



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Gewerbeflächenprognose für die Stadt Würzburg

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe
und Flächenpotenziale



Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
cima.muenchen@cima.de

Ansprechpartner:
Kerstin Mahrenholz

München, 21. Oktober 2022

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Erklärung des Verfassers/der Verfasser:

Hiermit übertrage ich die Nutzungsrechte des vorliegenden Gutachtens der Stadt Würzburg uneingeschränkt für die öffentliche Verwendung, auch für eine Internetnutzung.

Gez. Mahrenholz, 21.10.2022

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1	Einführung	7
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	7
1.2	Unser Auftrag	7
1.3	Informationen, Methodik und Definitionen	8
2	Der Wirtschaftsraum Würzburg	9
2.1	Zentralörtliche Funktion, großräumige Lage und Erreichbarkeit	9
2.2	Rahmenbedingungen	12
2.3	Wirtschaftsstruktur	16
3	Unternehmensbefragung	27
3.1	Methodik	27
3.2	Unternehmensbezogene Daten	28
3.3	Standortspezifische Aspekte	31
3.4	Kooperationsbezogene Informationen	40
4	Gewerbeflächen in Würzburg	42
4.1	Gesamtstädtischer Überblick	42
4.2	Gewerbeflächenmonitoring 2022	45
4.3	Bestehende Gewerbeflächenpotenziale in Würzburg	69
5	Gewerbeflächenbedarf in Würzburg 2040	93
5.1	Prognosemodell und Methodik	93
5.2	Auswertung der realen Flächenverkäufe	94
5.3	Beschäftigtenprognose Würzburg 2040	98
5.4	Qualitative Faktoren: Unternehmensbefragung und Kriseneinfluss Corona	103
5.5	Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2040	104
6	Bilanzierung	106
7	Ausblick und Handlungsfelder	109
8	Anhang	111
8.1	Begriffsbestimmung	111
8.2	Standortwahl, Standortfaktoren und Standorttypen	113
8.3	Methodik	118
8.4	Fragebogen zur Unternehmensbefragung	122

Abbildungen

Abbildung 1: Unser Auftrag in der Übersicht.....	8
Abbildung 2: Bevölkerungszahlen und -entwicklung	12
Abbildung 3: Altersstruktur der Stadt Würzburg 2021	13
Abbildung 4: Altersstruktur in Deutschland 2021	13
Abbildung 5: Pendlerstruktur Stadt Würzburg.....	14
Abbildung 6: Verteilung der Herkunft der Einpendler (Top 10), 2020.....	15
Abbildung 7: Verteilung der Arbeitsorte der Auspendler (Top 10), 2020.....	15
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Würzburg 2011 – 2021	16
Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich 2011 – 2020.....	17
Abbildung 10: Entwicklung der Betriebsanzahl in der Stadt Würzburg 2011 – 2021	17
Abbildung 11: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Betriebe in der Stadt Würzburg 2011 – 2021	18
Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Betriebe in der Stadt Würzburg nach Wirtschaftsbereichen	18
Abbildung 13: Wirtschaftsstruktur in Würzburg und in Vergleichsstädten nach Wirtschaftsbereichen	19
Abbildung 14: Arbeitskräfteentwicklung 2016 – 2021	20
Abbildung 15: Betriebszahlenentwicklung 2016 – 2021	21
Abbildung 16: Lokalisationsquotient für Würzburg – Bezugsgröße Bayern, Zeitraum 2016 – 2021	23
Abbildung 17: Shift-Share-Analyse für Würzburg: Bezugsgröße Bayern, Zeitraum 2016 – 2021.....	26
Abbildung 18: Branchenstruktur der befragten Unternehmen.....	28
Abbildung 19: Erwartete Umsatzentwicklung in den kommenden fünf Jahren.....	29
Abbildung 20: Gründe für die erwartete Umsatzentwicklung	29
Abbildung 21: Erwartete Entwicklung der Mitarbeiterzahlen in den kommenden fünf Jahren.....	30
Abbildung 22: Gründe für die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen.....	30
Abbildung 23: Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie.....	31
Abbildung 24: Gründe für die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie.....	31
Abbildung 25: Veränderungsplanung für die kommenden fünf Jahre.....	32
Abbildung 26: Flächenverfügbarkeit am aktuellen Standort.....	33
Abbildung 27: Art und Größe (in m ²) der zusätzlichen Flächen.....	34
Abbildung 28: Qualitäten einer zukunftsfähigen Gewerbeimmobilie	35
Abbildung 29: Bedeutung und Zufriedenheit harter Standortfaktoren (1 = sehr wichtig / zufrieden; 2 = eher wichtig / zufrieden; 3 = eher unwichtig; 4 = sehr unwichtig / unzufrieden)	37
Abbildung 30: Bedeutung und Zufriedenheit weicher Standortfaktoren (1 = sehr wichtig / zufrieden; 2 = eher wichtig / zufrieden; 3 = eher unwichtig; 4 = sehr unwichtig / unzufrieden)	38
Abbildung 31: Optimierungsbedarf am aktuellen Standort.....	39
Abbildung 32: Bewertung der Verfügbarkeit von zusätzlich benötigten Arbeitskräften am Standort	40
Abbildung 33: Gewerbestandorte in Würzburg.....	43
Abbildung 34: Anteil der Branchen in allen Gewerbestandorten in Würzburg (nach Fläche).....	44
Abbildung 35: Flächennutzung der Gewerbeflächen in Würzburg nach Art (2017-2022).....	45
Abbildung 36: Flächennutzung Gewerbestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße	46
Abbildung 37: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße (nach Fläche).....	47
Abbildung 38: Flächennutzung am Gewerbestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße nach Art in ha (2017-2022)	47

Abbildung 39: Flächennutzung Gewerbestandort Zellerau.....	48
Abbildung 40: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Zellerau (nach Fläche)	49
Abbildung 41: Flächennutzung am Gewerbestandort Zellerau nach Art (2017-2022).....	49
Abbildung 42: Flächennutzung Gewerbestandort Lengfeld/Versbach.....	50
Abbildung 43: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Lengfeld/Versbach (nach Fläche).....	51
Abbildung 44: Flächennutzung am Gewerbestandort Lengfeld/Versbach nach Art (2017-2022).....	51
Abbildung 45: Flächennutzung Gewerbestandort Nürnberger Straße.....	52
Abbildung 46: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Nürnberger Straße (nach Fläche).....	53
Abbildung 47: Flächennutzung am Gewerbestandort Nürnberger Straße nach Art (2017-2022)	53
Abbildung 48: Flächennutzung Gewerbestandort Würzburg-Ost.....	54
Abbildung 49: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Würzburg-Ost (nach Fläche).....	55
Abbildung 50: Flächennutzung am Gewerbestandort Würzburg-Ost nach Art (2017-2022).....	55
Abbildung 51: Flächennutzung Gewerbestandort Sanderau	56
Abbildung 52: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Sanderau (nach Fläche).....	57
Abbildung 53: Flächennutzung am Gewerbestandort Sanderau nach Art (2017-2022).....	57
Abbildung 54: Flächennutzung Gewerbestandort Heidingsfeld West.....	58
Abbildung 55: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Heidingsfeld West (nach Fläche)	59
Abbildung 56: Flächennutzung am Gewerbestandort Heidingsfeld West nach Art (2017-2022).....	59
Abbildung 57: Flächennutzung Gewerbestandort Winterhäuser Straße.....	60
Abbildung 58: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Winterhäuser Straße (nach Fläche)	61
Abbildung 59: Flächennutzung am Gewerbestandort Winterhäuser Straße nach Art (2017-2022).....	61
Abbildung 60: Flächennutzung Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer	62
Abbildung 61: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer (nach Fläche)	63
Abbildung 62: Flächennutzung am Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer nach Art (2017-2022)	63
Abbildung 63: Flächennutzung Gewerbestandort Hubland.....	64
Abbildung 64: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Hubland (nach Fläche)	65
Abbildung 65: Flächennutzung am Gewerbestandort Hubland nach Art (2017-2022).....	65
Abbildung 66: Flächennutzung Gewerbestandort Oberdürrbach	66
Abbildung 67: Flächennutzung Gewerbestandort Hauptbahnhof/Veitshöchheimer Straße	67
Abbildung 68: Flächennutzung Gewerbestandort Werner-von-Siemens-Straße	68
Abbildung 69: Übersicht Flächenpotenziale Neuer Hafen.....	69
Abbildung 70: Zusammenfassung Flächenpotenziale Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße.....	73
Abbildung 71: Übersicht Flächenpotenziale Zellerau	73
Abbildung 72: Zusammenfassung Flächenpotenziale Zellerau	74
Abbildung 73: Übersicht Flächenpotenziale Lengfeld/Versbach	75
Abbildung 74: Zusammenfassung Flächenpotenziale Lengfeld/Versbach.....	76
Abbildung 75: Übersicht Flächenpotenziale Nürnberger Straße.....	76
Abbildung 76: Zusammenfassung Flächenpotenziale Nürnberger Straße.....	79
Abbildung 77: Übersicht Flächenpotenziale Würzburg-Ost	79
Abbildung 78: Zusammenfassung Flächenpotenziale Würzburg-Ost.....	82
Abbildung 79: Übersicht Flächenpotenziale Heidingsfeld West	82
Abbildung 80: Zusammenfassung Flächenpotenziale Heidingsfeld West	82
Abbildung 81: Übersicht Flächenpotenziale Winterhäuser Straße	83
Abbildung 82: Zusammenfassung Flächenpotenziale Winterhäuser Straße	86
Abbildung 83: Übersicht Flächenpotenziale Heuchelhof-Rottenbauer	87
Abbildung 84: Zusammenfassung Flächenpotenziale Heuchelhof-Rottenbauer	90
Abbildung 85: Übersicht Flächenpotenziale Hubland	90
Abbildung 86: Zusammenfassung Flächenpotenziale Hubland	92

Abbildung 87: Flächenumsätze Stadt Würzburg (2015-2021) - Auswertung relevante Grundstücksverkäufe	96
Abbildung 88: Flächenumsätze Stadt Würzburg (2015-2021) - Auswertung städt. Gewerbegrundstücksverkäufe	96
Abbildung 89: Kommunale Verkaufsfälle nach Nutzungen in Würzburg, nach Wirtschaftszweigen von 2015 bis 2021.....	97
Abbildung 90: Aufbau des Trendmodells	98
Abbildung 91: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ).....	99
Abbildung 92: Beschäftigtenprognose Stadt Würzburg (2021-2040).....	100
Abbildung 93: Flächenbedarf entsprechend der Trendprognose (2021-2040, netto), nach Standorttypen.....	101
Abbildung 94: Standortanforderungen verschiedener Unternehmenstypen.....	102
Abbildung 95: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen (Bedarf pro Jahr)	105
Abbildung 96: Gesamtflächenbedarf und Verteilung entsprechend den Standorttypen.....	105
Abbildung 97: Übersicht theoretische Flächenpotenziale nach Standorten.....	106
Abbildung 98: Übersicht theoretische Flächenpotenziale nach Eigentum.....	107
Abbildung 99: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Baulandpotenziale	108
Abbildung 100: Klassifizierung der Wirtschaftszweige.....	112
Abbildung 101: Klassische und fremdartige Nutzungen im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung).....	113
Abbildung 102: Gewerbeflächenprognose - Methodik	120

1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Würzburg verzeichnet insgesamt eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der jedoch zunehmend knapper werdende, kurzfristig nutzbare Flächen gegenüberstehen. In der jüngeren Vergangenheit konnten neue Gewerbe- und Industrieflächen insbesondere durch Konversion ehemals militärisch genutzter Areale entstehen. Dies erlaubte der Wirtschaftsförderung einen entsprechenden Handlungsspielraum bei der (Neu-)Ansiedlungs- und Erweiterungspolitik. Diese Potenziale sind mittlerweile nahezu ausgeschöpft.

Aktuell stellt die Stadt Würzburg ihren Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu auf. Im vorangegangenen Prozess zur Raum.Perspektive.Würzburg. wurden erste Leitlinien und strategische Entwicklungsziele formuliert. Bereits hier zeigte sich, dass neben einer Wohnflächenentwicklung auch die Stadt als Gewerbestandort stärker in den Fokus rücken muss. Im Zuge der Neuaufstellung des FNP sollen nun die konkreten Flächenbedarfe branchenscharf für eine Entwicklung des Gewerbestandes mit dem Zielhorizont 2040 prognostiziert werden. Auf Basis einer stadtweiten Erhebung potenzieller Leerflächen in den Gewerbestandorten (z. B. Neuentwicklung, Nachnutzung, Nachverdichtung) soll anschließend der mögliche Bedarf an neuen Flächen bilanziert werden.

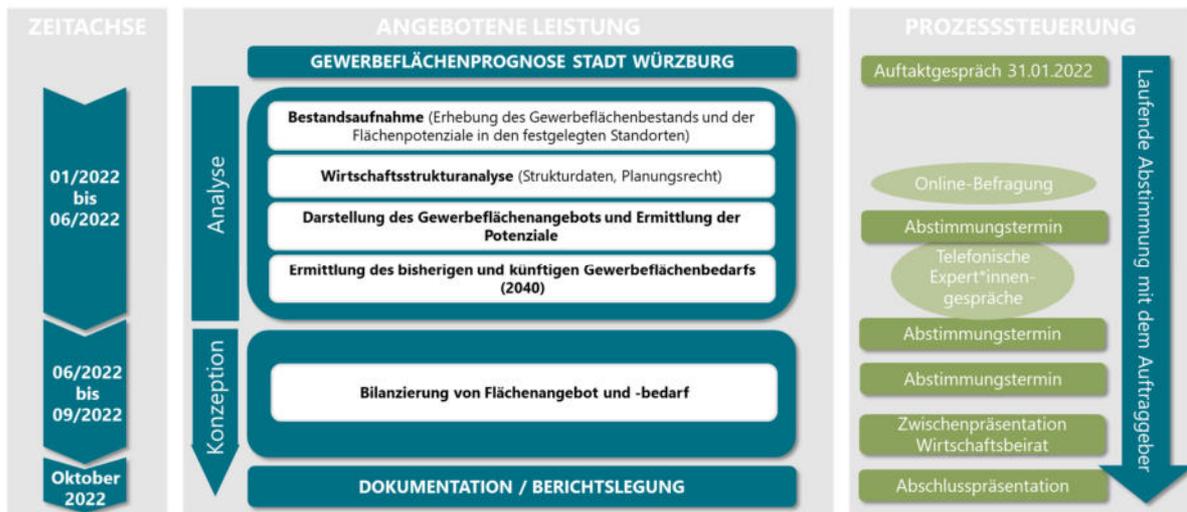
Im Würzburger Stadtgebiet befinden sich aktuell zehn gewerbliche Hauptstandorte, die es in der Untersuchung näher zu betrachten gilt. Daneben existieren drei kleinere Standorte, die ebenfalls bezüglich ihrer Entwicklung berücksichtigt werden. Hierbei soll auf die Daten des Gewerbeflächenmonitorings (letzte Aktualisierung 2017) zurückgegriffen und diese aktualisiert werden. Grundsätzlich ist eine nachhaltige Entwicklung und eine Verpflichtung zum Flächensparen oberstes Ziel der weiteren Planung und damit auch der hierfür notwendigen Gutachten. Der Fokus im Gutachten soll zunächst auf branchenspezifischen Aussagen für künftige Gewerbeflächenbedarfe anhand einer geeigneten Modellrechnung liegen. Die cima kombiniert hierbei verschiedene Ansätze auf Basis des GIFPRO-Modells, um zu einer für die Stadt Würzburg validen Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung der Beschäftigtenzahlen, branchenspezifischen Flächenanforderungen sowie der daraus resultierenden Flächennachfrage zu kommen. Daneben wird das Gewerbeflächenmonitoring fortgeschrieben und insbesondere Potenziale der Innenentwicklung ermittelt, bezüglich ihrer Marktfähigkeit bewertet und hinsichtlich einer Reaktivierbarkeit eingeschätzt. Daneben muss die Qualifizierung, Nachverdichtung und ggf. Neuordnung bestehender GE-/GI- sowie MI-Flächen zur Forcierung der Innenentwicklung eine zentrale Rolle in der Stärkung der Stadt Würzburg als Standort für qualifiziertes Gewerbe spielen.

1.2 Unser Auftrag

Im Rahmen der Erstellung der Gewerbeflächenprognose wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Analyse des Wirtschaftsstandortes und Bewertung des Gewerbeflächenbestands
- Durchführung einer schriftlichen/telefonischen Unternehmerbefragung
- Standortbegehungen der Gewerbestandorte vor Ort und Erhebung aller Potenzialflächen
- Prognose der Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsabschnitten
- Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Gegenüberstellung von Bedarf und Bestand

Abbildung 1: Unser Auftrag in der Übersicht



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die vorliegende Studie zu den Gewerbeflächenbedarfen für die Stadt Würzburg wurde in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung sowie dem Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Standortmarketing entwickelt.

1.3 Informationen, Methodik und Definitionen

Dem vorliegenden Bericht liegen einige spezifische Begrifflichkeiten zu Grunde, deren eindeutige Definition notwendig ist, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Diese werden im Anhang erläutert. Zusätzlich dazu werden unklare Begriffe im Fließtext tlw. über Fußnoten und Lesehinweise ergänzt.

Ebenso finden sich im Anhang Erläuterungen zur Methodik der Erstellung einer Gewerbeflächenprognose sowie Ausführungen Standortwahl, Standortfaktoren und Standorttypen in der Theorie.

2 Der Wirtschaftsraum Würzburg

2.1 Zentralörtliche Funktion, großräumige Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Würzburg, im Nordwesten Bayerns gelegen, umfasst auf einer Fläche von rd. 87,6km² ca. 126.933 Einwohner¹. Sie ist im Süden des Regierungsbezirks Unterfranken gelegen.

Als Regionalzentrum hat Würzburg sowohl eine wichtige lokale als auch regionale Versorgungsfunktion zu erfüllen. Entsprechend des Landesentwicklungsprogramms sollen somit u.a. auch ökonomische Impulse für die Region gesetzt werden.²

Darüber hinaus ist Würzburg auch ein bedeutender Gewerbestandort, der einerseits Arbeitsplätze für die Stadt- wie auch Landkreisbewohner bereitstellt und andererseits auch beträchtliche Einnahmen über die anfallenden Gewerbesteuern generiert. Viele Firmen blicken in Würzburg auf eine langjährige Unternehmensgeschichte zurück und sind von hier aus regional, national aber auch international tätig. Die Stadt profitiert von ihrer Lage und einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Sie ist über die Autobahn BAB 3 im Südosten mit der Metropole Nürnberg und im Nordwesten mit der Metropole Frankfurt am Main verbunden. Außerdem verbindet die Nord-Süd-Autobahn BAB 7 die Stadt mit den Oberzentren Fulda und Ulm. Die dritte Autobahn, die BAB 81, die im Landkreis Würzburg endet, ist die Hauptverbindung zur Landeshauptstadt Stuttgart. Vier weitere wichtige Verkehrsachsen in die Region stellen zudem die Bundesstraßen B8, B13, B19, und B27 dar.

Zudem bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg und Frankfurt am Main, die beide in weniger als eineinhalb Stunden von Würzburg aus mit dem ICE erreichbar sind. Der ca. 120 km entfernte Flughafen Frankfurt am Main komplettiert schließlich das Verkehrsspektrum als europa- und weltweites Drehkreuz. Mit dem Würzburger Hafen besteht über den Main ein zentraler Anlaufpunkt für die Binnenschifffahrt.

Bei der Stadt Würzburg handelt es sich um eine gewachsene Stadt mit sichtbarem historischem Erbe und gut erhaltener Altstadt. Als urbane Mitte bietet Würzburg neben der Versorgung der Stadt-/Umlandbevölkerung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitprogramm sowie Wohnungsangebote verschiedenster Art vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau.

Als Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes Würzburg sind grundsätzlich festzuhalten:

- Gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege
- Räumliche Nähe zur Metropole Nürnberg und zum OZ/Metropole Frankfurt am Main und zu deren beiden Flughäfen
- Hohe Innovations- und Forschungstätigkeit durch die traditionsreiche Julius-Maximilians-Universität und mehrere Hochschulen
- Große naturräumliche Freizeitmöglichkeiten in den zahlreichen städtischen Park- und Grünanlagen und innerhalb des fränkischen Weinlandes

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Als Instrument der Landesbehörde Bayern fungiert das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP), welches Ziele und Grundsätze für die raumbedeutende Entwicklung Bayerns vorgibt. Diese Vorgaben werden

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 01.01.2021 und Stand 31.12.2021

² LEP Bayern S. 24

sukzessive auf der Ebene der regionalen Planungsverbände umgesetzt. Das LEP Bayern von 2013 mit den Teilfortschreibungen 2018 und 2019 befindet sich derzeit in einer Überarbeitung. Eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.01.2020 ist bereits einsehbar.

