.
Zudem befinden sich weitere gewerbliche Planungsflächen in Privatbesitz und können somit von städtischer Seite nicht genutzt werden. Die private Entwicklungsfläche der Firma Vitra steht nicht zur Veräußerung und wird vom Unternehmen selbst für Erweiterungszwecke vorgesehen. Eine enge Abstimmung bei den firmeninternen Planungen und ggf. eine Zusammenarbeit ist zu empfehlen.

Grafik: Zentrale Daten zu den Planungsflächen in Weil am Rhein



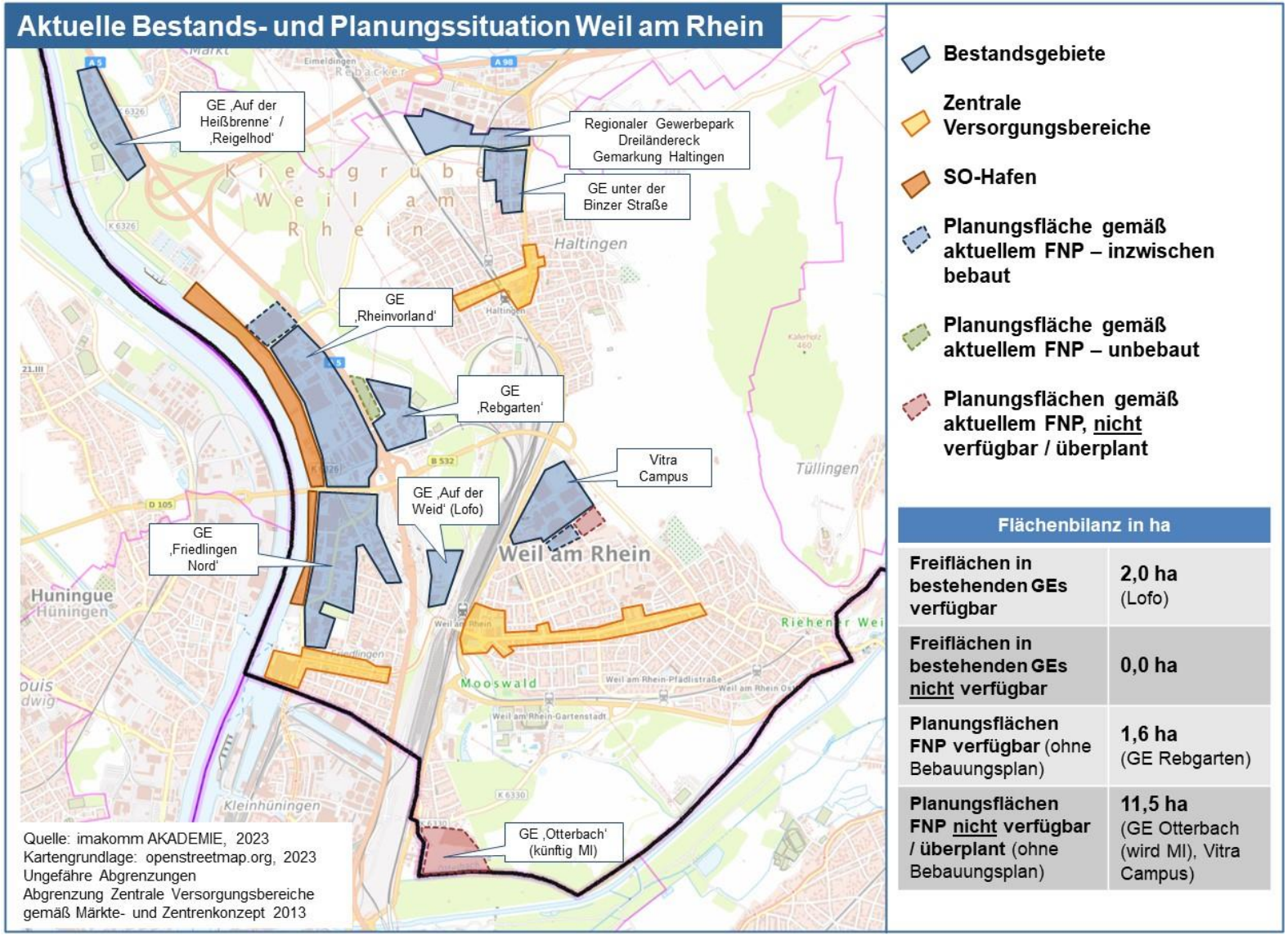
Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2024 | auf Basis von Angaben der Stadt Weil am Rhein und eigenen Analysen.

Details Potenzialflächen:

Ergänzend ist in Weil am Rhein die Betrachtung weiterer **Potenzialflächen** notwendig, die heute zum einen durch eine andere Nutzung verwendet werden oder potenziell in weitere Entwicklungen einzubeziehen sind, aber noch nicht in der Bauleitplanung berücksichtigt sind.
Diese Abstufung ist grundsätzlich nötig, da die Hürden, Planungsschritte und damit notwendigen Zeitfenster durch die unterschiedlichen Rahmenbedingungen klar variieren und für eine weitere Umsetzung zu berücksichtigen sind. Allerdings sind derzeit in Weil am Rhein keine weiteren Potenzialflächen zu verzeichnen, eine Berücksichtigung derartiger Flächen somit nicht möglich.
Weitere **Potenzialflächen im Stadtgebiet sind nicht gegeben**.

Wichtig: Eine Detailprüfung von potenziellen Entwicklungsflächen für eine Umsetzbarkeit ist nicht Bestandteil dieses Konzeptes, das ausschließlich grundlegende Einschätzungen im Rahmen der städtischen Gesamtentwicklung treffen kann und soll.

Grafik: Gewerbegebietslagen und Planungsflächen Weil am Rhein



Flächenbilanz in ha	
Freiflächen in bestehenden GEs verfügbar	**2,0 ha** (Lofo)
Freiflächen in bestehenden GEs nicht verfügbar	**0,0 ha**
Planungsflächen FNP verfügbar (ohne Bebauungsplan)	**1,6 ha** (GE Rebgarten)
Planungsflächen FNP nicht verfügbar / überplant (ohne Bebauungsplan)	**11,5 ha** (GE Otterbach (wird MI), Vitra Campus)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

4.4 Gewerbeflächenanfragen

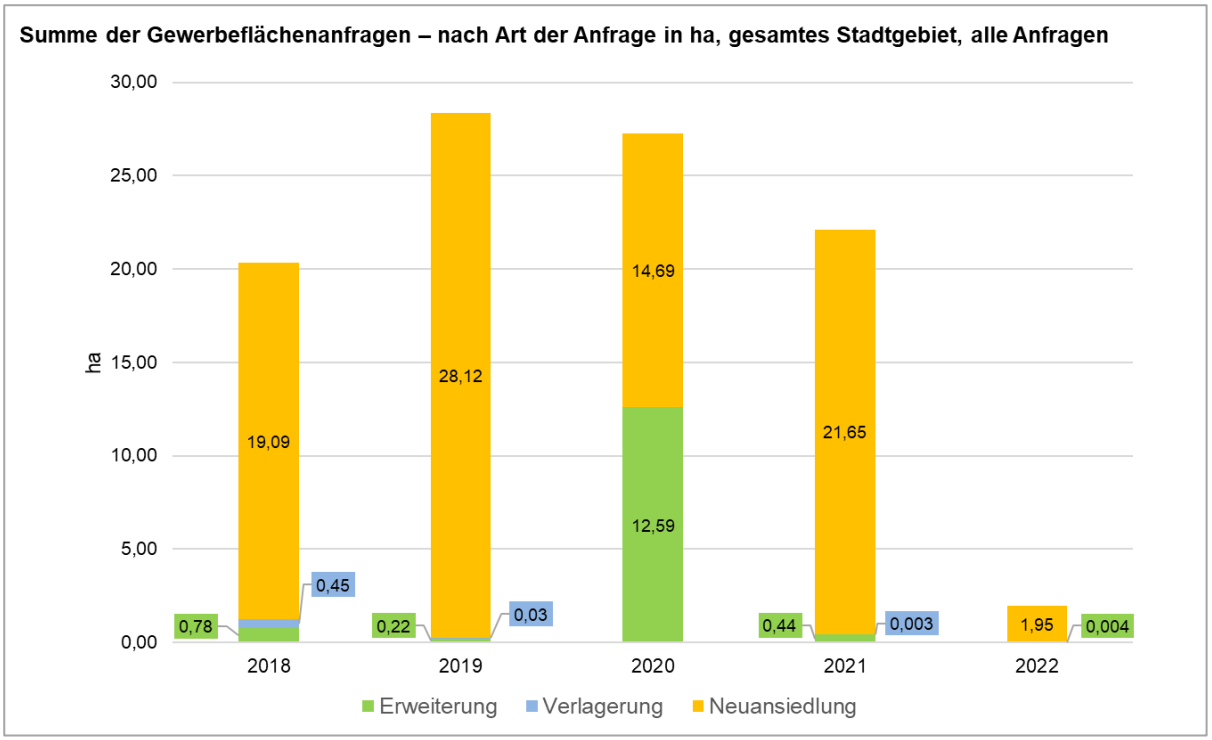
Wesentlich für eine Einschätzung der Standortdynamik ist die Analyse der eingehenden Anfragen nach Gewerbeflächen bei der Stadt bzw. der Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Auch wenn die Anfragedynamik stark anhängig ist von den vermarkteten Flächen, die in Weil am Rhein nur begrenzt vorhanden ist, so kann sich dadurch doch eine klare Aussage über den Flächendruck ableiten lassen. Wichtig: die Anfragen nach Gewerbeflächen (gerade von außerhalb) können somit nicht mit einem tatsächlich realen Bedarf vollumfänglich gleichgesetzt werden, stellen aber doch einen wesentlichen Baustein dar, die Standortattraktivität und auch die Entwicklungsmöglichkeiten einzustufen.

Es zeigt sich für Weil am Rhein:
Im Zeitraum 2018 bis einschließlich 2022 gingen vielfältige Anfragen ansiedlungsinteressierter Unternehmen in Weil am Rhein ein. Es ist deutlich zu erkennen, dass **Erweiterungs- und Verlagerungsbedarfe im Gegensatz zu Anfragen für Neuansiedlungen deutlich geringer ausfielen**, mit Ausnahme des Jahres 2020, das großflächige interne Bedarfe verzeichnen konnte. Damit ist davon auszugehen, dass die internen Erweiterungsbedarfe, die für den Standort eine vorrangige Bedeutung einnehmen, um Abwanderungen zu verhindern, **über Nachverdichtungen / Flächen auf dem eigenen Firmengelände oftmals noch kompensiert werden können**. Dies entspricht auch den Ergebnissen der Unternehmensbefragung.

Neuansiedlungen, somit also externe Bedarfe, werden in **deutlich höheren Flächensummen** angefragt. Hier zeigt sich ein höherer Bedarf, auch nach größeren Einheiten. Es wurde bewusst eine gesonderte Bewertung von Anfragen unter 5 ha vorgenommen, da Großansiedlungen auf der Gemarkung von Weil am Rhein keine adäquaten Flächen vorfinden können und somit keine Umsetzung erwartbar ist.

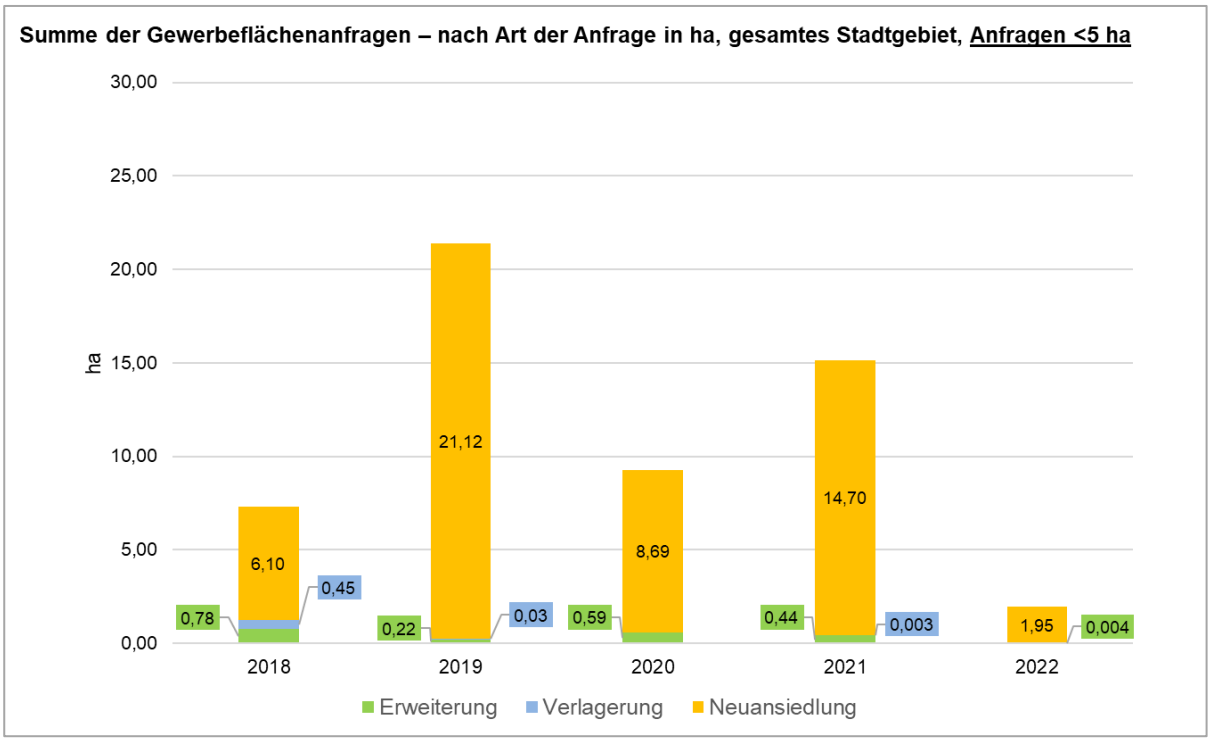
Für das Jahr 2022 zeigt sich aufgrund der weltwirtschaftlichen Bedingungen ein klarer Einbruch der Anfragen. Es bleibt aber zu betonen, dass diese Situation nicht darauf schließen lässt, dass langfristig keine Nachfrage besteht, spricht aber dafür, dass Flächenentwicklungen mit einer großen Flexibilität und in Abschnitten umzusetzen sind, um sich selbst einen Handlungsspielraum zu geben, aber keine unnötigen Flächen zu belegen.

Grafik: Summe Gewerbeflächenanfragen nach Art der Anfrage in ha



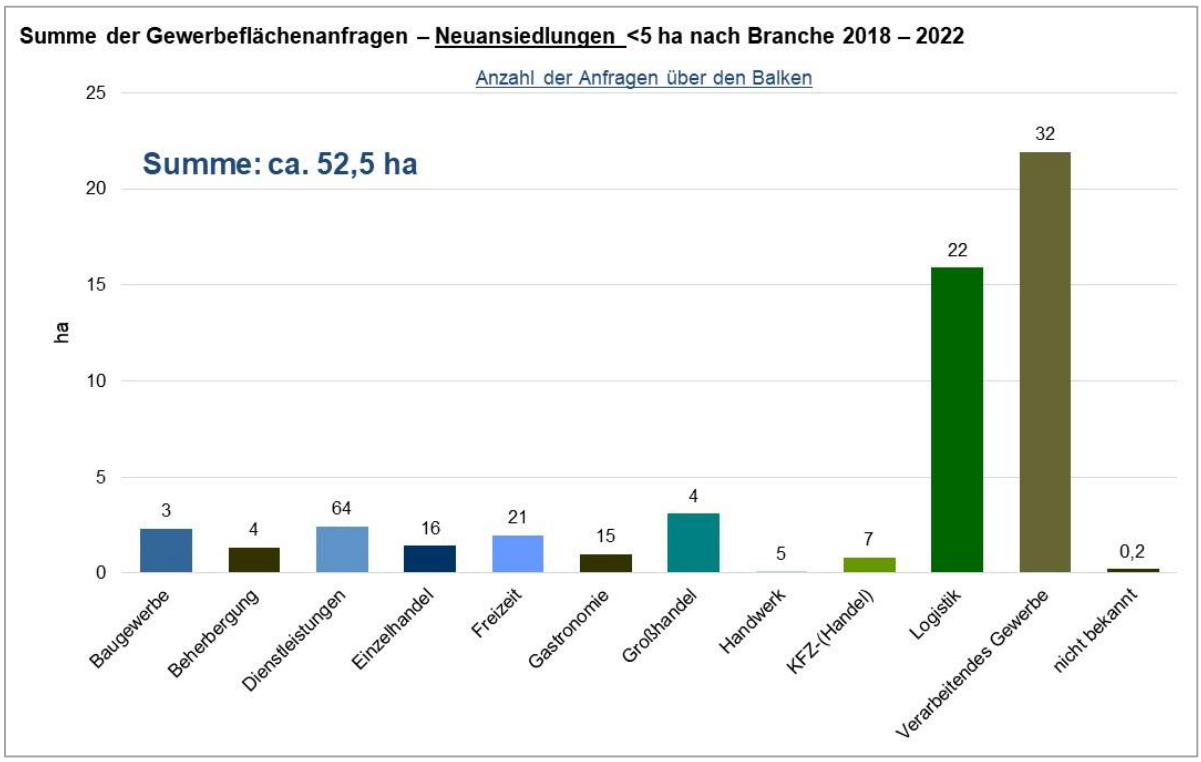
Quelle: Zusammenstellung imakomm AKADEMIE, 2024, auf Basis von Angaben WWT GmbH.

Grafik: Summe Gewerbeflächenanfragen nach Art der Anfrage in ha, Anfragen <5 ha



Quelle: Zusammenstellung imakomm AKADEMIE, 2024, auf Basis von Angaben der WWT GmbH.

Grafik: Summe und Anzahl der Anfragen für Neuansiedlungen <5 ha nach Branchen



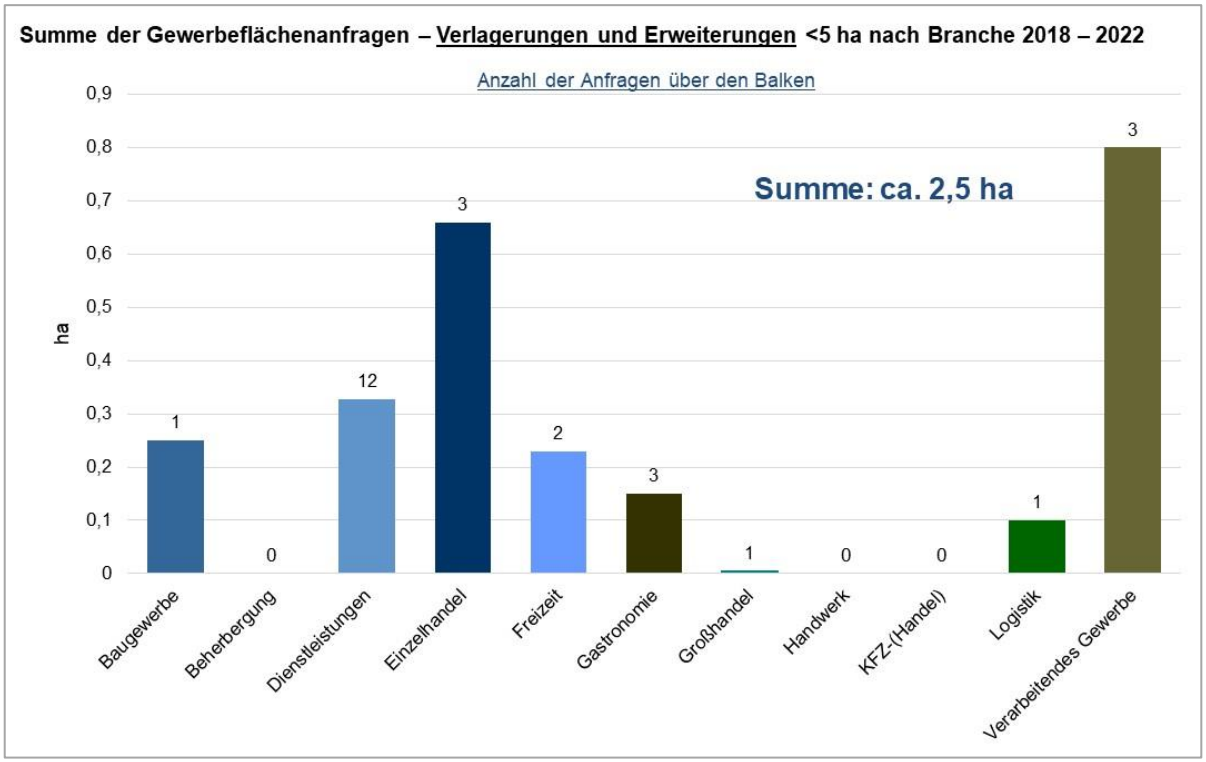
Quelle: Zusammenstellung imakomm AKADEMIE, 2024, auf Basis von Angaben der WWT GmbH.

Bei einer Betrachtung der **Neuansiedlungsanfragen nach Branchen** zeigt sich in der reinen Anzahl an Anfragen eine Häufung im Bereich der Dienstleistungen. Hier lässt der Markt eine entsprechende Dynamik erkennen. Zudem besteht gerade in diesem Bereich ein allgemein hoher Anteil an Neugründungen als auch eine hohe Vielzahl an beruflichen Tätigkeiten (z.B. körpernahe Dienstleistungen wie Friseur / Nagelstudio, Gesundheitsdienstleister wie Physiotherapie, Kreativbranche wie Fotografie / Grafikdesign oder auch Beratungsdienste wie Versicherungen / Makler). Die Anfragen sind aber entsprechend der Branchen und vorrangigen Büronutzungen sehr kleinflächig und haben keine vorrangige Relevanz für den Gewerbeflächenbedarf.

Auch in der Logistik sowie dem Verarbeitenden Gewerbe sind zahlreiche Anfragen von außen in den letzten Jahren gegeben, primär für mittlere bis große Gewerbeeinheiten. Das Verarbeitende Gewerbe stellt mit über 20 ha das größte Anfragevolumen dar, allerdings kommt dieser Wert aufgrund von nur sechs Anfragen jeweils über 1 ha Flächenvolumen zustande. Die restlichen angefragten Flächen sind < 1 ha. Die hohe Zahl der Logistikanfragen zeigt die hervorragende Anbindung und Verkehrslage des Standortes auf, die grundsätzlich noch besser genutzt werden kann.

Über alle Branchen hinweg zeigt sich, dass tendenziell kleinere Gewerbeeinheiten benötigt werden, tatsächlich aber über alle Branchen hinweg Anfragen bestehen.

Grafik: Summe und Anzahl der Anfragen für Verlagerungen und Erweiterungen <5 ha nach Branchen



Quelle: Zusammenstellung imakomm AKADEMIE, 2024, auf Basis von Angaben der WWT GmbH.

Innerhalb der Kategorie der **Verlagerungen und Erweiterungen nach Branchen <5 ha** zeigt sich eine ähnliche Tendenz, wenn auch geringer ausgeprägt. Die reine Anzahl an Anfragen zeigt erneut eine Häufung im Bereich der Dienstleistungen auf. Das Verarbeitende Gewerbe stellt mit knapp 0,8 ha wieder das größte Anfragevolumen dar. Doch es ist deutlich zu erkennen, dass insgesamt nur geringe Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfe über alle Branchen hinweg bestehen. Keine der Anfragen war größer als 0,5 ha. Insgesamt bestand nur eine Anfrage im genannten Zeitraum, welche mehr als 5 ha umfasste.

Eine tatsächliche Entscheidung für Weil am Rhein hängt von vielen unternehmerischen Faktoren ab. Jedoch verfügt die Stadt heute nicht über ein ausreichendes Flächenangebot, um auch nur wenige dieser Anfragen tatsächlich umsetzen zu können (siehe nächstes Kapitel). Damit ist Weil am Rhein ggf. gegenüber anderen Standorten wettbewerblich im Nachteil.

4.5 Bilanz Gewerbeflächenbestand

- In Weil am Rhein sind **nur noch in eingeschränktem Umfang Flächen für eine gewerbliche Entwicklung** vorhanden. Im Bestand ergeben sich ausschließlich 2,0 ha Flächenpotenziale, um auf Anfragen aktiv zu reagieren.

- Größere **Planungsflächen** sind **nicht mehr gegeben** oder werden zukünftig nicht mehr für eine reine gewerbliche Nutzung vorgesehen. **Innenentwicklungspotenziale** sind ebenfalls **nur eingeschränkt** erkennbar, einer **Nachverdichtung** kommt nichtsdestotrotz eine hohe Bedeutung zu, um auch zukünftig Flächen für eine Entwicklung vorzuhalten.

- Die heute eher **geringen internen Erweiterungsbedarfe** führen grundsätzlich zu der positiven Ausgangssituation, dass kein kurzfristiger Handlungsdruck besteht, da ein Wegzug bestehender etablierter Unternehmen zu erwarten sind. Allerdings kann die aktuelle Ausgangssituation nicht erwarten lassen, dass langfristig eine ausreichende Flächenverfügbarkeit besteht, um die Wirtschaftsstärke des Standortes nur zu halten.

- **Diese Rahmenbedingungen sind in die strategischen Überlegungen, im Einklang mit den im Folgenden zu ermittelnden Gewerbeflächenbedarfen, einzubinden, um die notwendigen Entwicklungsansätze für den Wirtschaftsstandort Weil am Rhein zu definieren.**

Gewerbeflächenbedarf und Flächenbilanz

5 Gewerbeflächenbedarf und Flächenbilanz

5.1 Angewandte Prognoseverfahren

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden mehrere Verfahren zur Prognose das Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2040 angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für/in Weil am Rhein zu erhalten.

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Details zur Umsetzung der angewandten methodischen Verfahren sind den Ausführungen im **Anhang** zu entnehmen.

5.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren

Vorbemerkung:

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ **ausreichende** (**angepasste**) und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende **Flächenangebote** eine Grundvoraussetzung. Sowohl die **Entwicklung ansässiger Unternehmen** als auch eine kurzfristige Reaktion auf die **Anfrage neuer leistungsfähiger Unternehmen** sind ohne vorhandene Angebote an planungsreifen Flächen nicht möglich. Dies kann neben der Nichtrealisierung von Ansiedlungen auch zum Wegzug bestehender Betriebe führen, wenn am Standort keine adäquaten Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Unternehmensentwicklung mehr gegeben sind. Strategisch gesehen ist hier **frühzeitig eine Planung für die langfristige Entwicklung** anzustreben, da die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung (Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne mit allen begleitenden Untersuchungen) nicht selten mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

5.3 Gewerbeflächenbedarf gesamt

a) Ableitung der Prognoseergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte aus den verschiedenen Prognoseverfahren für Weil am Rhein** auf.

Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für Weil am Rhein

Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen in ha			
	Ansatz 1: **Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells**	Ansatz 2: **Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe, Nachfrage und aktuelle Bedarfe**	**Flächenbedarf GESAMT in ha** (Mittelwert Ansätze 1 & 2)
bis 2040	24 - 25 ha	21 - 22 ha	**22 - 23 ha**

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2024.

b) Auswertung der Ergebnisse: Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen:

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Bedarfe nach **Ansatz 1**, also gemäß dem statistischen GIFPRO-Rechenmodell, höher ausfallen als die Trendfortschreibung. Bei der Stadtgröße von Weil am Rhein, der zentralörtlichen Funktion und der insgesamt doch hohen Beschäftigtenzahl vor Ort und den gegebenen Rahmenbedingungen sind bei dem Rechenmodell erfahrungsgemäß vergleichsweise hohe Bedarfsermittlungen gegeben, trotz eines eher geringen Anteils der Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen, v.a. Verarbeitendes Gewerbe. Der **Ansatz 2** basiert auf den Entwicklungen in Weil am Rhein der letzten Jahre. Unter den Rahmenbedingungen, dass die Entwicklung der Gewerbeflächen in den letzten Jahren in Weil am Rhein unterdurchschnittlich einzuschätzen war und aufgrund der Flächenverfügbarkeiten Neuansiedlungen nur eingeschränkt möglich waren, ergibt sich für das Gesamtergebnis eine im Vergleich geringere Einschätzung.