Für die Stadt Würzburg ergeben sich die folgenden planerischen Rahmenbedingungen³:

Zentralörtliche Einstufung der Stadt Würzburg

Zentrale-Orte-Stufe:	Regionalzentrum
Einwohner:	126.933 Einwohner ⁴
Landkreis:	kreisfreie Stadt
Planungsregion:	Würzburg
Regierungsbezirk:	Unterfranken

Gemäß Landes- und Regionalplanung kommt der Stadt Würzburg die Funktion eines Regionalzentrums zu: *„Die Regionalzentren sollen als überregional bedeutsame Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung eines weiten Umlandes positive Impulse setzen. Hierzu können die Regionalzentren mit ihrem Umland Kooperationsräume bilden.“* (LEP 2.1.9 (G))

Die Gewerbe- und Industriegebiete spielen im LEP insbesondere hinsichtlich der Siedlungsstruktur und deren weiterer Entwicklung eine Rolle, u.a. bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen:

Generell sind neue Flächen *„möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlichen ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts-, und Landschaftsbild geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen, [...]“* (LEP 3.3 (Z))

Eine Ausnahme hinsichtlich der militärischen Konversionsflächen kann dementsprechend bei einer *„Bebauung mit militärischen Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbebauten vorliegen.“* (LEP 3.3. (B))

- *Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im vorgenannten Sinne sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.*

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand 31.12.2021

Darüber hinaus hält der **Regionalplan der Region Würzburg** aus dem Jahr 2017 fachliche Ziele und Grundsätze für u.a. die wirtschaftliche Entwicklung der Region fest. Als Instrument für die Regionen und die Kommunen sind in einem Regionalplan grundsätzliche Festlegungen für die gesamte Region oder deren Teilräume vermerkt. Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Gemäß des Regionalplans Würzburgs befindet sich das Regionalzentrum Würzburg im „Verdichtungsraum“. Im Kapitel gewerbliche Wirtschaft sind folgende Grundsätze und Entwicklungsansätze vermerkt: Als Leitbild fungiert eine erfolgreiche Wirtschaftsstruktur:

- *„Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.“* (B IV G 1.1)
- *„Dabei ist es im besonderen Interesse der Region, die Vorteile ihrer Nähe zu den Europäischen Metropolregionen Frankfurt / Rhein-Main und Nürnberg dauerhaft zu sichern und zu nutzen, wobei es gleichzeitig gilt, die politische und kulturelle Eigenständigkeit der Region zu bewahren. Der Arbeit der „Region Mainfranken GmbH“ kommt dabei besondere Bedeutung zu.“* (B IV G 1.1)
- *„Bestrebungen zur interkommunalen Zusammenarbeit sind zu unterstützen.“* (B IV G 1.1)
- *„Auf die Erhaltung und den nachfragegerechten Ausbau der Infrastruktur, insbesondere im Bereich des Verkehrs, ist auch im Bereich einer nachhaltigen und Individualverkehr vermeidenden Mobilitätsplanung (Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH) besonders hinzuwirken.“* (B IV G 1.1)

Vor allem die bereits bestehenden Standortvorteile gegenüber anderen Regionen sollen gesichert und weiter ausgebaut werden. Dazu zählen u.a. die nationale und internationale Verkehrsanbindung, Innovationspotenzial und die Region als attraktiver Lebensstandort. Ein besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, die Bereitstellung von schnellem Internet in allen Teilgebieten der Region zu ermöglichen und so einen relevanten Standortfaktor zu erfüllen:

„Ein schneller und zuverlässiger Zugang zum Internet soll in allen Teilen der Region als wichtiger Standortfaktor bereitgestellt bzw. gesichert werden.“ (B IV Z 1.2)

Jegliche wirtschaftlichen Entwicklungen sollen jedoch im Sinne einer nachhaltigen Zukunft der Region keine Umweltschäden verursachen und so die hiesige Natur bewahren:

„Es ist darauf hinzuwirken, dass die künftige wirtschaftliche Entwicklung die in der Region gegebenen guten Standortbedingungen einer gesunden, intakten und natürlichen Umwelt nicht unangemessen beeinträchtigt.“ (B IV Z 1.3)

Hochschulen, Universitäten und Forschungseinrichtungen sind in der Region Würzburg angesiedelt und maßgeblich für deren Innovationskraft verantwortlich. Daher ist deren Erhalt und die Zusammenarbeit mit der Wirtschaft wichtiger Treiber der Region Würzburg:

„Die Sicherung und weitere Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Wissenschaft sind anzustreben.“ (B IV G 1.4)

Als allgemeiner Grundsatz zur Siedlungsentwicklung und Verhinderung einer Zersiedlung ist folgende Zielsetzung vermerkt:

„Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.“ (B II Z 2.3)

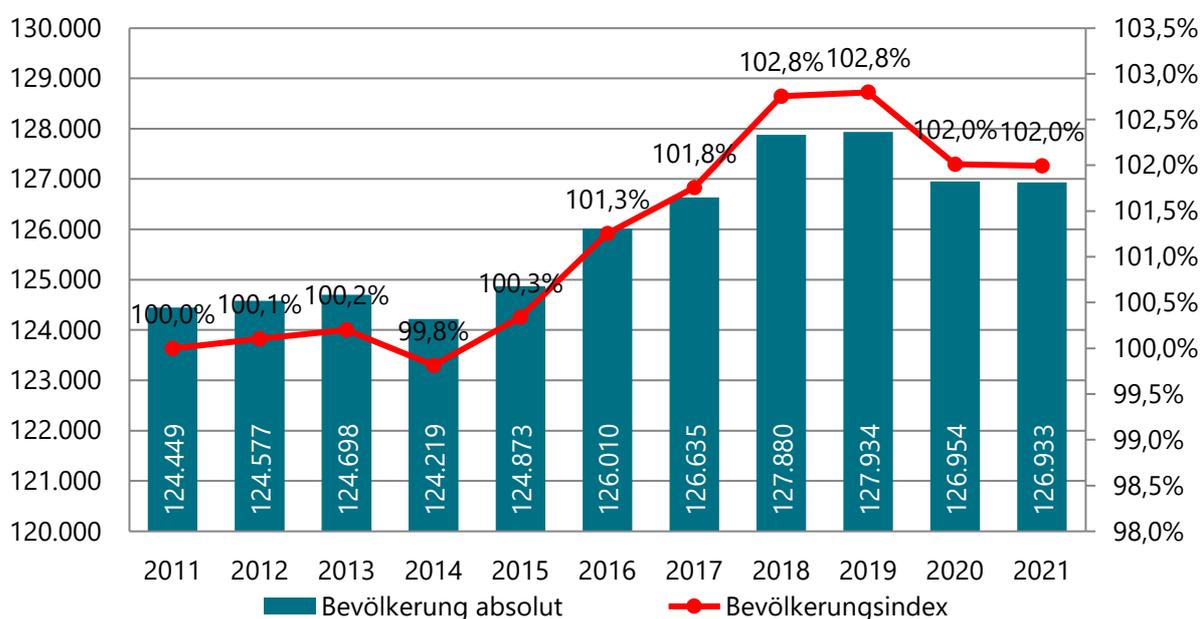
In diesem Zusammenhang ist noch der Erhalt und Schutz von Freiflächen und ihren Funktionen gemäß des Regionalplans festzuhalten. Ein weiteres Ziel stellen weniger versiegelte Flächen innerhalb der Region Würzburg dar.

2.2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden zunächst zentrale Erkenntnisse aus der Bevölkerungsentwicklung gezogen. Diese hat direkte Auswirkungen auf das Fachkräftepotenzial (z. B. Altersstruktur). Anschließend erlaubt ein Blick in die Pendlerstruktur erste Aussagen zum Arbeitsmarkt. Darüber hinaus lassen sich aus dem Pendelverhalten Effekte auf die erforderliche Infrastruktur (insb. Verkehrsaufkommen, Wohnungsmarkt) ablesen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Würzburg verlief in dem letzten Jahrzehnt insgesamt positiv (rd. + 2 % oder rd. 2.500 Bürger), war jedoch auch von einigen kleineren Schwankungen durchzogen.

Abbildung 2: Bevölkerungszahlen und -entwicklung

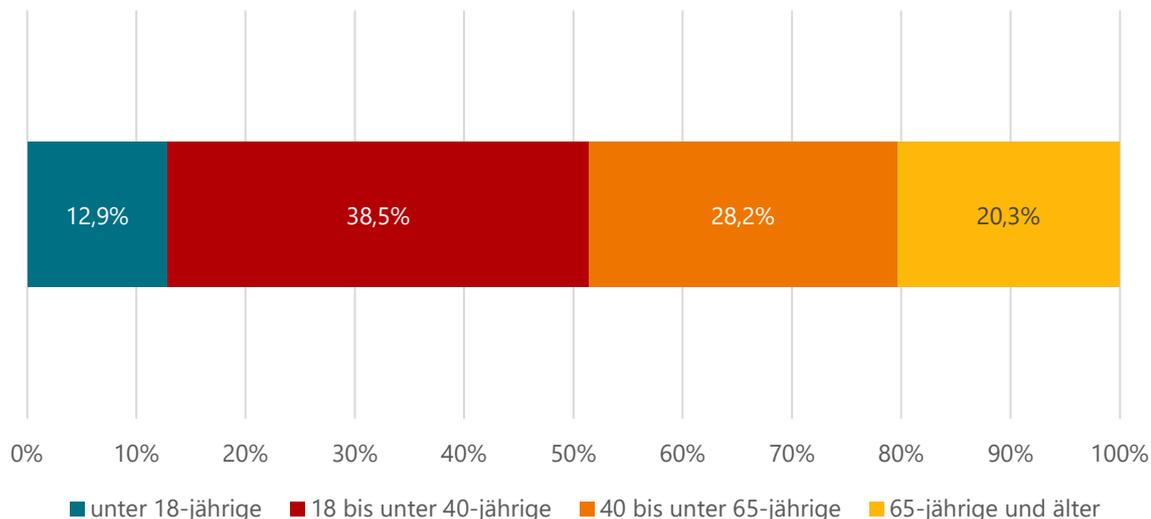


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 21.03.2022

Die Betrachtung der Altersstruktur der Bevölkerung gibt Aufschluss auf die Anteile der Bürger welche in schulischer Ausbildung, im erwerbsfähigen Alter oder vermutlich Rentner sind. Die Altersstruktur der Bewohner hat daher eine Aussagekraft zur wirtschaftlichen, aber auch gesellschaftlichen Situation einer Stadt oder eines Gebietes.

Die folgende Abbildung 3 zeigt die Altersstruktur der Stadt Würzburg im Jahr 2021 auf:

Abbildung 3: Altersstruktur der Stadt Würzburg 2021

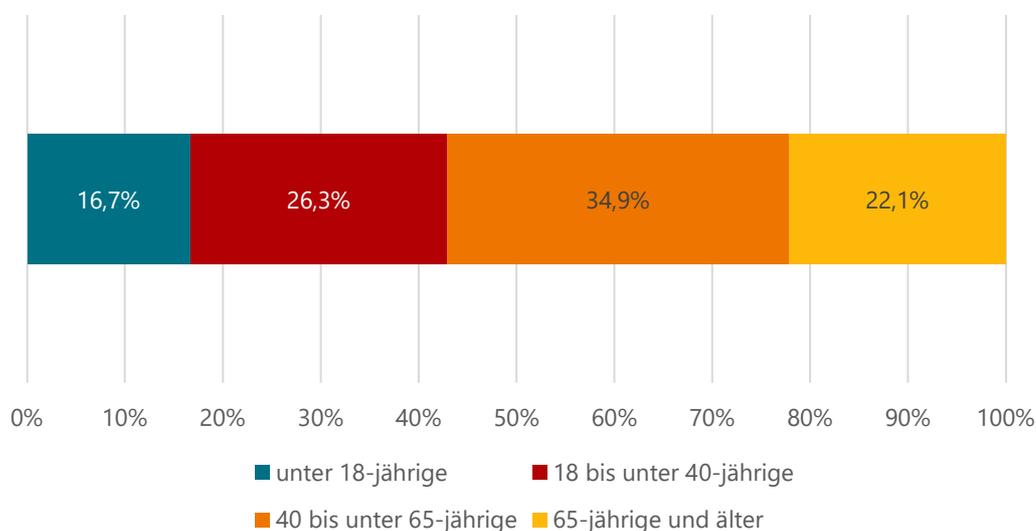


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Stand: 31.12.2021

Um die Altersstruktur von Würzburg einordnen zu können, wird diese mit der Altersstruktur von ganz Deutschland in Zusammenhang gebracht.

Der Vergleich zeigt, dass in Würzburg der Anteil der unter 18-jährigen um rd. vier Prozentpunkte niedriger liegt als in Deutschland. Dahingegen ist der Anteil der 18- bis unter 40-jährigen in Würzburg wesentlich höher als im bundesweiten Schnitt: rd. 38,5 % gehören jener Altersgruppe in Würzburg an – bundesweit nur rd. 26,3 %. Damit sind in Würzburg mehr als die Hälfte der Bewohner unter 40 Jahre alt und damit insgesamt jünger als der Bundesdurchschnitt. Insbesondere für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region ist eine junge Bevölkerung, welche noch einige Jahrzehnte im Berufsleben steht, von Vorteil. Zurückzuführen ist dies u.a. auf die Stadt als Hochschulstandort in der Region. Das hier ausgebildete Arbeitskräftepotenzial kann als wichtiger Standortfaktor für den Gewerbestandort Würzburg gewertet werden.

Abbildung 4: Altersstruktur in Deutschland 2021



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Statistisches Bundesamt Deutschland 2022, Stand: 31.12.2021

Pendlersaldo

Unter Pendler versteht man sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, bei denen sich der Wohn- vom Arbeitsort unterscheidet und es daher zu Pendelbewegungen zwischen den beiden Standorten über Gemeindegrenzen hinweg kommt. Hierbei wird jedoch nicht genauer betrachtet, ob und wenn wie viele tatsächliche physische Bewegungen zwischen den beiden Orten stattfinden. Somit werden Arbeitsformen wie Homeoffice oder mobiles Arbeiten in der Statistik nicht berücksichtigt.⁵

Wie Abbildung 5 zeigt, ist die Stadt Würzburg auch über die Stadtgrenzen hinaus ein beliebter Beschäftigungsort für viele Bürger. So pendeln nach Würzburg rd. dreimal mehr Beschäftigte ein als aus. Dadurch ergeben sich insgesamt 92.693 Beschäftigte die Würzburg als Arbeitsort innehaben. Demgegenüber stehen nur 54.003 Beschäftigte, welche in der Stadt Würzburg gemeldet sind. Dies verdeutlicht die hohe wirtschaftliche Bedeutung von Würzburg als Regionalzentrum mit einer Vielzahl an attraktiven Arbeitsplätzen, insbesondere für den Regierungsbezirk Unterfranken.

Abbildung 5: Pendlerstruktur Stadt Würzburg

Pendlerstrukturen Stadt Würzburg



Pendlerstrukturen Landkreis Würzburg



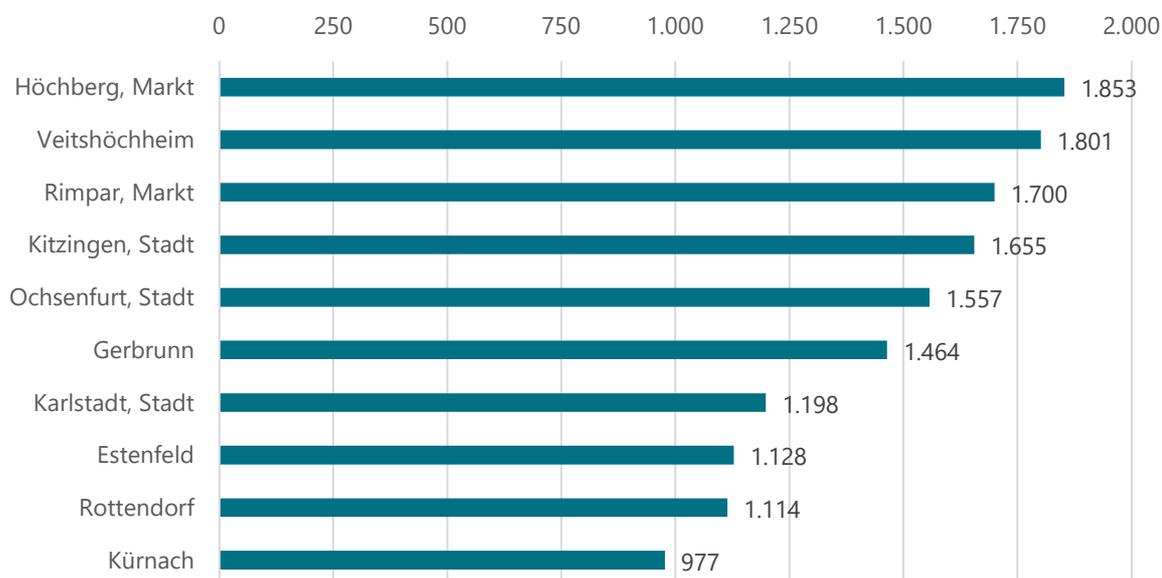
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, Stand: 30.06.2021

Die Pendlerstruktur des Landkreises Würzburg unterscheidet sich grundlegend von der der Stadt Würzburg. Im Landkreis überwiegen die Auspendler gegenüber den Einpendlern deutlich. Dies führt dazu, dass mehr Beschäftigte in dem Landkreis Würzburg gemeldet sind, als Beschäftigte dort ihren Arbeitsort haben. Dieser Fakt verdeutlicht weiter die hohe Bedeutung der Stadt Würzburg als Wirtschaftsstandort in der Region.

Die Betrachtung der Herkunft der Einpendler der Stadt Würzburg zeigt, dass diese insbesondere aus den Kommunen im Umkreis von rd. 10 km kommen. Daneben sind drei Kommunen mit etwas größerer Entfernung zu Würzburg wichtige Orte aus denen Einpendler stammen: Kitzingen (19 km), Ochsenfurt (19 km) und Karlstadt (27 km).

⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit – Methodische Hinweise, Stand: 30.06.2021

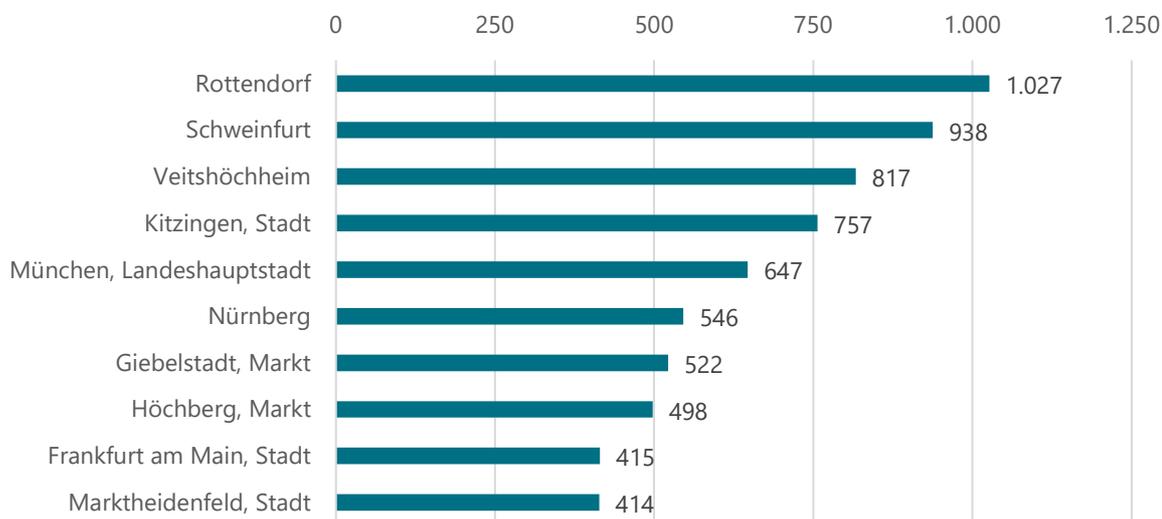
Abbildung 6: Verteilung der Herkunft der Einpendler (Top 10), 2020



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2020, Stand: 30.06.2020

Die Verteilung der Arbeitsorte der Auspendler ist demgegenüber etwas diverser und auch von den bayerischen Metropolen München und Nürnberg sowie der Metropole Frankfurt am Main geprägt:

Abbildung 7: Verteilung der Arbeitsorte der Auspendler (Top 10), 2020



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2020, Stand: 30.06.2020

Diese drei Großstädte sind zwar nicht die bedeutendsten Kommunen für Auspendler aus Würzburg, dennoch stehen dort Beschäftigungsverhältnisse zur Verfügung, die es nicht in ähnlicher Qualität und/oder Quantität in Würzburg gibt. Ob diese Beschäftigten tatsächlich regelmäßig in z. B. die drei Stunden entfernte Landeshauptstadt München pendeln, ist aus dieser Statistik nicht herauszulesen. Neben den drei großen Städten sind insbesondere Kommunen in der Umgebung von Würzburg Arbeitsorte für Auspendler.