Unter Berücksichtigung des Mittelwerts der Ansätze 1 und 2, **liegt bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der**

Bedarf an Gewerbeflächen bis 2040 bei rund **22-23 ha.**

Wichtig: Die Ergebnisse stellen eine **Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe** dar. Dies bedeutet noch nicht, dass diese Flächen vollumfänglich mit der Neuentwicklung von Flächen umzusetzen sind. Die Relation von strategischen Neuansiedlungen, Bedarfen an Erweiterungen und ggf. auch Verlagerungen ist hier entsprechend mit den verfügbaren Flächen im Bestand, den Planungsflächen und potenziellen Entwicklungsflächen im Rahmen der Flächenbilanz in Einklang zu bringen.

5.4 Gewerbeflächenbedarf Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO

Für die Einordnung im Rahmen der Flächenbilanz werden neben den Bedarfen an Gewerbeflächen auch die Bedarfe an Mischgebietsflächen relevant, gerade an einem Standort, der grundsätzlich eine hohe Bedeutung als Dienstleistungsstandort einnimmt.

Denn in den Berechnungen nach GIFPRO werden die Beschäftigten aus den Bereichen **Handel, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen** nur zu max. 40% in die Bedarfsberechnungen aufgenommen. Dies ist auch strategisch sinnvoll, da es **nicht anzustreben** und notwendig ist, **sämtliche nicht störenden Nutzungen in klassische Gewerbegebiete zu lenken.** Diese Branchen können einen wesentlichen Beitrag zur gesamten Standortattraktivität und gerade auch **als wichtige Innenstadtnutzungen eine hohe Bedeutung** einnehmen, oder eben auch in Gebieten mit gemischten Strukturen realisiert werden. Deshalb wurden Potenziale für weitere Flächen für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Handel(u.a. für Mischgebiets- und Kerngebietsflächen) anhand des **angepassten Prognoseverfahrens auf Basis des GIFPRO-Modells berechnet.**

Diese Potenziale umfassen Flächenbedarfe für Handel sowie den Dienstleistungssektor (methodischer Ansatz: Potenziale an Beschäftigen, die nicht den gewerbeflächenbeanspruchenden Personen zugeordnet werden und damit im klassischen GIFPRO-Ansatz keine Berücksichtigung finden; s. auch Erläuterungen Methodik im Anhang).

Grafik: Prognostizierter Bedarf Dienstleistungssegment

Ansätze Gesamtbedarf Mischflächen in ha	
	Prognoseverfahren GIFPRO **Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen, die auch für MI-/MK-/MU-Flächen, Sonstige Lagen in Frage kommen können.** **(ACHTUNG: nicht direkt in Fläche „umrechenbar", kann aber eine ungefähre Einschätzung der zusätzlichen Bedarfe geben.)**
bis 2040	27-28 ha rein rechnerischer Bedarf → Unter Einbeziehung Annahme von 3 Geschossen errechnet sich daraus ein Bedarf von: **9 - 10 ha**

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2024.

Es ergeben sich rein rechnerische Bedarfe von 27 - 28 ha. Allerdings bleibt es zu berücksichtigen, dass gerade in Dienstleistungsbranchen mit Büronutzungen keine direkte Übertragbarkeit auf die Fläche in Hektar aufgrund von mehrgeschossigen Bauweisen möglich ist. Unter Einbeziehung der Annahme von drei Geschossen ergeben sich realistische

zusätzliche Bedarfe in Höhe von **9 - 10 ha**.

Diese weiteren Entwicklungen müssen nicht unbedingt in den Gewerbegebieten angesiedelt werden. Denn grundsätzlich bestehen Bedarfe auch in Branchen, deren Beschäftigte nicht als vorrangig gewerbeflächennachfragend eingestuft werden (siehe Gewerbeflächenanfragen an die Stadt Weil am Rhein bzgl. Dienstleistungen). Wichtig ist dabei, dass die **Bedarfe keine feste Obergrenze** darstellen, sondern als Anhaltswert zusätzlicher Bedarfe zu verstehen sind für die weiteren strategischen Überlegungen.

5.5 Detailbetrachtung Ansatz Branchen nach TBS-GIFPRO

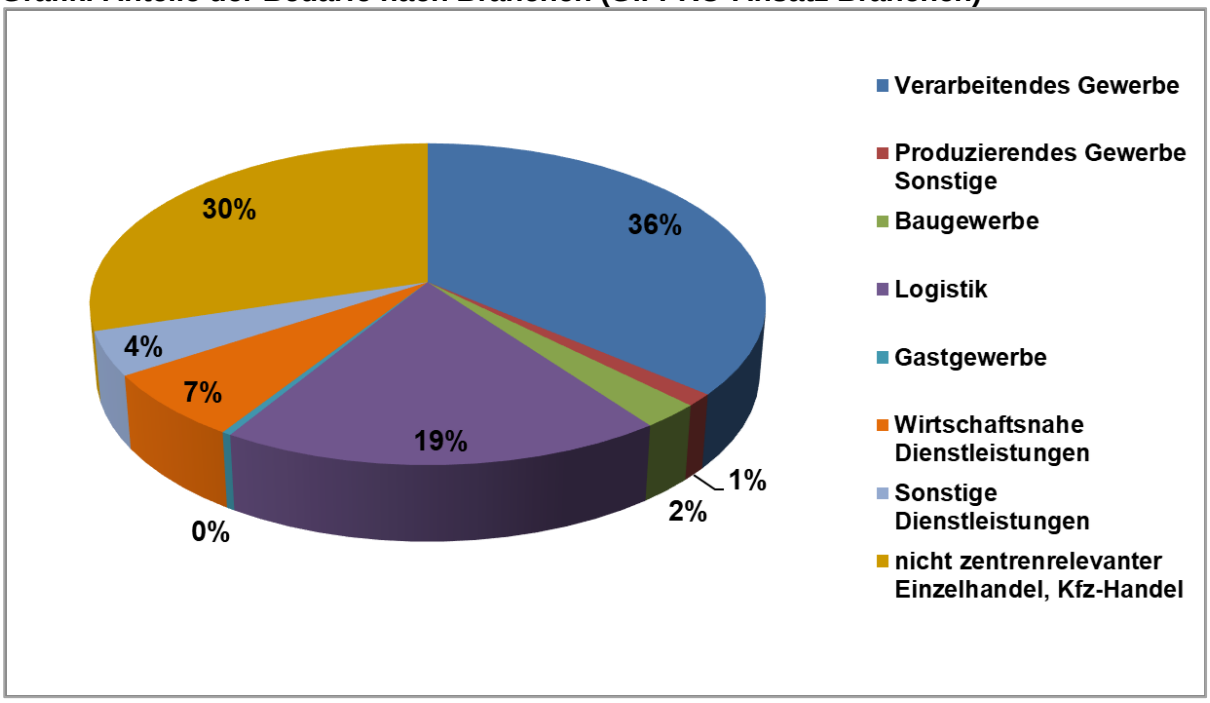
Neben der Gesamtbetrachtung der Bedarfe sind auch Überlegungen zu treffen, welche **Branchen** für den Standort Weil am Rhein insgesamt und letztlich auch für bestimmte Standorte als strategisch richtig einzustufen sind, da sie die Gesamtattraktivität als Arbeits- und Wohnstandort erhöhen.

Über den **TBS-GIFPRO Ansatz** kann eine Ableitung von **Bedarfen nach Branchen** erfolgen. Der Ansatz schreibt auf Basis der heutigen Beschäftigtenstrukturen (Beschäftigte nach Brachen) und unter Berücksichtigung differenzierter Kennziffern (vgl. Ausführungen Methodik) Flächenbedarfe fort. Unabhängig von den realen Zahlen zeigt sich:

Entsprechend der heutigen breit aufgestellten Branchenstruktur in Weil am Rhein **verteilen sich die Flächenbedarfe auch künftig auf verschiedene Branchen** – was auch weiterhin in Realität durchaus zu erwarten ist.

Anteilig die größten Flächenbedarfe (auf Basis der heutigen Wirtschaftsstrukturen) sind im verarbeitenden Gewerbe (36% der Flächenbedarfe) verortet. Mit nur wenig Abstand ergeben sich außerdem Bedarfe in den Bereichen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel / Kfz-Handel (30%) sowie die Logistik (19%).

Grafik: Anteile der Bedarfe nach Branchen (GIFPRO-Ansatz Branchen)



Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2024 auf Basis TBS GIFPRO, difu 2010.

Demnach wäre die (basierend auf der Methodik des TBS-GIFRPO-Ansatzes) **Entwicklung von Flächen unterschiedlicher Kategorien denkbar, allerdings mit einem Schwerpunkt im verarbeitenden Gewerbe und dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel / Kfz-Handel**. Allerdings ist zu beachten, dass die unterschiedlichen flächennachfragenden Branchen auch spezifische Anforderungen an die jeweilige Fläche und weitere Standortfaktoren haben:

Weiterhin bleibt auch hier in der Strategie zu berücksichtigen, ob eine Entwicklung sämtlicher Branchen überhaupt sinnvoll erscheint und forciert werden sollte. So ist im Bereich **Einzelhandel** eine Entwicklung auch auf die realen Bedarfe abzustimmen, die in diesem Segment ja klar zu benennen sind. Gleichzeitig sollte eine Lenkung auf die Innenstadt priorisiert werden (ggf. auch in nicht zentrenrelevanten Sortimenten) und eine räumliche Steuerung erfolgen, um eine direkte Flächenkonkurrenz zu anderen Wirtschaftsbranchen und damit ein direkter Preiskampf um entsprechende Freiflächen vermieden werden.

Auch für **flächenintensive Branchen** ist eine Entwicklung eher einzuschränken und gerade Entwicklungen im Bereich Logistik vor allem auf den örtlichen Bedarf zu beziehen oder auf leistungsfähige Ansiedlungen. Die Anfragen zeigen, dass der Standort Weil am Rhein für Logistikunternehmen weiterhin eine hohe Bedeutung einnimmt.

5.6 Flächenbilanz / Einordnung der Ergebnisse

Annahmen und Methodik:

Es bleibt zur Einordnung der Ergebnisse nochmals zu betonen, dass die Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe letztlich in allen Modellen methodisch mehr oder weniger auf einer Fortschreibung der Entwicklungen der Vergangenheit beruht. Weil am Rhein konnte in den letzten Jahren nur im geringen Umfang gewerbliche Flächenentwicklungen vorantreiben (auch aufgrund weniger potenziell denkbarer Entwicklungsflächen) und hat auch bewusst keine überdurchschnittliche Vermarktung oder Bestrebung weiterer Ansiedlungen von außen betrieben. Weiterhin ist zu betonen, dass bei einer Betrachtung bis 2040 ausschließlich eine grobe Einschätzung vorgenommen werden kann, die immer von stabilen Rahmenbedingungen ausgeht. Auch wenn sogar unter den schwierigen Voraussetzungen der letzten Jahre weiterhin ein hoher Flächenbedarf festgehalten werden konnte, so zeigt sich doch, dass eine **flexible Entwicklung von Flächen, Immobilien und auch möglichst großen Planungssicherheiten** eine wichtige Voraussetzung für eine angepasste Standortentwicklung darstellt.

Bedeutung der Prognosewerte:

Auf Basis der Ergebnisse wurde ein realistischer **Mittelwert** ermittelt, der einen **Anhaltswert bezüglich der realen Bedarfe** (grundsätzlich endogene und exogene Bedarfe) geben soll. Eine starre Ausrichtung auf einen solchen Prognosewert, quasi als festen Zielwert oder gar als Obergrenze, ist dabei aber zu vermeiden, da Flächenentwicklungen auch immer auf aktuelle Anfragen, Entwicklungsanfragen von Bestandsunternehmen und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung abzustimmen sind. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für die nächsten ca. 15 - 20 Jahre**. Weiterhin sind strategische Planungen auch **über den Betrachtungshorizont 2040** hinauszusehen, da bis zur Realisierung Entwicklungs- und Genehmigungszeiträume zu beachten sind, so dass Überlegungen mit langem Vorlauf anzudenken sind, um entsprechend auch zukünftig aktiv auf Bedarfe reagieren zu können.

Kein akuter Handlungsbedarf durch kurzfristige endogene Bedarfe:

In Weil am Rhein kann von einem **Bedarf an Gewerbeflächen von insgesamt ca. 22 - 23 ha** bis 2040 ausgegangen werden. Es zeigt sich jedoch, dass keine großflächigen kurzfristigen Bedarfe bei den ansässigen Unternehmen bestehen, die nicht im Bestand zu decken wären[7]. Vielmehr ist eine strategische Standortstärkung mit entsprechenden Neuansiedlungen, Nachverdichtungen und Aufwertung von Potentialflächen für weitere Entwicklungen ein wesentlicher Baustein bezüglich der künftigen Bedarfe.

Die ermittelten Bedarfe laut Prognoseverfahren (endogen und exogen), Unternehmensbefragung (endogen) und Flächenpotenziale (verfügbare Flächen im Bestand und in Planung) lassen folgende erste Erkenntnisse in der Flächenbilanz ableiten:

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Weil am Rhein

Flächenbedarf 2040 in ha laut Prognosen	Verfügbare Flächen in ha bestehende GE	Planungsflächen FNP verfügbar	Einschätzung
22 – 23 ha	2,0 ha	1,6 ha	Interne Bedarfe könnten durch die verfügbaren Flächen gedeckt werden. Weitere Ansiedlungen und Entwicklungen (Neuansiedlungen, zukünftige Erweiterungsbedarfe) sind nicht umsetzbar.

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2024.

[7] Die geringe Rücklaufquote bei der Unternehmensbefragung können hier zwar kein vollumfassendes Bild vermitteln, ergänzt um die Auswertung der Anfragen bei der Wirtschaftsförderung können die eher geringen Flächenbedarfe aber bestätigt werden.

5.7 Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie

In der Gesamtbilanz kann für die Gewerbeflächenentwicklung in Weil am Rhein festgehalten werden:

- **Bis 2040** ist von weiteren gewerblich zu nutzenden Flächenbedarfen für die Stadt Weil am Rhein gemäß **Bedarfsprognose** auszugehen, von:

22 – 23 ha	**Gewerbegebietsflächen**
9 – 10 ha	**Mischgebiets und Kerngebietsflächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen, Handel**

Demgegenüber stehen folgende Flächenpotenziale gemäß Flächenbilanz:

2,0 ha	**Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten**
1,6 ha	**Umsetzbare Planungsfläche**

Die Ergebnisse müssen hier aus unterschiedlichen Ansätzen betrachtet werden:

- Eine **Deckung kurzfristiger interner Bedarfe** ist über die vorhandenen Reserveflächen im Bestand noch möglich. Die noch gegebenen Flächen können diese Bedarfe grundsätzlich abdecken, aufgrund der eher kleineren benötigten Einheiten ist hier auch eine weitere Nachverdichtung anzustreben. Das Thema der **Nachverdichtung im Bestand** sowie die **Aufwertung bestehender Gebiete** darf nicht zugunsten neuer Flächen vernachlässigt werden. Für den Fall einer Entwicklung von gemischten oder durch Wohnnutzung geprägten Stadtquartieren auf bestehenden oder geplanten Gewerbeflächen ist festzuhalten, dass **weitere Verlagerungsbedarfe** entstehen können, die es zu bedienen gilt.

- Grundsätzlich sollte eine strategische Überlegung dahingehend erfolgen, ob und in welchem Umfang **Möglichkeiten für Neuansiedlungen und somit auch für die Stärkung der oberzentralen Bedeutung Weil am Rheins** geschaffen werden sollen.

- Die Stadt Weil am Rhein hat nur noch **geringe räumliche Entwicklungsmöglichkeiten**, um den Wirtschaftsstandort zu stärken und auf attraktive Anfragen zu reagieren oder auch Verlagerungs- / Erweiterungsflächen anzubieten. Vor diesen Hintergrund ist die **Schaffung weiterer Gewerbeflächen** über aktuelle Bestands- und Potenzialflächen hinaus eine wesentliche strategische Entwicklungs- und Handlungsgrundlage. Eine **vollständige Deckung der Bedarfe der Gewerbeflächenprognose ist dabei kurz- bis mittelfristig kaum zu erwarten**, eine Ausgangsbasis zur aktiven Reaktion auch Anfragen und ggf. auch für eine aktive Bewerbung ist grundsätzlich anzustreben.

- Die einzelnen Aspekte sind in die **räumliche Strategie in Kapitel 6.2** entsprechend eingeflossen.

Die Strategie

6 Die Strategie: Die zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Weil am Rhein

Die Strategie des vorliegenden Konzeptes wurde mit dem Auftraggeber im Prozess abgestimmt und auf dieser Basis auch weiter angepasst. Es liegt damit eine akzeptierte Strategie vor. Es handelt sich vereinbarungsgemäß nicht um eine Detailbewertung der einzelnen Potenzialstandorte, sondern um eine grundlegende strategische Betrachtung auf deren Basis politische Entscheidungen getroffen werden können und eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen kann.

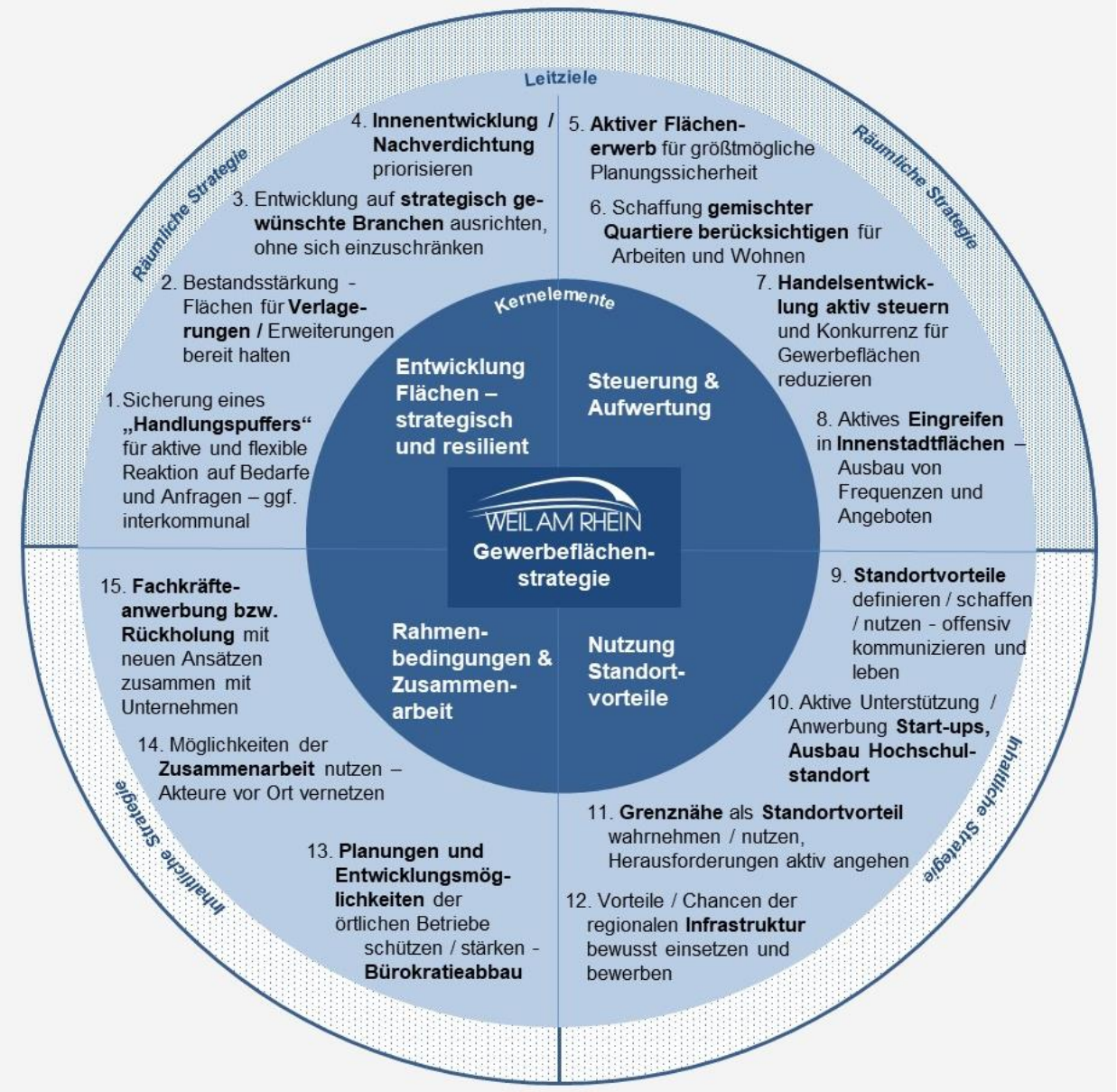
In die Strategie flossen auch wesentliche Erkenntnisse aus dem **ISEK-Prozess** mit ein, um hier eine wichtige Verzahnung unterschiedlicher Themenfelder zu garantieren, die sich sowohl auf die Wirtschaftsentwicklung, aber auch auf die Stadtentwicklung insgesamt auswirken.

Ausgangsbasis für alle weiteren Betrachtungen stellen denkbare **Entwicklungsszenarien** dar, die eine **Entscheidungsgrundlage** bieten, welche Standortentwicklung auf politischer Ebene gewünscht ist. Für einen Wirtschaftsstandort kann eine Entwicklung angestrebt werden, die zwischen einem Erhalt der aktuellen Stärke bis hin zu einem aktiven Wachstum variieren kann, damit aber natürlich auch unterschiedliche Standortentscheidungen nach sich zieht.

6.1 Wirtschaftsstrategie Weil am Rhein – räumlich und inhaltlich

Auf Basis der Ergebnisse der Analysen und der Prognosen, können unterschiedliche Schwerpunkte und Ziele abgeleitet werden, die für die wirtschaftliche Stärkung des Standortes Weil am Rhein mit im Fokus stehen müssen. Diese umfassen nicht nur rein räumliche Entwicklungen, sondern gerade auch inhaltliche Themen, wie Vernetzung und Positionierung oder auch Fachkräfteanwerbung. Da ein funktionierender Wirtschaftsstandort immer mehr auch abhängig ist vom bestehenden Gesamtpaket ist, kann eine Strategie sich nicht mehr allein auf die Fläche beziehen, sondern muss die Rahmenbedingungen mit im Blick haben. Dazu zählen eben auch eine, über die reine Verfügbarkeit von Flächen hinaus, Attraktivität als Wohn- und Freizeitstandort, die sich wiederum nicht nur auf die Ausweisung neuer Flächen, sondern auch auf die Innenentwicklung und Bestandsaufwertung beziehen muss.

Grafik: Zielsetzungen Wirtschaftsstrategie - Räumlich und Inhaltlich



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Basierend auf den folgenden Zielsetzungen erfolgt im Rahmen der Strategie nun **zunächst die Darstellung des räumlichen Gesamtkonzeptes** inkl. möglicher Entwicklungsszenarien. Darauf aufbauend wird das Konzept durch **Maßnahmen und Empfehlungen zu den dargelegten Zielsetzungen ergänzt** , die für eine ganzheitliche Wirtschaftsentwicklung eben auch mit im Fokus stehen müssen und auch heute in Weil am Rhein in verschiedenen Punkten bereits aktiv bearbeitet werden.

6.2 Räumliches Gesamtkonzept

6.2.1 Entwicklungsszenarien

Grundsätzlich könnten für Weil am Rhein **verschiedene Ansätze** bezüglich der Gewerbeentwicklung verfolgt werden. Dabei ist zu betonen, dass es keinen einheitlichen „richtigen" Entwicklungsansatz ist, sondern dass die Möglichkeiten der Entwicklung eine Bandbreite aus klarer Tendenz zum Flächensparen bis hin zu einem angestrebten Wirtschaftswachstum durch die Schaffung von neuen Gewerbeflächen darstellen. Die folgende Übersicht stellt zusammengefasst die wesentlichen strategischen Richtungen dar, die die Grundlage sein können für die politische Entscheidung der weiteren Entwicklung sowie deren zu erwartenden Folgen / einzubindende Überlegungen. Dabei ist über die unterschiedlichen Entwicklungsszenarien zu entscheiden, in welchem Umfang ein weiteres Wachstum gewünscht ist, das natürlich gleichzeitig mit einem gewissen Flächenverbrauch und auch mit einem Bedarf weiterer Infrastruktur und Rahmenbedingungen einher geht.
Die Übersicht ist hierbei nicht abschließend zu verstehen, sondern als Darlegung der denkbaren Entwicklungsszenarien und der Verfolgung einer groben Stoßrichtung, die natürlich im Anschluss in eine Aktivität bezüglich möglicher Flächenentwicklungen überführt werden muss. Der Ansatz „Grundsätzlich" ist nicht abhängig von etwaigen Flächenentscheidungen, sondern stellt ein grundlegend notwendiges Vorgehen der Innenentwicklung dar, das auch aus der Strategie hervorgeht.

Grafik: Strategische Entwicklungsszenarien des Wirtschaftsstandortes

Ansätze	Einordnung / Überlegungen
Grundsätzlich: Nachverdichtung / Aufwertung Bestand und Entwicklung Rahmenbedingungen (auch als Wohnstandort, Fachkräfteanwerbung, Image)	▪ **Bestandsentwicklung / Innenentwicklung** unabhängig von Standortentscheidungen **kontinuierlich umzusetzen.** ▪ Dabei auch **kleinflächige Ansiedlungen** im Bereich Handel, Dienstleistungen, Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe **in den Innenstadtlagen forcieren** (Kundenfrequenz).
Ansatz 1 Restriktiv: **Keine weiteren Entwicklungen** gewerblicher Flächen	▪ **Interne Bedarfe** sind mit Potenzialen grundsätzlich **zu decken**. ▪ Flächenpotenziale können **keine Stärkung** des Wirtschaftsstandortes / wesentlicher Neuansiedlungen vorantreiben. ▪ Standortstärkung ist nicht zu erreichen, **keine größeren Ansiedlungen** möglich.
Ansatz 2 Moderat: Moderate / **angepasste Flächenentwicklung** und **Umstrukturierung** Bestandsgebiete / Nutzungen	▪ Teilweise **Deckung von Bedarfen bis 2040 durch Neuausweisung von Planungsflächen** zur Herstellung eines städtischen Handlungspuffers (keine vollständige Bedarfsdeckung). ▪ **Nachverdichtung und Umstrukturierung** von und in einzelnen Gebieten zur **Aufwertung** der betroffenen Flächen. Ggf. auch Zwischenerwerb von zentralen Flächen.
Ansatz 3 Wachstum: Auf **Wachstum** orientierte Entwicklung, Vorkehrungen für großflächige Entwicklungen treffen und neue Gewerbeflächen ausweisen	▪ Strategische Überlegungen einer **größtmöglichen Deckung der Bedarfe.** ▪ Möglichkeit **attraktive Anfragen von außen an den Standort zu bringen**, ggf. auch größere Einheiten. ▪ **klare Vorgaben** für eine **Standortvergabe** / Branchenstruktur notwendig. ▪ Neuausweisung entsprechender Fläche nur **längerfristig** denkbar, soweit deren Verfügbarkeit gegeben (= Entscheidung für größtmöglichen städtischen Aktionsrahmen schaffen). ▪ **Interkommunale Planungen** ggf. auch weiter mit in die Überlegungen einbeziehen.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

6.2.2 Bewertung nach Standortlagen

Wie die Analyse und Bedarfsprognose belegt haben, stehen in Weil am Rhein **in bestehenden Gewerbegebietslagen nur noch begrenzt freie Flächen für eine weitere Bestandsentwicklung zu Verfügung**, um auf gewerbliche Erweiterungs- oder Ansiedlungsanfragen reagieren zu können. Innenentwicklungspotenziale im Sinne von gewerblichen Entwicklungsflächen können kleinere Erweiterungen noch kompensieren, eine weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und eine aktive Reaktion auf mögliche attraktive Anfragen besteht aber kaum noch.
Grundsätzlich ist eine **Nachverdichtung** natürlich **immer anzustreben**, das heißt eine intensive Flächenausnutzung, wie sie heute schon von zahlreichen Unternehmen verfolgt wird, ist immer zu verfolgen, wie auch bei Wegfall von Betrieben eine Nachbelegung wesentliches Ziel sein sollte.
Nichts destotrotz ist im Bestand eine Bedarfsdeckung für die nächsten Jahre nicht mehr gegeben.

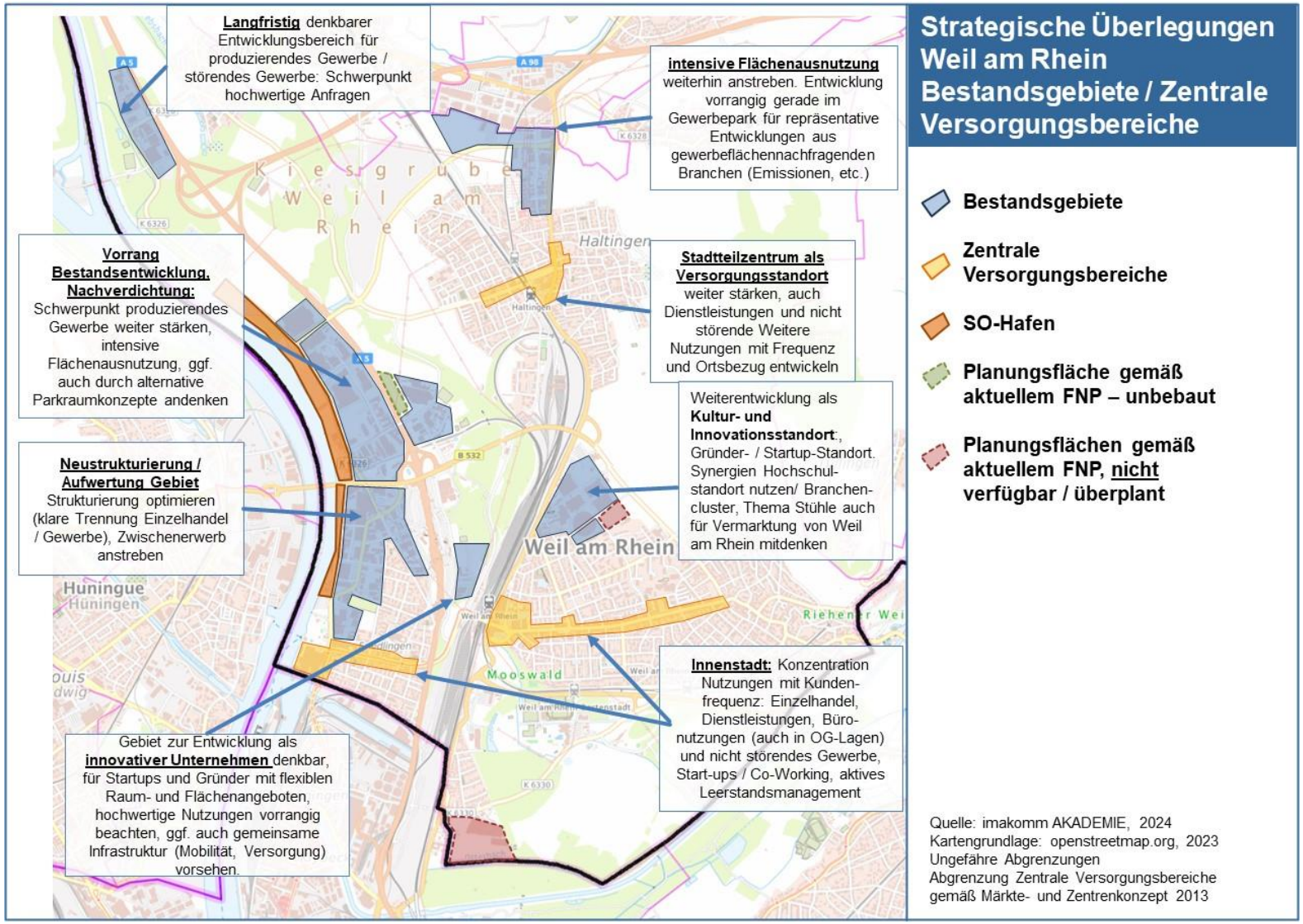
Eine **räumliche Steuerung** würde hier aber trotz aktuell geringer Potenziale im Bestand v.a. die weitere Nutzung auch der **bestehenden Gewerbegebiete** nach **Nutzungsschwerpunkten** notwendig machen, so dass für unterschiedliche Branchen, Betriebsgrößen und Zielgruppen räumliche Potenziale bestehen und gleichzeitig gewährleistet werden kann, dass Gebiete, die in die Jahre gekommen sind, auch wieder zukunftsfähig aufgestellt werden.

Die räumliche Strategie wird demnach im Folgenden in zwei Stufen dargestellt.

1) Entwicklungsansätze im Bestand – Schwerpunkte und Ansätze in bestehenden Gewerbegebieten sowie auch in Innenstadtlagen.
2) Entwicklung von Potenzialflächen nach erwartbaren Zeitstufen – Darstellung möglicher Entwicklungsflächen im Stadtgebiet und zu verfolgende Ziele nach unterschiedlichen erwartbaren Zeitstufen.

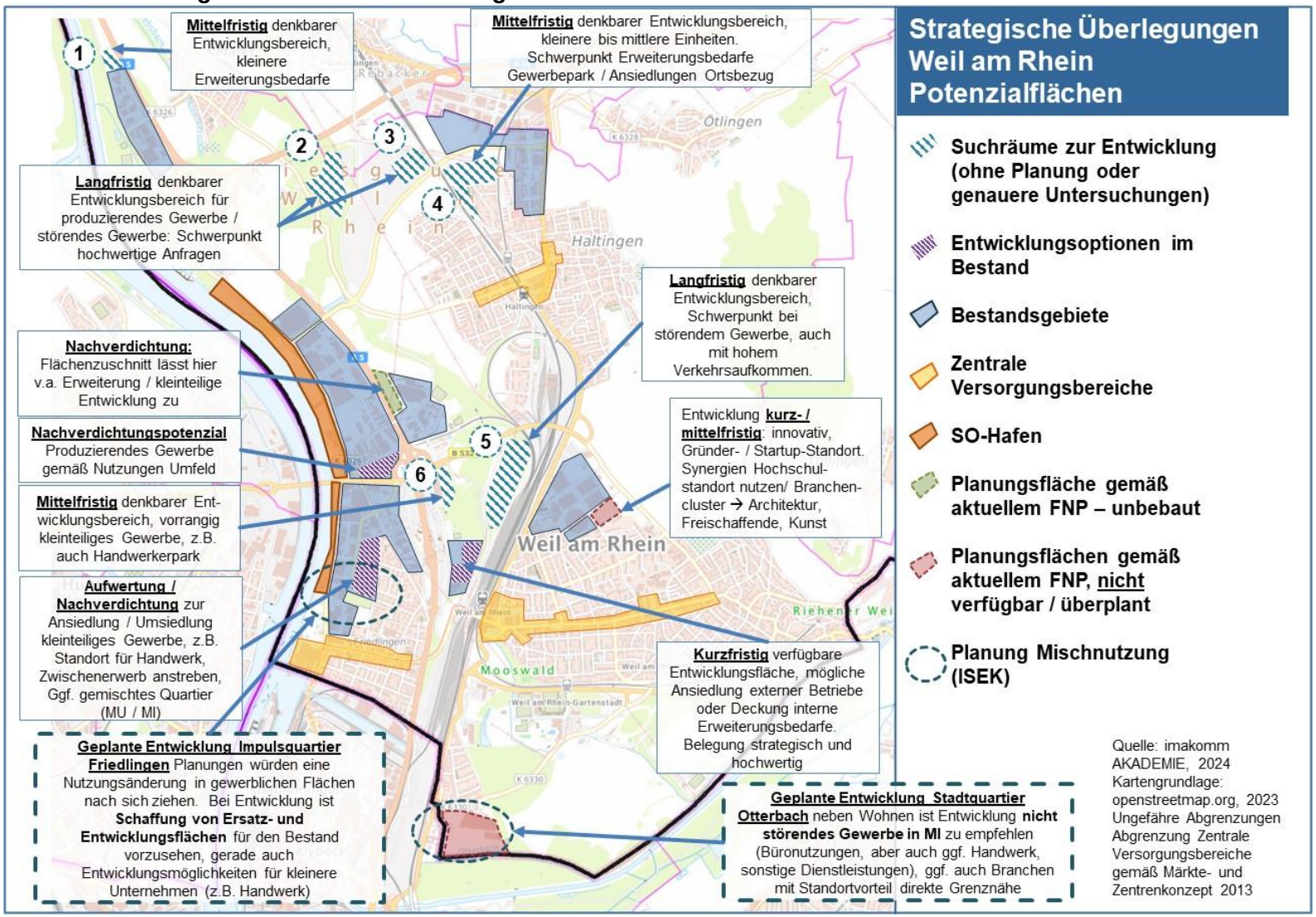
Wichtig: Eine Detailprüfung von potenziellen Entwicklungsflächen für eine Umsetzbarkeit ist nicht Bestandteil dieses Konzeptes, das ausschließlich grundlegende Einschätzungen im Rahmen der städtischen Gesamtentwicklung treffen kann und soll.

Räumliche Strategie - Bestand



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Räumliche Strategie – Potenziale & Planungen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024. Suchräume: 1: Märkt Nord, 2: Recyclingflächen Niederried, 3: Nordwestumfahrung, 4: Sägeschopf Haltingen Nord-West, 5: ZOB-Gelände, 6: Lustgarten

6.2.3 Bewertung nach Branchen

Anforderungen Standort / Flächentypen:	Denkbare Bedarfe und erste Empfehlungen:
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	
Innenstadt / Ergänzung Innenstadt, Sondergebiete bzw. **klar definierte Standortlagen** für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel,	**Einzelhandelsansiedlungen** sollen im Sinne der Stärkung der Innenstadt **in zentralen Lagen** erfolgen (großflächige nicht zentrenrelevante Angebote sind an Ergänzungsstandorten entsprechend möglich). Ausschluss in Gewerbegebieten sinnvoll. Steuerung gemäß kommunalen Einzelhandelskonzept fortführen. **Klare Trennung zu sonstigen gewerblichen Nutzungen** zur Vermeidung einer Standortkonkurrenz, die sich durch die Nähe zur Schweiz / Frankreich nochmals verstärkt.
Kfz-Handel sowie -Reparatur; grundsätzlich räumlich an verschiedenen Standorten möglich, je nach Emissionen auch in Mischgebieten / an Ausfallstraßen denkbar.	Weitere Entwicklungen grundsätzlich denkbar, allerdings **strategisch bei knappen Flächen nicht mit vorrangiger Bedeutung** zu versehen. Ergänzung entsprechend heutigen Angeboten im Bereich GE Friedlingen Nord. Bei Ansiedlungen sind Anforderungen an einen **leistungsfähigen attraktiven Außenauftritt** zu empfehlen.
Verarbeitendes Gewerbe	
Einfache Gewerbegebietslagen, für emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit.	**Bedarfe grundsätzlich gegeben** bei Betrachtung der aktuellen Branchenstruktur und der bestehenden Anfragen, ggf. auch Erweiterungsbedarfe weiterhin zu erwarten und Deckung dieser Bedarfe von hoher Bedeutung.
Höherwertige Gewerbegebietslagen, Gewerbeflächen für Produktionsbetriebe in Zukunftsbranchen mit höheren Ansprüchen an einen repräsentativen Gesamtauftritt und ein leistungsfähiges Umfeld.	**Zukünftig Bedarfe denkbar**, falls mittlere bis größere Flächen verfügbar. Aktive Vermarktung notwendig. Standortvorteile Grenznähe und Erreichbarkeit mit vermarkten.
Baugewerbe / Handwerk	
Klassische Gewerbegebietslagen, für emissionsintensive Branchen	**Bedarfe gemäß bisheriger Anfragenentwicklung in geringem Umfang gegeben.** Grundsätzlich: hohe Bedeutung eines ausreichenden Angebotes lokales Baugewerbe, da lokale Handwerker wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung eines Standortes darstellen. Ggf. auch Überlegungen Entwicklung Handwerkerpark andenken, um Qualität Außenauftritt zu erhöhen (Umsetzung im Bereich Friedlingen-Nord mit Aufwertung im Bestand denkbar).
Branchen mit geringen Lärmemissionen und Bedarf kleinerer Einheiten	Umsetzbarkeit auch in **Mischgebieten / Randlagen Innenstadt** anzustreben, wenn Flächen und Leerstände vorhanden, Ansiedlungen auch an den Hauptverkehrsachsen denkbar.

Wirtschaftsnahe Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen	
Bürostandort, ggf. Standorte in Nähe zu relevantem produzierendem Gewerbe möglich oder sonstige Büronutzungen auch in innerstädtischen Lagen / gemischten Gebieten Kleine flexible Einheiten	**Bedarfe derzeit zum Teil noch gegeben**, Entwicklung vorrangig außerhalb der Gewerbegebiete anstreben, auch in Innenstadtlagen, gerade mit erwarteter Kundenfrequenz, aber auch zum Beispiel in repräsentativer Form an den Stadteingängen anzudenken, oder in geplanten neuen Quartieren (Otterbach, weitere Planungen gemäß ISEK). Mischnutzungen mit Wohnen und auch mehrgeschossiges Bauen anstreben zur intensiven Flächennutzung.
Logistik	
Einfache Gewerbegebietslagen, mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und geringem Konfliktpotenzial für Verkehrsbelastung, größere Flächeneinheiten	**Bedarfe / Anfragen vorhanden** und bereits heute überdurchschnittlich vertreten, auch durch Standortfaktoren / Lage. Aufgrund der **Flächenbedarfe** für die Branche klare Einzelfallentscheidung auf Basis der Rahmenbedingungen und zu erwartender Standortvorteile bzw. der realen Bedarfe vor Ort (auch durch die bestehende Industrie). Auch hier große Unterschiede in Arbeitskräftedichte, Nachhaltigkeit, etc. Aktive Anwerbung nicht verfolgen.
Forschung und Entwicklung	
Wissenschafts- und Technologiestandorte mit hohen Anforderungen an Infrastruktur, Repräsentativität und Wissenstransfer im Umfeld	**Bedarf grundsätzlich eher gering**, aber in Segmenten, die vor Ort und im weiteren Umland bestehen durchaus denkbar. Grundsätzlich ist eine klare Konzentration auf entsprechende Entwicklungen nicht zielführend; Ausbau als Hochschulstandort und ggf. auch Raumangebote für Gründer / Jungunternehmen aus entsprechenden Branchen anstreben. S. Ausführungen Vitra-Campus.

Ergänzend zu dieser Flächenstrategie sind die Zeitziele und Kernelemente mit weiteren Empfehlungen / Ansätzen für Maßnahmen und auch der inhaltlichen Strategie für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Weil am Rhein zu berücksichtigen und werden im Folgenden dargestellt.

Einordnung der Räumlichen Strategie:

Wie in der Flächenbilanz (Kapitel 5.6) dargestellt, können **die erwarteten Bedarfe** bis zum Jahre 2040 **nicht durch bestehende und erwartbare / geplante Flächenreserven gedeckt werden**.

Auch wenn aktuell absehbare **interne Bedarfe noch bedient werden können**, zeigt sich, dass ein **Handlungspuffer** – allein zur Deckung der Bestandsbedarfe – so **nicht mehr mittelfristig gegeben** ist. Auf dieser Basis ist festzuhalten, dass eine **Bedarfsdeckung mit den vorhandenen Frei- und Planungsflächen nicht einmal mittelfristig umsetzbar ist**.

Vor diesem Hintergrund ist mit Blick auf die Flächenbilanzen, **eine moderate / angepasste Entwicklung (Ansatz 2)**, die auch **zukünftig ein aktives Handeln ermöglicht**, als Mindestmaß klar zu empfehlen. Damit würde sich eine Sicherung der Bestandssituation ergeben, sowie im Teil aber auch die Möglichkeit attraktive Neuansiedlungen (mit einer hohen Flächenauslastung, ggf. Konzentration auf gewünschte Branchen) zu generieren und vielleicht sogar Flächen hierzu aktiv zu vermarkten.
Für alle Flächenentwicklungen gilt: ein städtischer Besitz, oder die Nutzung der planungsrechtlichen Instrumente zur **größtmöglichen Steuerung der geplanten Entwicklungen**, ist anzustreben, denn: es ist keine schnellstmögliche Belegung von Potenzialflächen, sondern eine **nachhaltige, standortstärkende und langfristige Nutzung** anzustreben.

Der Verzicht auf die Entwicklung weiterer Flächen würde eine aktive Standortstärkung entsprechend kaum mehr ermöglichen, wobei in allen Szenarien weitere **Anstrengungen einer Nachverdichtung mit im Fokus stehen müssen**. Mit einer weiterhin intensiven Bestrebung der **Nachverdichtung** werden ggf. weitere Flächenpotenziale für kleinere Betriebe geschaffen, allerdings führen geplanten Umstrukturierungen von Gewerbe- in gemischte / Wohnquartiere zu weiterem Bedarf durch erwartbare Standortverlagerungen und sind genau abzuwägen bzw. zu überprüfen.

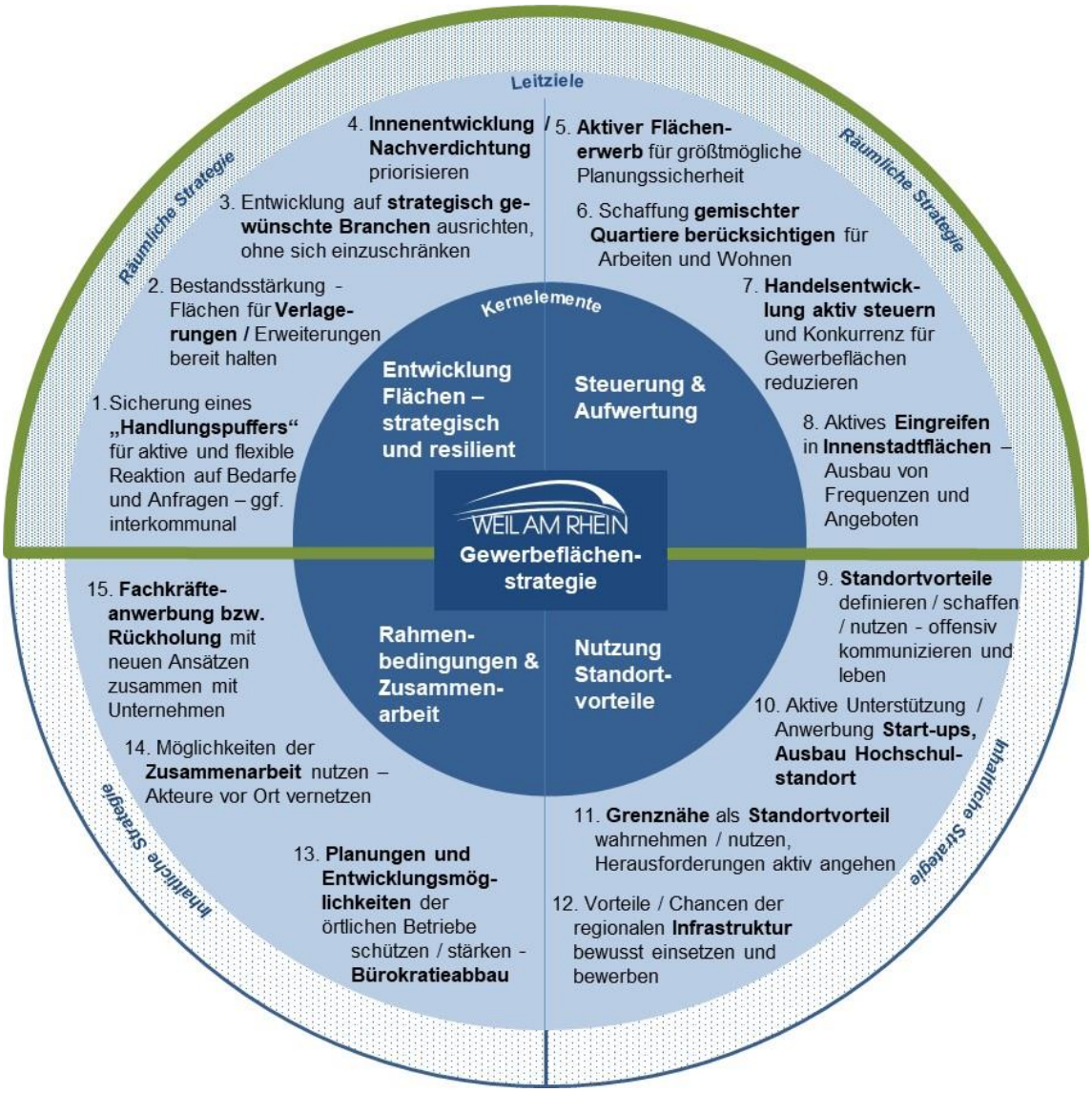
Es ergibt sich daraus im Idealfall eine Ausgangsbedingung, die auch mittel- und langfristig ein **aktives Handeln** ermöglicht, das heißt, dass **ein leichter und angepasster Angebotsüberhang** besteht, mit dem direkt auf örtliche Bedarfe leistungsfähiger Betriebe und ggf. auch auf attraktive Anfragen reagiert werden kann.

Eine räumliche Strategie nach Standortlagen und vorrangig anzustrebenden Nutzungen ist somit unerlässlich.

6.3 Räumliche Strategie - Kernelemente und Leitziele

Den Kernelementen der Strategie wurden auf Basis der dargestellten Ergebnisse aus der Analyse **grundsätzliche Leitziele für die künftige Wirtschaftsentwicklung** von Weil am Rhein zugeordnet.

Mit den Kernelementen „Entwicklung Flächen – strategisch und resilient“ sowie „Steuerung & Aufwertung“ sind die wesentlichen räumlichen strategischen Ansätze zusammengefasst. Diese umfassen zum einen die im Folgenden dargestellten Empfehlungen für konkrete Maßnahmen und können außerdem in die dargestellte **räumliche Strategie** überführt werden.
Die im Folgenden dargestellten Umsetzungsansätze der räumlichen Leitziele bilden somit die Grundlage und Detaillierung des räumlichen Gesamtkonzeptes. Die inhaltlichen Leitziele folgen im Anschluss.



Entwicklung Flächen – strategisch und resilient

Für die langfristige Standortentwicklung eines Wirtschaftsstandortes ist es wichtig, die eigenen Ziele klar zu definieren und auch entsprechend aktiv die Umsetzung voranzutreiben. Die Dauer der notwendigen Planungsschritte für die Entwicklung von neuen Gewerbegebieten macht es notwendig, zeitnah auch mittelfristige Überlegungen vorauszuplanen, da man damit die Möglichkeit hat aktiv zu agieren, statt auf Entwicklungen zu reagieren. Mit einer Entscheidung der weiteren Entwicklung auf Basis der Entwicklungsszenarien setzen zahlreiche Planungsschritte ein, die im Weiteren noch mit zusätzlichen Details untermauert werden sollen, um neben einer reinen Standortentwicklung gerade auch die zukunftsfähige und resiliente Entwicklung zu unterstützen.

1. Auch wenn die internen **Erweiterungsbedarfe** in Weil am Rhein nach aktuellem Kenntnisstand bei den Bestandsunternehmen gering sind und **im Bestand gedeckt werden könnten**, so sind gewisse **Flächenreserven** durchaus **notwendig** und nach spezifischen Zielgruppen und Standortlagen zu entwickeln. Dies wird nochmals dadurch verstärkt, dass Flächen für die Ansiedlung attraktiver Ansiedlungsanfragen aktuell kaum bedient werden könnten. Es gilt also grundsätzlich einen gewissen **flexiblen Handlungspuffer zu sichern**, d.h. einen Flächenpool mit einer gegebenen Verfügbarkeit immer bereit zu halten. Dabei ist es wichtig zu betonen, dass eine schnelle **Belegung nicht im Vordergrund** stehen muss, sondern eben ein Vorhalten von angepassten Entwicklungsflächen, die bereits einen Planungsstand im Baurecht vorweisen, dass eine Umsetzung und Erschließung zeitnah möglich wären. Wie in Weil am Rhein bereits umgesetzt, können dabei auch **interkommunale Entwicklungen** weiterhin mit im Fokus stehen, um dem bestehenden Flächenmangel entgegenzuwirken und die Vorteile einer gemeinsamen Standortentwicklung mit den Nachbarkommunen zu nutzen.

2. Neben der Ansiedlung neuer attraktiver Unternehmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Weil am Rhein, ist es vorrangig wichtig gerade den **Bestandsunternehmen zu stärken** und Rahmenbedingungen zu Verfügung zu stellen, um sie **langfristig am Standort zu binden**.

   Dazu zählen zum einen ausreichende Entwicklungsflächen für mögliche Erweiterungs- und Verlagerungsbedarfe vor Ort. Daher sollten gegebene interne Bedarfe (neben der intensiven Ausnutzung der bestehenden Flächen) durchaus mit Vorrang behandelt werden, da diese Unternehmen bereits am Standort etabliert sind und damit in vielen Fällen einen wesentlichen Beitrag zur Standortstärkung beitragen. Eine **zeitgemäße**

Infrastruktur und damit auch die Weiterentwicklung bestehender Gebiete, die ggf. ihren aktuellen Lebenszyklus überschritten haben stehen hier ebenfalls dauerhaft im Fokus einer weiteren Entwicklung. Neben einer guten Breitbandanbindung, sind auch Mobilitätsangebote, Parkierungsflächen oder auch Angebote wie gemeinsame Mittagstisch- oder Kinderbetreuungsangebote, höherer Freizeit- / Aufenthaltswert immer häufiger wesentliche Standortvorteile. Dies muss nicht nur für neue Gebiete, sondern auch im Bestand (in Kooperation mit den Unternehmen vor Ort) umgesetzt werden.

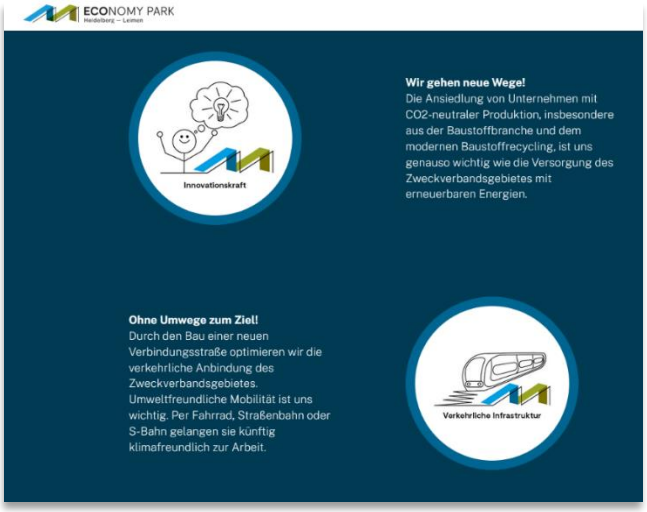
3. Jede Kommune verfolgt mit ihrer Wirtschaftsentwicklung richtigerweise gewisse Ziele, dazu können die **Ansiedlung von Unternehmen strategisch gewünschter Branchen**, wie innovative Zukunftsbranchen (z.B. IT/Kommunikation, Maschinenbau, Umwelttechnologien, Pharma), die Stärkung bereits bestehender Branchen (Clusterbildung), oder auch die Ansiedlung möglichst arbeitsplatz- und gewerbesteuerstarker Unternehmen zählen. Diese Ziele können natürlich verfolgt werden und können z.B. auch über **Vergabekriterien** umgesetzt werden, die zumindest für Flächen im städtischen Besitz herangezogen werden können. Diese können neben Branchen eben auch Rahmenbedingungen und erwartbare Unternehmensentwicklung einbeziehen, die das folgende Maßnahmenbespiel im Detail erläutert. Auch eine **gezielte Vermarktung** und **Ansprache** gewünschter Branchen kann die Umsetzung dieser Ziele unterstützen.
   Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass eine **vollständige Konzentration auf bestimmte Branchen nicht** als **zielführend** eingestuft werden kann, da immer spezifische Anfragen und deren Rahmenbedingungen mit in die Entscheidung einfließen sollten. Weiterhin sind auch örtliche Bedarfe (kleine Flächen für das örtliche Handwerk, benötigte Logistik für die ansässigen Unternehmen, etc.) mit in die Betrachtungen einzubeziehen und somit neben strategischen Zielen auch immer der Blick auf die individuellen Entwicklungsmöglichkeiten zu beziehen.