2.3 Wirtschaftsstruktur

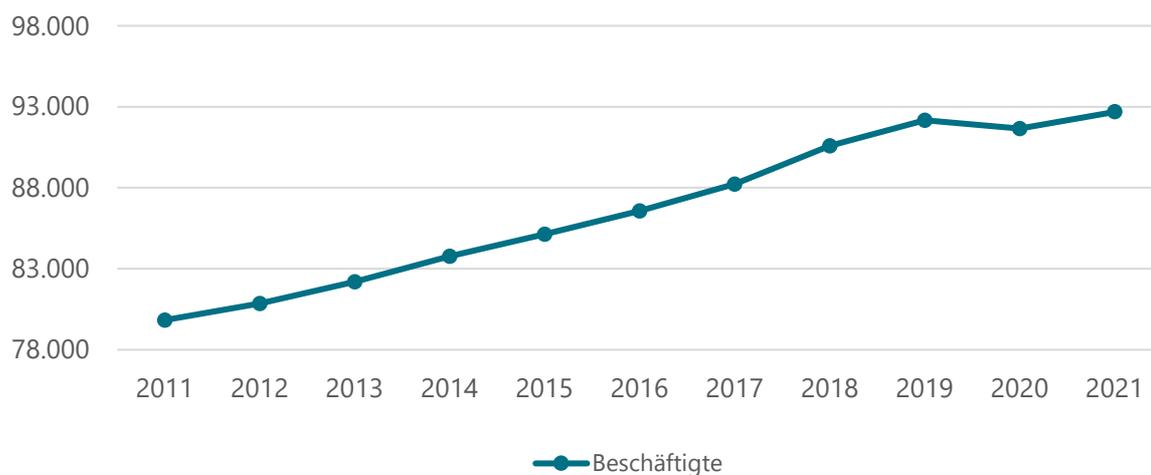
Um ein möglichst umfassendes Bild über die wirtschaftlichen Strukturen und Entwicklungen in Würzburg zu erhalten, werden im Folgenden die Beschäftigtenzahlen und deren Entwicklung, die Aufteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen und die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftszweigen beleuchtet. An geeigneter Stelle werden zum Vergleich die entsprechenden Zahlen für den Bund, das Land Bayern sowie ausgewählte Vergleichskommunen abgebildet.

Für eine Cluster-Analyse und kleinräumliche Einschätzung der Branchenverteilungen werden im Anschluss noch eine Branchenportfolio- sowie eine Shift-Share-Analyse durchgeführt, um die Leit- und Wachstumsbranchen der Stadt Würzburg zu ermitteln. Darüber hinaus sollen auch solche Branchen benannt werden, die zusätzlich als relevante Zielgruppe angesprochen werden sollten, um den Wirtschaftsraum zukunftsfähig aufzustellen.

Wirtschaftsstruktur im Überblick

Zwischen 2011 und 2021 konnte in der Stadt Würzburg ein Zuwachs von ca. 16 % (+ 12.856 Beschäftigte) bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet werden. Die größten Zuwächse fanden in den Branchen Gesundheits- und Sozialwesen (+ 5.671) und Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+ 3.527) statt.

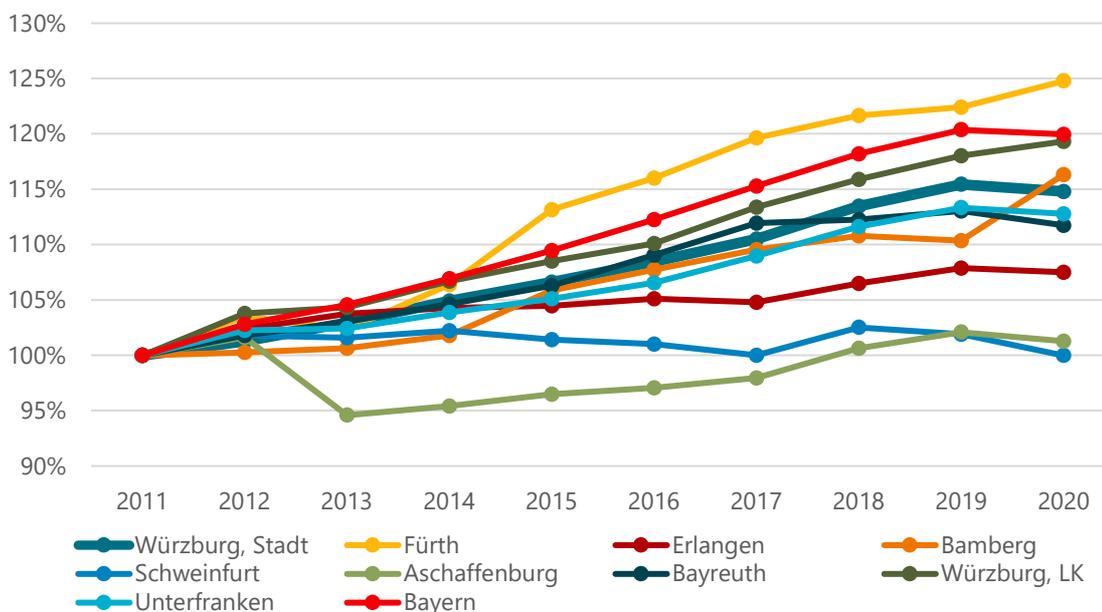
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Würzburg 2011 – 2021



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2011 – 2021.

Jener Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt deutlich, dass die Stadt Würzburg einen prosperierenden Wirtschaftsstandort im Norden Bayerns darstellt. Auch der Vergleich mit der Entwicklung in anderen bayerischen Städten veranschaulicht diese Tendenz:

Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich 2011 – 2020

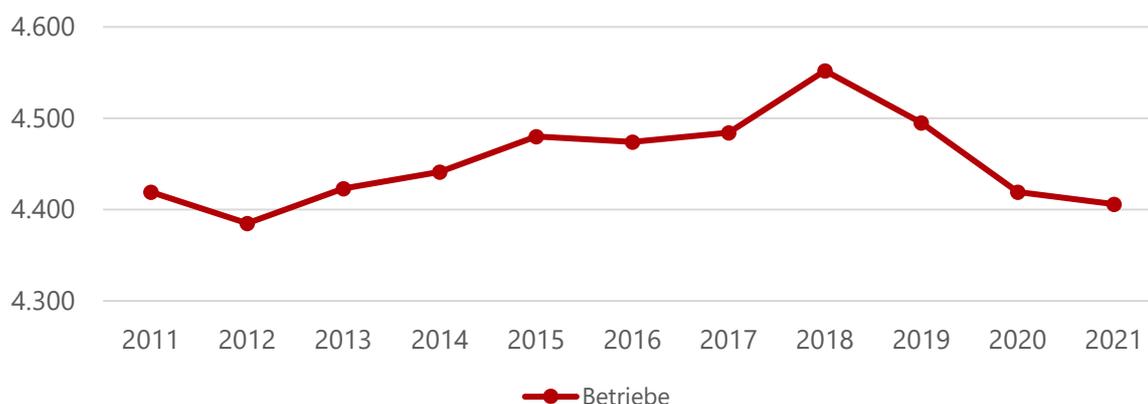


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2011 – 2020

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt in Würzburg zwar unter dem bayerischen Durchschnitt, jedoch über der Entwicklung von nahegelegenen Kommunen wie Aschaffenburg, Schweinfurt, Erlangen und Bayreuth. Führend bei der Entwicklung der Beschäftigtenzahl im Vergleichszeitraum ist die Stadt Fürth.

Die Anzahl der Betriebe in Würzburg ist zwischen den Jahren 2011 und 2021 (Abbildung 10) geschwankt: Nach einem Hoch im Jahr 2018 ist die Zahl leicht rückläufig. Seit 2011 ist in Bezug auf die Gesamtzahl ein leichter Rückgang um -13 Betriebe (ca. -0,3 %) zu verzeichnen. Der stärkste Abfall der Betriebsanzahlen ab 2018 liegt in den beiden Branchen Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (-50) sowie Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (-34).

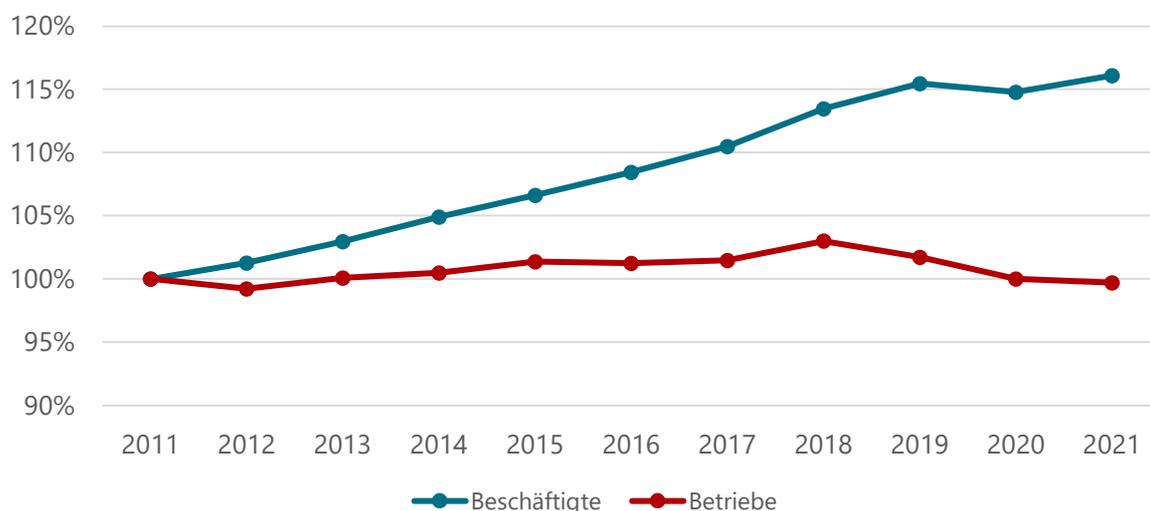
Abbildung 10: Entwicklung der Betriebsanzahl in der Stadt Würzburg 2011 – 2021



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2011 – 2021

Der Vergleich der Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Anzahl der Betriebe in Würzburg zwischen 2011 und 2021 ist in folgender Abbildung 11 dargestellt:

Abbildung 11: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Betriebe in der Stadt Würzburg 2011 – 2021

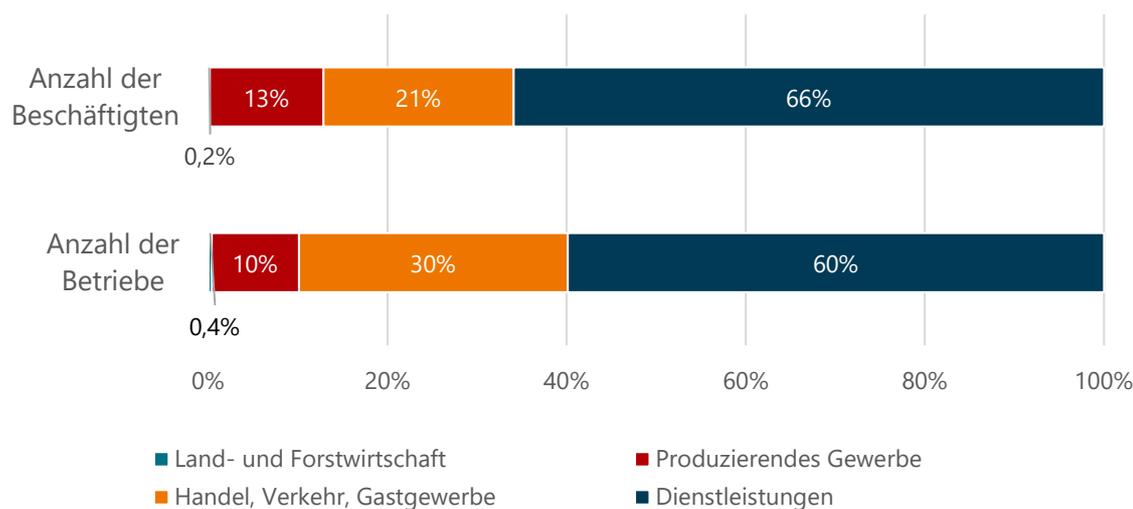


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2011 – 2021

Ein höheres Wachstum der Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als der Anzahl an Betrieben führt zu Unternehmen, die tendenziell mehr Beschäftigte in einem Anstellungsverhältnis haben. Jene Entwicklung lässt sich auch anhand des Beschäftigten-Betriebe-Verhältnis verdeutlichen: 2011 liegt dieses noch bei 18,1 und erreicht im Jahr 2021 einen Wert von 21,0. Somit ist innerhalb von zehn Jahren die durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten pro Betrieb um drei Personen gestiegen. Dies folgt dem Trend der Konzentration von immer mehr Wirtschaftsleistungen bei einigen wenigen Unternehmen.

Bei der Verteilung der Beschäftigten und der Anzahl der Betriebe gibt es leichte Unterschiede innerhalb der verschiedenen Wirtschaftsbereiche:

Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Betriebe in der Stadt Würzburg nach Wirtschaftsbereichen

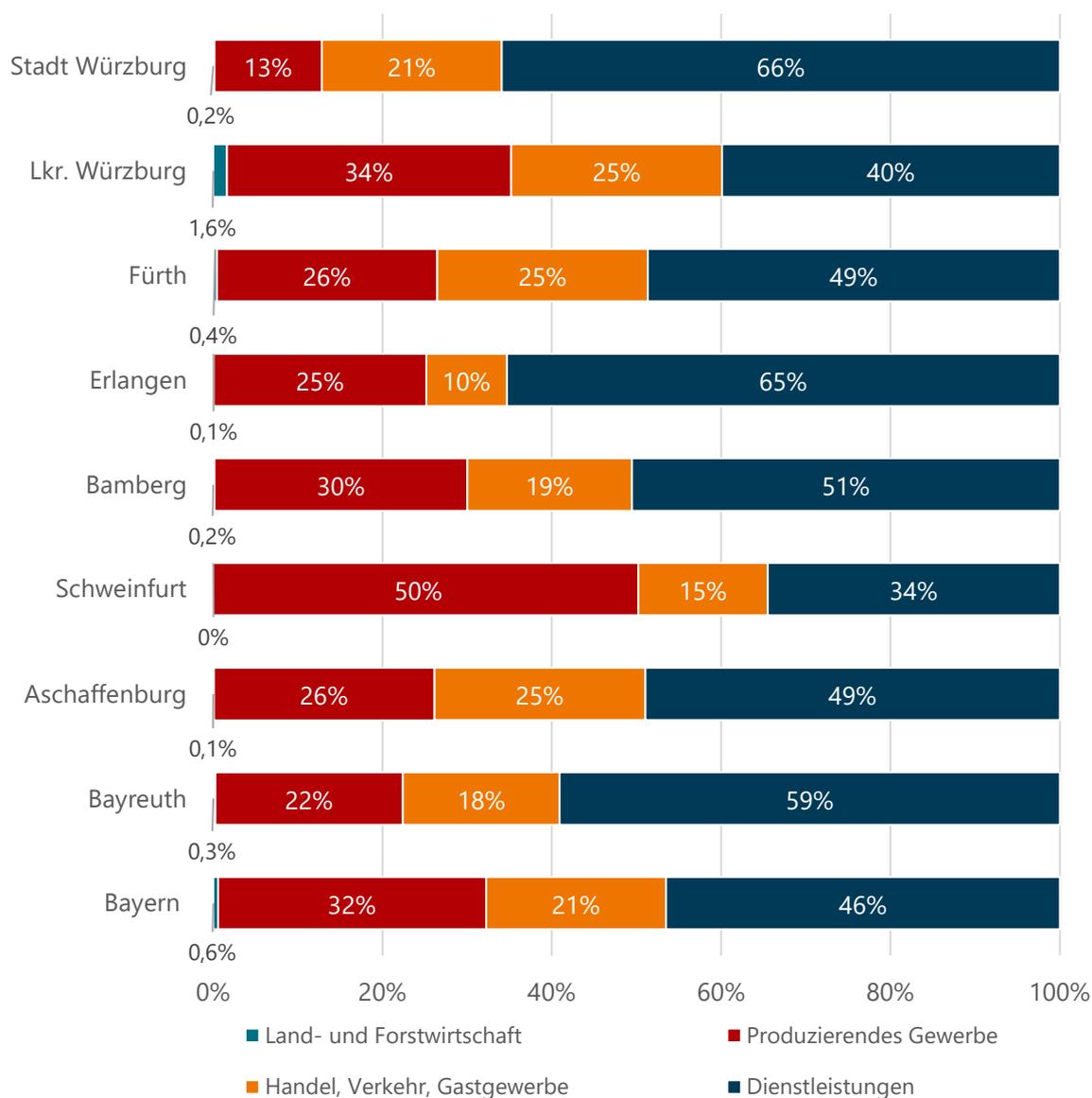


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2021

Die beiden Wirtschaftsbereiche produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen vereinen rd. 70 % der Betriebe auf sich, beschäftigen jedoch rd. 79 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Würzburg. Demgegenüber stehen rd. 21 % der Beschäftigten, welche im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig sind. Letzterer vereinigt rd. 30 % der Betriebe auf sich und ist typischerweise eher von Unternehmen mit geringerer Anzahl an Beschäftigten geprägt als das produzierende Gewerbe und der Dienstleistungssektor. Die Land- und Forstwirtschaft spielt sowohl bei der Anzahl der Beschäftigten als auch bei der Anzahl der Betriebe eine zu vernachlässigende Rolle innerhalb von Würzburg.

Für eine bessere Einschätzung der Besonderheiten der Wirtschaftsstruktur in Würzburg wird diese im Folgenden mit derer von Städten ähnlicher Größe, aus der Umgebung oder gleicher zentralörtlicher Hierarchiestufe in einen Vergleich gesetzt. Neben ausgewählten Städten wird außerdem die Wirtschaftsstruktur vom Landkreis Würzburg und des Landes Bayern mit in die Analyse aufgenommen:

Abbildung 13: Wirtschaftsstruktur in Würzburg und in Vergleichsstädten nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand 30.06.2020

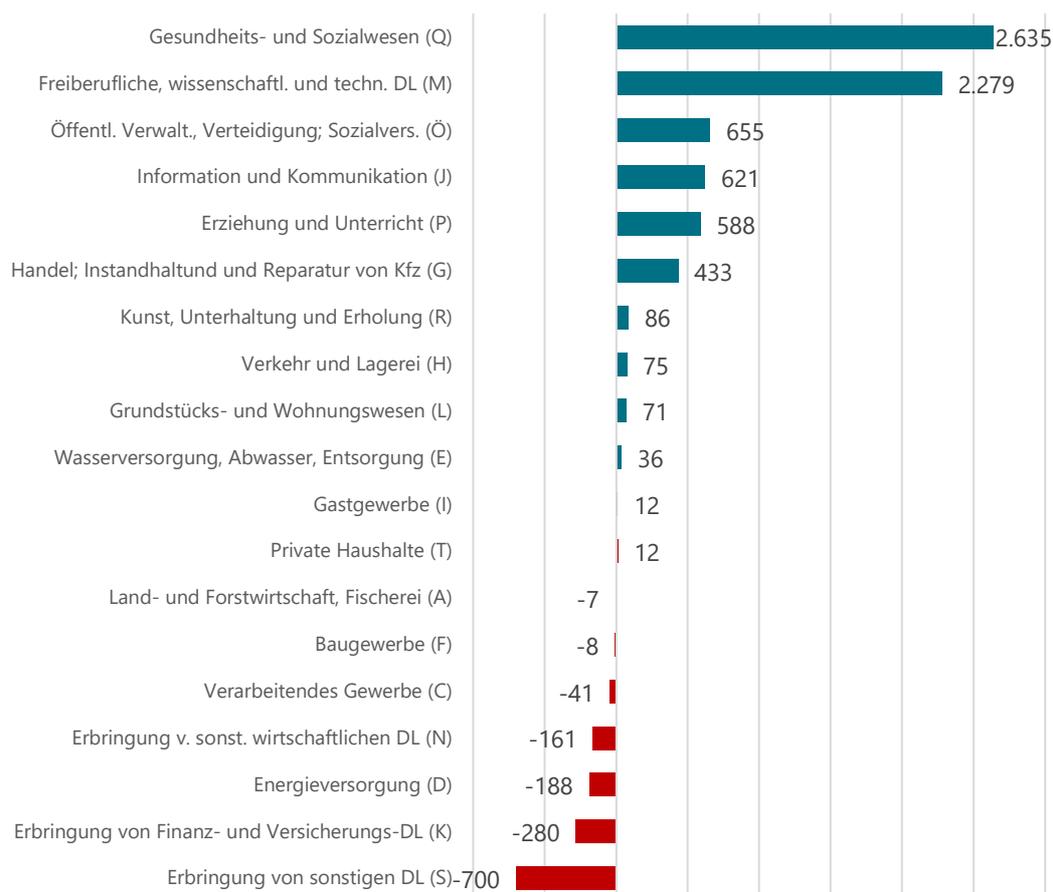
Die Stadt Würzburg ist insbesondere geprägt von dem Wirtschaftsbereich Dienstleistungen: rd. 66 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in diesem Sektor tätig. Damit ist Würzburg zum

einen weit über dem bayerischen Durchschnitt von rd. 46 %, zum anderen auch führend bei den ausgewählten Vergleichskommunen. Dementsprechend fällt der Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe geringer aus: rd. 13 % sind in dem Bereich in Würzburg tätig. Bayernweit sind es ca. 32 %, aber auch in allen Vergleichsstädten – Schweinfurt ist hierbei Spitzenreiter mit rd. 50 % – liegt der Anteil höher als in Würzburg. Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe entspricht in Würzburg mit rd. 21 % der Beschäftigten dem bayernweiten Durchschnitt und ist auch im Vergleich mit den ausgewählten Kommunen im etwas höheren Durchschnitt einzuordnen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Sektor Land- und Forstwirtschaft ist in Würzburg mit rd. 0,2 % niedriger als im Land Bayern, jedoch ähnlich zu anderen städtisch geprägten Kommunen.

So ist der Landkreis Würzburg z. B. bereits ländlicher geprägt als die Stadt Würzburg und weist daher auch einen wesentlich höheren Anteil an Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft und im produzierenden Gewerbe auf. Ebenso ist der Bereich Dienstleistungen im Landkreis mit rd. 40 % weniger bedeutend.

Wie Abbildung 8 zeigt, ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Würzburg seit 2011 positiv verlaufen. Hierbei sind jedoch in den verschiedenen Bereichen unterschiedliche Entwicklungen zu konstatieren:

Abbildung 14: Arbeitskräfteentwicklung 2016 – 2021



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2016 – 2021

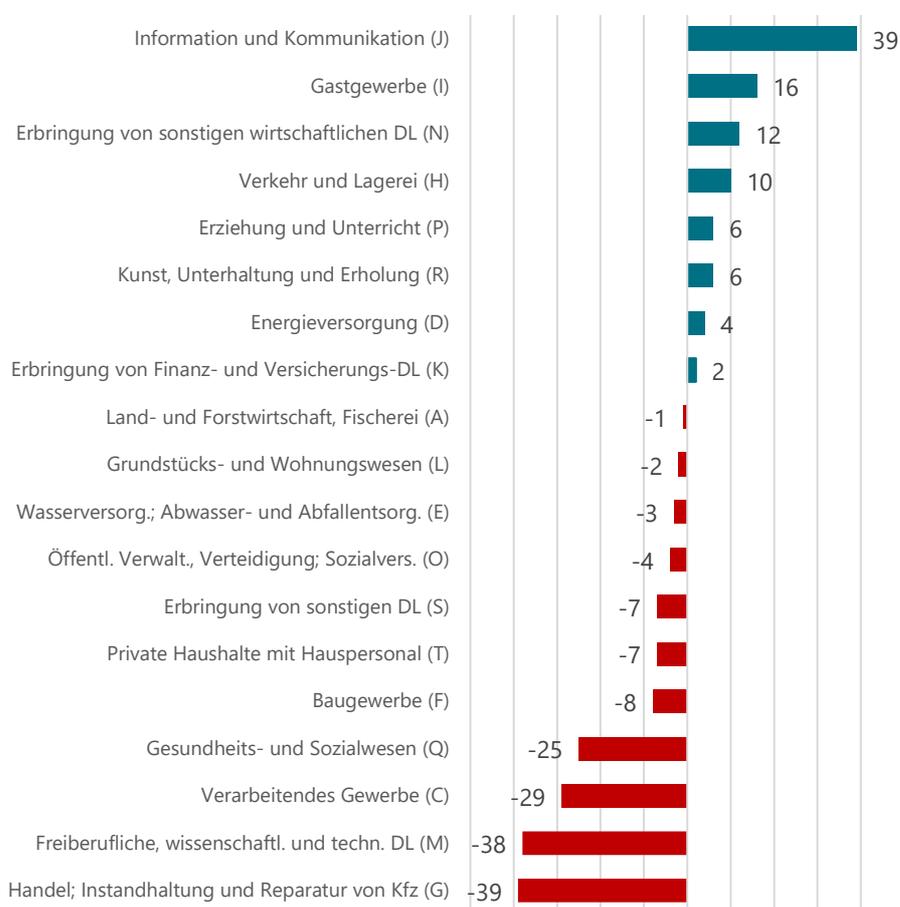
Die Entwicklung der Arbeitskräfte von 2016 bis 2021 in Würzburg zeigt deutlich zwei Branchen, die ein starkes Wachstum erfahren haben: das Gesundheits- und Sozialwesen sowie freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen haben rd. 4.900 Beschäftigte dazugewonnen. Weitere bedeutende Zugewinne an Arbeitnehmenden verzeichnen die Bereiche des öffentlichen Dienstes (öffentliche Verwaltung), der Information und Kommunikation, Erziehung und Unterricht sowie des Handels,

Instandhaltung und Reparatur von Kfz. In diesen vier Bereichen sind in Summe rd. 2.300 Arbeitsplätze dazugekommen.

Mit einer Reduzierung von rd. 700 Beschäftigten seit 2016 ist der Bereich Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen⁶ größter Verlierer in Würzburg. Weiterhin sind die Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Energieversorgung und Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen Wirtschaftsabschnitte, die in Würzburg seit 2016 stark Beschäftigte – insgesamt rd. 600 – abgebaut haben.

Neben der absoluten Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geben die gemeldeten Betriebe und deren Entwicklung in einer Stadt relevante Informationen über die wirtschaftliche Situation von Würzburg und werden im Folgenden dargestellt und anschließend analysiert:

Abbildung 15: Betriebszahlenentwicklung 2016 – 2021



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2016 – 2021

Mit einem Plus von 39 Betrieben ist der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation ein stark wachsender Sektor in Würzburg. Dieses Wachstum passt zu einem bundesweiten Trend und ist eng verknüpft mit der Digitalisierung, die in allen Wirtschaftsbereichen stattfindet und eine erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Dienstleistungen generiert. Weiterhin verzeichnet das Gastgewerbe in Würzburg einen Anstieg von 16 Betrieben zwischen 2016 und 2021 und zeigt damit zum einen die wachsende touristische Attraktivität und zum anderen die hohe Lebensqualität der Stadt auf. Weitere Wirtschaftsbereiche, die seit 2016 eine steigende Betriebsanzahl aufzeigen sind die Erbringung von

⁶ Unter den Abschnitt N fallen z. B. Zeitarbeit, Vermietung von beweglichen Sachen, Reisebüros, Gebäudedienstleistungen sowie Callcenter und Messeveranstalter

sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen⁷ (+12), Verkehr und Lagerei (+10), Erziehung und Unterricht (+6), Kunst, Unterhaltung und Erholung (+6) sowie Energieversorgung (+4).

Im gleichen Zeitraum gibt es in Würzburg auch Teilbereiche der lokalen Wirtschaft, die von einem Rückgang an Betrieben betroffen sind. So hat der Abschnitt Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz eine Abnahme von 39 Betrieben – jedoch gleichzeitig eine Zunahme von 433 Beschäftigten (vgl. Abbildung 14) – seit 2016 verzeichnet. Daneben sind die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (-38 Betriebe), das verarbeitende Gewerbe (-29 Betriebe) und das Gesundheits- und Sozialwesen (-25 Betriebe) die Bereiche mit der größten Abnahme an Unternehmen in der Stadt am Main. Auch im Gesundheits- und Sozialwesen lässt sich eine zunehmende Konzentration an Beschäftigten in wenigen Betrieben beobachten: so nahm zwar deren Anzahl um 25 Unternehmen ab, jedoch sind gleichzeitig seit 2016 rd. 2.600 neue Beschäftigte hinzugekommen. Ähnlich verhält es sich bei der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen.

Branchenportfolio-Analyse

Neben den Beschäftigtenanteilen und der Analyse der zentralen Beschäftigtensektoren liefert die Betrachtung des Branchenportfolios wichtige Rückschlüsse auf die Leitbranchen und Kompetenzfelder der Stadt Würzburg. Die Branchenportfolioanalyse basiert u. a. auf einer Berechnung des so genannten Lokalisationsquotienten. Mit dessen Hilfe lässt sich zeigen, ob in einem Teilraum die Beschäftigung in einem Wirtschaftsabschnitt über- oder unterproportional ausfällt (x-Achse)⁸. Als Vergleichswert wird der jeweilige Beschäftigtenanteil in der Gesamtregion (in diesem Fall Bayern) verwendet. Weiterhin wird das Beschäftigtenwachstum des Wirtschaftsabschnitts im Teilraum, also Würzburg, angesetzt (y-Achse). Je höher die Beschäftigtenzahl im jeweiligen Wirtschaftsabschnitt im Teilraum ist, desto größer sind im Branchenportfolio die Durchmesser der entsprechenden Kreise.

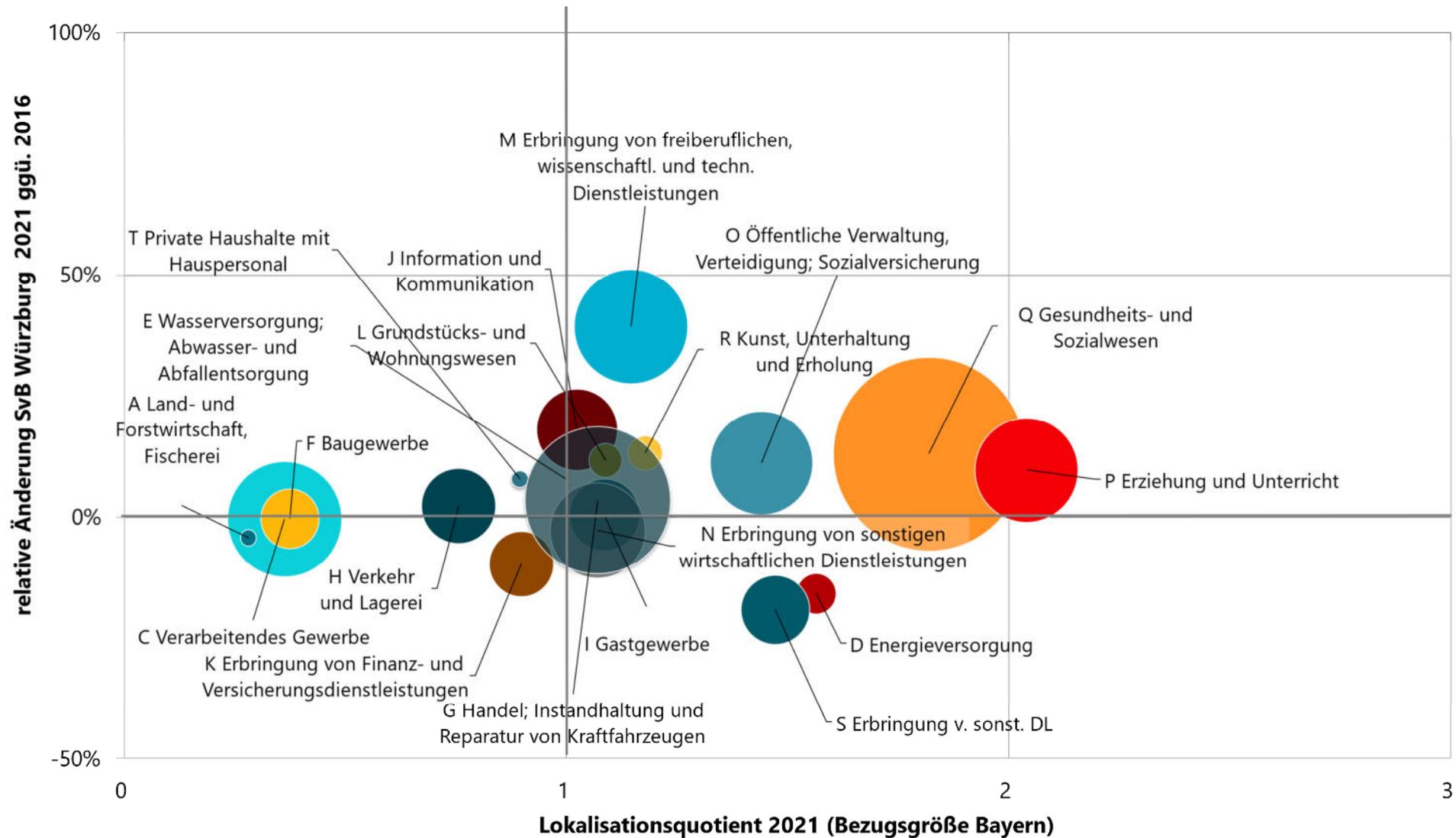
Für den Wirtschaftsabschnitt Gesundheits- und Sozialwesen lässt sich exemplarisch folgendes ablesen: Anhand der Größe des Kreises wird deutlich, dass es sich hierbei um den Abschnitt mit den meisten Beschäftigten handelt – seine Entwicklung hat also deutlich größere Auswirkungen auf den gesamten Wirtschaftsraum Würzburg als es z. B. der in Bezug auf die Beschäftigtenzahl verhältnismäßig kleine Wirtschaftsabschnitt Grundstücks- und Wohnungswesen hat. Des Weiteren hat der Wirtschaftsabschnitt Gesundheits- und Sozialwesen in der Vergangenheit (2016-2021) eine positive Beschäftigtenentwicklung (Wachstum) verzeichnet – erkennbar an der Lage oberhalb der x-Achse. Mit einem Lokalisationsquotienten deutlich über 1 – und damit am rechten Ende der Grafik gelegen – ist die Konzentration von Beschäftigten in diesem Abschnitt in Relation zu der Gesamtbeschäftigtenzahl gegenüber dem Vergleichsraum Bayern deutlich höher. Zusammenfassend handelt es sich also um eine Branche, die in allen drei Teilaspekten der Grafik Relevanz hat:

- Die Branche ist die Größte am Standort.
- Sie hat sich in der jüngeren Vergangenheit positiv entwickelt.
- Es liegt eine Beschäftigten-/ bzw. Unternehmenskonzentration vor.

⁷ Dem Zuwachs an Betrieben in diesem Wirtschaftsabschnitt steht eine Abnahme der absoluten Beschäftigtenzahlen in diesem Bereich gegenüber, so dass hier die über alle Wirtschaftsabschnitte erkennbaren Konzentrationstendenzen nicht eingetreten sind, sondern im Gegenteil zu einer kleinteiligeren Struktur für Betriebe dieses Wirtschaftsabschnitts geführt haben.

⁸ Ein Lokalisationsquotient über 1 bedeutet, dass die relativen Beschäftigtenanteile stärker konzentriert sind als im betrachteten Gesamtraum, also eine Unternehmenskonzentration vorliegt, die das Vorhandensein von Clustern vermuten lässt bzw. deren Entstehung begünstigt.

Abbildung 16: Lokalisationsquotient für Würzburg – Bezugsgröße Bayern, Zeitraum 2016 – 2021



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2016 – 2021

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass es in Würzburg keine Branchen bzw. Wirtschaftsabschnitte gibt, die signifikante Einbrüche oder negative Entwicklungen in strukturgefährdendem Ausmaß verzeichnet haben. Insgesamt ist das Branchenportfolio von Würzburg differenziert und der Großteil der Wirtschaftsabschnitte entwickelte sich dabei positiv.

Nach Betrachtung des Branchenportfolios können die Bereiche Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Öffentliche Verwaltung, Verteidigung⁹, Sozialversicherung sowie die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen aufgrund ihres hohen Lokalisationsquotienten, der positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sowie der hohen Anzahl an Beschäftigten in diesen Segmenten als grundsätzliche Schlüsselbereiche und Kompetenzfelder der Stadt Würzburg bestätigt werden. Hierbei ist der Fokus auf den öffentlichen Sektor unübersehbar und zeigt die hohe Bedeutung von Würzburg als Regionalzentrum für die Region auf.

Weiterhin ist der Handel, die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen aufgrund der großen Anzahl an Beschäftigten eine wichtige Leitbranche in Würzburg. Auch hier ist ein leicht positives Wachstum bei den Beschäftigtenzahlen zu vermerken. Branchen, die zwar rein von den Beschäftigten wenig Bedeutung innehaben, jedoch ein hohes Wachstum im Personal zeigen, sind Information und Kommunikation, Kunst, Unterhaltung und Erholung sowie Grundstücks- und Wohnungswesen. Alle drei Wirtschaftsbereiche können in der Zukunft für Würzburg weiter an Gewicht gewinnen.

Die beiden Branchen Energieversorgung und Erbringung von sonstigen Dienstleistungen sind in Würzburg im bayernweiten Vergleich deutlich überrepräsentiert, verzeichnen im Zeitraum 2016 bis 2021 jedoch ein negatives Wachstum. Daher ist die Sicherstellung der bestehenden Arbeitsplätze und der überdurchschnittlichen Bedeutung der beiden Wirtschaftsbereiche für Würzburg eine zukünftige Aufgabe.

Insgesamt ist auch nach Betrachtung des Branchenportfolios festzuhalten, dass zwar einige Wirtschaftsabschnitte in Würzburg im bayernweiten Vergleich unterrepräsentiert sind, insgesamt aber eine ausgewogene Mischung aus verschiedenen Branchen gegeben ist, die nahezu in ihrer Gesamtheit in den letzten Jahren einen Beschäftigtenzuwachs verzeichnen konnten.

Shift-Share-Analyse

Die Shift-Share-Analyse ist ein spezielles Modell zur Beschreibung der Regionalökonomie, das die Entwicklung eines Teilraums in einer definierten Zeitspanne im Verhältnis zur Entwicklung des betrachteten Gesamttraums (in diesem Fall Bayern) erfasst. Es wird also die jeweilige Abweichung der teilträumlichen Entwicklung von der Entwicklung des Gesamttraums angegeben. Bei Anwendung auf die Beschäftigungsentwicklung in Würzburg werden Abweichungen im Vergleich zur gesamt-bayerischen Entwicklung deutlich.

Zur besseren Verständlichkeit wird das Vorgehen der Shift-Share-Analyse am Beispiel des Wirtschaftsabschnitts Information und Kommunikation im Folgenden kurz erläutert.

Zwischen 2016 und 2021 ist der Wirtschaftsabschnitt Information und Kommunikation bayernweit von 195.840 Beschäftigten um rd. 26 % auf 246.820 Beschäftigte angestiegen. Diese prozentuale Entwicklung wird auf die Anzahl der Beschäftigten des Wirtschaftsabschnitts für den Teilraum Würzburg übertragen. Der erhaltene Erwartungswert wird dann mit dem tatsächlich eingetretenen Wert im Jahr 2021 verglichen. Die erhaltene Abweichung ist das Ergebnis der Shift-Share-Analyse. So sind im Wirtschaftsabschnitt Information und Kommunikation in Würzburg im Jahr 2021 mit 4.074 Beschäftigten insgesamt 621 Personen mehr sozialversicherungspflichtig beschäftigt als 2016. Beim Vergleich mit dem bayernweiten Wachstum von 26 % und dem daraus erhaltenen Erwartungswert von 4.352 für Würzburg, erhält man als Ergebnis der Shift-Share-Analyse den Wert -278. Dieser liegt deutlich im negativen Bereich und besagt: Es waren im Jahr 2021 insgesamt 278 Beschäftigte weniger in Würzburg in

⁹ Entsprechend der WZ08-Klassifizierung werden in dem Wirtschaftsabschnitt O Beschäftigte aus den Bereichen Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung zusammengefasst. Für Würzburg sind hier primär die Bereiche Öffentliche Verwaltung und Sozialversicherung relevant, der Vollständigkeit halber wird der gesamte Abschnitt genannt.

diesem Wirtschaftsabschnitt tätig, als es gewesen wären, wenn sich der Wirtschaftsstandort wie der Bezugsraum – die bayerische Wirtschaft – entwickelt hätte.