4. In den Gewerbegebieten von Weil am Rhein zeigen sich bereits heute an unterschiedlichen Stellen **untergenutzte Flächen, Aufwertungs- und Nachverdichtungspotenziale**, die es vorrangig zu nutzen gilt. Gerade für kleinere Einheiten können auf diesem Wege noch Flächenangebote geschaffen werden, die sich mit den Neuansiedlungen auch positiv auf das weitere Umfeld auswirken können. Die **aktive Nachverdichtung, die Kommunikation mit den Grundstückseigentümern, der Zwischenerwerb von Flächen und die strategische räumliche Steuerung von Nutzungen** stellen für die Arbeit der Wirtschaftsförderung einen immer wichtigeren Baustein dar, der neben einem Leerstandsmanagement in der Innenstadt eben auch sonstige Standortlagen zu berücksichtigen hat.

Während Büronutzungen und Kleinunternehmen gerade auch in Innenstadtlagen einen Mehrwert für das Umfeld nach sich ziehen können (*vgl. Leitziel „Aktives Eingreifen in Innenstadtflächen“*), so ergeben sich in den Gewerbegebieten durch die **Verringerung von Mindernutzungen** auch zusätzliche Standortstärkungen, die es zu verfolgen gibt.

Idee / Maßnahme / Beispiele:

Klare Vermarktung und Branchenansprache bei der Umsetzung von interkommunalen Gewerbeflächen (Bsp. Heidelberg-Leimen)





Quelle: https://www.economypark.de/ - Heidelberg - Leimen

Besondere Rahmenbedingungen als Standortvorteile, wie gemeinsame Infrastruktur / Erhöhung des Freizeitwertes (Bsp. Lustenau, Bild links), Entwicklung Mobility Hub (Bsp. Menden, Bild rechts)





Parkhaus in Gewerbegebietslage in flexibler Bauweise (Bild links), gemeinsame Kantine (Bsp. Germersheim, Bild rechts)





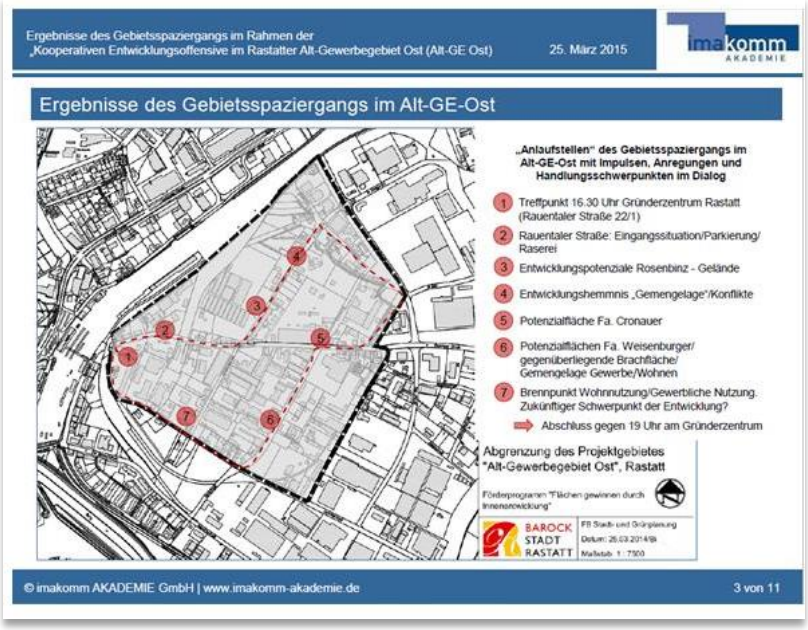
Quelle: https://www.htwg-konstanz.de/fileadmin/pub/ou/energie/190920_Praesentation_Forum.pdf, https://www.wsg-menden.de/gewerbepark-haemmer/ https://www.rheinpfalz.de/lokal/kreis-germersheim_artikel,-neue-kantine-f%C3%BCrs-ganze-gewerbegebiet-_arid,1028089.html, https://www.cpbau.de/produkte/preflex-parkhaus/

Aufstocken im Bestand, klein- (Bsp. Böblingen, Bild rechts) und großflächig möglich (Hamburg, Bild links)





Gebietsspaziergang in Gewerbegebietslagen zu denkbaren Potenzialstandorten zusammen mit Eigentümern, Experten, Unternehmen (Bsp. Rastatt)



Quelle: http://www.sklarski-bb.de, https://www.four-parx.com, imakomm

Grafik: Details zu Leitziel 3

Maßnahme	Inhalte
Vergabekriterien / Matrix zur Prüfung von Anfragen für verfügbare Gewerbeflächen	Verfügbare Flächen sollten heute möglichst effizient genutzt werden. Eine einheitliche Vergabematrix kann hier eine deutliche Erleichterung in der Entscheidung von Flächenvergaben bringen und die Vergabe „unter der Hand“ entsprechend verringern und der Mehrwert für den Standort durch eine spezifische Nutzung und deren Zukunftsfähigkeit stärker in den Fokus rücken. Bestandteile können dabei sein (kann als Leitlinie gelten oder als Grundlage der Vergabe mit Punktevergabe): **Arbeitsplätze / soziale Faktoren / Finanzen** I. **Vorrangig Unternehmen, die zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur beitragen**: • Arbeitsplatzintensive Unternehmen aber zusätzliche Regelungen für Gründer und Jungunternehmen II. Angaben zu Beschäftigten inkl. Qualifikation, III. Soziale Faktoren Beschäftigte: Gleichstellung, Inklusion, Integration von Migranten IV. Umsatz- und Gewinnentwicklungen **Branchen / Rahmenbedingungen** I. Art der Nutzung: Angaben zu Produktion, Büro, Lager, Verkauf, Ausstellung II. Vorrang für: • Inhabergeführte / kleine und mittlere Unternehmen vor Investoren/Bauträgern • Handwerksbetriebe und Produktion vor reiner Büronutzung / Dienstleistungen • Unternehmen mit innovativen technologisch neuartigen Produktlinien III. Ausschluss denkbar für: großflächigen Einzelhandel/ Einzelhandel, Gastronomie, Vergnügungsstätten, Bordelle u.ä., Betriebsinhaberwohnungen, „self-storage“- Einrichtungen, Wohnmobilstellplätze. **Flächenausnutzung / Belastungen Umfeld:** I. Ausnutzung Flächen: • geplante Nutzfläche in Relation zur nachgefragten Fläche (z.B. Nutzfläche nach Geschossen, geplante Erweiterungsfläche). • Vorrang für Mehrgeschossigkeit für Büro • Vorrang platzsparende Konzepte Parkraum, Maßnahmen Förderung Fahrgemeinschaften, ÖPNV, Radnutzung, auch Bereitschaft, die in gemeinsamen Konzepten mit der Verwaltung zu optimieren. II. Betriebszeiten / Emissionen / Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, Kunden, Güter) **Gestaltung / Städtebau:** I. Gestaltung Außenbereich (Regelung über städtebaulichen Vertrag zwischen Käufer und Kommune): • Verpflichtung Unternehmen zur attraktiven Gestaltung, Pflege Grundstück • Nachhaltigkeit, Klimaschutz (Beim Bauen und im Betrieb) und flexible Bauweise bevorzugen Betriebe, die künftig umwelt- und ressourcenschonender bauen und arbeiten

Steuerung und Aufwertung

Neben der Schaffung von ausreichenden verfügbaren Gewerbeflächen, die sicherlich immer mit im Fokus der Betrachtung eines starken Wirtschaftsstandortes stehen muss, haben auch weitere ergänzende strategische Ansätze eine hohe Bedeutung. Dazu zählt zum einen die gegebene Planungssicherheit auf Basis von Besitzverhältnissen und der Nutzung planerischer Rahmenbedingungen und aber auch die weitere räumliche Steuerung von Handel, innenstadtrelevanten Nutzungen wie auch der Schaffung von zukunftsfähigen Quartieren, ggf. auch durch eine Umstrukturierung im Bestand. Diese Aspekte haben zwar nicht vorrangig mit der Gewerbegebietsentwicklung zu tun, zeigen aber weiterreichende Auswirkungen durch eine Vorhaltung von Gewerbeflächen für gewerbeflächennachfragen Branchen mit entsprechendem Platzbedarf sowie ggf. auch Rahmenbedingungen, wie Emissionen und Gebäudehöhen.

5. Die Schaffung von Gewerbeflächen sollte immer mit einer Sicherheit einhergehen, die geplanten Nutzungen auf den Flächen auch umsetzen zu können. Der **kommunale Flächenerwerb** stellt dabei die **größtmögliche Sicherheit** für eine angepasste Entwicklung dar und ist dafür ggf. auch in den Haushalt einzuplanen. Gleiches gilt auch für einen **Zwischenerwerb von Flächen in bestehenden Gebieten** für eine weitere Aufwertung. Dies gilt gerade für entsprechende sichtbare Schlüsselgrundstücke mit einer Wirkung auf das weitere Umfeld. Hierzu sind alle Steuerungsmöglichkeiten anzuwenden (s. Details im weiteren Verlauf des Kapitels)
   Falls dieser Erwerb nicht in allen Fällen umsetzbar ist, können Regelungen im Bebauungsplan und städtebauliche Verträge eine größtmögliche Sicherheit ermöglichen.

6. Die aktuellen Planungen in Weil am Rhein sehen an einzelnen Gewerbestandorten zukünftig eine Mischnutzung und **Quartiersentwicklung mit Wohn- und Gewerbenutzungen** vor (Mischgebiete, urbane Gebiete). Diese Entwicklung kann den Vorteil bieten, dass **Wohnraum** – auch gerade in verdichteter Form – geschaffen wird, der den **dringenden Bedarf** v.a. an bezahlbarem Wohnraum, in Teilen **decken** kann. Allerdings gehen damit weitere Gewerbeflächen verloren, da in Mischgebieten nur nicht störendes Gewerbe umsetzbar ist. Damit ist dies in die Standortplanung weiterhin zu berücksichtigen, da sich damit ggf. auch weitere **Verlagerungsbedarfe** ergeben, die es zu **bedienen** gilt, um Abwanderungen zu vermeiden. Weiterhin kann in **gewerblichen Bestandsgebieten**, die in die Jahre gekommen sind und von der Nutzung und der Bausubstanz einer dringenden **Aufwertung** bedürfen, ebenfalls eine entsprechende Neustrukturierung sinnvoll sein, entweder ebenfalls durch Umwidmung bei

direkter Nähe zu Wohngebietslagen oder aber auch durch den Zwischenerwerb von untersetzten Flächen auch in kleinstrukturierten Gebieten, um damit wieder eine Aufwertung zu erreichen, die auch zu Mitnahmeeffekten im weiteren Umfeld führen kann. Die Transformation Richtung Wohnen sollte zurückhaltend angewandt werden und im Einzelfall nochmal geprüft und im Sinne eines Erhalts von Gewerbeflächen abgewogen werden.

7. Auch wenn kleinflächiger **Handel** in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig ist, so ist eine **strategische Steuerung und Konzentration auf bestimmte Standorte** eine wesentliche Grundlage für die gesamte Wirtschaftsentwicklung. Gerade durch die Grenznähe ergibt sich ein **hoher Druck durch Handelseinrichtungen** auf die Flächen und damit auch eine **Erhöhung der Bodenpreise**. Der Ausschluss von Handel kann daher in einzelnen Gebieten sinnvoll sein, um hier gerade dem verarbeitenden Gewerbe Vorrang einzuräumen.

8. Mit der Einzelhandelssteuerung einher geht auch eine weitestmögliche **Konzentration von Handel auf die Innenstadt**, aber auch der **aktiven Unterstützung der Ansiedlung von weiteren frequenzbringenden Nutzungen** in den Innenstadtlagen. Dazu können handelsnahe Dienstleistungen (Friseure, Reinigung, Schlüsseldienst, Post etc.) zählen, aber auch Büronutzungen (wie Kreativwirtschaft, Architekturbüros, Steuerberatung, auch in OG-Lagen) sowie endkundenorientierte Branchen (Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister, Freizeit / Sport) oder öffentliche und Bildungseinrichtungen (Bücherei, Fahrschule, Nachhilfe).
   Da der Einzelhandel heute immer mehr auch auf die **weiteren Frequenzen und Besuchsgründe im Umfeld** angewiesen ist, sind umfassende **Bestrebungen der Nutzungskopplung und Aufwertung der Innenstadt** zu unternehmen. Damit kann gleichzeitig gewährleistet werden, dass knappe Gewerbeflächen auch vorrangig für die Branchen genutzt werden, die auf die Rahmenbedingungen eines Gewerbegebietes angewiesen sind. Büronutzungen sollten im großen Umfang im Gewerbegebiet vermieden werden. Auch flexible Flächen für Gründer (Co-Working, Pop-up-Konzepte) können in der Innenstadt in nicht mehr für Handel vermarktbaren Flächen eine Alternative darstellen. Flächen- und Immobilienerwerb durch die Kommune können dabei auch eine wesentliche Möglichkeit der sicheren Steuerung bieten, die eine einheitliche Vermarktung der Standortvorteile, auf die im Folgenden noch eingegangen wird.
   In allen Fällen bedarf es von kommunaler Seite bzw. von Seiten der WWT einer aktiven Unterstützung diese Entwicklung und einer Schaffung von entsprechenden Personalstellen zur Umsetzung eines **aktiven Ansiedlungs- und Vermarktungs-**

managements – egal ob in der Innenstadt oder in Gewerbegebieten. Entsprechend Bestrebungen werden auch bereits heute erfolgt und können noch weiter intensiviert werden.

Idee / Maßnahme / Beispiele:

Grafik: Details zu Leitziel 5

Maßnahme	Inhalte
Maßnahmen zur aktiven Steuerung der Flächen- und Branchenentwicklung	▪ **Ankauf Rohbauflächen** (Bereitstellung Finanzmittel durch kommunalen Haushalt) als Zwischenerwerb; Weiterverkauf nach Erschließung. Vorteil der **aktiven Entscheidung über Nutzungen und konkrete Unternehmen bei Verwaltung und Rat** ▪ **Bebauungspläne / Städtebauliche Verträge** zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc. Dazu zählen Ansätze wie: ▪ mehrgeschossiges Bauen (gerade für Büro- und Dienstleistungsnutzungen), ▪ die klare Steuerung von Betriebswohnungen, ▪ Vermeidung von Abstellflächen als Dauernutzung, z.B. für Wohnmobile ▪ Moderne Lagernutzung (z.B. Hochregallager) ▪ Städtebauliche Verträge zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc. ▪ Weitere Planungsinstrumente, z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten / Bebauungsfristen und Rückkaufsrechte

Konzepte durchmischte / urbane Quartiere (Bsp. Berlin und Tübingen)





Quelle: Umweltbundesamt: Umwelt- und Aufenthaltsqualität in urbanen Quartieren, Bild: Ricarda Pätzold / Difu, https://www.boell.de/de/neue-stadtquartiere

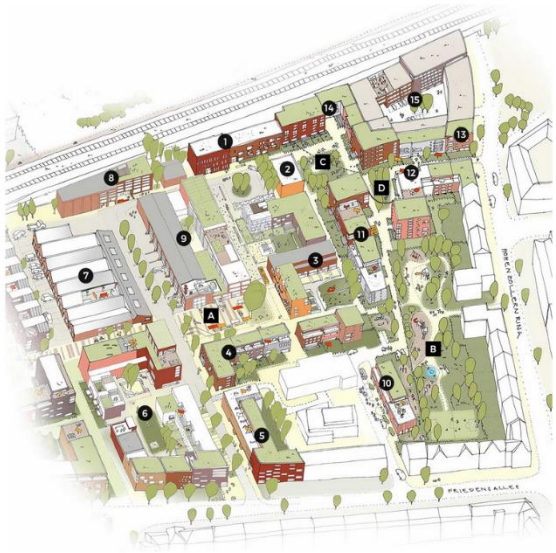
Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Handwerk auf ehemaligen Industriearealen (Bsp. Hamburg)



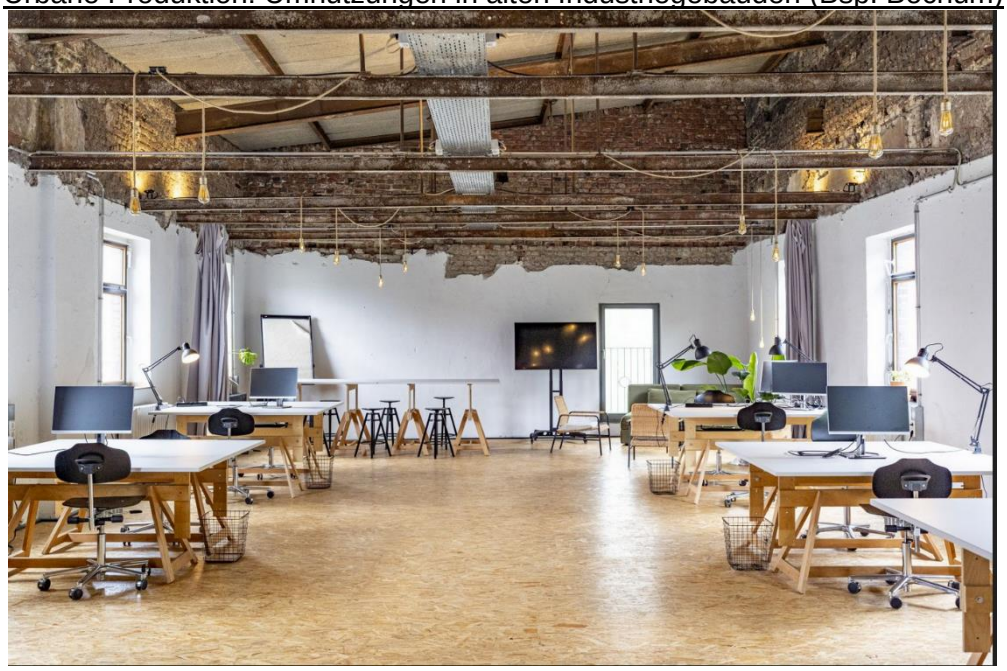
1. geförderte Wohnungen
2. Mietwohnungen
3. Eigentumswohnungen
4. Baugemeinschaften
5. Seniorenwohnungen + Kita EG
6. Mietwohnungen
7. Gewerbe Halle 7
8. Gewerbe Magazingebäude
9. Gewerbe Halle 6
10. Kita und geförderte Wohnungen
11. Eigentumswohnungen
12. Mietwohnungen
13. geförderte Wohnungen
14. geförderte Wohnungen
15. Gewerbe

Öffentliche Bereiche / Freibereiche

A. Quartiersplatz
B. Spielplatz
C. grüner Hof
D. steinerner Hof



Urbane Produktion: Umnutzungen in alten Industriegebäuden (Bsp. Bochum)



Quelle: http://www.halle6-kolbenhoefe.de/, https://www.kolbenhoefe.de/konzept/, https://urbaneproduktion.ruhr/beispiel/kofabrik/

Schaffung Aufenthaltsräume mit besonderem Charakter (Erlebnisgastronomie, Aufenthaltsräume in urbanen Quartieren oder der Innenstadt) (Bsp. Aalen, Wuppertal)





Quellen: safe-aalen.de, 2021, ostertag-aalen.de, 2021, Utopiastadt_Wuppertal_Fotografie Wolf Sondermann.

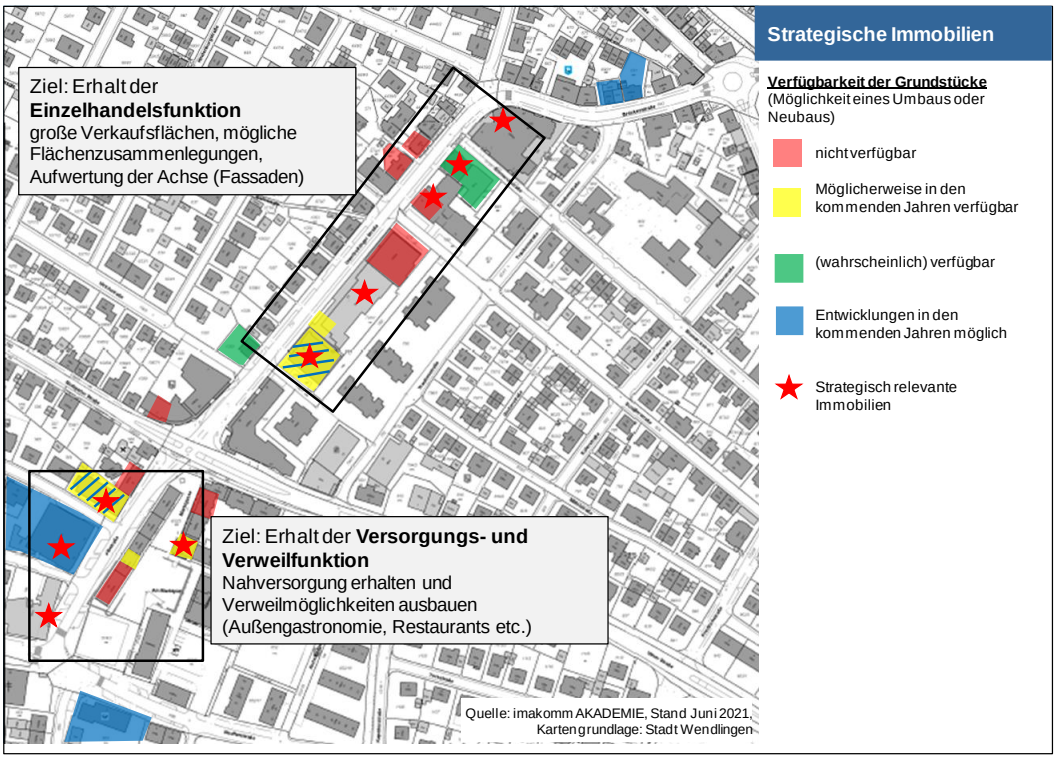
Ansätze für Entwicklung von Handwerk und neuen Nutzungen in der Innenstadt (Solingen, Hamburg)



Quelle, https://www.glaeserne-werkstatt-solingen.de/
https://www.handwerkshof-ottensen.de/#,
https://urbaneproduktion.ruhr/beispiel/handwerkerhof-ottensen/



Strategische Flächenentwicklung und Leerstandsnutzung (Bsp. Wendlingen)



Quelle, imakomm, „Branchenmixoffensive Wendlingen“.

Kreativ-, Eventraum und Co-Working (Bsp. Herrenberg)

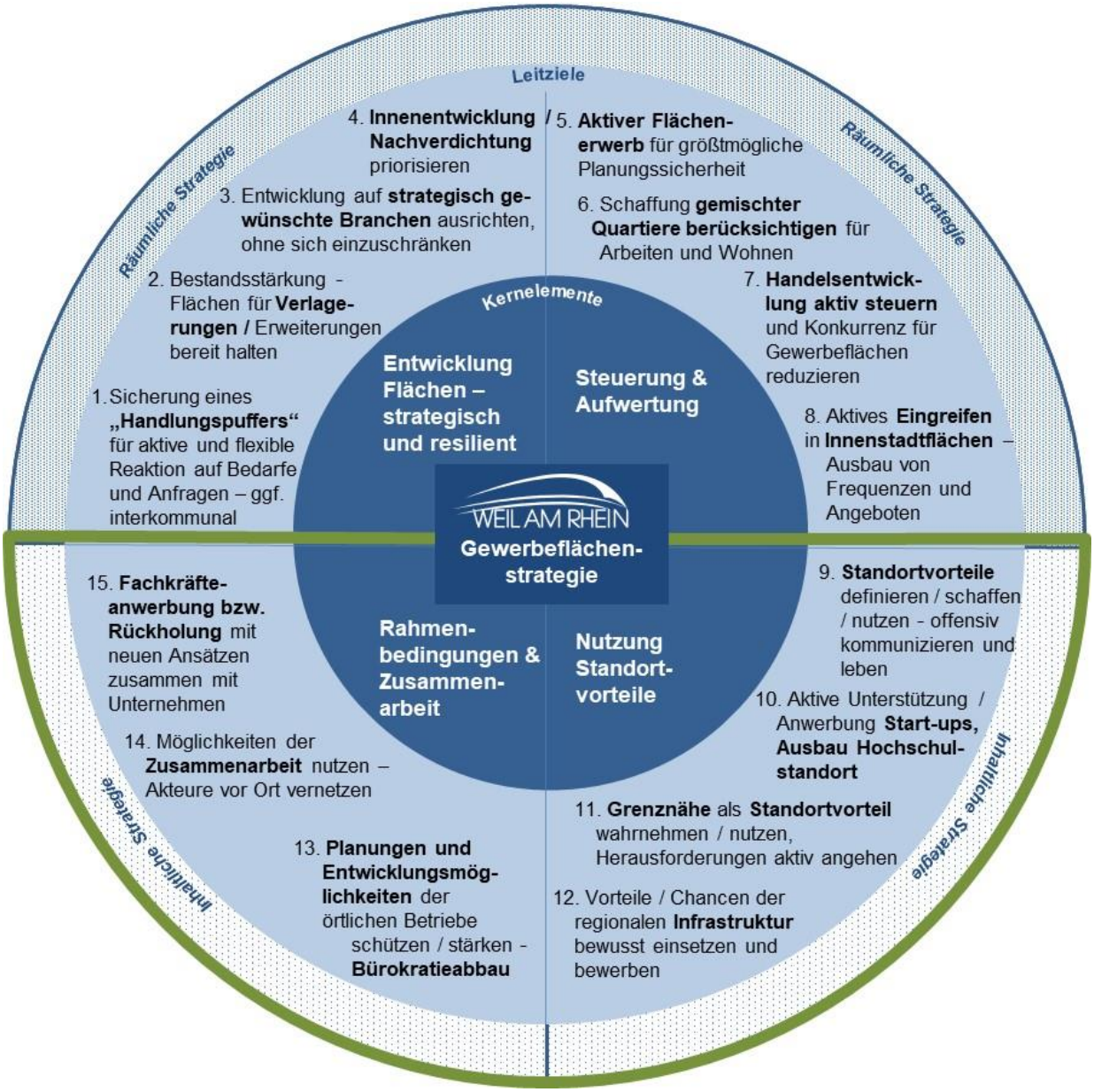




Quelle: Stadt Herrenberg, https://kreativ.mfg.de/news/details/3365-chamaeleon-spaces-20-eroeffnet/

6.4 Inhaltliche Strategie - Kernelemente und Leitziele

Die weiteren Kernelemente und Leitziele der Gesamtstrategie beziehen sich auf Maßnahmen und Ansätze, die **inhaltlich** zu einer Stärkung und Entwicklung von Weil am Rhein als Wirtschaftsstandort beitragen können. Diese umfassen Themen der Standortprofilierung, der Zusammenarbeit, wie auch der Fachkräfteanwerbung.