Besonders negativ bzw. unterdurchschnittlich im Vergleich zum Gesamttraum Bayern entwickelten sich in Würzburg folgende Wirtschaftsabschnitte:

- Erbringungen von sonstigen Dienstleistungen (-642)
- Verkehr und Lagerei (-467)
- Baugewerbe (-334)
- Energieversorgung (-330)

Folgende Wirtschaftsabschnitte weisen hingegen in Würzburg eine überdurchschnittliche Entwicklung auf:

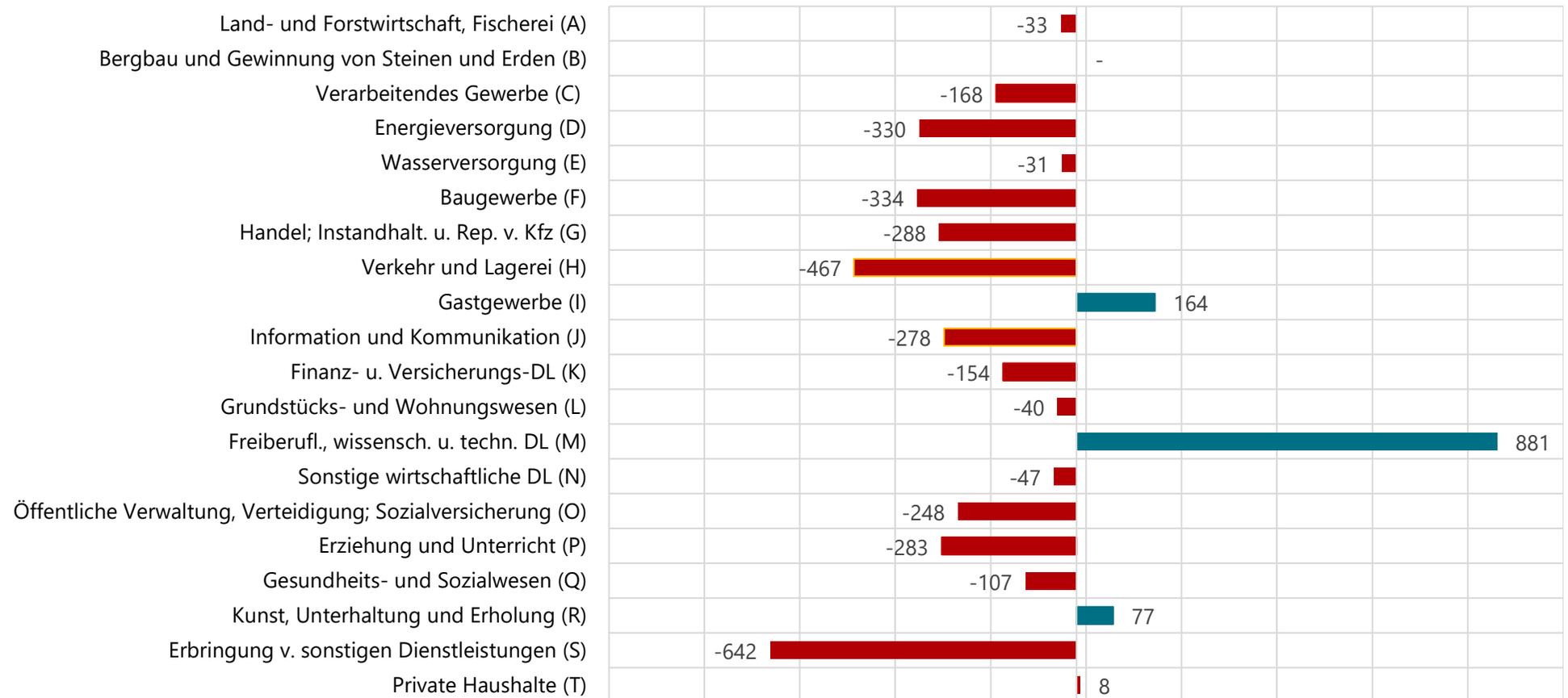
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (+881)
- Gastgewerbe (+164)
- Kunst, Unterhaltung und Erholung (+77)

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine negative Entwicklung in der Shift-Share-Analyse nicht zwangsläufig eine rückläufige Entwicklung des jeweiligen Sektors anzeigt. Es wird lediglich dargestellt, dass ein schwächeres Wachstum als im bayerischen Vergleich vorliegt. Dies zeigt sich am Bereich Verkehr und Lagerei, der in der Shift-Share-Analyse einen Wert von -467 aufweist. Betrachtet man dazu die Ergebnisse der Branchenportfolioanalyse wird deutlich, dass der Wirtschaftszweig in Würzburg seit 2016 ein Beschäftigtenwachstum verzeichnen konnte und im bayerischen Vergleich auch insgesamt überrepräsentiert ist.

Bei Gegenüberstellung der Ergebnisse der Branchenportfolio-Analyse und der Shift-Share-Analyse können weiterhin die Bereiche freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Information und Kommunikation sowie Gastgewerbe und der Bereich Kunst, Unterhaltung und Erholung als derzeitige, respektive aufgrund ihres Wachstums als zukünftige Kernkompetenzfelder der Würzburger Wirtschaft identifiziert werden. Daneben sind das Universitätsklinikum, die Universität sowie weitere öffentliche Verwaltungseinheiten (z. B. die Stadtverwaltung) wichtige Arbeitgeber, deren Rolle sich in den starken Anteilen der Abschnitte Gesundheits- und Sozialwesen sowie öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung verdeutlicht.

Die reine Branchenstrukturanalyse sagt noch nicht viel über die Inanspruchnahme und künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen aus. Die bis hierher vorliegenden Ergebnisse werden im Folgenden mit entsprechenden Flächenkennziffern (vgl. Kapitel 5) hinterlegt, um Aussagen zur Nachfrage nach Gewerbeflächen treffen zu können.

Abbildung 17: Shift-Share-Analyse für Würzburg: Bezugsgröße Bayern, Zeitraum 2016 – 2021



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Bundesagentur für Arbeit 2022, Stand: 30.06.2016 – 2021

3 Unternehmensbefragung

3.1 Methodik

Im Rahmen der Erarbeitung der Gewerbeflächenprognose für die Stadt Würzburg 2022 wurde eine Unternehmensbefragung durchgeführt, um das Konzept um marktrelevante Informationen auf Betriebsebene zu ergänzen. Das übergeordnete Ziel dieser Befragung war es, den aktuellen und zukünftigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Würzburg zu ermitteln, um künftige Flächenangebote frühzeitig erkennen zu können und entsprechend der unternehmerischen Bedürfnisse zu entwickeln.

Diese Art von Befragungen der Unternehmen am Untersuchungsstandort sind ein fester Bestandteil von Gewerbeflächenprognosen und Gewerbeflächenentwicklungskonzepten, um weitere relevante Aspekte aus Sicht der Betriebe wie z. B. Aussagen zu Erweiterungsabsichten, eventuellen Flächenengpässen, dringenden baulichen Handlungsbedarfen und Beschäftigtenzahlen zu beleuchten. Ebenfalls können hierüber Angaben über die Zusammenarbeit von Unternehmen innerhalb von Wirtschaftsklustern sowie Hinweise zu spezifischen Standortanforderungen gewonnen werden. Entsprechend fließen die Ergebnisse der Befragung auch in die Kernelemente der Gewerbeflächenprognose, d.h. neben der Bestimmung von Flächenbedarfen auch in die Ableitung von Handlungsempfehlungen und standortbasierten Maßnahmen, ein. Dabei ist zu betonen, dass die gewonnenen Erkenntnisse vor der Aufnahme in den Untersuchungsbericht zunächst aus gutachterlicher Sicht reflektiert wurden.

Die Befragung der Gewerbetreibenden und Unternehmer in der Stadt Würzburg wurde mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens durchgeführt und als Kombination von schriftlicher und online-Befragung konzipiert. Der Fragebogen wurde den potenziellen Teilnehmenden von der Stadtverwaltung per Post zugeschickt, gleichzeitig enthielt das Anschreiben auch einen Link, über welchen die Gewerbetreibenden den Fragebogen online ausfüllen konnten. Mit insgesamt sieben Unternehmen und Verbänden (IHK, Handwerkskammer) wurden darüber hinaus persönliche Interviews via Videotelefonie geführt. Hierbei konnten neben dem gemeinsamen Ausfüllen des Fragebogens auch weitere qualitative, offene Fragen gestellt werden, deren Ergebnisse in die weitere Bearbeitung mit eingeflossen sind.

Insgesamt wurden auf Grundlage der Gewerbedatenbank der Stadt Würzburg 49¹⁰ Fragebögen an Gewerbetreibende verschickt. Hierbei handelte es sich um eine Vorauswahl, die vom Auftraggeber auf Basis verschiedener Faktoren (Branche, Mitarbeiterzahl, Lage im Stadtgebiet) getroffen wurde. Von diesen versendeten Fragebögen gingen im Befragungszeitraum 22 auswertbare Fragebögen ein, so dass eine Rücklaufquote von fast 45 % erzielt wurde. Folgende Kennzahlen können für die Unternehmensbefragung festgehalten werden:

- Aussendungen: 49
- Rücklauf: 22 auswertbare Fragebögen
- Rücklaufquote: fast 45 %
- Befragungszeitraum: 28. Februar bis 28. März 2022

Der Fragebogen (s. Anhang 8.4) umfasste insgesamt 21 Fragen, die verschiedene Themenbereiche abdecken. Dabei können die Themenfelder grob drei Teilbereichen – unternehmensbezogene, standortspezifische, und Kooperationsbezogene Fragen – zugeordnet werden.

Die Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung werden im Folgenden aufgeführt und analysiert.

¹⁰ Die beiden großen relevanten Verbände am Standort (Handwerkskammer und Industrie- und Handelskammer) haben keinen eigenen Fragebogen erhalten. Mit ihnen wurde ein leitfadengestütztes Interview geführt und um ihre Einschätzung zum Standort aus Sicht ihrer Mitgliedsunternehmen gebeten.

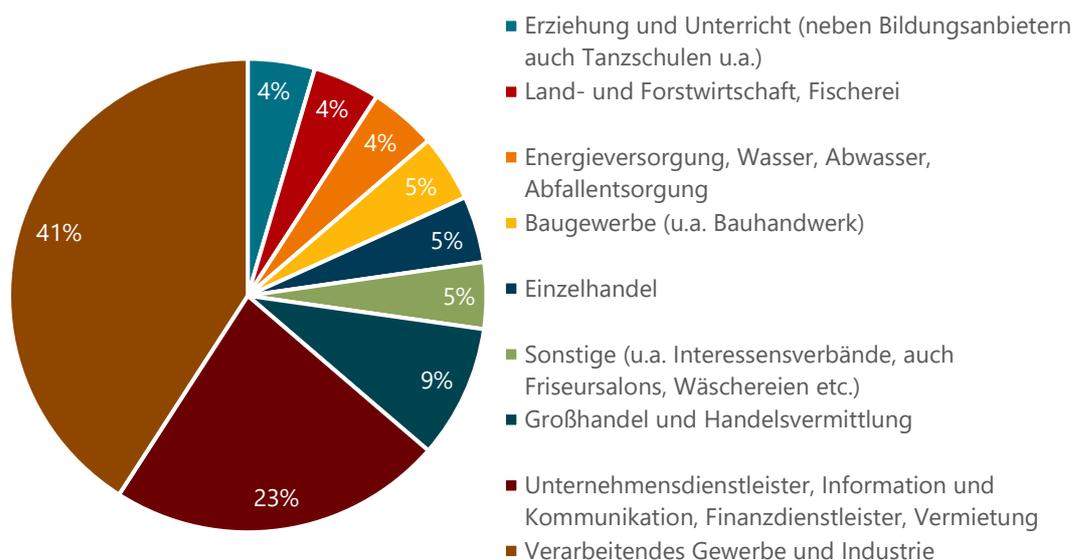
3.2 Unternehmensbezogene Daten

Der erste Teil der Unternehmensbefragung befasste sich mit den allgemeinen Daten der befragten Betriebe. Dabei galt es zunächst mit den Angaben zum Wirtschaftsbereich und der Frage nach dem Unternehmenssitz und Beschäftigtenanzahl einen Überblick über die teilnehmenden Betriebe zu gewinnen. Anschließend wurden mit Blick auf die Zukunft mögliche Entwicklungen der Betriebe hinsichtlich des Umsatzes und der Zahl der Beschäftigten beleuchtet. Dabei spielen auch die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie eine Rolle.

Wirtschaftsbereiche

Zu Beginn der Befragung galt es zunächst zu konstatieren, welchen Wirtschaftsbereichen sich die interviewten Betriebe selbst zuordnen. Diese Zuordnung bildet die Grundlage für die Analyse weiterer branchenspezifischer Unterschiede. Dabei ergab sich eine breit gefächerte Verteilung der Betriebe nach Wirtschaftszweigen:

Abbildung 18: Branchenstruktur der befragten Unternehmen



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=22

- Die meisten Betriebe stammen aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und Industrie (ca. 41 %), Unternehmensdienstleister, Information und Kommunikation, Finanzdienstleister, Vermietung (ca. 23 %) sowie Großhandel und Handelsvermittlung (ca. 9 %).
- Erziehung und Unterricht, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Energieversorgung, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung, Baugewerbe, Einzelhandel sowie sonstiger Wirtschaftsbereich (u.a. Interessensverbände, auch Friseursalons, Wäschereien etc.) folgen mit jeweils ca. 5 %.

Beschäftigtenanzahl und Umsatzentwicklung der Betriebe

Mit der Frage nach der Beschäftigtenzahl wird ein guter Einblick in die Betriebsstruktur der befragten Unternehmen gewonnen. Dabei wurde deutlich, dass bei den befragten Unternehmen in Würzburg ein Schwerpunkt bei Betrieben mit mehr als 300 Mitarbeitenden liegt:

- Mehr als **40 %** gaben an, dass **mehr als 300 Mitarbeitende** im jeweiligen Betrieb angestellt sind.

- Knapp ein weiteres Drittel der Teilnehmenden (ca. 32 %) entfällt auf die Größenklasse 100 bis unter 300 Mitarbeitende. Ca. 23 % der Befragten finden sich hingegen im Bereich zwischen 10 bis unter 50 Mitarbeitende wieder.
- Rd. 5 % weisen eine Beschäftigtenzahl zwischen 50 bis unter 100 auf.

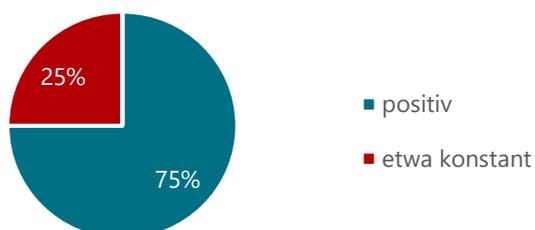
Ein weiterer wesentlicher Teil der unternehmensbezogenen Fragen umfasste die Einschätzung der Unternehmen hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung. Dabei wurde sowohl die Entwicklung des Umsatzes als auch der Zahl der Mitarbeitenden beleuchtet. Besonders interessant ist die Weiterentwicklung der Umsätze sowie Beschäftigtenzahl im Zusammenhang mit der Zuordnung zu den Wirtschaftsbereichen. Daher wurden die Antworten auf die Fragen nach der Umsatz- sowie Beschäftigtenentwicklung im Anschluss mit den Wirtschaftsbereichen verglichen, um mögliche zukünftige Prognosen für die gesamte Gewerbeflächenentwicklung am Standort Würzburg zu generieren.

Umsatzentwicklung

Die erwartete Umsatzentwicklung der Betriebe in Würzburg für die kommenden fünf Jahre ergibt ein klares Bild:

- **Alle Unternehmen** blicken **positiv** in die Zukunft. Die Betriebe erwarten in den kommenden fünf Jahren eine positive (ca. 75 %) bzw. zumindest eine konstante Entwicklung (ca. 25 %) ihres Unternehmens.

Abbildung 19: Erwartete Umsatzentwicklung in den kommenden fünf Jahren



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=20

Anschließend an die allgemeine Einschätzung der Umsatzentwicklung wurden die Teilnehmenden gebeten, ihre erwartete Entwicklung zu begründen. Dabei wurden ausschließlich Begründungen für eine positive Entwicklung angegeben, welche in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt sind:

Abbildung 20: Gründe für die erwartete Umsatzentwicklung

Positiv	
➤	Expansion, Weiterentwicklung des Unternehmens
➤	Steigende Nachfrage
➤	positives Wirtschaftswachstum
➤	Preissteigerung
➤	Steigerung der Produktion / Projekte

Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=20 (Mehrfachnennungen möglich, aufgeführte Nennungen >1).

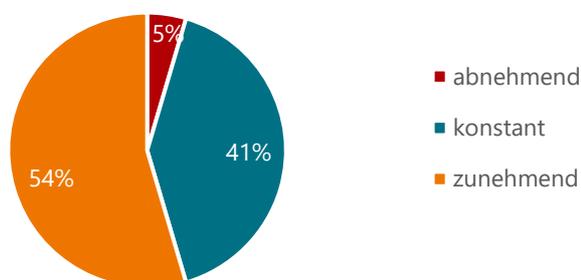
Steigende Umsätze erwarten die Betriebe vornehmlich aufgrund der positiven Entwicklung bzw. Expansion, Weiterentwicklung des Unternehmens. Diese Nennungen wurden häufiger von Unternehmen des „Verarbeitenden Gewerbes“ getroffen.

Entwicklung der Beschäftigtenzahl

Neben der aktuellen Anzahl an Beschäftigten wurde in der Unternehmensbefragung auch nach einer Einschätzung der zukünftigen Beschäftigtenentwicklung gefragt. Zusammen mit der Umsatzentwicklung können durch eine Beschäftigtenprognose der befragten Unternehmen erste Rückschlüsse auf die gesamte Gewerbeentwicklung am Standort Würzburg gezogen werden.

Für die Zahl der Beschäftigten wird, entsprechend zur Umsatzerwartung, für die nächsten fünf Jahre vornehmlich eine konstante bzw. positive Entwicklung erwartet. Insgesamt ca. 54 % gehen von steigenden Beschäftigtenzahlen aus. Eine konstante Entwicklung erwarten mehr als 40 % der befragten Unternehmen. Rd. 5 % gehen dagegen von einem Personalabbau in den kommenden fünf Jahren aus (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Erwartete Entwicklung der Mitarbeiterzahlen in den kommenden fünf Jahren



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=22

Die Gründe für die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sind im Folgenden dargestellt. Die Befragten nannten verschiedene Ursachen für eine positive, konstante oder negative Entwicklung. Insbesondere ein zu erwartender Fachkräftemangel sowie hohe Rentenanteile sind dabei Themen, die in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen eine stagnierende bis negative Entwicklung erwarten lassen.

Abbildung 22: Gründe für die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

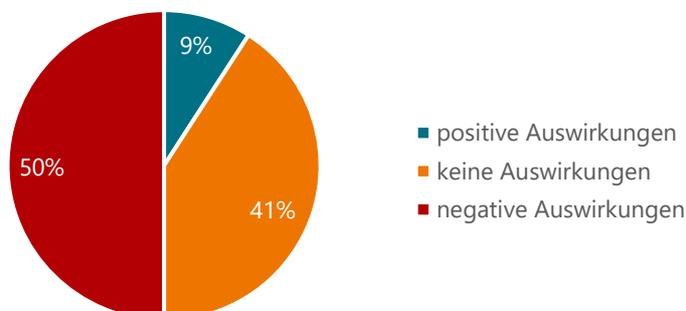
Positiv	Konstant	Negativ
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Expansion, Weiterentwicklung des Unternehmens ➤ Steigende Nachfrage, mehr Kunden ➤ positives Wirtschaftswachstum, zukunftsorientierte Wachstumsbranche 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Fachkräftemangel ➔ Situationsabhängig 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ hohe Rentenanteile

Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=22 (Mehrfachnennungen möglich, aufgeführte Nennungen >1).

Auswirkungen Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie stellte zahlreiche Betriebe und Branchen in Deutschland vor große Herausforderungen. Die Frage nach den Auswirkungen der Pandemie für die Würzburger Betriebe zeigt, dass sie von zwei Teilnehmenden (9%) als Treiber für eine positive Umsatzentwicklung genannt wurde. Elf Betriebe (ca. 50 %) blicken aufgrund der Pandemie jedoch pessimistischer in die Zukunft und erwarten auch geringere Umsätze. Mehr als 40 % der Unternehmen sehen keine Auswirkungen der Pandemie auf ihre Entwicklung.

Abbildung 23: Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=22

Unternehmen, die negative Auswirkungen durch die Corona-Pandemie erwarten, sind auf nahezu alle Wirtschaftszweige verteilt, jedoch mit unterschiedlich starker Ausprägung.

Nachfolgend sind die Gründe für die positiven bzw. negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Unternehmen dargestellt.

Abbildung 24: Gründe für die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie

Positiv	Konstant	Negativ
➔ Gewinn / Wachstum in Krise	➔ Kompensation möglich ➔ Nicht von Einschränkungen betroffen	➔ Umsatzrückgang ➔ Einschränkungen durch Maßnahmen ➔ Krankheitsausfälle ➔ Lieferung gestört

Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022 n=22 (Mehrfachnennungen möglich, aufgeführte Nennungen >1)

3.3 Standortspezifische Aspekte

Im nächsten Abschnitt wurden die Teilnehmenden um Aussagen zu möglichen betrieblichen Veränderungen gebeten, so dass hieraus Aussagen zu Flächenbedarfen abgeleitet werden können. Weiterhin wurde die Bedeutung verschiedener Standortfaktoren und die Zufriedenheit mit deren Ausprägung am aktuellen Standort abgefragt.

Eigentumsverhältnisse

Die Frage nach den Eigentumsverhältnissen bildete den Einstieg des zweiten Teils der Unternehmensbefragung zu den standortspezifischen Charakteristika. Mit der Darstellung der Eigentumsverhältnisse können erste Indizien bezüglich einer Standorttreue der Unternehmen identifiziert werden. Eine Betriebsstätte im Eigentum ist in den meisten Branchen mit höheren Investitionen und Kapital am Standort verbunden. Bei den befragten Unternehmen in Würzburg ergab sich folgendes Bild:

- Ca. 41 % der Unternehmen verfügt über eine **Liegenschaft im Eigentum**. Die höchsten Eigentumsquoten sind dabei im Einzelhandel, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sowie im Bereich Erziehung und Unterricht (neben Bildungsanbietern auch Tanzschulen u.a.) (100 %) festzustellen.

- Die restlichen Unternehmen gaben an, die Betriebsflächen nur gemietet (ca. 41 %) bzw. gepachtet (ca. 18 %) zu haben. Ein besonders hoher Anteil der Mieter fällt dabei auf die befragten Wirtschaftszweige Baugewerbe (u.a. Bauhandwerk) (100 %), Energieversorgung, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung (100 %), Unternehmensdienstleister, Information und Kommunikation, Finanzdienstleister, Vermietung (ca. 60 %) sowie Verarbeitendes Gewerbe und Industrie (ca. 57 %).

Betriebliche Veränderungen

Ein größerer Abschnitt der standortspezifischen Aspekte befasste sich mit möglichen betrieblichen Veränderungen der befragten Unternehmen. Für die Gestaltung der künftigen Gewerbeflächenpolitik können aus diesen Fragen wichtige Informationen abgeleitet werden. Dabei galt es zunächst herauszufinden, ob und welche betrieblichen Veränderungen am jeweiligen Betriebsstandort geplant sind. Im nächsten Schritt lag der Fokus auf den Erweiterungsabsichten der befragten Unternehmen. Für die Einschätzung der künftigen Gewerbeflächenbedarfe war es insbesondere wichtig zu eruieren, wie viele Unternehmen bereits über Erweiterungsflächen verfügen und welche Betriebe zusätzliche Flächen benötigen. Um genaue Daten zu generieren, wurde im Fragebogen außerdem nach der Größe und Art (Grundfläche, Bürofläche etc.) der benötigten Flächen für Expansionen gefragt.

Art der Veränderungen am Betriebsstandort

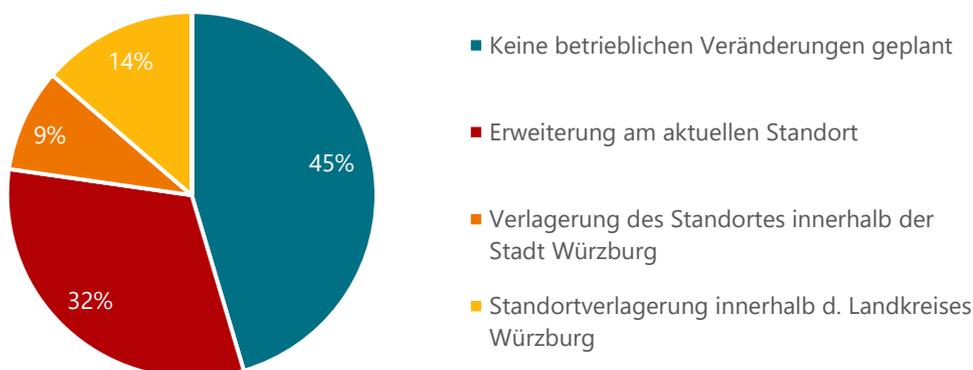
Im Hinblick auf anstehende betriebliche Veränderungen beinhaltete der Fragebogen folgende erste Frage: „Falls Sie in den nächsten 5 Jahren betriebliche Veränderungen an Ihrem Betriebsstandort planen – welche sind das?“.

Mit rd. 45 % hat etwas weniger als die Hälfte der Befragten für die nächsten Jahre keine Veränderungen vorgesehen. Relevant für die Würzburger Gewerbeflächenpolitik sind jedoch insbesondere die Antworten der Unternehmen, die eine Veränderung planen. Insgesamt gaben **mehr als die Hälfte** der Unternehmen an, dass in den **nächsten 5 Jahren Veränderungen** der Betriebe anstehen (ca. 55 %). Die Pläne dieser Betriebe werden im Folgenden näher ausgeführt (vgl. Abbildung 25):

- Ca. 32 % der Teilnehmenden möchte ihre Betriebsfläche am aktuellen Standort erweitern.
- Ferner gaben 14 % der Unternehmen an, eine Verlagerung des Standorts in den Landkreis Würzburg zu planen.
- Bei zwei Teilnehmenden erfolgt eine Verlagerung des Standorts innerhalb der Stadt Würzburg (rd. 9 %).

Als Gründe für die jeweiligen Verlagerungen wurde festgestellt, dass keine geeignete Fläche für die Vorhaben in der Stadt Würzburg gefunden werden konnte.

Abbildung 25: Veränderungsplanung für die kommenden fünf Jahre

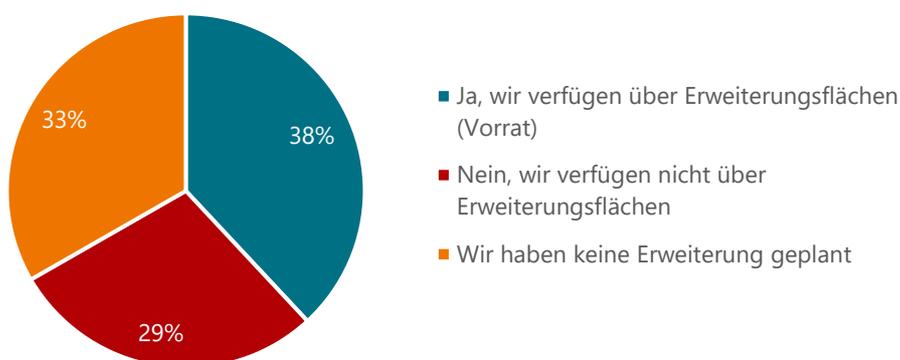


Erweiterungsabsichten

Die nächsten Fragen konzentrierten sich konkret auf mögliche Erweiterungen und dafür notwendige und verfügbare Flächen. Die Frage nach der Flächenverfügbarkeit gibt Aufschluss über möglicherweise vorhandene Flächendefizite, so dass diese entsprechend in den Berechnungen für den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt werden können.

So wurden die Teilnehmenden zunächst gebeten anzugeben, ob sie an ihrem aktuellen Standort grundsätzlich über ausreichend Flächen für eine mögliche Erweiterung verfügen.

Abbildung 26: Flächenverfügbarkeit am aktuellen Standort



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=21

Rd. 33 % der Unternehmen gaben an, keine Erweiterung geplant zu haben. Ca. 38 % der Unternehmen gaben an, über ausreichend Flächen für mögliche Erweiterungen zu verfügen. Im Hinblick auf die zukünftigen Flächenbedarfe sind vor allem die ca. 29 % der Unternehmen relevant, deren aktueller Standort nicht ausreichend Fläche für eine mögliche Erweiterung bietet. Dies betrifft in absoluten Zahlen 6 Betriebe.

Innerhalb der verschiedenen Wirtschaftszweige lassen sich dabei z.T. deutliche Unterschiede hinsichtlich verfügbarer bzw. benötigter Erweiterungsfläche feststellen:

- Bis auf den Wirtschaftszweig Energieversorgung, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung sind in allen Branchen Defizite hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit festzustellen. Im Baugewerbe (u.a. Bauhandwerk), Erziehung und Unterricht (neben Bildungsanbietern auch Tanzschulen u.a.), sowie „Sonstiges“ können am aktuellen Standort alle Flächenbedarfe gedeckt werden.
- Nur 37 % bis 40 % der befragten Betriebe aus den Wirtschaftszweigen Verarbeitendes Gewerbe und Industrie sowie Unternehmensdienstleister, Information und Kommunikation, Finanzdienstleister, Vermietung können sich an ihrem derzeitigen Standort entwickeln. 20 % bis 25 % dieser Branchen benötigen Flächen für die Entwicklung an anderen Standorten.
- Außerdem sind bei 100 % der befragten Unternehmen der Wirtschaftszweige Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Einzelhandel sowie der Hälfte des Sektors Großhandel und Handelsvermittlung Flächendefizite für Erweiterungsbestrebungen festzustellen.

Fristigkeiten der Flächenbedarfe

Diese insgesamt 6 Betriebe, welche derzeit nicht über genügend Flächen zur Erweiterung am aktuellen Standort verfügen, wurden im weiteren Schritt nach der Fristigkeit bzw. Dringlichkeit des Flächenbedarfs gefragt.

Rd. ein Drittel der befragten Betriebe sagten, dass sie die Fläche kurzfristig (in den nächsten zwei Jahren) benötigen, während rd. zwei Drittel diese mittelfristig (in 3-5 Jahren) brauchen. Keine der

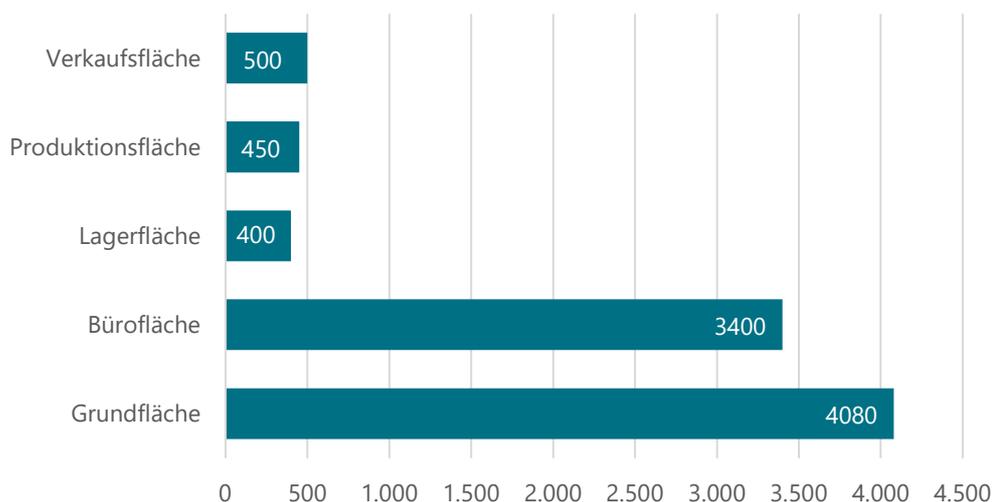
Unternehmen, welche aktuell nicht über ausreichend Flächen zur Erweiterung verfügen, gaben an, langfristig (in über fünf Jahren) zusätzliche Fläche zu benötigen.

Im Zusammenhang mit der Erweiterungsabsicht, der Verfügbarkeit von Flächen am Betriebsstandort sowie der Fristigkeit ist auch die Quantifizierung des tatsächlichen Bedarfs an zusätzlicher Fläche von besonderer Relevanz. Deshalb wurde den Betrieben mit Erweiterungsbedarf folgende Frage gestellt: „Wenn Sie eine Expansion¹¹ in Erwägung ziehen – wie viel zusätzliche Fläche werden Sie voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren benötigen?“

Die Unternehmen konnten bei dieser Frage auch die Art der benötigten Flächen angeben. Dabei konnten folgende Informationen gesammelt werden (vgl. Abbildung 27):

- Von den insgesamt rd. 0,9 ha werden fast die Hälfte (ca. 46 %) als Grundfläche benötigt.
- Ca. 38 % der Gesamtfläche benötigen die befragten Unternehmen als Bürofläche, rd. 6 % als Verkaufsfläche sowie ca. 5 % als Produktionsfläche.
- Lagerfläche werden nur geringfügig nachgefragt (< 5 %).

Abbildung 27: Art und Größe (in m²) der zusätzlichen Flächen



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=6

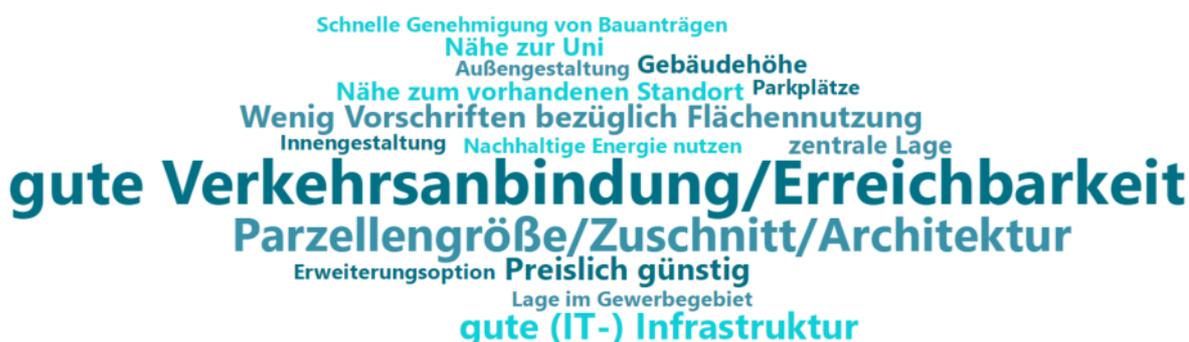
Qualitätskriterien zukünftiger Flächen

In einer offenen Frage wurde nach besonderen Qualitäten gefragt, die eine zukunftsfähige Gewerbeimmobilie bzw. -fläche für die Unternehmen aufweisen sollte. Mithilfe dieser Frage können Kriterien einer bedarfsgerechten Gestaltung zukünftiger Flächen im Vorfeld erkannt und somit bei Planungen forciert werden. Die Befragten konnten jeweils maximal drei Qualitäten angeben. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Wortwolke¹² (vgl. Abbildung 28) dargestellt.

¹¹ Expansion umfasst dabei neben Erweiterungen auch Verlagerungen sowie Neuansiedlungen.

¹² Die Größe der Schlagworte ist dabei relativ zur Anzahl der Nennungen.

Abbildung 28: Qualitäten einer zukunftsfähigen Gewerbeimmobilie



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n=22 (Mehrfachnennungen möglich, aufgeführte Nennungen >1).

Insgesamt kam es bei dieser Frage zu 39 Nennungen. Mit 9 Nennungen (entspricht ca. 23 %) wurde eine **gute Verkehrsanbindung** (sowohl an den ÖPNV als auch an die Autobahn) **am häufigsten** genannt. 6-mal wurden immobilienpezifische Aspekte (Parzellengröße, Zuschnitt) genannt. Es ist davon auszugehen, dass sich das Bedürfnis nach einem leistungsfähigen Internet zunehmend verstärkt (mehr als 10 %), da die Digitalisierung von Prozessen auch durch die fortschreitende Corona-Pandemie noch einmal einen Zuwachs bekommen hat.

Darüber hinaus sind es die Nennungen „Preislich günstig“ (ca. 8 %), „Wenig Vorschriften bezüglich Flächennutzung“ (ca. 8 %) sowie die Qualitäten „Nähe zum vorhandenen Standort“, „Gebäudehöhe“, „zentrale Lage“ und „Nähe zur Uni“ (jede ca. 5 %), die die Befragten als sehr wichtig empfunden haben.

Zufriedenheit und Wichtigkeit der Standortfaktoren

Vor allem Klein- und Mittelbetriebe wählen selten den optimalen Standort für ihr Unternehmen; diese Betriebe orientieren sich an einem gegebenen Anspruchsniveau, dem zumeist eine einfache und subjektive Standortbewertung (persönliche Einstellungen gegenüber dem Standort) zugrunde liegt. Dementsprechend lassen sich bestimmte Unternehmen und Betriebe auch nicht eindeutig definierten Standorttypen zuordnen, es können allenfalls Affinitäten zu bestimmten Ausprägungen zugrunde gelegt werden – woran sich auch der hier gewählte Untersuchungsansatz orientiert.

Dennoch sind Untersuchungen zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren nach wie vor von großem praktischem Interesse. Grundsätzlich gilt, dass das Angebot an Gewerbestandorten die reale Nachfrage (deutschlandweit) übersteigt, was die Auswahlmöglichkeiten merklich vergrößert. Vor dem Hintergrund eines nach wie vor durch interkommunalen, regionalen und internationalen Wettbewerb geprägten Umfeldes bedeutet dies, dass insbesondere neu entwickelte Standorte den wachsenden und zunehmend ausdifferenzierten Standortansprüchen genügen müssen¹³. Aus diesem Grund wurden die Unternehmen auch zu ihrer Einschätzung in Bezug auf Wichtigkeit und Zufriedenheit mit den harten und weichen Standortfaktoren in Würzburg befragt.

Durch die Einschätzung der Befragten zum Wirtschaftsstandort allgemein sowie zu den bestehenden Gewerbeflächen lassen sich erste Handlungsbedarfe und Maßnahmenbereiche für die weitere Gewerbeflächenentwicklung identifizieren.

Die Frage nach den Standortfaktoren erfolgte zweigeteilt. Zum einen wurde die Zufriedenheit der jeweiligen Faktoren am Standort bewertet, zum anderen wurde die Wichtigkeit der entsprechenden Standortfaktoren für das eigene Unternehmen abgefragt. Durch dieses Vorgehen können defizitäre Standortbedingungen oder -ausstattungen identifiziert werden.

¹³ Eine Beschreibung der Standortanforderungen und ihrer Auswirkungen auf die unternehmerische Standortwahl findet sich im Anhang.

Handlungsbedarf bei den Standortfaktoren ist erforderlich, wenn die Wichtigkeit durch die antwortenden Unternehmen mit einem höheren Wert beurteilt wird als die tatsächliche Zufriedenheit mit dem jeweiligen Faktor am Standort Würzburg.

Harte Standortfaktoren

Abbildung 29 zeigt die durchschnittliche Bewertung harter Standortfaktoren durch die antwortenden Unternehmen. Folgende Aspekte sind bei dieser Frage ausführlicher zu beleuchten:

- Zunächst kann eine überwiegend positive Einschätzung durch die Betriebe konstatiert werden. So unterschreitet die Zufriedenheit im Mittel in den meisten Bereichen den Wert von 2,5.
- Im Bereich Gewerbesteuerhebesatz liegt der Wert der Zufriedenheit bei 2,9. Außerdem bleibt der Zufriedenheitswert des Faktors „Anbindung an Wasserstraße“ bei 2,6. Jedoch ist dieser Wert mit Blick auf die Wichtigkeit wieder zu relativieren: Die Wichtigkeit der Anbindung an eine Wasserstraße liegt bei den befragten Unternehmen bei einer durchschnittlichen Bewertung von 3,7 und somit als relativ unwichtig.
- Besonders zufrieden sind die Unternehmen am Standort Würzburg mit den Aspekten „Wasserver- und -entsorgung“ (Wert: 1,9) sowie der „Erreichbarkeit von Fernstraßen (Bundesstraße, Autobahn)“, „ÖPNV-Anschluss (Bus / Straßenbahn)“, „Energieversorgung (Strom und Gas)“ und „Breitbandinternet ≥ 100 Mbit/s“ (jeder Wert 2,0).
- Als besonders wichtig stufen die Befragten die Standortfaktoren „Park- und Abstellflächen für PKW/LKW“, „Breitbandinternet ≥ 100 Mbit/s“ sowie „Erreichbarkeit von Fernstraßen (Bundesstraße, Autobahn)“ und „Energieversorgung (Strom und Gas)“ ein.
- Die größten Spannen zwischen Zufriedenheit und Wichtigkeit sind bei den Faktoren „Park- und Abstellflächen für PKW / LKW“ (1,0 Wertunterschied) sowie „Gewerbesteuerhebesatz“ (0,8 Wertunterschied) zu beobachten.