Nutzung Standortvorteile

Der Standortwettbewerb zur Ansiedlung neuer Unternehmen nimmt nicht nur in Weil am Rhein merklich zu, sondern deutschlandweit. Unternehmen achten nicht mehr rein auf die Verfügbarkeit von Flächen, sondern auch auf attraktive Rahmenbedingungen, egal ob infrastrukturell oder auch weiche Standortfaktoren, wie z.B. ein attraktives Umfeld zur Anwerbung von Mitarbeitenden. Es gilt diese Standortvorteile weiterhin zu nutzen, noch konkreter zu definieren und gerade bei der Schaffung neuer Gewerbeflächen auch aktiv zu vermarkten. Ein sichtbares Absetzen von anderen Standorten gelingt heute nur noch mit auffälligen Ansätzen, die über eine reine Flächenbörse hinausreichen und auch gelebt werden müssen.

9. Weil am Rhein weist grundsätzlich **zahlreiche Standortvorteile** auf – gerade auch für den Gewerbestandort. Neben der **Erreichbarkeit** (über Straße, Hafen, Schiene) können vorhandene Cluster, die **infrastrukturelle Ausstattung** und auch das Umfeld im Sinne eines attraktiven Standortes auch für **Freizeitangebote** genutzt werden. Grundsätzlich können hier auch noch weitere **Punkte definiert und ausgebaut** werden, gerade auch bei der Ansprache bestimmter Branchen und deren notwendiger **Rahmenbedingungen** (überdurchschnittliche Breitbandanbindung, Unterstützung bei der Fachkräfteanwerbung, nachhaltige Gewerbegebiete mit gemeinsamer Infrastruktur, Urbane Quartiere, etc.). Das heißt: mit der Umsetzung neuer Konzepte, Flächen und innovativer Rahmenbedingungen (gerade auch Aspekte, die auch im näheren Umfeld so nicht gegeben sind) ist auch immer eine aktive Sichtbarkeit von Bedeutung.

10. Wie die aktuellen Statistiken zeigen, weist Weil am Rhein eine negative Bildungswanderung auf, da gerade jüngere Bevölkerungsgruppen für Studium und Ausbildung an wesentliche Hochschulstandorte abwandern. Weil am Rhein kann hier zukünftig vermehrt seine aktuellen Entwicklungen nutzen und sich als **Architekturstandort** (Umsetzung Duale Hochschule Lörrach auf dem Vitra Campus) **profilieren**. Dabei ist auch für die Studierenden hinaus weiterzudenken, die **Kreativbranche** auch an Standort zu halten und Flächen für **Start-ups und Jungunternehmen** anzubieten. Dies ist als **kontinuierlich wachsender Prozess** zu verstehen, der aktiv genutzt werden kann auch um neue Unternehmen langfristig an den Standort zu binden und dabei auch ein klares **Alleinstellungsmerkmal** auch in Kooperation mit Vitra aufzubauen. Dies kann sich positiv auf den Gesamtstandort, die Wirtschaftskraft und auch die Fachkräfteanwerbung auswirken.

11. Die Nähe zur Schweizer Grenze stellt für den Standort Weil am Rhein eine wesentliche Herausforderung dar. Die Lohn- und Arbeitsstrukturen im Nachbarland führt zu einer hohen Zahl an Grenzgängern, die in der Schweiz arbeiten und auf der deutschen Seite wohnen. Dies wird vorrangig als Standortnachteil empfunden. Grundsätzlich sollten aber gerade auch die **Vorteile vermehrt definiert und genutzt** werden, sowohl für die **französische als auch die Schweizer Grenznähe**. Sowohl die vermehrte **Kooperation** könnte hier genutzt werden für grenzüberschreitende Konzepte, aber auch Überlegungen getroffen werden, welche **ausländischen Firmen und Branchen durch Standorte auf deutscher Seite / in der EU profitieren könnten** und hier bei verfügbaren Flächen eine **aktive Anwerbung** anstreben. Dies kann sowohl durch eine ausgegliederte Produktion gelingen aus als durch Außenstellen auch von KMUs durch den Zugang zu deutschen Kunden. Die Grenznähe kann hier bei einer aktiven Flächenvermarktung einen klaren Standortvorteil bringen.
    Gleiches gilt weiterhin für Branchen, die **Kunden aus der Schweiz und Frankreich anziehen** oder auch grenzüberschreitende Handelsbeziehungen intensivieren könnten (z.B. Gesundheitsbranchen).

12. Weil am Rhein befindet sich in einem starken Standortumfeld, das zwar Konkurrenz bringt, aber auch **Vorteile durch starke kooperierende Strukturen** bietet. Neben Überlegungen der **Nutzung durch interkommunale Kooperationen** in der Gewerbeflächenentwicklung, können gerade **Knowhow und Netzwerke** noch stärker genutzt werden, gerade in der Standortvermarktung. Die regionalen Wirtschaftsförderungs- und Tourismuseinrichtungen bieten hier wichtige Plattformen und können auch Knowhow bündeln, das vor Ort dann nicht mehr in jeder Kommune verfügbar sein muss (unter anderem Beratungen für ortsansässige Unternehmen in spezifischen Themenfeldern, wie Digitalisierung, KI oder Nachhaltigkeit. Nichtsdestotrotz muss es zusätzlich das Ziel sein, die individuellen Standortvorteile zusätzlich nach außen zu tragen und sich auch im Umfeld abzusetzen. In diese Mischung können die Kommunen vor Ort auch im gegenseitigen Austausch mit ihren Ideen voneinander profitieren.

Idee / Maßnahme / Beispiele:

Schaffung von Flächen für Gründer, innovative Jungunternehmen in attraktiven Räumen in bestehenden Gebäuden oder als Neubau (Rastatt, Karlsruhe, Straubing)







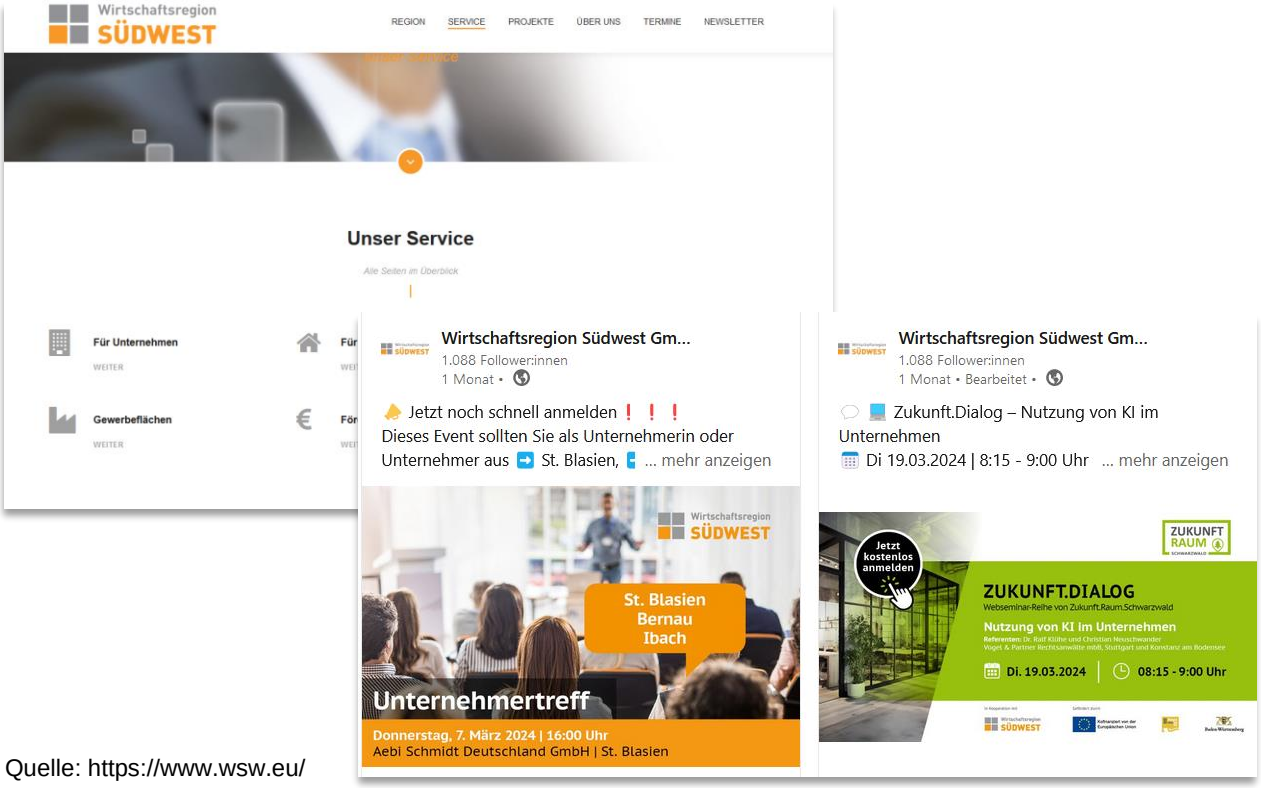
Quelle: https://www.rastatt.de/wirtschaft-foerdern/gruenderzentrum, Praxisbericht Karlsruhe. Alter Schlachthof als Raum für Kreativunternehmen; https://standort.straubing.de/besser-investieren/unternehmensgrndung/technologie--und-grnderzentrum/index.html

Klare Vermarktung von Standortvorteilen (Bsp. Roth)



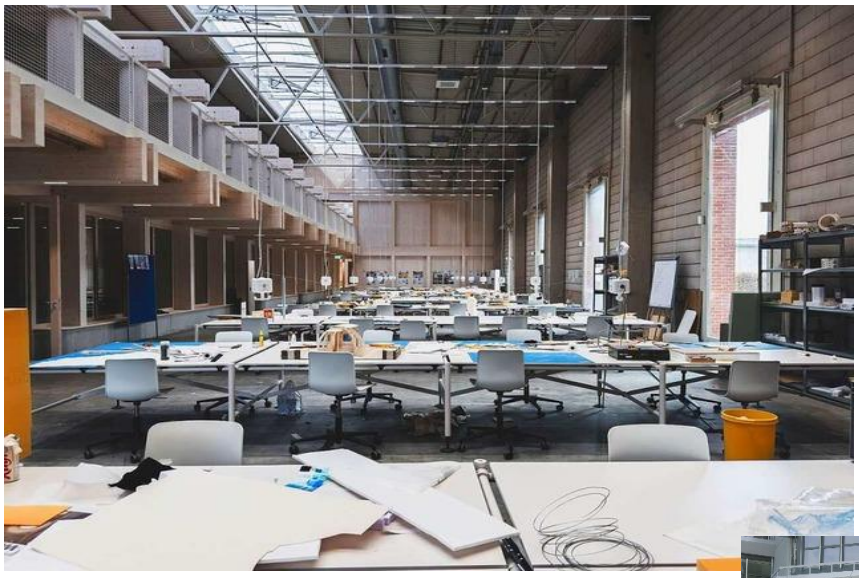
Bildquellen: imakomm / ATTACKE / Stadt Roth

Vorhandene Kooperationen nach mehr nutzen



Quelle: https://www.wsw.eu/

Die eigenen individuellen Vorteile genauer definieren und nach außen stellen





Quelle: https://www.badische-zeitung.de/der-studiengang-architektur-ist-bei-vitra-in-weil-am-rhein-angekommen
https://www.schwarzwald-tourismus.info/attraktionen/weil-am-rhein-die-stadt-der-stuehle-b5bc9c7e50

Grafik: Maßnahmenvorschläge für das Leitziel 10

Maßnahme	Inhalte
Raum schaffen für Kreativität	bei freien Flächen können alternative Nutzungen auch zur Anwerbung von jungen und innovativen Unternehmen an den Standort Weil am Rhein vorangetrieben werden. Als denkbare kleinflächige Raumkonzepte kommen bei vorhandenen Leerständen in Frage: ▪ Co-Working Spaces, ▪ Labore (auch z.B. mit regelmäßigen Angeboten für Schüler in Kooperation zwischen Schulen und ansässigen Firmen) ▪ Pop Up Store, Experience Rooms Grundsätzlich können auch Überlegungen vorangetrieben werden, Leerstände auch als Raumangebot zu nutzen oder auch in Kooperation mit der Hochschule

Rahmenbedingungen und Zusammenarbeit

Nicht nur die Schaffung von adäquaten Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung von Unternehmen an den Standort ist eine wesentliche Voraussetzung der Wirtschaftsentwicklung, sondern gerade auch die Zusammenarbeit und die langfristige Bindung und Stärkung von ansässigen Unternehmen stellt einen wesentlichen Baustein eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandortes dar. Dazu zählt die kontinuierliche Kommunikation zur Ermittlung von konkreten Bedarfen, wie auch die Unterstützung bei aktuellen Herausforderungen und Bedarfen. Dazu zählt nicht nur eine verfügbare Entwicklungsfläche, wenn Bedarfe gegeben sind, sondern aktuell auch Aspekte, wie ein Bürokratieabbau und eine Unterstützung bei der Fachkräfteanwerbung. Weitere und sich wandelnde aktuelle Themenfelder sind im direkten Austausch mit den Unternehmen immer wieder gemeinsam zu definieren. Die Nutzung von regionalen Angeboten der Beratung und Fortbildung sowie die gemeinsame Vermarktung wurden bereits in den vorhergehenden Leitzielen erläutert.

13. Für viele Unternehmen – nicht nur in Weil am Rhein – stellen **bürokratische Vorgaben bei Bauvorhaben, Fördermittelsuche und Anwerbung von Arbeitskräften** wesentliche Hürden in der eigenen Entwicklung dar. Zusammen mit einer knappen personellen Ausstattung innerhalb der Verwaltungen, um **Prozesse zu beschleunigen**, kann es hier zu Unstimmigkeiten kommen, die in Teilen durchaus zu überwinden sind. Grundsätzlich sollte das Ziel verfolgt werden, neben allen rechtlichen Vorgaben – gemeinsam zu Lösungen in einer **schnellen Umsetzung zu ermöglichen** und Unternehmen eine Beratung anzubieten, welche Entwicklungsmöglichkeiten sich ihnen bieten. Dies kann bei einer **professionellen Umsetzung** (digitale Antragsmöglichkeiten, klare Ansprechpartner und Hilfestellungen) ein klarer **Standortvorteil** sein. Planungen und Entwicklung können damit beschleunigt werden und Vorteile für beide Seiten entstehen.

14. In Weil am Rhein bestehen mit einer klaren Besetzung von Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing durch die WWT, sowie auch privaten und ehrenamtlichen Organisationen, wie die IG Weinweg oder die Arbeitsgruppe AUF (Arbeit, Unternehmen, Familie), bereits zahlreiche aktiv Beteiligte an der Wirtschafts- und Innenstadtentwicklung. Diese Vorteile gilt es auch weiter zu nutzen und ggf. noch weiter zu optimieren. Gerade eine gemeinsame Organisation des Einzelhandels oder der Innenstadtbrachen zur Vertretung ihrer Interessen wäre für die Zukunft wieder wichtig und wünschenswert.
    Eine Gewerbestrategie sieht neben den rein räumlichen Entwicklungskomponenten, die v.a. thematisch in der Umsetzung bei der Verwaltung zu sehen sind, auch

zahlreiche Aspekte vor, die sich eben mit inhaltlichen Themen beschäftigen. Auch wenn hier die Wirtschaftsförderung in zahlreichen Aspekten eine Federführung übernehmen kann, so ist gerade die Zusammenarbeit mit den **Akteuren vor Ort im Sinne einer Aufgabenteilung und gemeinsamen Zielsetzung** von Bedeutung, wie auch **Kommunikation mit den Unternehmen vor Ort** zu individuellen Bedarfen, Planungen und Herausforderungen.

In der **Einrichtung von festen Abstimmungsformaten** besteht hier eine Möglichkeit der Ausweitung der Akzeptanz von Zielen und Planungen, da die frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den betroffenen Gruppierungen hier eine zielführende Zusammenarbeit ermöglicht. Dies kann sowohl bauliche Maßnahmen betreffen als auch inhaltliche Entwicklungsthemen nach wesentlichen Schwerpunkten.

Eine **Aufgabenteilung** ermöglicht weiterhin die Reduktion des personellen Aufwandes an einzelnen Stellen, da die Dopplung von Tätigkeiten reduziert wird und auch ehrenamtliche Tätigkeiten weiter fortgeführt werden können, auch wenn sich die Aufgaben hier in den meisten Kommunen auf immer weniger Schultern bündeln.

15. Wie sich im Rahmen der Analysen und Beteiligungen gezeigt hat, stellt der **Fachkräftemangel** die örtliche **Wirtschaft in Weil am Rhein vor große Herausforderungen**. Dies ist grundsätzlich kein standortspezifisches Problem, sondern eine bundesweit sich weiter verschärfende Entwicklung. Nichtsdestotrotz gilt es, der Thematik auch vor Ort individuell zu begegnen.

    In diese Thematik spielen zahlreiche der bisherigen Leitziele klar hinein, da eine **Fachkräfteanwerbung** nur mit einem funktionierenden Gesamtstandort leistbar ist.

    Zu den wesentlichen Rahmenbedingungen zählen dabei

    - **Standortvorteile** definieren und vermarkten,
    - ein überdurchschnittliches **infrastrukturelles Angebot** inkl. Bildungs- und Gesundheitsangeboten,
    - wie auch ein Angebot an **bezahlbarem Wohnraum**, gerade auch bei kleineren Einheiten für die Anwerbung auch jüngerer Bevölkerungsgruppen. Auch Ansätze der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen kann hier ein Mittel sein, um bezahlbaren Wohnraum, gerade für Auszubildende und Berufseinsteiger zu schaffen.
    - **konkrete Vorteile**, wie gesicherte Kinderbetreuung, Willkommenspakete, Mobilitätsangebote, etc. schaffen und Unternehmen damit in Kooperationen unterstützen bei gemeinsamer Umsetzung.

- **Anreize gerade auch für ältere Arbeitnehmer** schaffen, die einem immer größeren Anteil der Beschäftigten ausmachen. Die längere Bindung im Beruf und die Nutzung des Knowhows können Unternehmen hier klare Vorteile bieten.

Die Stadt Weil am Rhein stellt sich der **Herausforderung** bereits aktiv und ist in regionalen Netzwerken aktiv, die selbst zahlreiche Vermarktungs- und Beratungsaktivitäten für die Unternehmen und Ansiedlungswille in Landkreis und Region durchführt. Auf dieser Grundlage können sinnvoll Ergänzungen für den individuellen Standort Weil am Rhein selbst und auch für eine noch stärkere Sichtbarkeit der Besonderheiten und Standortvorteile nach außen vorgenommen werden.

Idee / Maßnahme / Beispiele:

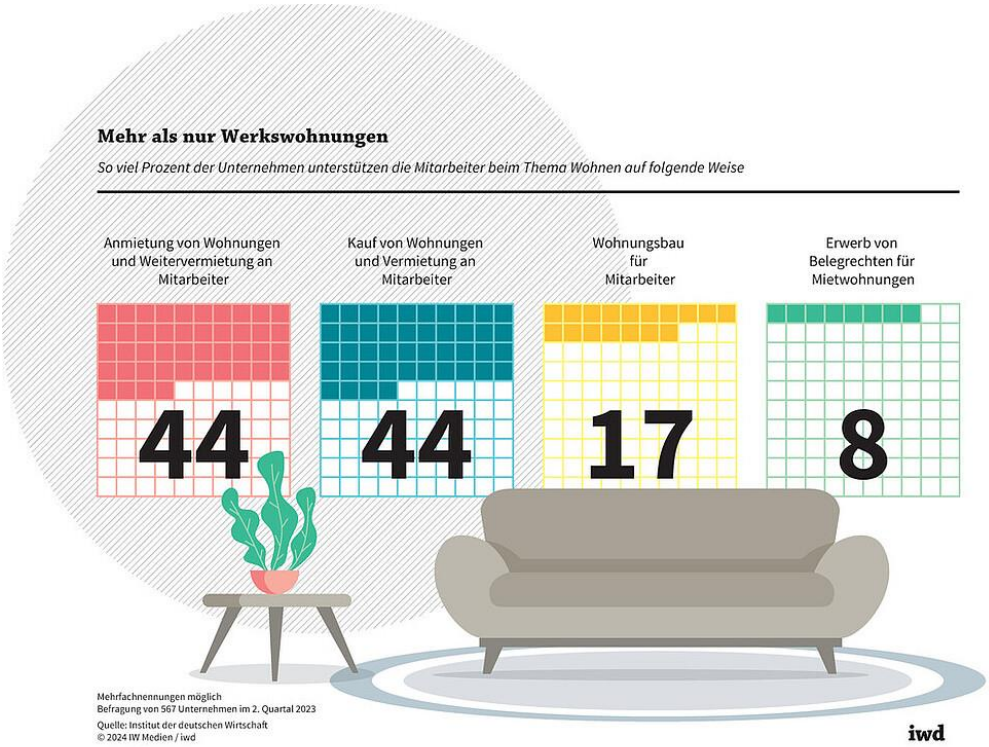
Unterstützung Unternehmen, um ältere Beschäftigte im Unternehmen zu halten



Quelle: https://www.kofa.de/mitarbeiter-finden/zielgruppen/aeltere/

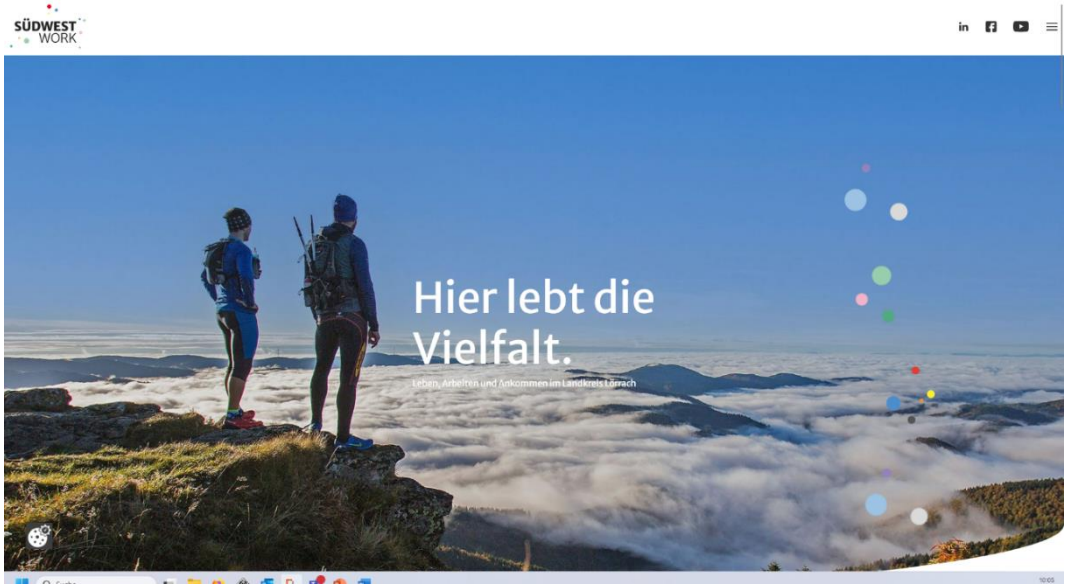
Werkswohnungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Fachkräfteanwerbung. Auch als Kooperation von kommunaler Wohnungsbaugesellschaft und Unternehmen denkbar.





Quelle: https://www.imm-cologne.de/magazin-archiv/business-insights/revival-fuer-werkswohnungen/; https://www.iwd.de/artikel/renaissance-der-mitarbeiterwohnungen-612774/ https://www.ihk-muenchen.de/de/Service/fachkraefte-sichern/werkswohnungen/

Vorhandene Marketingplattformen noch stärker nutzen, aber auch mit individuellen Vorteilen und Besonderheiten werben



Quelle: https://www.suedwestwork.de/

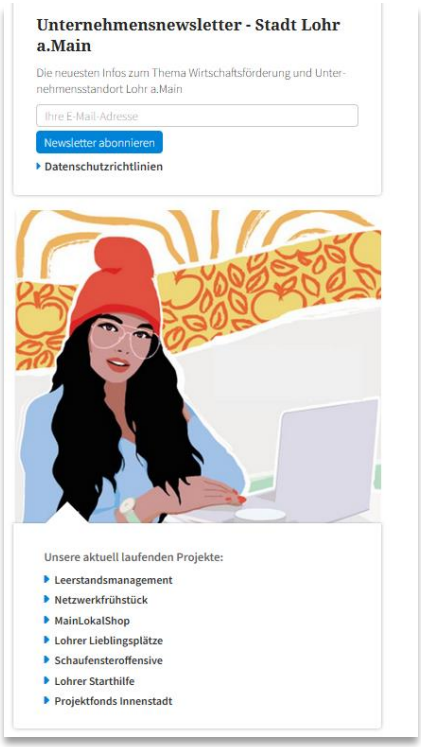
Klare Bewerbung und Netzwerkbildung zur Nutzung von bestehenden Clustern und Knowhow





Quelle: https://www.giengen.de/de/Wirtschaft-Bauen/Gewerbegebiete/Giengener-Industriepark-A7; Standortbroschüre

Kommunikation und Sichtbarkeit



Quelle: Lohr am Main

Auffallende und klare Ansprache von Zielgruppen für Fachkräfte



Quelle: https://www.visit-hannover.com/Hannovers-Image/Aufregend-unaufgeregt-Fachkr%C3%A4fte-Hannover

6.5 Fazit und Empfehlung Umsetzungsschritte nach Zeitstufen

Im Oberzentrum Weil am Rhein, bestehen heute nur **noch eingeschränkt Entwicklungsmöglichkeiten** für die Erweiterung ansässiger Unternehmen und Neuansiedlungen am Standort. Auch wenn die internen Erweiterungsbedarfe aktuell noch gedeckt werden können, so sind gerade Flächen für mittlere oder größere **Anfragen** zur Stärkung des Gesamtstandortes rar und können **mittel- bis langfristig die Bedarfe nicht decken**. Ein **aktives Handeln ist kaum möglich**.

Für eine **aktive Anwerbung von gewünschten Branchen und Unternehmen** und einer weiteren **Standortprofilierung** ist ein **Handlungspuffer** im Sinnen von verfügbaren Potenzialflächen eine wesentliche Grundlage. Überlegungen und Planungen der weiteren Umsetzung von **Gewerbeflächen im angepassten Umfang** wäre damit ein wesentlicher Schritt für den Wirtschaftsentwicklung. Dabei geht es nicht um eine schnellstmögliche Flächenbelegung, sondern um **gezieltes Handeln bei Erweiterungsbedarfen** und auch bei **attraktiven Neuansiedlungen** mit erwartbaren positiven Effekten für den Gesamtstandort Weil am Rhein

Aufgrund der Flächenknappheit kommt der **Nachverdichtung** und der **Aufwertung / intensiven Nutzung von Bestandsgebieten** eine wesentliche Rolle. Damit kann in wesentlichen Gewerbegebieten durch eine Umnutzung neben der Schaffung von zusätzlichen Flächen auch eine zeitgemäße Aufstellung erreicht werden. Die **aktive Steuerung von Branchen**, auch unter Einbeziehung der Innenstadt für Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe, unterstützt diese zusätzlich.

Weiterhin bestehen strategische Ansätze im Rahmen einer **Standortprofilierung** zur aktiven Anwerbung von Unternehmen und Fachkräften. Die Definition von **Standortbesonderheiten** und auch von Vorteilen der Grenznähe sind dabei mit einzubeziehen, um sich auch vom weiteren Umfeld abzuheben. Insgesamt kann die Stadt Weil am Rhein ihre Standortvorteile noch verstärkt ausspielen und nutzen, um **zusammen** mit den **Akteuren vor Ort** noch bessere Rahmenbedingungen für bestehende und zukünftige Unternehmen umzusetzen.

Die **personellen und finanziellen Ressourcen** sind dabei entsprechend ggf. auszubauen, da wesentliche Schritte einer intensiven Kommunikation und Abstimmung bedürfen.

Auf Basis der erfolgten Überlegungen können folgende **Umsetzungsschritte** empfohlen werden. Diese sind grundsätzlich davon **abhängig welches Umsetzungsszenario verfolgt wird**.

Die Empfehlungen basieren auf einem **moderaten bis wachsenden Ansatz**, der aber eine Innenentwicklung immer mit im Fokus behält.

Die angegebenen Schritte stellen im groben die wesentlichen **notwendigen Handlungsansätze** dar, um eine **Entwicklung von Flächen** zu ermöglichen und die **notwendigen Rahmenbedingungen** zu schaffen. Auch einzelne längerfristig umsetzbare und kontinuierliche Schritte sind dabei zeitnah zu starten, da Verfahrensschritte und notwendige Handlungsansätze hier erwartbar mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen[8]

Zeitplanung	Umsetzungsschritte	Details
Kurzfristig / zeitnah	▪ Entscheidung Flächenentwicklung Gewerbe und sonstige Quartiersentwicklung gemäß ISEK ▪ Umsetzung noch gegebener Flächen FNP	▪ Entscheidung Gesamtstrategie räumliche Entwicklung ▪ Definition von Rahmenbedingungen ▪ Start Planungsschritte, Flächenprüfungen
	▪ Start Umsetzung Aufwertungen / Nachverdichtung bestehende Gewerbegebiete ▪ Offensive Nachverdichtung Innenstadt	▪ Aktive Innenentwicklung vorantreiben ▪ Kommunikation mit Unternehmen ▪ Übersicht Potenziale Leerstände / untergenutzte Flächen ▪ Planungen Zwischenerwerb Flächen
	▪ Einigung auf vorrangig anzusiedelnde Branchen und Start einer aktiven Bewerbung von Flächenpotenzialen	▪ Definition von Zielgruppen ▪ Überlegungen Aufbau aktive Vermarktungsansätze
	▪ Ansprache Kooperationspartner	▪ Weitere Überlegungen zur Zusammenarbeit Ausbau Hochschulstandort / Start-ups forcieren ▪ Regionale Zusammenarbeit weiter nutzen / ausbauen
	▪ Erste Bewertung von möglichen Potenzialflächen zur Umsetzung	▪ Klärung Besitzverhältnisse ▪ Prüfung Rahmenbedingungen / Hemmnisse der Umsetzung
Mittelfristig	▪ Aufwertung / mögliche Schaffung gemischte Quartiere	▪ Gesamtkonzept definieren mit Entwicklungen Wohnen und Gewerbe ▪ Ansprache Bestandsunternehmen über Verlagerungsinteressen beginnen (wenn alternative Flächen vorhanden)
	▪ Optimierung weiterer Rahmenbedingungen gemäß Strategie	▪ Attraktivierung Gesamtstandort (auch schon kurzfristig denkbar) ▪ Definition der Standortvorteile und Umsetzung, auch über Wirtschaft hinaus
Langfristig	▪ Umsetzung weiterer Potenzialflächen / Interkommunale Flächen	▪ wenn strategisch gewünscht anhand von Bedarfe und noch gegebenen Handlungspuffern ▪ Umsetzungsprozess eher langfristig zu erwarten, ggf. auch frühzeitigere Planung
Kontinuierlich	▪ Kommunikation / Netzwerk Unternehmen vor Ort, um Bedarfe und Rahmenbedingungen regelmäßig abzustimmen und so auch eine angepasste Entwicklung zu ermöglichen	▪ Änderung der Bedarfe und notwendige Rahmenbedingungen sowie auch Zusammenarbeit in der Umsetzung stellen wesentliche Voraussetzungen für eine leistungsfähige Entwicklung dar. ▪ Ggf. auch regelmäßige Kommunikation im Sinne eines Unternehmerstammtischs
	▪ Nachverdichtung ermöglichen	▪ Soweit Flächen / Leerstände vorhanden, ist eine Belegung und intensive Flächenauslastung stets vorrangiges Ziel.
	▪ Überblick Anfragen und Flächenbilanz	▪ Anfragen von außen und Änderungen in der Flächenbilanz (erfolgte Erweiterungen, veränderte Bedarfe) sind wenn möglich regelmäßig festzuhalten und zu dokumentieren, um einen Überblick über Potenziale und Bedarfe vorliegen zu haben.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

[8] [8] Als ungefähre Orientierung für die Zeitstufen sind folgende Einstufungen anzusetzen: Kurzfristig: ca. 1-2 Jahre, Mittelfristig: ca. 5 Jahre, Langfristig: ca. 10-15 Jahre.

Anhang

7 Anhang

7.1 Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren

Im Folgenden werden die angewandten methodischen Verfahren im Einzelnen beschrieben.

a) Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1):

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauNVO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 15 Jahre berechnen.[9]

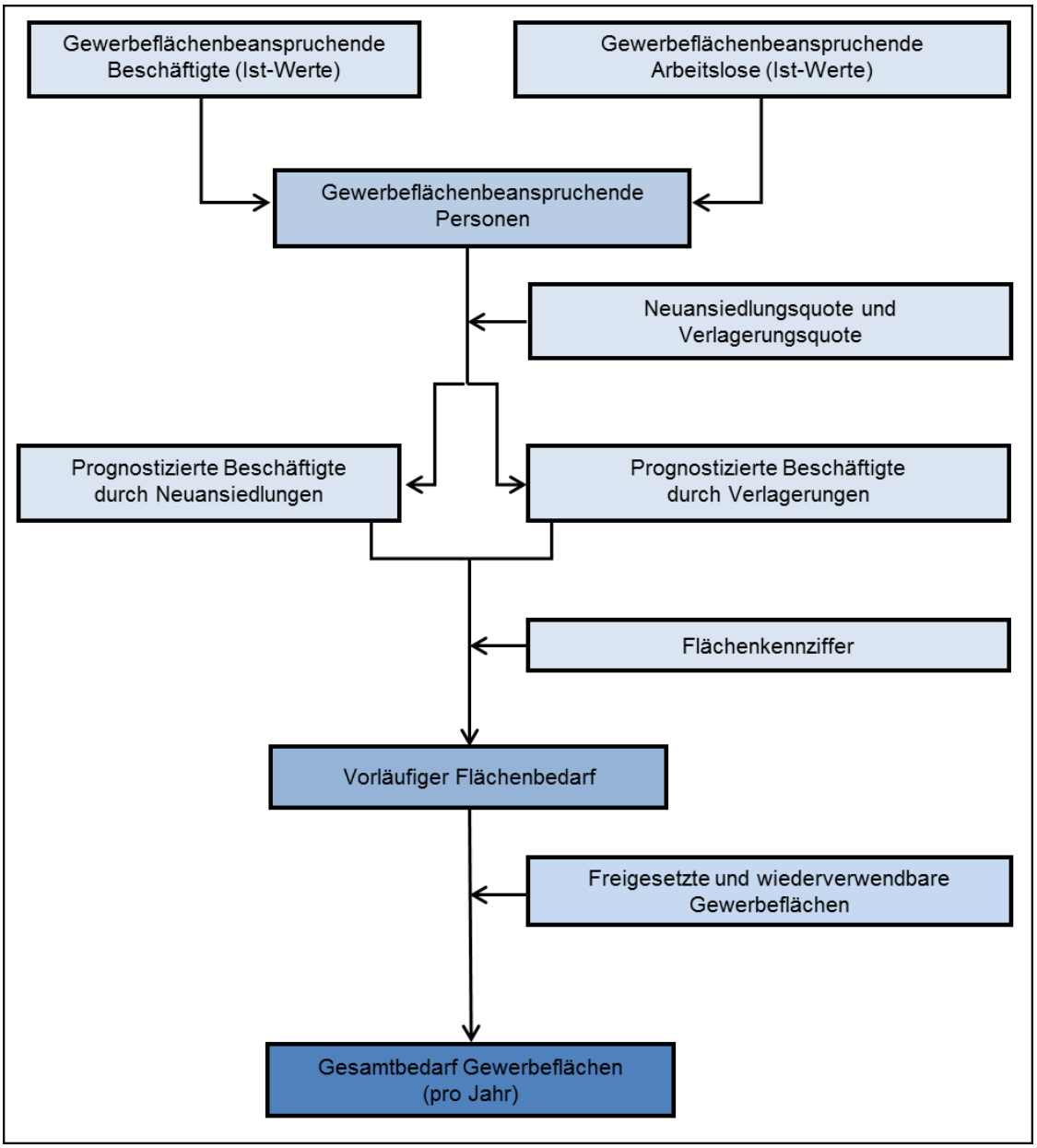
- **Varianten des Modells:**

  Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonometrischen Prognosemodells waren umfangreiche Zeitreihenanalysen über Standortentscheidungen von Betrieben in Verbindung mit einer Flächennachfrage. Die Annahmen dieses Grundmodells stellten sich schon bald als unrealistisch heraus. Die verwendeten Standardwerte bei den einzelnen „Stellschrauben" waren zum Teil deutlich zu hoch angesetzt, sodass auch der resultierende Gewerbeflächenbedarf unrealistisch hoch ausfiel. Daher folgte im Jahr 1984 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen eine **erste Weiterentwicklung** des Prognosemodells (ILS-Version) auf Basis einer verbesserten Datengrundlage. Eine **zweite Weiterentwicklung** des Prognosemodells fand 1987 durch die Einbeziehung differenzierter Werte nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).[10] Weiterhin wurde 2010 eine weitere Variante anhand eines Fallbeispiels der Stadt Potsdam erarbeitet (TBS-Modell). [11]

[9] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.
[10] CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.
[11] Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Difu, 2010.

Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Verbindung aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers[12] mit ein.

Grafik: Schematischer Aufbau des GIFPRO-Modells (Ansatz 1)



Quelle: imakomm AKADEMIE 2024; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

[12] Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).

- **Grundannahmen des Modells:**

  Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder
  (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
  (2) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder
  (3) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

  Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

Gewerbeflächenbedarf =
Gewerbeflächenbeanspruchende Personen * Flächenbedarf pro Person

  Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:
  (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
  (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
  (3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).[13]

- **Zentrale Kennziffern, Quoten und Stellschrauben:**

  Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere auch deshalb, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell**.
  Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

[13] Vallée, D. (2012), S. 24f.

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).[14] Grundlage hierfür sind die amtlichen Statistiken des Statistischen Landesamtes (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten). Um etwaige temporäre Schwankungen bzw. Ausreißer in den Beschäftigtenzahlen auszugleichen, wird sowohl bei den Beschäftigten als auch bei den Arbeitslosen als Basis der Mittelwert der letzten sechs Jahre verwendet. Einbezogen werden die Beschäftigten aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ (zu 100%), „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ (zu 40%) sowie „Sonstige Dienstleistungen“ (zu 40%[15]). Die Beschäftigen werden nur anteilig mit einem Prozentsatz berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ sowie „Sonstige Dienstleistungen“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen und als nicht störendes Gewerbe durchaus auch an anderen Standorten (Mischgebiete, Innenstädte) angesiedelt werden können und auch sollen (und deshalb in einer gesonderten Berechnung weitere Berücksichtigung finden).
  Den Bedarfen wurde ein **Planungszuschlag** von 30% zugerechnet, der einen Flächenpuffer zur ausreichenden Flexibilität beinhalten soll sowie eine Einbeziehung von Nebenflächen berücksichtigt.

- **Flächenkennziffer:** Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person). Für die Flächenkennziffer wird ein Standardwert von 200 m² / Beschäftigter angenommen (aktuelle Empfehlung[16]). Nach Bewertung der individuellen Situation vor Ort auf Basis der Branchenstruktur wird dieser Wert auf 170 angepasst, da die Hauptbranchen eine leicht unterdurchschnittliche Flächenintensität aufweisen (hoher Anteil an Dienstleistungssegmenten / Handel mit einem geringeren Flächenbedarf).

- **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune

[14] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.
15 Anteil der Beschäftigen der Sonstigen Dienstleistungen wurde im Vergleich zum klassischen GIFPRO-Modell auf 40% erhöht, da heute die Dienstleistungen auch in den Gewerbegebietslagen einen immer höheren Stellenwert einnehmen und daher auch der Flächenbedarf entsprechend ansteigt.
[16] Bonny, H. W. (2013), S. 11.

(interkommunale Verlagerung) resultieren. Der Standardwert wird bei 0,15 / 100 für gewerbeflächenbeanspruchenden Personen im produzierenden Gewerbe festgelegt sowie ein bei 0,77 / 100 in den weiteren Wirtschaftszweigen (TBS-Version[17]). Die Attraktivität eines Standortes für Gewerbebetriebe und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt im Wesentlichen von der räumlichen Lage und der Ausprägung relevanter Standortfaktoren ab. Zur Bestimmung der Neuansiedlungsquote wurden daher folgende standortbezogenen Faktoren (Quellen: Desktop-Recherche, Angaben der Kommune) berücksichtigt:

- Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse,
- Nahversorgungssituation / Zentralität (Lebensmittel, Drogeriewaren),
- Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Stadthalle, Museum, Bibliothek, Schwimmbad, Gastronomie usw.),
- gesundheitliche Versorgung (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapie, Pflegeeinrichtungen, Apotheken usw.),
- Bildungs- und Betreuungsangebote (Kindergärten/Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Entfernung zu Hochschulen),
- Breitbandanbindung der Gewerbegebiete,
- verkehrliche Anbindung (Busverkehr, Anschluss an Bahnstrecke und Hauptverkehrsstraßen, nächster Güterbahnhof, nächster regionaler/internationaler Flughafen),
- Gewerbesteuerhebesatz,
- Bodenpreis für Gewerbeflächen (Durchschnittswerte).

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung anhand durchschnittlicher Bedeutungen der Faktoren ergibt sich ein Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote auswirkt, der in diesem Fall mit 0,17 und 0,79 leicht über den Ausgangswerten liegt.

- **Verlagerungsquote:** Erfasst die Fälle von Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung). Für die Branchen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ wird ein Standardwert von 0,403 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, für „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ und „sonstige Dienstleistungen“ von 0,778 / 100 gewerbeflächen-

[17] Bonny, H. W. (2013), S. 15.

beanspruchenden Personen angenommen (GIFPRO-Regionsmodell[18]). Auch die (intrakommunale) Verlagerungsquote ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. So ist generell zu beobachten: Niedrige Verlagerungsquoten zeigen insbesondere topographisch schwierige Regionen, Gebiete mit einer geringen wirtschaftlichen Dynamik sowie Bereiche, in denen große Betriebe vorherrschen.[19] Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw. hervorgerufen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:

  - Raumkategorie,
  - mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte,
  - Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 200 Mitarbeiter).

  Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt. Die Werte liegen hier leicht unter den Standardwerten mit 0,40 bzw. 0,775.

- **Freisetzungsquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch freiwerdende Fläche. Ein Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version[20]).

- **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiternutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version[21]).

- **Bewertung des GIFPRO-Modells:**

  - *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabegrößen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit Jahrzehnten zum Einsatz. Es ermöglicht Ergebnisse, auch wenn keine spezifischen,

[18] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).
[19] Bonny, H. W. (2013), S. 25.
[20] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).
[21] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

ortsbezogenen Daten verfügbar sind. Die Ergebnisse können allerdings lediglich eine erste, grobe Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf einer Kommune liefern. Das Modell bietet die Möglichkeit, die einzelnen „Stellschrauben" gemäß den örtlichen Gegebenheiten zu variieren, wie auch angewendet.[22]

- *Schwächen:* Wesentliche Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grundlage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem sind die, bei den zentralen „Stellschrauben" verwendeten Standardwerte zum Teil älter als 30 Jahre und damit hinsichtlich ihrer heutigen Gültigkeit in Frage zu stellen. Die Fundierung der Datengrundlage gestaltet sich schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen erreicht werden. Ein zentraler Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist zudem, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung **keine spezifischen Standortbedingungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.[23].
  Durch die hauptsächliche Berechnung auf Basis der Beschäftigtenzahlen der vergangenen Jahre (auch aufgrund fehlender valider Prognosewerte) werden unterdurchschnittliche Entwicklungen in die Zukunft fortgeschrieben, so dass die Ergebnisse nicht immer die realen Bedarfe wiedergeben. Gleiches gilt für einen geringen Beschäftigtenanteil in gewerbeflächennachfragenden Branchen, der fortgeschrieben wird.

- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells, die durch die Anpassung an die räumlichen Gegebenheiten bereits klar reduziert wurden, ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Bereich Gewerbeflächen heranzuziehen (Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realistische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

b) Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe (Ansatz 2):

Die weitere Herangehensweise der Bedarfsberechnung stellt eine Trendfortschreibung der Entwicklung in den letzten Jahren dar. Dieser Ansatz soll der Schwierigkeit Rechnung tragen, dass der GIFPRO-Ansatz die individuellen Gegebenheiten eines Ortes kaum darstellen oder einbeziehen kann, so dass bewusst zur Absicherung der Ergebnisse ein ergänzender Ansatz eingebunden wird (= Mehrfach-Plausibilität).

[22] Vallée, D. (2012), S. 25.
[23] Vallée, D. (2012), S. 26.

Auf Basis sowohl der bisherigen realen Nachfrage nach Gewerbeflächen (Daten wurden hier von 2016-2023 genutzt), als auch der Flächenentwicklung in den vergangenen Jahren wird bei diesem Ansatz **die Entwicklung der letzten Jahre analysiert und für die nächsten Jahre bis 2040 fortgeschrieben**.

Zu diesem Zweck wurden von der Stadtverwaltung folgende Daten abgefragt und ausgewertet:

- Gesamtumfang der **angefragten Gewerbeflächen** (Daten ab 2018 berücksichtigt),
- **Erweiterungsbedarfe** gemäß Unternehmensbefragung,
- **kommunale Flächenverkäufe** 2018 – 2022
- **Erweiterung Bestandsflächen Unternehmen** 2018 – 2022

Weiterhin finden folgende Inhalte Berücksichtigung:

- **Korrektur anhand der Angaben des Statistischen Landesamtes** zur Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen seit 2018.

- Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Diese Annahme entspricht allerdings nur selten der Realität. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung nach zentralörtlicher Funktion und Raumkategorie korrigiert.

c) Korrektiv: Reduktion um Planungsflächen:

- Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, wurden bei allen Berechnungsverfahren von den prognostizierten, absoluten Flächenbedarfen jeweils die **vorhandenen Flächenpotenziale** (verfügbare freie BPlan-Flächen, FNP-Flächen) **abgezogen**.
- Eine Einbeziehung weiterer **Korrektive** im Sinne von Auswirkungen durch die Entwicklungen von Industrie 4.0 oder weitere Änderungen der Nachfrage wurden **bewusst nicht einbezogen**, da hier keine einheitlichen Prognosen bestehen, wie sich die Nachfragen hierdurch entwickeln und so keine undefinierten Änderungen der Prognose erfolgen sollen. Dies wird auch durch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung bestätigt, die hier keine sinkenden Flächenbedarfe durch entsprechende Trends angegeben haben.

7.2 Anhang Unternehmensbefragung

Methodik & Strukturangaben:

Grafik: Strukturangaben der Unternehmensbefragung Weil am Rhein

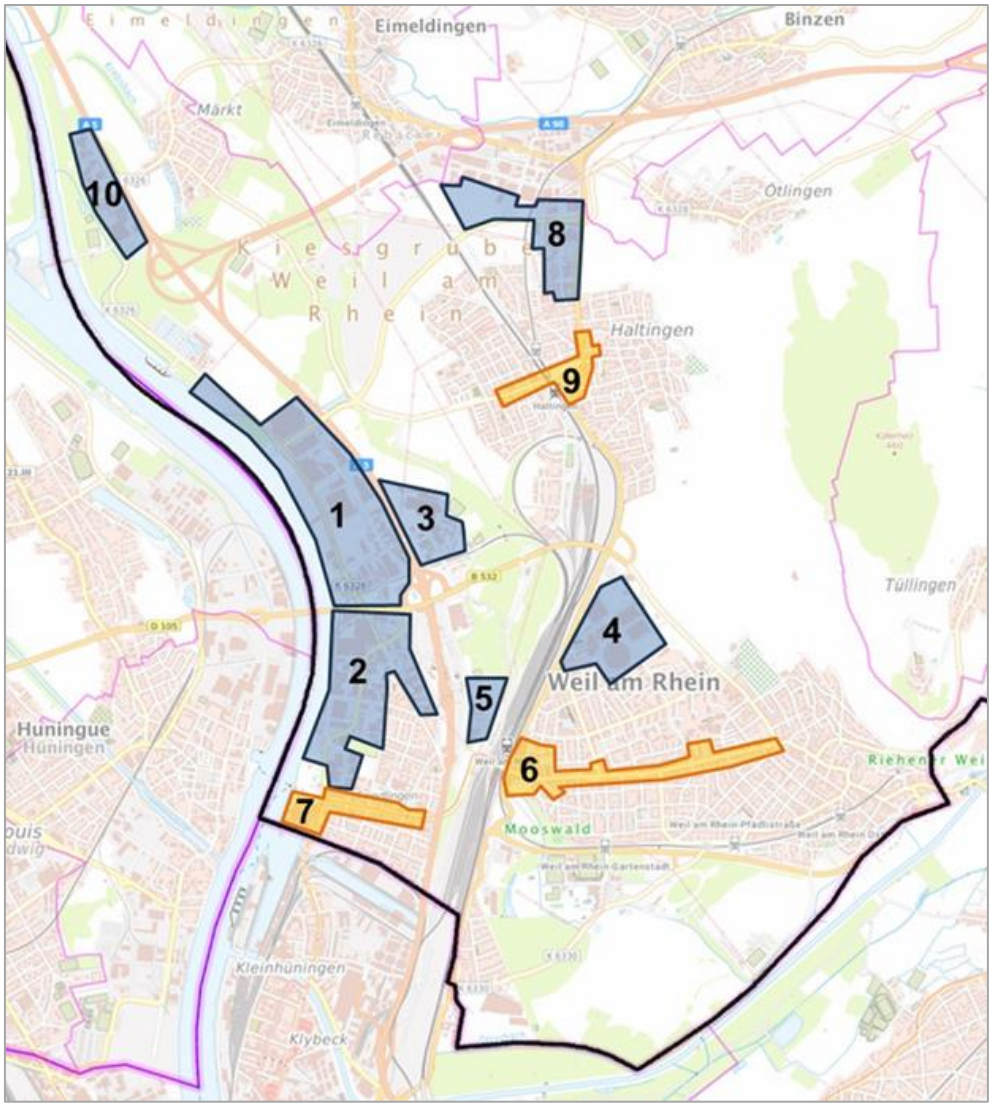
Branche	Stichprobe Befragung	
Verarbeitendes Gewerbe / Industrie	9	32%
Handwerk / Baugewerbe	7	25%
Einzelhandel / KFZ Handel & Reparatur	4	14%
Verkehr, Lagerei, Logistik	3	11%
Dienstleistungen	5	18%
Gesamt	**28**	**100%**

Anzahl Mitarbeiter	Stichprobe Befragung	
1 - 9 Mitarbeiter:innen	10	36%
10 - 29 Mitarbeiter:innen	8	29%
30 - 49 Mitarbeiter:innen	6	21%
über 50 Mitarbeiter:innen	4	14%
Gesamt	**28**	**100%**

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

- **Unternehmen aus dem gesamten Stadtgebiet** haben sich an der Befragung beteiligt.
- Neben Innenstadtlagen, ist auch eine Beteiligung in den Gewerbegebieten erfolgt, wenn auch in unterschiedlich hohem Umfang. Die in den Gewerbegebieten angesiedelten Betriebe stellen die wesentlichen **gewerbeflächennachfragenden Branchen** dar, so dass deren Aussagen damit umso entscheidender für die Strategie der Gewerbeflächenentwicklung sind (u.a. verarbeitendes Gewerbe / Industrie und Handwerk / Baugewerbe). Einzelangaben unter drei Betrieben innerhalb eines Gewerbegebietes wurden unter „Sonstige Standorte Kernstadt / Sonstige Standorte“ summiert.

Grafik: Unternehmensstandort Teilnehmer Befragung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Grafik: Unternehmensstandort

Kernstadt	Stichprobe Befragung	
2) Gewerbegebiet Friedlingen Nord	5	18%
3) Gewerbegebiet Rebgarten	4	14%
6) Innenstadt	4	14%
Sonstige Standorte Kernstadt	3	11%
Sonstige Stadtteile		**14%**
8) Haltingen – Regionaler Gewerbepark	3	11%
9) Haltingen	3	11%
Haltingen Sonstiger Bereich	4	14%
Sonstige Standorte	2	7%
Gesamt	28	100%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

- Bezüglich der Anzahl der **Unternehmensstandorte** innerhalb Weil am Rheins ergab sich ein eindeutiges Bild mit nur einem Standort bei 86% der befragten Betriebe.
- Zudem gaben 82% an, Ihren **Firmenhauptsitz** in Weil am Rhein zu haben.

Grafik: Unternehmensstandorte in Weil am Rhein und Hauptsitz des Unternehmens

Unternehmensstandorte	Stichprobe Befragung	
Einen Standort	24	86%
Zwei Standorte	2	7%
Drei Standorte	2	7%
Mehr als drei Standorte	0	0%
Gesamt	**28**	**100%**

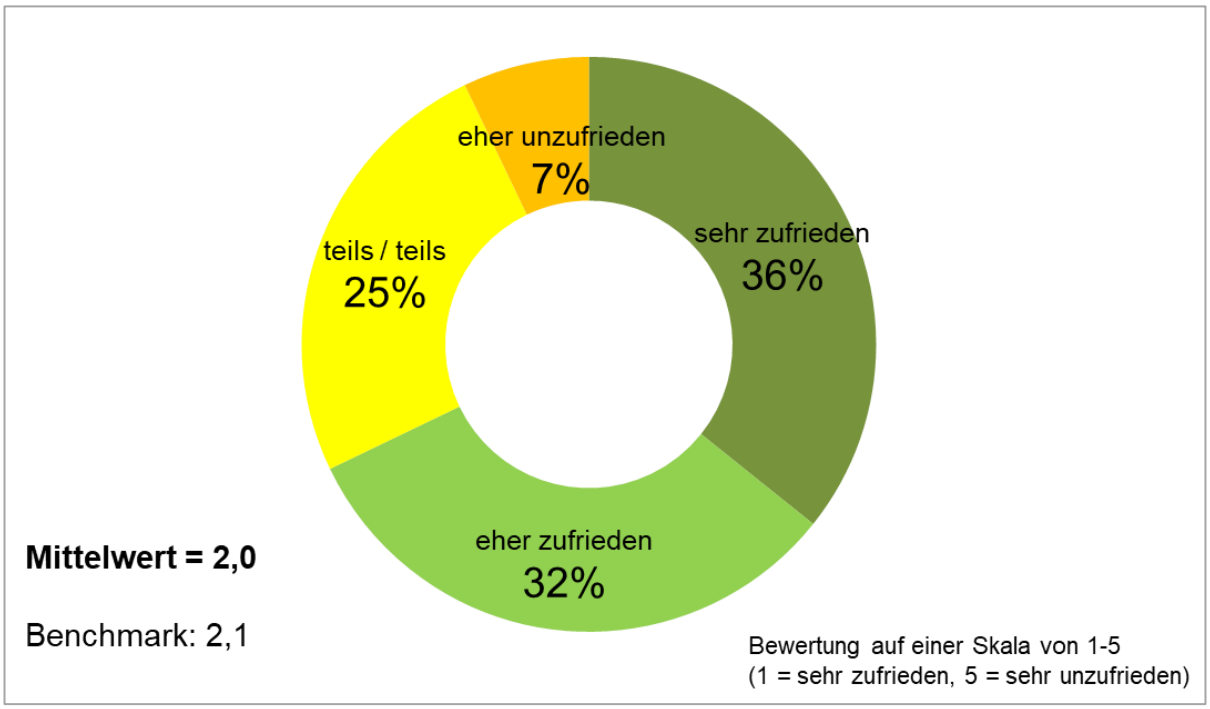
Hauptsitz des Unternehmens	Stichprobe Befragung	
Ja	23	82%
Nein	2	18%
Gesamt	**28**	**100%**

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

Zufriedenheit / Unternehmensentwicklung:

- Die Unternehmen gaben mehrheitlich an, **sehr** oder **eher zufrieden** mit ihrem Unternehmensstandort zu sein.
- Der **Mittelwert** der Zufriedenheit (zwischen 1 und 5 nach Schulnoten) liegt mit 2,0 **knapp unter dem imakomm-Benchmark**. Diese Ausgangsbasis ist **positiv** zu bewerten, es bestehen aber aus Sicht der Unternehmen auch Verbesserungspotenziale.
- Thematische Bewertung: Die Unzufriedenheit besteht vor allem bezüglich der Themen „Hohe Lebenshaltungskosten“, „Grenzverkehr/Verkehrsaufkommen“, „fehlende Erweiterungsflächen“ sowie „bürokratischer Aufwand / Hindernisse“.