Weiche Standortfaktoren

Bei den weichen Standortfaktoren zeigt sich ein etwas anderes Bild (vgl. Abbildung 30):

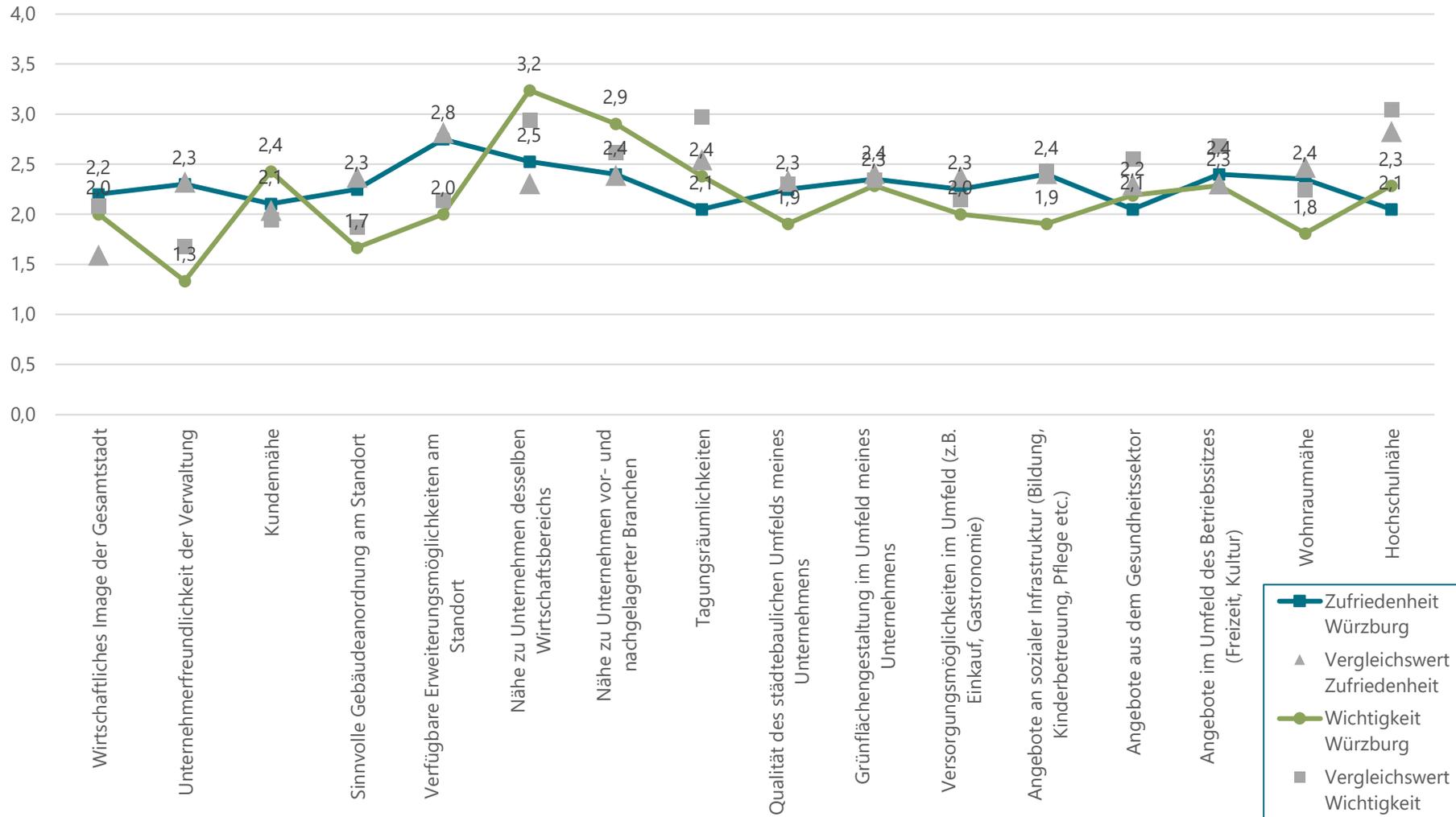
- Im Hinblick auf die Zufriedenheit werden die Standortfaktoren im Durchschnitt etwas schlechter bewertet. Insbesondere mit der Verfügbarkeit von Erweiterungsmöglichkeiten am Standort (2,8) sind nicht alle Unternehmen zufrieden.
- Besonders wichtig sind den Unternehmen die „Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung“ (Wert: 1,3), „Sinnvolle Gebäudeanordnung am Standort“ (Wert: 1,7), Wohnraumnähe (Wert: 1,8), „Angebote an sozialer Infrastruktur (Bildung, Kinderbetreuung, Pflege etc.)“ (Wert: 1,9) und „Qualität des städtebaulichen Umfelds meines Unternehmens“ (Wert: 1,9).
- Eine eher untergeordnete Rolle spielt die Nähe zu Unternehmen desselben Wirtschaftsbereichs und die Nähe zu Unternehmen vor- und nachgelagerter Branchen.
- Besonderes Augenmerk gilt den weichen Standortfaktoren, an denen eine Disparität zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit vorherrscht. Hier sind insbesondere die „Verfügbare Erweiterungsmöglichkeit am Standort“ (0,8 Wertunterschied) und „Sinnvolle Gebäudeanordnung am Standort“ (0,6 Wertunterschied) auffällige Nennungen. Handlungsempfehlungen oder konkrete Maßnahmen sollten darauf abgestimmt werden.

Abbildung 29: Bedeutung und Zufriedenheit harter Standortfaktoren
 (1 = sehr wichtig / zufrieden; 2 = eher wichtig / zufrieden; 3 = eher unwichtig; 4 = sehr unwichtig / unzufrieden)



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n= 22

Abbildung 30: Bedeutung und Zufriedenheit weicher Standortfaktoren
 (1 = sehr wichtig / zufrieden; 2 = eher wichtig / zufrieden; 3 = eher unwichtig; 4 = sehr unwichtig / unzufrieden)



Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022, n= 22

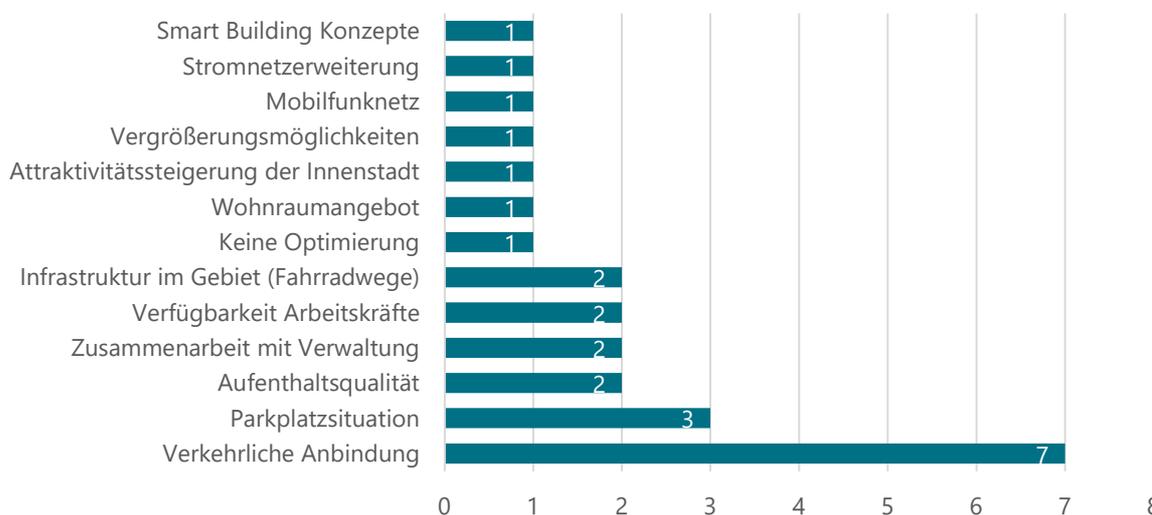
Optimierungsbedarf

Um eine gezielte Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Würzburg forcieren zu können, sind Optimierungsvorschläge seitens der Unternehmerschaft von großer Bedeutung. Daher wurde die Unternehmensbefragung mit einer offenen Frage nach Vorschlägen für eine Optimierung des aktuellen Standorts und des Standortumfeldes sowie der Arbeitskräfte fortgesetzt.

Die Unternehmer konnten bei der Frage jeweils maximal drei Nennungen angeben. Die Ergebnisse sind in Abbildung 31 dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Betriebe vor allem die verkehrliche Anbindung sowie die Parkplatzsituation kritisieren. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit der Auswertung hinsichtlich der Zufriedenheit und Wichtigkeit der Standortfaktoren.

Auch bezüglich der „Aufenthaltsqualität“, „Zusammenarbeit mit Verwaltung“, „Verfügbarkeit Arbeitskräfte“ sowie „Infrastruktur im Gebiet (Fahrradwege)“ sehen die Unternehmen Optimierungsbedarf. Weitere Nennungen können dem nachstehenden Diagramm entnommen werden.

Abbildung 31: Optimierungsbedarf am aktuellen Standort



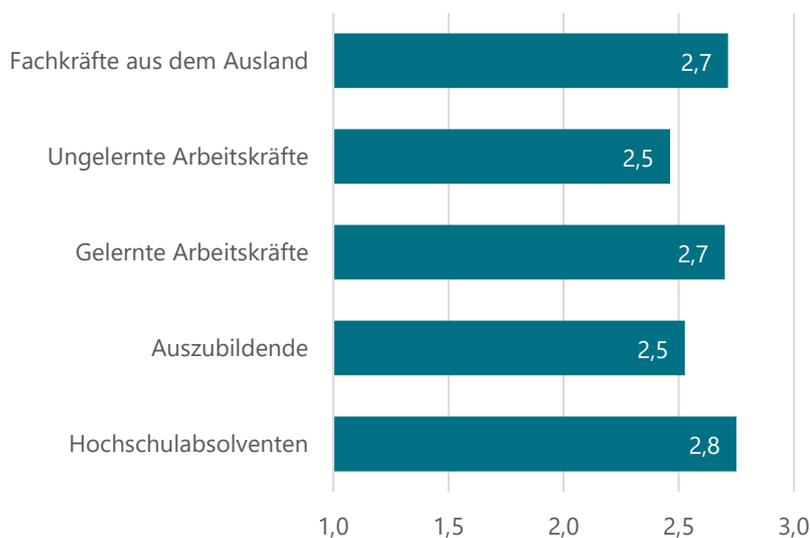
Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022 n=22 (Mehrfachnennungen möglich, aufgeführte Nennungen >1)

Außerdem wurden die Unternehmen gebeten, ihren kurz-bis mittelfristigen Bedarf an bestimmten Arten von Arbeitskräften zu ermitteln. Hier wird der Bedarf an gelernten Arbeitskräften am höchsten (mehr als 40 %) angegeben. Die Hochschulabsolventen stehen mit mehr als einem Viertel der Gesamtnachfrage an zweiter Stelle. Hierauf folgt der Bedarf an Auszubildenden (ca. 18 %) und an Fachkräften aus dem Ausland (ca. 12 %). Ungelernte Arbeitskräfte sind mit einem Wert von weniger als 4 % am wenigsten gefragt.

Abbildung 32 zeigt die durchschnittliche Bewertung (1 = sehr gut, 2 = eher gut, 3 = eher schlecht, 4 = sehr schlecht) der Arbeitskräfteverfügbarkeit am Standort Würzburg durch die antwortenden Unternehmen. Folgende Aspekte sind bei dieser Frage auffallend:

- die Verfügbarkeit der verschiedenen Arbeitskräfte am Standort Würzburg wird generell problematisch eingeschätzt.
- Besonders schwierig ist es, Hochschulabsolventen (Wert: 2,8), Gelernte Arbeitskräfte (Wert: 2,7) und Fachkräfte aus dem Ausland (Wert: 2,7) am Standort Würzburg zu finden.

Abbildung 32: Bewertung der Verfügbarkeit von zusätzlich benötigten Arbeitskräften am Standort



1 = sehr gut, 2 = eher gut, 3 = eher schlecht, 4 = sehr schlecht

Quelle: eigene Darstellung CIMA Beratung + Management GmbH, 2022 n=22

3.4 Kooperationsbezogene Informationen

Die Zusammenarbeit und Kooperation der befragten Unternehmen mit Betrieben innerhalb und außerhalb der Stadt und des Landkreises kann wichtige Hinweise zu bestehenden Clustern und ihrer möglichen Weiterentwicklung für eine Stadt sein. So erfordern die Partnerschaften manchmal eine räumliche Annäherung, die von einer Wirtschaftsförderung aktiv forciert werden kann. Mithilfe einer Analyse der wirtschaftlichen Kooperationen können Kriterien einer Gestaltung zukünftiger Flächen erkannt und somit bei Planungen berücksichtigt werden. Der folgende Abschnitt bezieht sich daher auf den aktuellen Stand der Kooperationen der Firmen sowie auf deren Bedarf an zukünftigen Partnerschaften.

Aktuelle Kooperationen der Unternehmen

Die Betriebe, die an der Umfrage teilnahmen, wurden nach ihrer derzeitigen Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen gefragt. Bei den Würzburger Unternehmen ergibt sich folgendes Bild:

- Mehr als zwei Drittel (ca. 68 %) aller befragten Betriebe kooperieren mit anderen Unternehmen.
- Davon ist fast die Hälfte der Partnerschaften (ca. 47 %) auf weltweiter Ebene geschlossen. Während fast ein Drittel (ca. 33 %) der Kooperationen mit Unternehmen innerhalb Deutschlands besteht, sind 13% der Partnerschaften in der Stadt Würzburg vorzufinden.
- Die Zusammenarbeit mit Unternehmen im Landkreis Würzburg ist mit nur 7 % am geringsten.

Im nächsten Schritt wurden die Unternehmen nach den Feldern ihrer Zusammenarbeit gefragt. Hierbei bestehen mehr als 40 % der Kooperationen im Einkauf vorgelagerter Produkte oder Dienstleistungen. Informeller Austausch (Wissenstransfer) bildet fast ein Viertel der Partnerschaften. Die restlichen Aspekte sind der „Verkauf von gefertigten Produkten zur Weiterverarbeitung oder von Dienstleistungen“ (ca. 18 %) sowie „Forschung und Entwicklung neuer Produkte oder Dienstleistungen“ (ca. 18%).

Darüber hinaus haben ca. 91 % der Unternehmen mit Kooperationspartnern außerhalb des Landkreises keinen Bedarf nach einer räumlichen Nähe. Nur für eines der Unternehmen ist eine räumliche Nähe mit Betrieben aus der Forschung im Bereich Maschinenbau und Mikroelektronik wünschenswert.

Die Stadt Würzburg ist Sitz anerkannter Hochschulen und Forschungsinstitute. Daher wurden die Unternehmen gefragt, ob sie mit Hochschulen und Forschungseinrichtungen kooperieren. Von 20 Teilnehmern, die die Frage beantworteten, bestätigten 40 % die Zusammenarbeit mit Institutionen, darunter Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt (FHWS) und Universität Würzburg sowie Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (nicht in Würzburg). Die Kooperationen liegen in den Bereichen Digitale Kommunikation/Marketing, IT/AI, E-Commerce, Physik und Maschinenbau.

Bedarf an weiteren Kooperationen in der Zukunft

Die Betriebe wurden zu ihrem Bedarf an möglichen zukünftigen Kooperationen mit anderen Unternehmen befragt. Von 22 befragten Unternehmen zeigten 8 (ca. 36 %) Interesse an künftigen Partnerschaften. Diese acht Unternehmen haben ihren Bedarf an weiterer Zusammenarbeit mit den Bereichen Land- und Forstwirtschaft, Ausbildung, Informationstechnologie, Zulieferindustrie, Garten-/Landschaftsbau, Öffentliche Hand, Kunststoffwirtschaft, SHK-Betriebe/Elektrikerservice, Automatisierung sowie Zulieferindustrie angegeben.

Die Einteilung der Antworten in die WZ-Klassifizierung verdeutlicht, dass fast die Hälfte der Bedarfe (ca. 46 %) an weiterer Zusammenarbeit in den Dienstleistungssektor fällt. Ferner gab ca. 31 % der Unternehmen an, eine Kooperation mit dem Industriellen Sektor zu benötigen.

Im letzten Abschnitt der Umfrage wurde den Teilnehmern eine offene Frage gestellt, in der sie sonstige Anmerkungen oder Anregungen äußern konnten. Die folgenden Kommentare wurden abgegeben;

- „Moderne Gebäudestrukturen/Konzepte (Smart Building) sind in Würzburg Mangelware. Offensichtlich sind solche Konzepte bei Vermietern noch nicht angekommen. Heute müssen Arbeitsumfeld attraktiv und umweltbewusst gestaltet sein, dies ist künftig elementar bei der Auswahl von Objekten.“
- „Da wir aktuell unsere Mietflächen belegt haben, müssen wir in den nächsten 12 Monaten die Entscheidung treffen, wo wir weiter investieren.“
- „Wir wünschen uns eine Veranstaltung zur Präsentation der Ergebnisse aus der Befragung und zum Netzwerken mit den anderen beteiligten Unternehmen.“

4 Gewerbeflächen in Würzburg

Nachdem in Kapitel 2 dezidiert auf die Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsraumes Würzburg eingegangen wurde, folgt nun eine räumliche Einordnung der Gewerbestandorte im Stadtgebiet, einschließlich einer Typisierung und Beschreibung der vorzufindenden Branchenstruktur.

Die Analyse der Gewerbestandorte umfasst als GI und GE ausgewiesene sowie gewerblich geprägte MI, MU und SO bzw. im Innenbereich Fälle nach § 34 BauGB. Die Basis hierfür bildet eine Aktualisierung der Datei zum Gewerbeflächenmonitoring, welche im Februar 2022 durchgeführt wurde. Dies erlaubt zudem einen Vergleich zum Jahr 2017 und lässt Veränderungen in den vergangenen fünf Jahren in Bezug auf den Besatz erkennen.

4.1 Gesamtstädtischer Überblick

Insgesamt finden sich in Würzburg derzeit 10 Hauptstandorte für Gewerbe und 3 kleinere Gewerbestandorte. Ferner sind in integrierter Mischgebietslage weitere Betriebe situiert, welche allerdings nicht in räumlicher Konzentration vorzufinden sind, weshalb diese Flächen nicht einzeln betrachtet werden.

Die bestehenden Gewerbestandorte in Würzburg liegen am westlichen, östlichen und südlichen Rand des Kernsiedlungsgebiets, der Schwerpunkt liegt dabei deutlich im Nordwesten sowie im östlichen Stadtgebiet entlang der Nürnberger Straße. An den genannten Standorten ist die regionale Verkehrsanbindung sehr günstig und der Abstand zu Wohnanteilen z. T. größer, weshalb die Standorte auch für verkehrs- und auch emissionsintensive Betriebe geeignet sind. Dies trifft insbesondere auf den flächenmäßig größten Gewerbestandort in Würzburg, den „Neuen Hafen“ zu. Hier spielt die Anbindung an den Main als Wasserstraße eine zentrale Rolle, die auch heute noch von einigen hier ansässigen Betrieben genutzt wird. Daneben befinden sich hier alle Störfallbetriebe nach SEVESO III auf Würzburger Stadtgebiet. Die jüngeren Gewerbestandorte (Lengfeld, Heuchelhof und Hubland) bieten ein moderneres Erscheinungsbild, das insbesondere von Betrieben nachgefragt wird, die Wert auf eine Adressbildung und moderne Gewerbeflächen, z. B. im Bürosegment legen.