Grafik: Zufriedenheit Unternehmensstandort



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

- Trotz grundsätzlicher Zufriedenheit, gab ein Großteil der Unternehmen Probleme an, welche den Standort derzeit belasten.
- So haben 11 Unternehmen angegeben, **keine Grundstücksreserven am Standort** vorhalten zu können. Die fehlenden Grundstücksreserven werden vor allem von den Branchen „Verarbeitendes Gewerbe“, „Handwerk/Baugewerbe“ und „Verkehr, Lagerei, Logistik“ genannt.
- Doch auch Themen der Erreichbarkeit beschäftigen die Unternehmen. 7 Betriebe nannten eine **nachteilige Anbindung mit Bus / Bahn / Rad** an den Unternehmensstandort sowie 6 Betriebe eine allgemein **schlechte An- und Abfahrt** zum Unternehmen.
- Auch das Thema der **Breitbandversorgung** ist in Weil am Rhein noch nicht ganzheitlich zufriedenstellend, auch hier fielen die meisten Nennungen auf das „verarbeitende Gewerbe“.

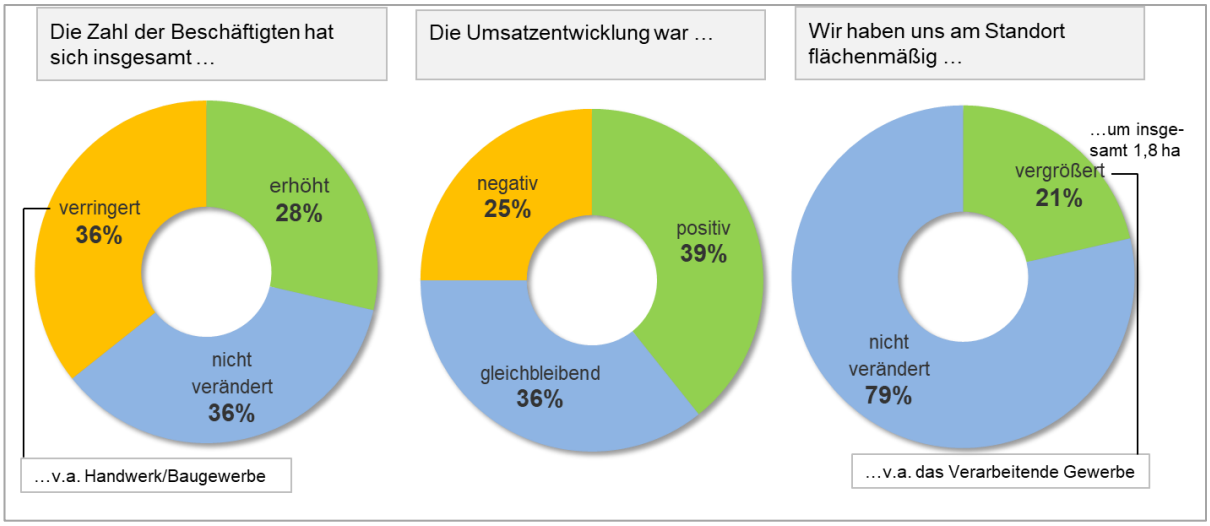
Grafik: Belastende Probleme am Unternehmensstandort



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28, mehrere Antworten möglich.

- Die **Unternehmensentwicklung** der letzten fünf Jahre zeigt tendenziell **positive bis gleichbleibende Rahmenbedingungen** auf. Zudem wurden zusätzlich besonders positiv strategische Unternehmensentwicklungen und Verkaufsflächenvergrößerungen seitens der Unternehmen hervorgehoben.
- Die **Beschäftigtenentwicklung** der letzten 5 Jahre wurde allerdings bei der Mehrzahl der Unternehmen mit stagnierend bis rückläufig angegeben. Mutmaßlich liegen Auswirkungen der Pandemie/weltpolitischen Entwicklungen, Automatisierungsprozesse etc. vor.
- Trotz der Corona-Pandemie und weltpolitischen Entwicklungen konnten **fast 40% der Unternehmen Umsatzsteigerungen** in den letzten 5 Jahren verzeichnen. Negative Entwicklungen lagen hier allerdings auch bei ca. 25% der teilnehmenden Betriebe.
- Die **Flächenentwicklung** der teilnehmenden Unternehmen ist mit insgesamt 1,8 ha gering.
- Als **weitere negative Entwicklungen** nannten die Unternehmen den Fachkräftemangel durch Abwanderungen, fehlende Auszubildende, mangelhafte Zusammenarbeit im Dreiländereck und Wohnungsmangel.

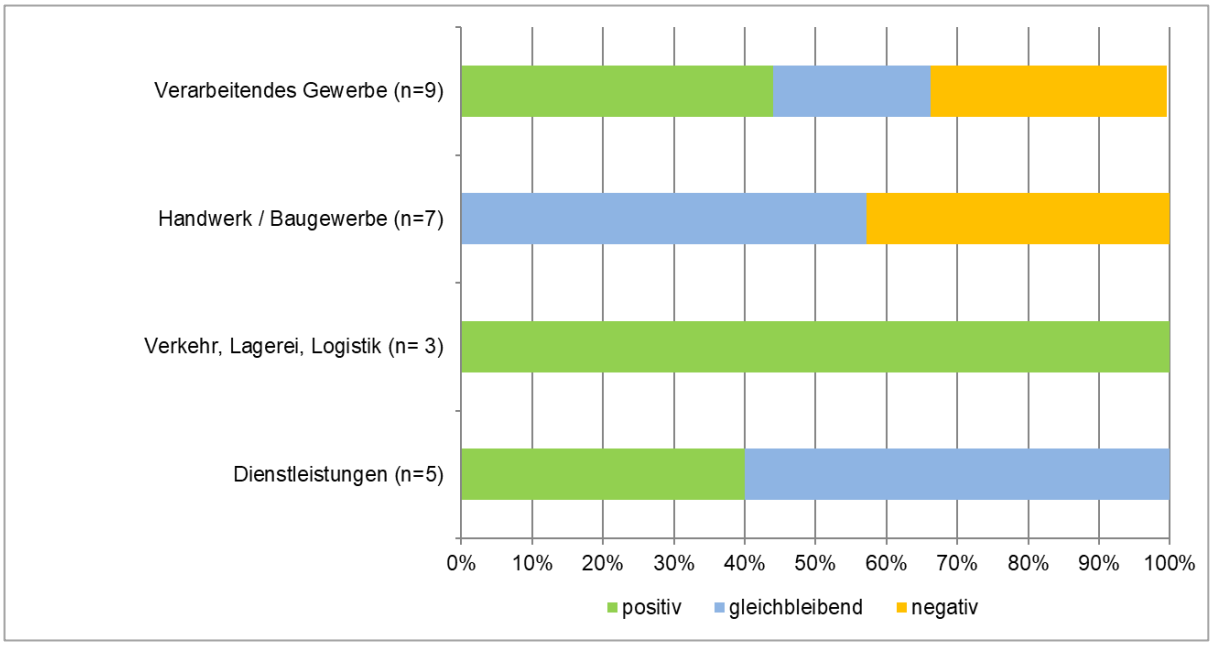
Grafik: Entwicklung Unternehmen in den letzten fünf Jahren



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

- Die **Umsatzentwicklung nach Branchen** der letzten fünf Jahre zeigt teilweise deutliche Unterschiede der jeweiligen Wirtschaftszweige.
- Die **Umsatzentwicklung** im Bereich **Verkehr, Lagerei, Logistik** weist mit über **100% positive Entwicklungen** auf. Hingegen zeigt das **Handwerk / Baugewerbe** mit über 40% die **nachteiligste Entwicklung** innerhalb der Branchen auf.
- Eine tiefergehende Analyse ist aufgrund der geringen Datenlage nur bedingt möglich.

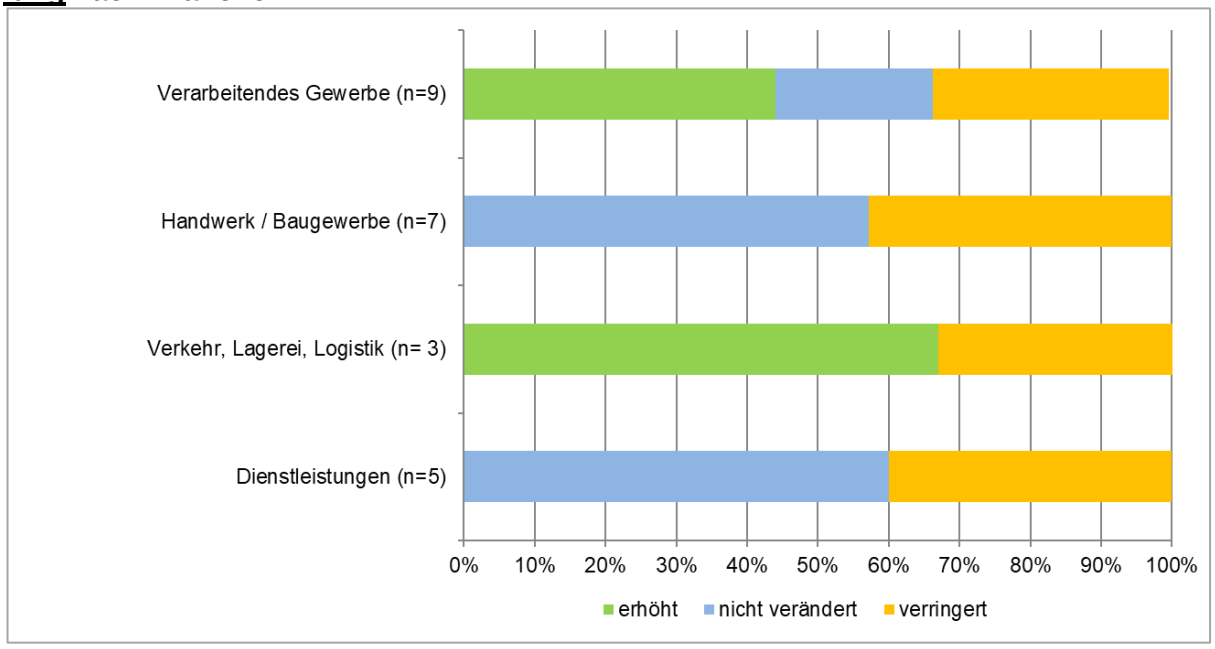
Grafik: Entwicklung Unternehmen in den letzten fünf Jahren – Umsatzentwicklung nach Branchen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28, Nennungen weniger als drei werden aus Datenschutzgründen nicht dargestellt

- Die **Beschäftigtenentwicklung nach Branchen** der letzten fünf Jahre zeigt ebenso Unterschiede der jeweiligen Wirtschaftszweige.
- So ist vor allem im Bereich **Verkehr, Lagerei und Logistik** und dem **verarbeitenden Gewerbe** eine positive Beschäftigtenentwicklung zu verzeichnen.
- Eine ausschließlich **negative Entwicklung** ist **in keiner Branche** zu erkennen. Lediglich ist auch hier das Handwerk / Baugewerbe mit den höchsten negativen Entwicklungszahlen gekennzeichnet. Allerdings sind in jeder Branche negative Entwicklungen zu verzeichnen.
- Eine tiefergehende Analyse ist aufgrund der geringen Datenlage nur bedingt möglich.

Grafik: Entwicklung Unternehmen in den letzten fünf Jahren – <u>Beschäftigtenentwicklung</u> nach Branchen

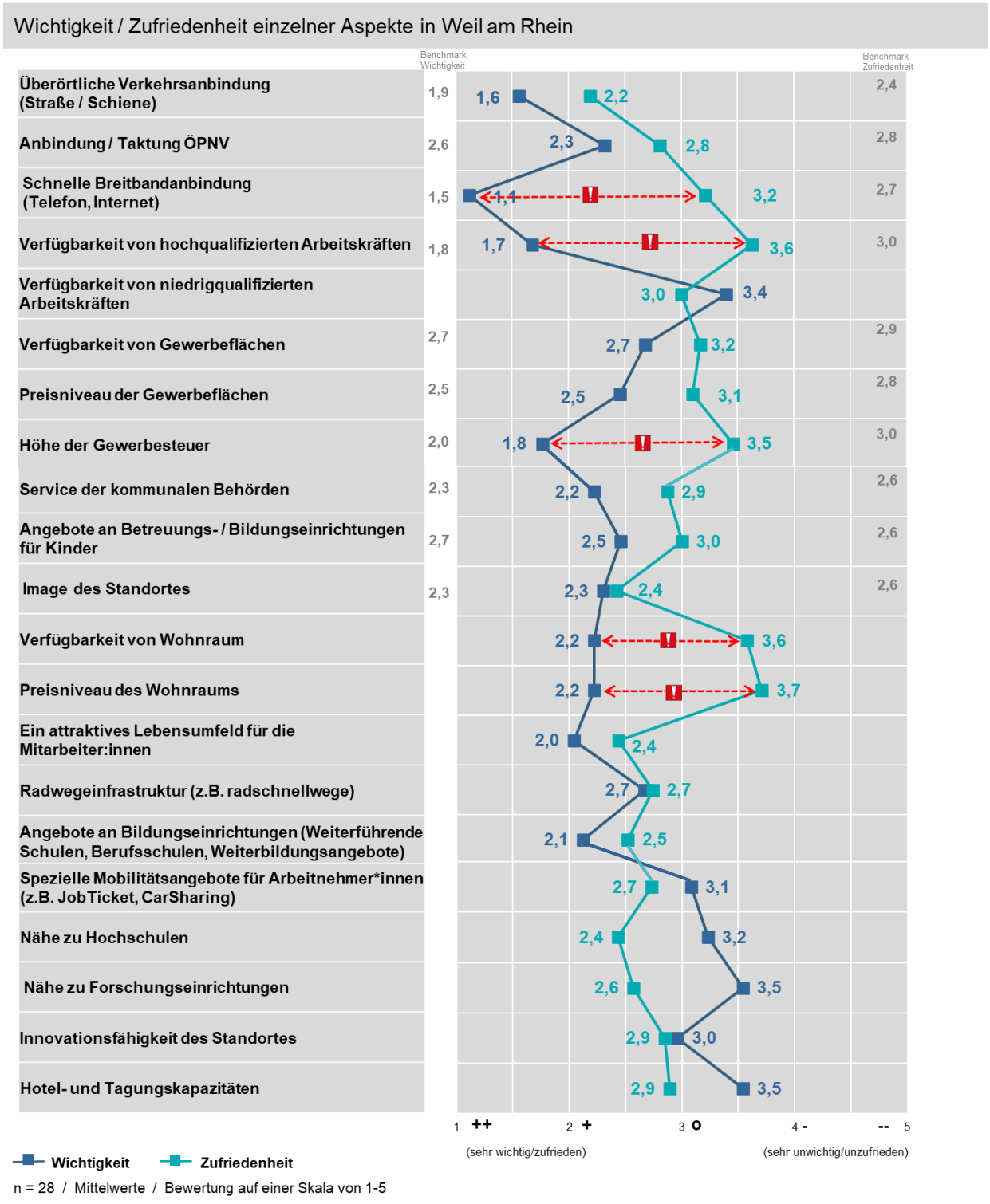


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28, Nennungen weniger als drei werden aus Datenschutzgründen nicht dargestellt

Wichtigkeit / Zufriedenheit nach spezifischen Themen:

- Die Unternehmen haben weiterhin zu **wesentlichen Rahmenbedingungen** am Standort Weil am Rhein Einschätzungen zu **Wichtigkeit und Zufriedenheit** gegeben.
- Größere **Diskrepanzen zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit** und somit ggf. ein Handlungsbedarf ergeben sich bei regelmäßig genannten Themen, wie Höhe der Gewerbesteuer, der Verfügbarkeit von hochqualifizierten Arbeitskräften und der Breitbandanbindung, die inzwischen einen wesentlichen Standortfaktor darstellt. Diese Aspekte stellen kein wesentliches ortsspezifisches Problem dar, sind aber trotzdem bedeutende Herausforderungen für die weitere Entwicklung, die auch am Standort aktiv in die strategische Entwicklung einzubinden sind.
- Die weiteren hohen Diskrepanzen beim **Wohnraum** (inkl. Preisniveau) zeigen bereits einen **notwendigen Handlungsbedarf aus Sicht der Unternehmen** auf. Das Angebot an Wohnraum bildet hierbei eine wichtige Grundlage auch für die Anwerbung von Fachkräften, dabei sind auch die Preise für Wohnraum und Gewerbeflächen einzubeziehen.
- Die geringe Diskrepanz bei der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen geht einher mit einem geringen Erweiterungsbedarf der Unternehmen und einem damit bestehenden geringen internen Entwicklungsdruck, der dadurch auch bestätigt wird.

Grafik: Wichtigkeit und Zufriedenheit Aspekte Weil am Rhein

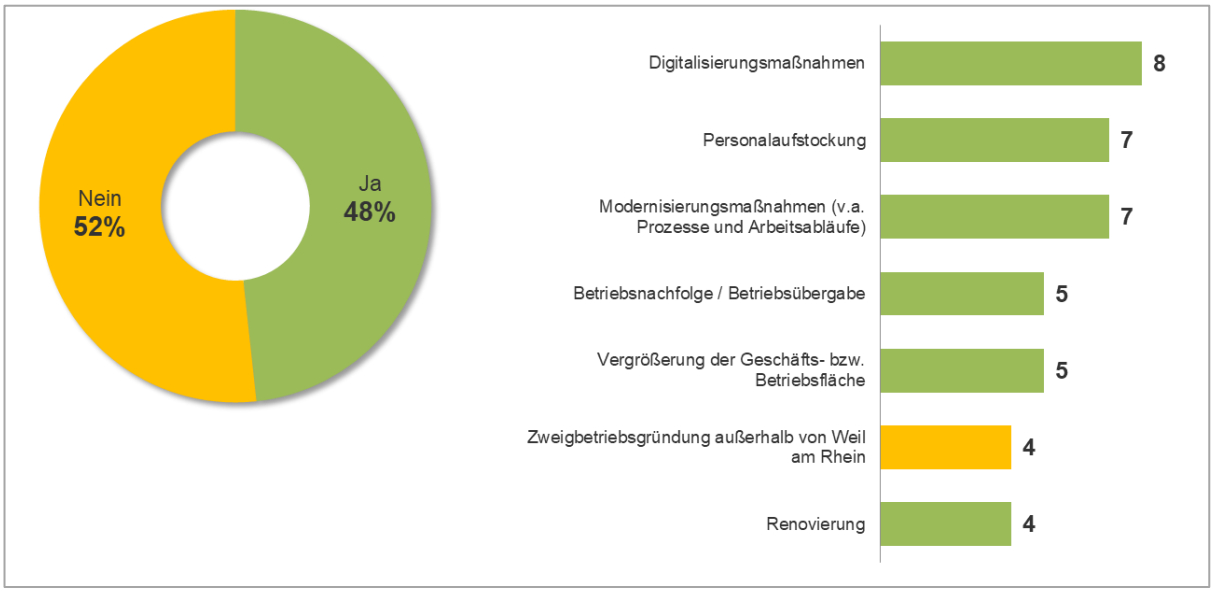


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

Planungen / Flächenbedarfe:

- Bei den befragten Unternehmen kann eine **überdurchschnittliche Entwicklungsdynamik** festgehalten werden. 48% gaben an in den nächsten fünf Jahren betriebliche Veränderungen zu planen.
- Der absolut überwiegende Teil der Planungen ist dabei positiver Natur und umfasst primär **Digitalisierungsmaßnahmen, Personalaufstockungen sowie Modernisierungsmaßnahmen**. Eine hohe Dynamik besteht vor allem **im Gesundheits- und Sozialwesen sowie den sonstigen Dienstleistungen** bzgl. Personalaufstockungen.

Grafik: Planungen betriebliche Veränderungen kommende fünf Jahre



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

- Auch bzgl. der personellen Situation geben 21 Betriebe an, in den kommenden fünf Jahren zusätzliche Arbeitskräfte zu benötigen.
- Nach Branchen gegliedert entstehen die **Bedarfe** v.a. **im Verarbeitenden Gewerbe** (hier auch Betriebe mit Bedarfen von über 50 Arbeitskräften), **im Bereich Dienstleistungen** und **im Handwerk/Baugewerbe.**
- Jedoch bestehen Bedarfe über alle Unternehmensgrößen hinweg.

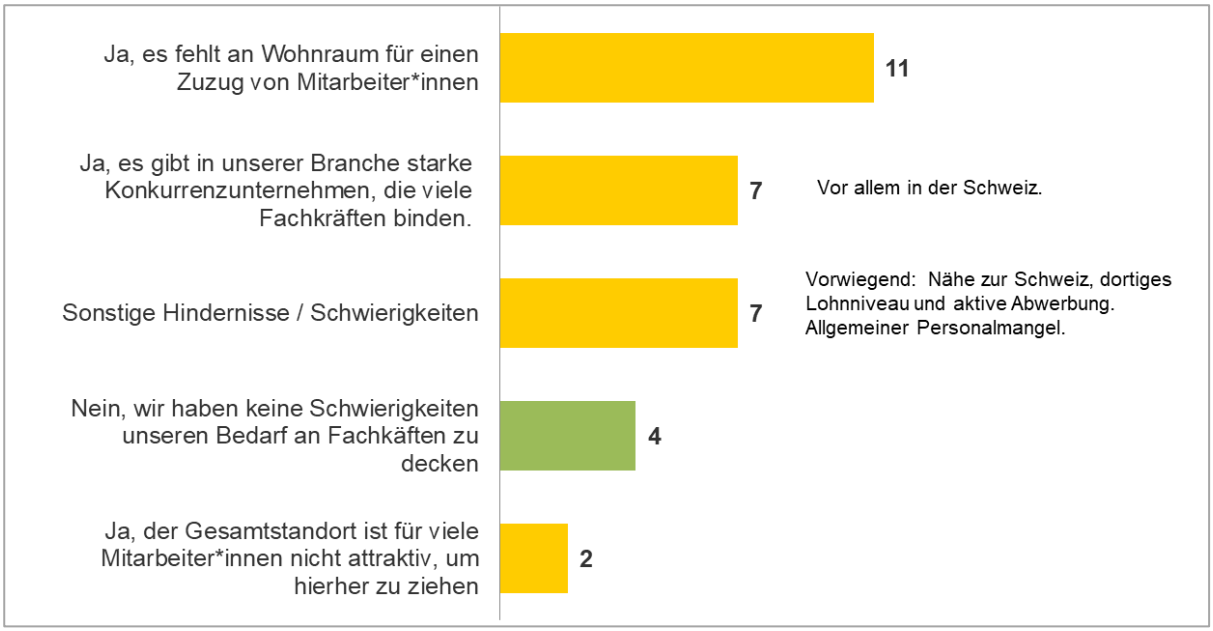
Grafik: Personalbedarf in den kommenden fünf Jahren

Zusätzlicher Personalbedarf in Weil am Rhein		
Art Personal	**Anzahl Unternehmen mit Bedarf**	**Anzahl Arbeitskräfte**
hochqualifizierte Arbeitskräfte	**18**	**326**
niedrigqualifizierte Arbeitskräfte	**16**	**256**
Auszubildende	**13**	**128**

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

Die Gründe für die herausfordernde Fachkräfteanwerbung in Weil am Rhein bzw. bestehende Hindernisse vor Ort geben die Unternehmen wie folgt an:

Grafik: Hindernisse/Schwierigkeiten für die Fachkräfteanwerbung

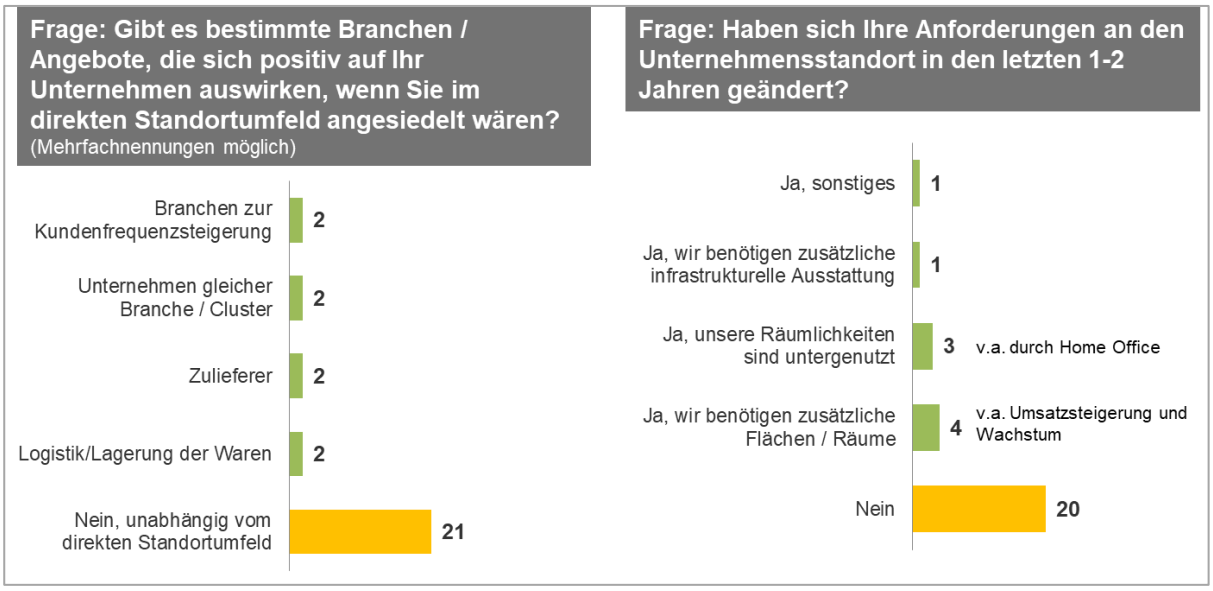


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

Unternehmensumfeld und Standort:

- Bezüglich externer Anforderungen an den Unternehmensstandort ist auffallend, dass der **Großteil der Unternehmen weitestgehend unabhängig von anderen Unternehmen** in Weil am Rhein agiert. Lediglich 7 Betriebe sehen es als Standortvorteil, andere Branchen im direkten Umfeld zu haben, um positive Effekte für den eigenen Betrieb zu generieren.
- In den vergangenen 1-2 Jahren hat sich bei 4 Betrieben der **Flächenbedarf gesteigert**. Umsatzsteigerungen sowie ein allgemeines Wachstum sind die vorwiegenden Gründe hierfür. Insgesamt herrschte in den vergangenen 1-2 Jahren allerdings wenig Dynamik im Bereich der Anforderungen an den Unternehmensstandort.

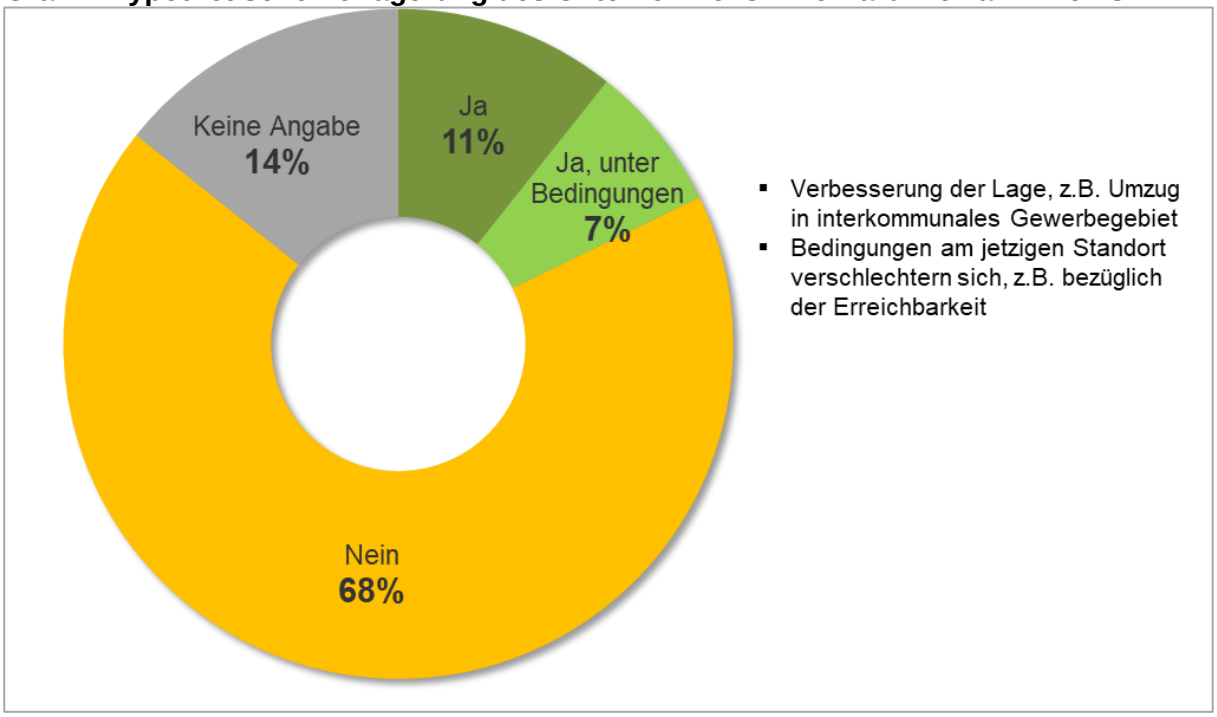
Grafik: Veränderte Anforderungen an den Unternehmensstandort



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

- Die geplanten Veränderungswünsche der Unternehmen bzw. die Anforderungen an den Gesamtstandort möchten 68% der Unternehmen **am derzeitigen Betriebsstandort** in Weil am Rhein realisieren.
- Nur 11% können sich vorstellen, den **Standort an eine andere Stelle in Weil am Rhein zu verlagern**.
- Weitere 7% können sich die **Verlagerung unter Bedingungen** vorstellen. Dazu zählen etwa eine Verbesserung der Lage oder eine Verschlechterung der Bedingungen am derzeitigen Standort.

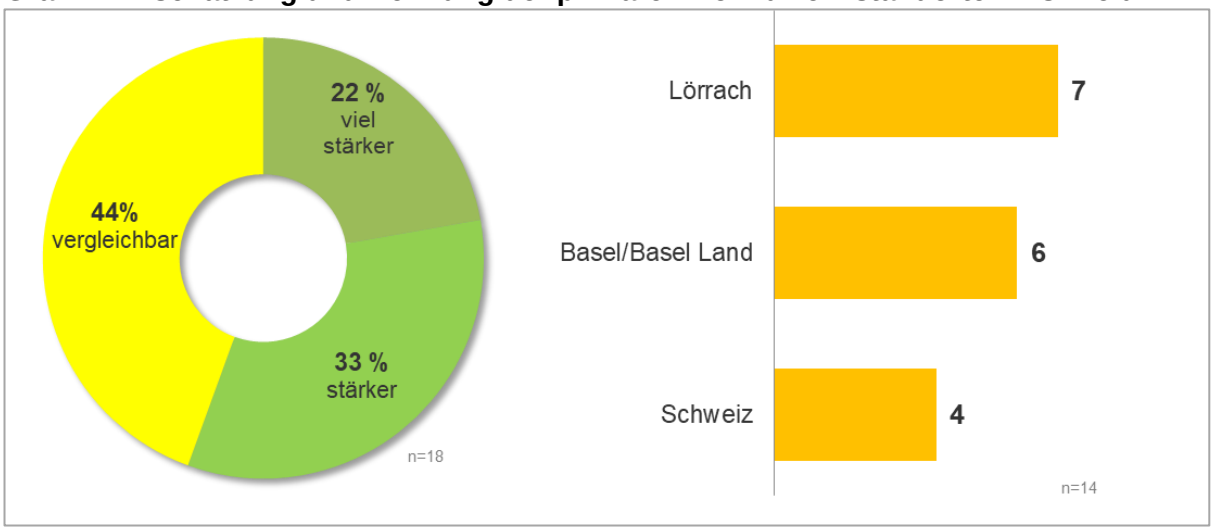
Grafik: Hypothetische Verlagerung des Unternehmens innerhalb Weil am Rheins



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

- Aufgrund der Lage Weil am Rheins im Dreiländereck, wurden die Betriebe bzgl. ihrer Meinung nach den stärksten Konkurrenzstandorte und deren Einschätzung befragt.
- Begründet wurde die starke **Einschätzung der Konkurrenzstandorte** vor allem mit:
  - Geringere Lebenshaltungskosten, niedrigere Steuern
  - Höhere Löhne in der Schweiz
  - Nähe zu Schweiz als Nachteil für deutsche Unternehmen
  - Attraktivere Umgebung / Freizeitangebote
- Dabei wird **Basel/allg. die Schweiz** als **stärker** wahrgenommen, **Lörrach** eher als **vergleichbar mit Weil am Rhein**.

Grafik: Einschätzung und Nennung der primären Konkurrenzstandorte im Umfeld

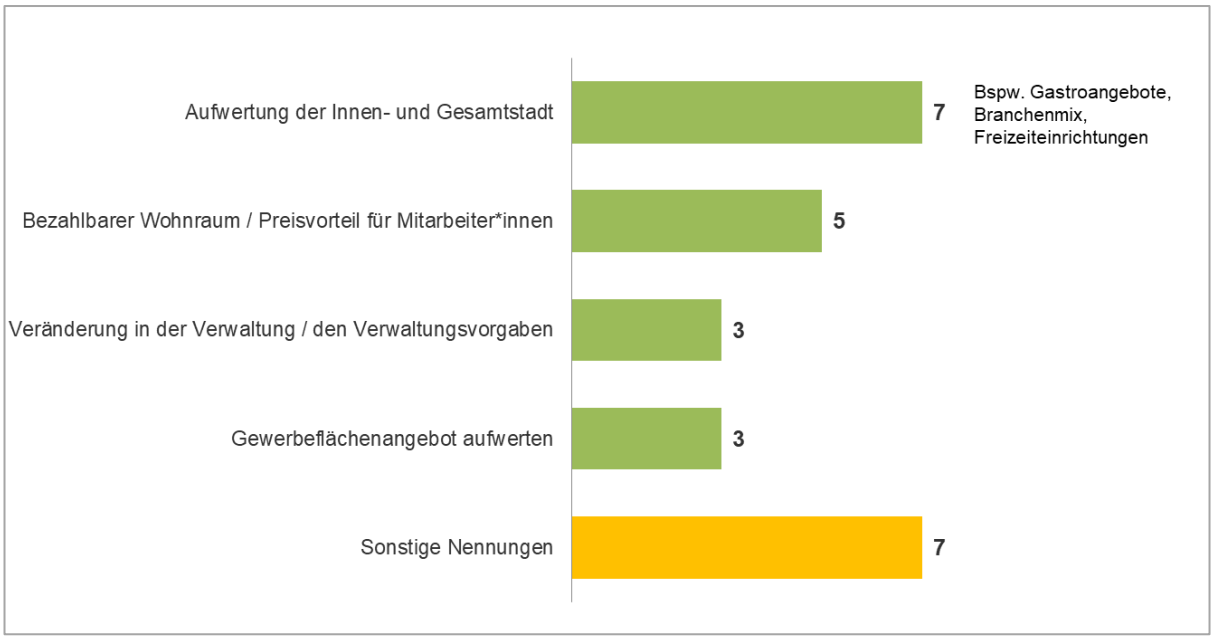


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

Verbesserungsansätze:

- Hinsichtlich bestehender Verbesserungsmöglichkeiten für die Gesamtentwicklung der Stadt und damit auch in Bezug auf den eigenen Unternehmensstandort, sehen 7 Betriebe vor allem im Bereich der **Innen- als auch Gesamtstadt** Verbesserungspotential. Somit sind weiche Standortfaktoren wie das gastronomische Angebot oder moderne Freizeiteinrichtungen ein essenzieller Aspekt für die Betriebe, bspw. um Personal zu halten oder zu gewinnen.
- Ein weiterer Punkt betrifft den Wohnraum. So erachten 5 Betriebe ein **Angebot von bezahlbarem Wohnraum** als notwendig. Nach Möglichkeit können hier auch spezielle Preisvorteile für Mitarbeitende angedacht werden.

Grafik: Verbesserungswünsche für den Gesamtstandort Weil am Rhein aus unternehmerischer Sicht



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Unternehmensbefragung, n=28.

7.3 Einzelsteckbriefe der Gewerbeflächen im Bestand

Die **Steckbriefe** bestehender Gewerbegebiete sind im Folgenden dargestellt. Die Inhalte (Flächengrößen, Verfügbarkeiten etc.) basieren auf Informationen der Stadt Weil am Rhein, der WWT (Weil am Rhein Wirtschaft und Tourismus) und eigenen Erhebungen der imakomm AKADEMIE.

Gewerbegebiet Rheinvorland	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 40,5 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):	Keine Freiflächen vorhanden
Unbebaut, aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Im Nordwesten der Kernstadt gelegen, direkter Übergang vom SO Rheinhafen in das Gebiet. Im Süden schließt das GE Friedlingen Nord an. Auf der Ostseite durch die A5 begrenzt sowie das GE Rebgarten.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:	Rheinvorland I, 1. Änderung, 2006, GE, GI; Nördlich der Heldinger Straße – Erweiterung Raymond, 2013, GIe
Nutzungen:	Primär Betriebe aus dem verarbeitenden Gewerbe / der Industrie, dem Verkehr/Lagerei/Logistik, ergänzt um KFZ-Handel & Reparatur. Ebenso große, ebene Parkierungs-, sowie Lager- und Logistikflächen im Außenbereich (Frachtcontainer).
Parzellenstruktur:	Das Gebiet ist vorrangig großflächig strukturiert.
Ansässige Betriebe (Auswahl):	A. Raymond GmbH, Rhenus, SWEG Südwestdeutsche Landesverkehrs-GmbH, Evola GmbH
Absehbare Nutzungskonflikte:	Keine Erweiterungsflächen innerhalb des Gebiets gegeben. Räumliche Begrenzung durch A5 im Osten, den Rhein im Westen und die B532 bzw. das GE Friedlingen im Süden. Nach Norden auch langfristig keine Erweiterungsflächen geplant.
Bewertung:	Ein klar strukturiertes, gut erreichbares und leistungsstarkes Gewerbegebiet. Großunternehmen ansässig mit gewachsenen und kürzlich erweiterten Strukturen.
Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbedeutung:	Der Standort weist für die Gesamtkommune eine hohe Bedeutung auf, da hier Unternehmen mit einer hohen Standortbedeutung ansässig sind. Das Gebiet weist in Teilen bereits Modernisierungsbedarf auf (einzelne Gebäude westlich der Hegenheimer Straße), so dass hier grundsätzlich eine Aufwertung zu empfehlen ist. Eine Nachverdichtung im Sinne einer intensiveren Flächenauslastung ist ggfls. möglich um sichtbare Lager- und Parkflächen etc. idealerweise in Rücksprache mit den Eigentümern zu verringern.







Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Rebgarten	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 14,3 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):	„Carhartt-Streifen“, ca. 1,6 ha, am westlichen Rand des Gebiets neben der A5
Unbebaut, aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Im Nordwesten der Kernstadt gelegen, direkter Übergang vom GE Rheinvorland in das Gebiet über den Rebgartenweg. Im Süden schließt eine Kleingartenanlage an. Auf der Ostseite befinden sich Sportanlagen. Im Westen durch die A5 begrenzt.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:	Rebgarten I, 1984, GE, MI
Nutzungen:	Hoher Anteil an Betrieben aus dem Bereich Verkehr/Lagerei/Logistik. Zudem Betriebe aus dem verarbeitenden Gewerbe/Industrie sowie teilweise Kfz-Handel.
Parzellenstruktur:	Das Gebiet ist vorrangig kleinstrukturiert, weist aber im Norden großflächige Einheiten auf
Ansässige Betriebe (Auswahl):	Zollamt Weil am Rhein, carhartt, Work In Progress Textilhandels Gmbh, Belux GmbH, Thomas Gräßlin e.K. Autosattlerei
Absehbare Nutzungskonflikte:	Keine Erweiterungsflächen auf betrieblichen Bestandsflächen gegeben. Räumliche Begrenzung durch umliegende Nutzungen auch langfristig gegeben. Vergabe und Erschließung des „Carhartt-Streifen“ noch nicht abgeschlossen, Flächen lassen hier vorrangig Erweiterungen sinnvoll erscheinen.
Bewertung:	Aufgrund der gewachsenen Strukturen im südöstlichen Bereich teilweise unstrukturierter Eindruck (Mischung aus Gewerbe, Freizeiteinrichtungen und Wohnen), aber insgesamt ein intaktes und hochwertiges Gebiet mit guter Erreichbarkeit. Letzte, unbebaute Planungsflächen aus dem FNP vorhanden.
Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbedeutung:	Entwicklung der Planungsfläche anzustreben, v.a. für endogene Verlagerungs- oder Erweiterungsbedarfe. Möglichkeit der Aufwertung im südlichen Bereich des Gebiets bspw. Nutzung als Büro- oder kleinbetrieblicher Handwerksstandort im Falle von Veränderungen im Bestand.







Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Auf der Weid (Lofo)	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 4,9 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):	2,0 ha
Unbebaut, aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Lage im Kernstadtbereich, eingefasst von der A5, Zollanlagen, den Bahngleisen und der B317. Im Norden besteht unbebaute Grünfläche, welche als Grünschneise der Stadt dient. Im Süden direkte Andienung an die B317 im Kernstadtbereich. Im Norden Andienung über die Lustgartenstraße in das GE Rebgarten. Insgesamt zentrale Lage mit etablierter Infrastruktur und vorhandenen gewerblichen Kleinstrukturen (Bürostandorte).
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:	Auf der Weid, 2020, GE
Nutzungen:	Derzeit finden im Altbestand der ehemaligen Zollräume weiterhin Bürotätigkeiten mit dem Schwerpunkt Zoll und Logistik statt. Die noch nicht veräußerten Freiflächen stehen als gewerbliche Entwicklungsfläche zum Verkauf. Die infrastrukturelle Erschließung ist abgeschlossen.
Parzellenstruktur:	Das Gebiet ist vorrangig kleinstrukturiert und weist Grundstücksgrößen zwischen ca. 0,2 und 1,3 ha auf.
Ansässige Betriebe (Auswahl):	Diverse Zolldienstleister z.B. 3land Verzollungen GmbH, SARA Transporte + Logistik GmbH, Zollagentur Krafft
Absehbare Nutzungskonflikte:	Andienung über die Lustgartenstraße und das darüber verbundene GE Rebgarten im Norden bzw. die Kernstadt im Süden und Sichtbarkeit nicht optimal. Verkehrliche Frequenz wird bei Bebauung und Nutzung der Fläche in diesem Bereich steigen.
Bewertung:	Das Lofo-Areal bietet die einzig vorhandenen und kurzfristig zu vermittelnden GE-Flächen in Weil am Rhein. Chancenreiches Gebiet mit gewachsener Infrastruktur und bereits ansässigen Betrieben. Synergiebildung möglich.
Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbedeutung:	Die vorhandenen Freiflächen am Standort GE Auf der Weid gilt es primär zu vermarkten und zu veräußern. Hier können kurzfristig interne Bedarfe umgesetzt werden. Falls dies nicht notwendig ist bzw. nicht umsetzbar erscheint, können externe Anfragen bedient werden. Dabei gilt es Branchen anzusiedeln, welche sich in die vorhandenen Strukturen im GE einfügen oder diese im hochwertigen Sinne ergänzen. Ein reines „Vollmachen“ der Fläche sollte vermieden werden. Eine branchenspezifische, strategische Flächenvergabe ist zu empfehlen.







Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Vitra Campus	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 24,5 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):	Keine Freiflächen vorhanden
Unbebaut, aber nicht verfügbar:	ca. 1,6 ha, am südöstlichen Rand des Gebiets, private Erweiterungsfläche Firma Vitra
Lage:	Lage im Norden der Kernstadt, am Ortseingang Richtung Haltingen / B3. Im Norden wird das Gebiet durch die B3/B532 begrenzt, im Westen durch die Bahngleise. Im Süden folgt direkt Wohnbebauung, welche erst kürzlich erschlossen wurde bzw. sind noch im Bau befindet. Im Osten bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:	-
Nutzungen:	Nutzung der Fläche durch das Unternehmen Vitra AG. Das touristisch-, kulturell- und Image-prägende Unternehmen am Standort Weil am Rhein unterhält hier Verwaltung und Produktion der Möbelstücke. Zudem befinden sich Museen, Konferenzräume, Freizeiteinrichtungen im Außenbereich, architektonisch bedeutsame Gebäude und kleine Flächeneinheiten im Westen für externe Betriebe auf dem Areal. Zudem befindet sich seit Herbst 2023 der Studiengang „Architektur“ der DHBW Lörrach in Räumlichkeiten auf dem Areal.
Parzellenstruktur:	Das Gebiet ist vorrangig großflächig strukturiert, unterteilt in große Gebäudeeinheiten sowie Frei- und Parkierungsflächen im Norden des Gebiets.
Ansässige Betriebe (Auswahl):	Vitra AG, Vizona GmbH
Absehbare Nutzungskonflikte:	Keine Konflikte zu erwarten. Die private Erweiterungsfläche der Firma Vitra auf dem Areal selbst dient als Flächenpuffer für mögliche Erweiterungen. Aufgrund lärmarmer Produktion keine Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten zu erkennen.
Bewertung:	Ein für die Gesamtstadt relevantes und nachhaltig genutztes Gebiet. Das Unternehmen als auch die dort befindlichen Einrichtungen dienen dem Tourismus / Profilierung, der Kultur und dem Produktionsstandort Weil am Rhein. Aufgrund seiner klaren Struktur, den niedrigen Gebäudehöhen und den ansprechenden architektonischen Gebäuden ein insgesamt hochwertiges Gebiet.
Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbedeutung:	Der Standort weist für die Gesamtkommune eine hohe Bedeutung auf, da hier ein Unternehmen mit einer hohen Standortbedeutung ansässig ist. Es gilt den Standort aufrecht zu erhalten und somit auch die zukünftige gesamtstädtische Bedeutung zu sichern. Ein Ausbau des Hochschulstandortes, ggf. auch durch weitere Flächenangebote für Gründer und Jungunternehmen, würde eine wesentliche Ergänzung darstellen.









Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Friedlingen Nord	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 36,1 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):	Keine Freiflächen vorhanden
Unbebaut, aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Lage im Südwesten der Kernstadt. Begrenzt wird das Gebiet durch die B532 im Norden, die Wohnbebauung im Osten, die Wohnbebauung, Innenstadtlage und auch Grenze zur Schweiz im Süden sowie den Rhein im Westen.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:	Friedlingen Nord I 1. Änderung, 2012, GI, GE, GEe In den Kränzlinäckern 4. Änderung, 2012, SO An der alten Straße, 2007, GE, GEe, MI
Nutzungen:	Es ist, u.a. aufgrund der Nähe zum Rheinhafen, ein hoher Anteil an produzierendem Gewerbe und Logistikunternehmen ansässig. Ergänzt wird das Gebiet um Betriebe des Einzelhandels. Zudem finden sich im kleinteilig strukturierten Bereich des Gebiets vor allem Betriebe des Handwerks, aus der KfZ-Branche und Dienstleister wieder.
Parzellenstruktur:	Große und kleine Gewerbeeinheiten. Größere Einheiten vor allem entlang des Rheins übergehend in das Hafengebiet, sehr kleinteilige Struktur östlich der Colmarer Straße.
Ansässige Betriebe (Auswahl):	Endress + Hauser GmbH, Fröde GmbH & Co. KG, Autohaus Schultheiß GmbH, Rhenus SE & Co. KG, unterschiedliche Handelsunternehmen
Absehbare Nutzungskonflikte:	Die Verkehrssituation ist in diesem Bereich sehr angespannt und intensiv ausgelastet. Die kleinteilige und in Teilen mindergenutzte Gewerbesituation führt zu einem unstrukturierten Erscheinungsbild. Eine höhere Auslastung und Optimierung des Gesamteindrucks ist anzustreben, auch wenn im aktuellen Sinn keine Freiflächen bestehen, aber zahlreiche Lagerflächen und Nutzungen mit Aufwertungsbedarf.
Bewertung:	Aufgrund der gewachsenen Strukturen teilweise unstrukturierter Gesamteindruck und verkehrlich stark belasteter Bereich, vor allem entlang der Colmarer Straße. Insgesamt ein intaktes, aber nicht homogenes Gebiet. Weiterhin parzellenweise mindergenutzte Flächen gegeben, welche den Gesamteindruck als nicht mehr zeitgemäß abwerten.
Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbedeutung:	Aufwertung v.a. im kleinflächigen Bestandsgebiet zwischen Colmarer Straße und Blauenstraße anzustreben. Eine Ansiedlung oder Umsiedlung von kleinteiligem Gewerbe ist zu empfehlen. Der Fokus kann auf nicht invasives (= leises) Gewerbe gelegt werden, z.B. handwerkliche Manufakturen, geräuscharme Herstellung von Produkten (z.B. 3D Laserdruck, Fotografie, Schmuck), wenig materialintensives Gewerbe (= weniger An- und Ablieferungsverkehr). Eventuell durch Zusammenlegung von Flächen, Erwerb von Flächen durch die Stadt oder Schaffung von Anreizen an die Privateigentümer zu erreichen. Klare Steuerung der Einzelhandelsnutzungen notwendig, um direkte Konkurrenz mit Gewerbe zu vermeiden.



Quelle: googlemaps











Quelle: eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Auf der Heißbrenne / Reigelhod	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 10,5 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):	Keine Freiflächen vorhanden
Unbebaut, aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Lage im Norden des Stadtgebiets, westlich des Stadtteils Märkt. Andienung über das GE Rheinvorland an die A5 und über die Rheinstraße und den Ortsteil Märkt an die B3 in Eimeldingen. Westlich begrenzt durch Wälder und den Rhein, östlich durch die A5 und den Ortsteil Märkt. Im Norden und Süden landwirtschaftliche- bzw. Waldfläche.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:	Reigelhod, 1991, GE Auf der Heißbrenne, 1988, GE Auf der Heißbrenne 1. Änderung, 2003, GE
Nutzungen:	Es handelt sich um einen Produktions- und Logistikstandort, vorrangiger Besatz durch großflächige Betriebe.
Parzellenstruktur:	Das Gebiet ist mittel- bis großflächig strukturiert und weist teilweise große, ebenerdige Parkplatzflächen an den Firmengeländen auf.
Ansässige Betriebe (Auswahl):	Conductix-Wampfler GmbH, REMONDIS GmbH & Co. KG, GOTEC Sportsysteme GmbH
Absehbare Nutzungskonflikte:	Keine Freiflächen vorhanden, somit kein Wachstum möglich. Interne Erweiterungsbedarfe könnten derzeit nicht am Standort umgesetzt werden.
Bewertung:	Ein intaktes, gewachsenes Gewerbegebiet, mit deutlicher Parzellenstruktur und sinnvollen Nutzungen in dieser Lage. Insgesamt ein klar strukturiertes Gewerbegebiet mit starken Betrieben und guter Auslastung. Allerdings ist keine Weiterentwicklung in der Fläche durch die dort ansässigen Betriebe möglich.
Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbedeutung:	Bestandsbetriebe sichern und ggfls. Parkierungsflächen in Nutzflächen für Erweiterungen umwandeln / mehrgeschossig nutzen. Weiterhin auf örtliche Belange achten und im Falle von Verlagerungen / Leerständen auf sinnvolle Nachnutzung achten, dabei eventuell Flächenerwerb durch die Stadt anstreben.







Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen

Gewerbegebiet Regionaler Gewerbepark Dreiländereck / GE unter der Binzer Straße Haltingen	
Größe (gesamtes Gebiet):	ca. 21,7 ha
Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):	Keine Freiflächen vorhanden
Unbebaut, aber nicht verfügbar:	Keine Freiflächen vorhanden
Lage:	Lage im Norden des Stadtgebiets, nördlich des Teilortes Haltingen, direkt angrenzend und übergehend an das Gemeindegebiet Binzen und den dortigen GE-Lagen. Nördlich führt die A98 entlang, im Osten die B3 Richtung Kernstadt Weil am Rhein.
Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:	Regionaler Gewerbepark Dreiländereck II 1. Änderung, 2009, GEe / SO (auf Gemarkung Binzen) Obere Entenschwumm, 2004, GE Unter der Binzer Straße II, 1982, GE Unter der Binzer Straße, 1974, GE Unter der Binzer Straße 2. Änderung, 2008, MI
Nutzungen:	Es handelt sich um ein zusammenhängendes Gewerbegebiet im kommunalen Verbund mit der Gemeinde Binzen. Dabei ist der im Norden gelegene Gewerbepark ein gemischtes Gewerbegebiet mit keinem eindeutigen Schwerpunkt. Es sind im nördlichen Bereich primär großflächige Angebote zu finden, mit Fokus auf Produktion und Baugewerbe. Im südlichen Gebiet bestehen gewachsene Strukturen mit kleineren Gewerbeeinheiten mit einer Durchmischung der Branchen (Einzelhandel, KfZ, Dienstleistungen). Vorrangige gewerbliche Nutzungen für den örtlichen Bedarf von Haltingen,
Parzellenstruktur:	Im Norden vor allem große Flächeneinheiten mit der jüngsten Bebauung. Im Süden ein kleinteiligeres Gefüge aus gewachsenen Strukturen.
Ansässige Betriebe (Auswahl):	Glatt GmbH, Wössner GmbH, ZG Raiffeisen Technikbetrieb, Dehner Garten-Center, dm-drogerie markt
Absehbare Nutzungskonflikte:	Derzeit keine weiteren Entwicklungsflächen vorhanden. Die noch nicht bebaute Fläche im Nordwesten des Gebiets ist veräußert und seht zur Bebauung aus. Eine weitere Ausdehnung ist langfristig im Umfeld denkbar (Kieswerk / im Süden des Rennemattenwegs), wobei hier genauere Prüfungen notwendig sind.
Bewertung:	Der regionale Gewerbepark ist insgesamt ein intaktes und leistungsstarkes Gebiet. Er liegt verkehrsgünstig und ist direkt an Bundesstraße und Autobahn angebunden. Aufgrund der klaren Strukturen, neuen Bebauung im nördlichen Teil und Begrünung im Gebiet, erweckt der Gesamtstandort einen modernen, hochwertigen Eindruck.
Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbedeutung:	Der Standort weist eine hohe Bedeutung auf, da hier zahlreiche Unternehmen mit einer hohen Standortbedeutung ansässig sind. Einzelhandelsnutzungen v.a. auf der Gemarkung Binzen, grundsätzlich sollte eine klare Steuerung weiterhin verfolgt werden. Eine weitere interkommunale Entwicklung zur Schaffung von Flächen im Umfeld ist anzudenken. Das Gebiet weist in Teilen des südlichen Bereichs Modernisierungsbedarf auf, so dass grundsätzlich eine partielle Aufwertung zu empfehlen ist (einzelne Gebäude, Abstimmung mit Eigentümern notwendig).













Quelle: googlemaps, eigene Aufnahmen