Die 13 untersuchten Gewerbestandorte in der Übersicht:

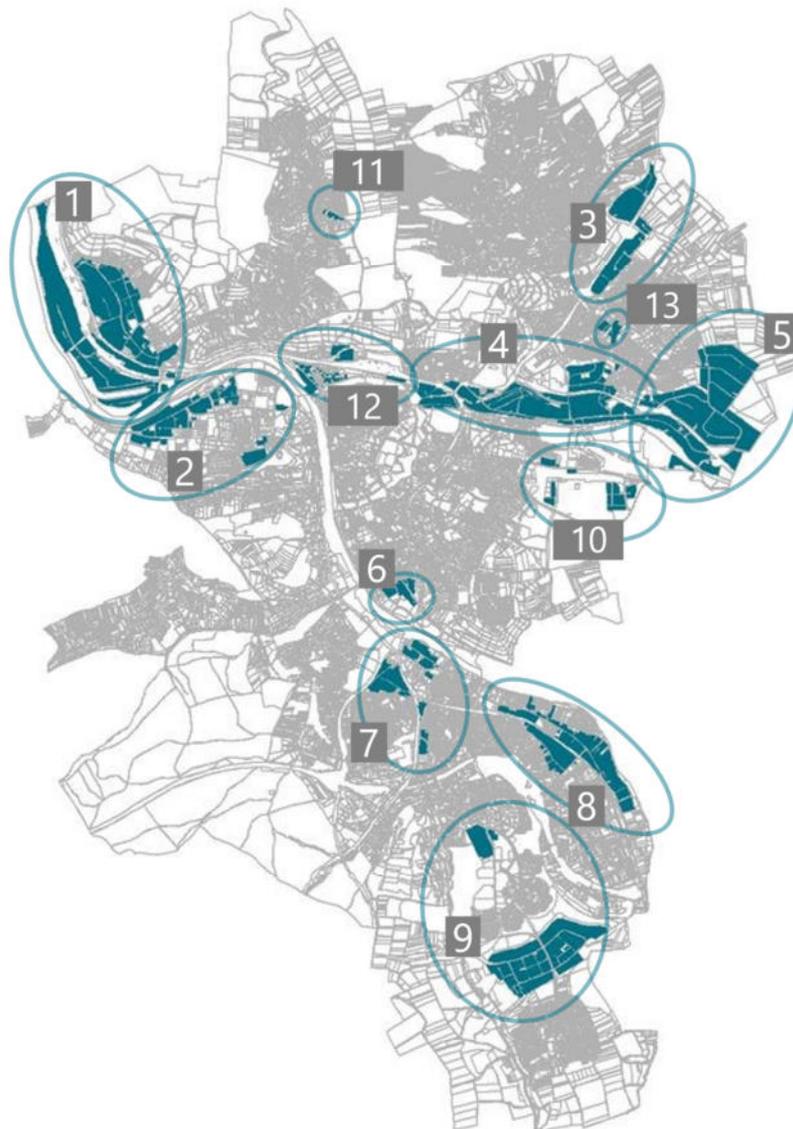
Hauptstandorte:

1. Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße (Stadtbezirk Dürrbachau)
2. Zellerau (Stadtbezirk Zellerau)
3. Lengfeld/Versbach (Stadtbezirke Lengfeld und Versbach)
4. Nürnberger Straße (Stadtbezirk Grombühl)
5. Würzburg-Ost (Stadtbezirk Lengfeld)
6. Sanderau (Stadtbezirk Sanderau)
7. Heidingsfeld West (Stadtbezirk Heidingsfeld)
8. Winterhäuser Straße (Stadtbezirk Heidingsfeld)
9. Heuchelhof-Rottenbauer (Stadtbezirk Heuchelhof/Rottenbauer)
10. Hubland (Stadtbezirk Frauenland)

Nebenstandorte:

11. Oberdürrbach (Stadtbezirk Oberdürrbach)
12. Hauptbahnhof/Veitshöchheimer Straße (Stadtbezirk Altstadt/Grombühl)
13. Werner-von-Siemens-Straße (Stadtbezirk Lengfeld)

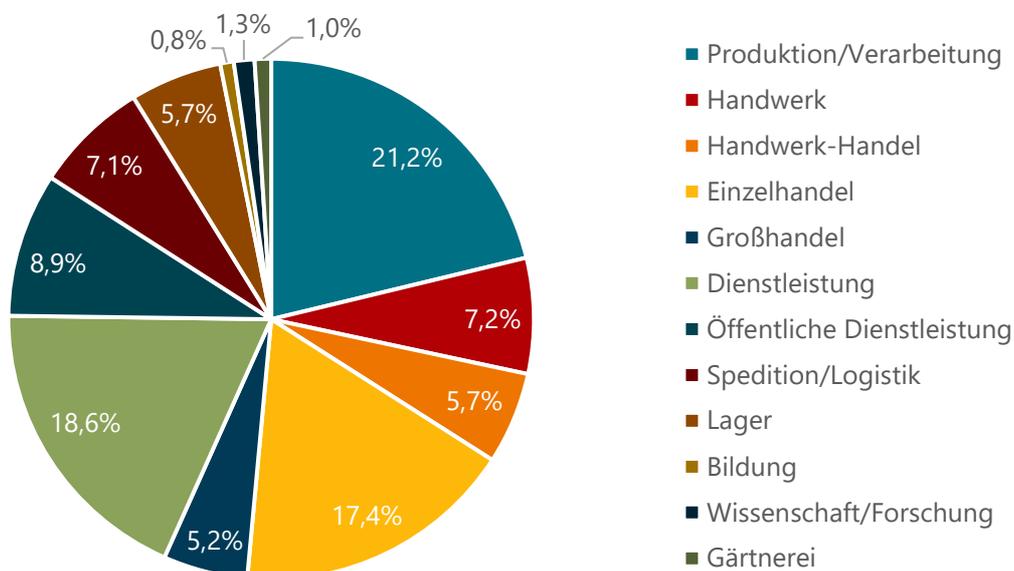
Abbildung 33: Gewerbestandorte in Würzburg



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg, 2022

Insgesamt sind ca. 651,2 ha Gewerbefläche erhoben worden. Darin enthalten sind ca. 57 ha Flächenreserven in unterschiedlicher Nutzbarkeit, die in Kapitel 4.3 vertieft betrachtet werden. Insgesamt 1.019 Grundstücke wurden zum Zeitpunkt der Erhebung bereits gewerblich genutzt.

Abbildung 34: Anteil der Branchen in allen Gewerbestandorten in Würzburg (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

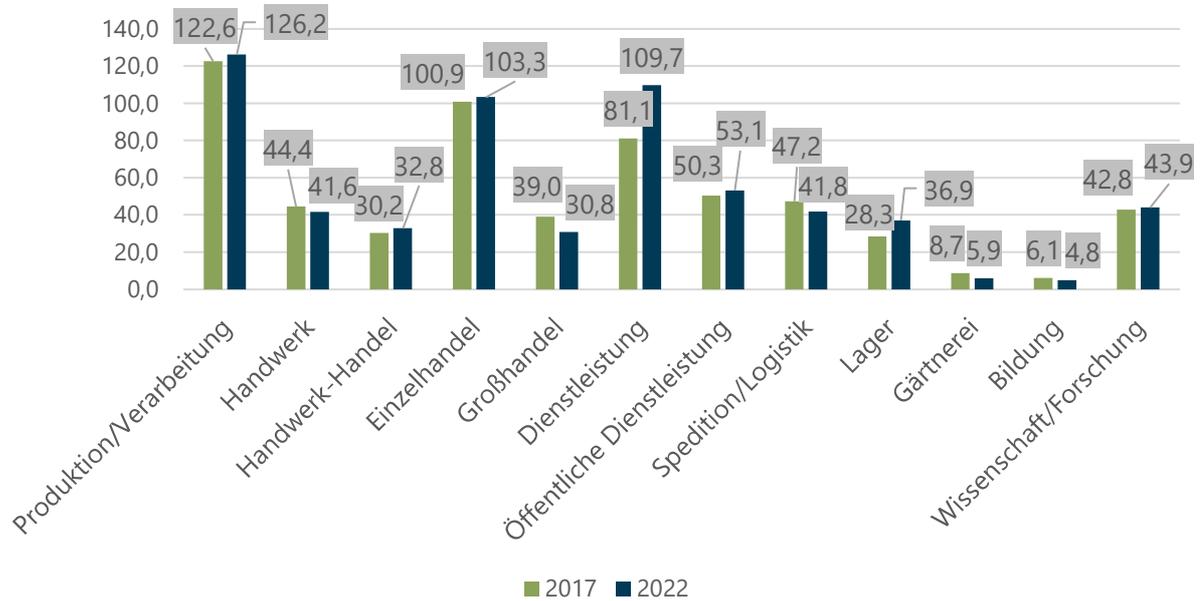
Über alle 13 Gewerbestandorte hinweg nimmt der Bereich Produktion und Verarbeitung mit gut 21% die meiste Fläche ein. Danach folgen die Segmente Dienstleistung und Einzelhandel. Lokal bilden sich hier noch einmal unterschiedliche Schwerpunkte, die den einzelnen Gebieten ihren Charakter verleihen.

Gewerbeflächenmonitoring 2022 – Vergleich zu 2017

Seit dem letzten Gewerbeflächenmonitoring im Jahr 2017 konnten 28,9 ha an ehemaligen Flächenpotenzialen aktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies entspricht einer jährlichen Neuinanspruchnahme von zum letzten Stichtag leeren Flächen (Leerstand, unbebaute Freifläche, weitere Flächenpotenziale) von ca. 5,8 ha.

In der Übersicht hat insbesondere der Bereich der Dienstleistungen zugenommen (+28,6 ha). Weitere Zuwächse konnten Produktion/Verarbeitung, Handwerk-Handel, Einzelhandel, öffentliche Dienstleistung sowie Lager und Wissenschaft/Forschung verzeichnen. In der Flächennutzung absolut zurückgegangen sind dagegen Handwerk, Großhandel, Spedition/Logistik sowie Bildung.

Abbildung 35: Flächennutzung der Gewerbeflächen in Würzburg nach Art (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

4.2 Gewerbeflächenmonitoring 2022

Im folgenden Kapitel werden die einzelnen Gewerbestandorte nach ihren Hauptnutzungen beschrieben. Die erfolgte Fortschreibung des Gewerbeflächenmonitorings erlaubt zudem die Dynamiken in der Flächennutzung seit dem letzten Erhebungszeitpunkt 2017 aufzuzeigen. Die Nutzungskategorien sind daher überwiegend gleichgeblieben, lediglich Grundstücke, die bisher unter „keine gewerbliche Nutzung“ mit aufgenommen wurden, sind in der Aktualisierung ganz herausgenommen worden. Des Weiteren wurden die bisherigen Kategorien „in Bau“ sowie „unbebaute Teilflächen“ aufgelöst und die betreffenden Grundstücke den übrigen Kategorien zugeordnet. Grundstücke, auf denen mehrere Nutzungen zu finden sind, werden nach der standortprägenden Hauptnutzung kategorisiert und mit einem Zeichen für „Mischnutzung“ versehen. Des Weiteren sind Nutzungsänderungen gegenüber dem letzten Gewerbeflächenmonitoring sowie ehemals ungenutzte Grundstücke (aktivierte Reservefläche) in den Karten kenntlich gemacht.

Gewerbestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße

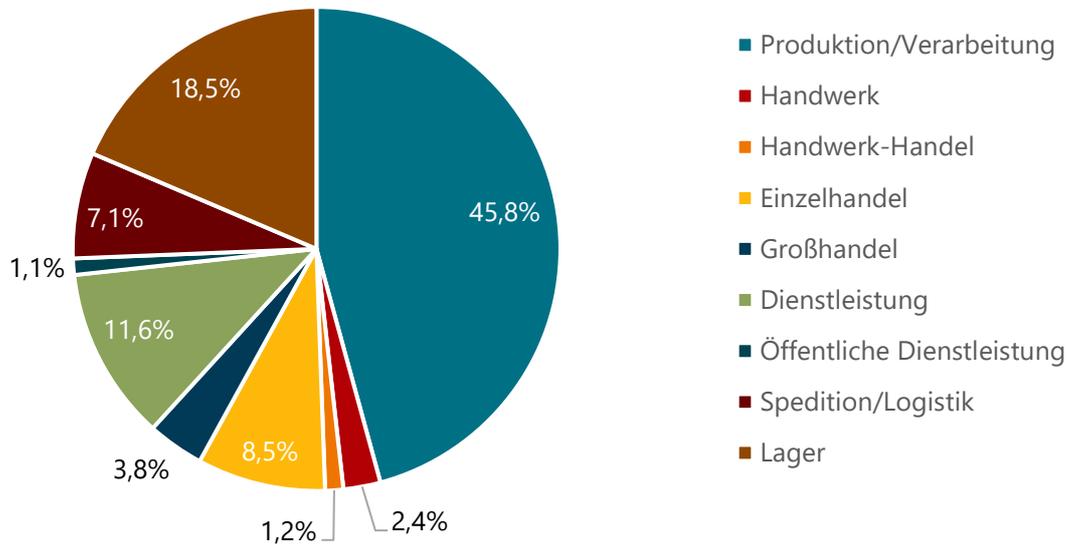
Das Gewerbe- und Industriegebiet am Neuen Hafen/Veitshöchheimer Straße umfasst ca. 161,1 ha auf 235 Grundstücken. Es ist damit das größte im Stadtgebiet. Zum Zeitpunkt der Erhebung waren ca. 144 ha durch eine gewerbliche Nutzung belegt, daneben finden sich Leerstände, unbebaute Freiflächen sowie eine weitere Potenzialfläche von insgesamt 15,4 ha am Gewerbebestandort (s. Kapitel 4.3). Seit 2017 konnten hier 1,4 ha zusätzliche Flächen für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden, auf 16 Grundstücken fand eine Nutzungsänderung statt.

Abbildung 36: Flächennutzung Gewerbebestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

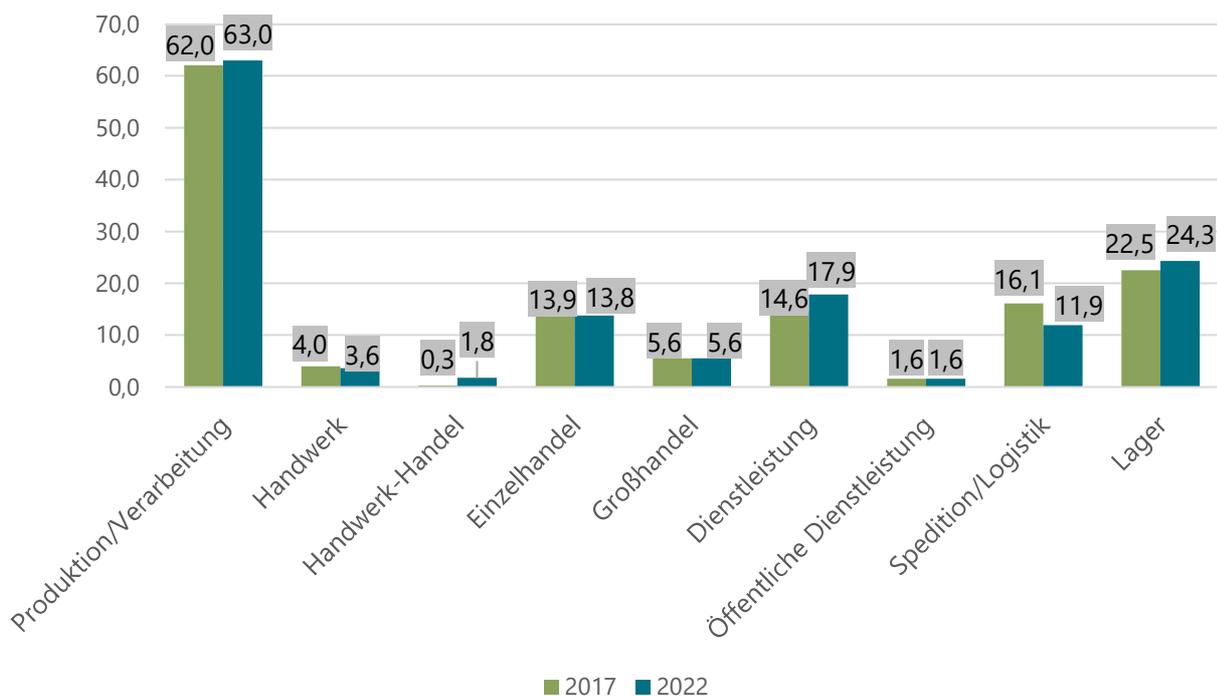
Abbildung 37: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Bereich Verarbeitung/Produktion bleibt die dominierende Branche (minimaler Rückgang um 0,6 %) am Standort. Dagegen ist ein leichter Anstieg bei den Dienstleistungen (ca. 2 %) zu verzeichnen. Die Flächen für Spedition/Logistik haben um 4,2 ha abgenommen. Die restlichen Branchen bleiben relativ konstant.

Abbildung 38: Flächennutzung am Gewerbestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße nach Art in ha (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Zellerau

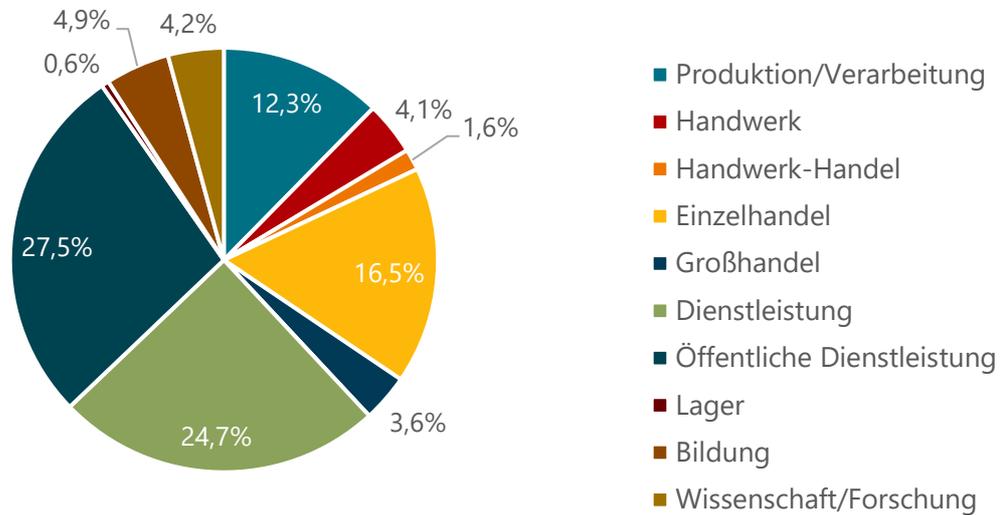
Das Gebiet Zellerau umfasst eine Gesamtgröße von ca. 40,9 ha. Insgesamt sind hier 99 gewerbliche Flurstücke angesiedelt.

Abbildung 39: Flächennutzung Gewerbestandort Zellerau



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

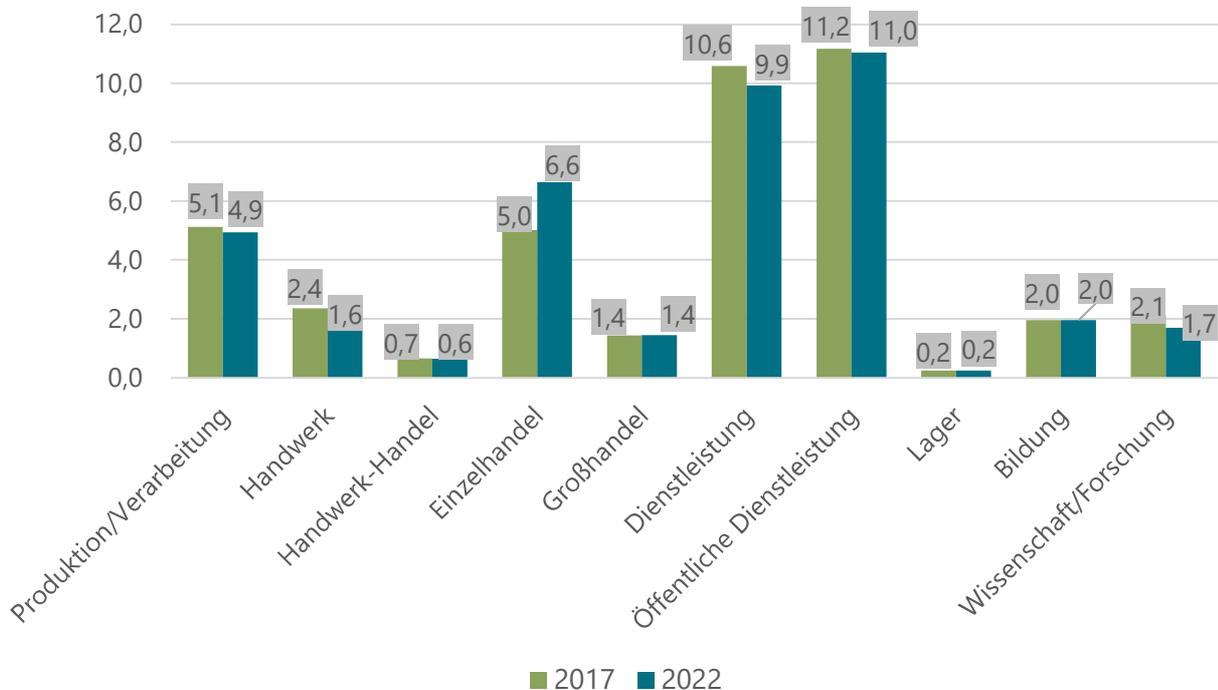
Abbildung 40: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Zellerau (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Mit rund der Hälfte des Flächenanteils bilden Dienstleistungen die dominierende Branche. In der Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren hat es beim Einzelhandel ein leichtes Flächenwachstum gegeben, wohingegen bei Produktion/Verarbeitung, Handwerk und bei den Dienstleistungen ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Seit 2017 konnten 2.300m² aktiviert werden.

Abbildung 41: Flächennutzung am Gewerbestandort Zellerau nach Art (2017-2022)

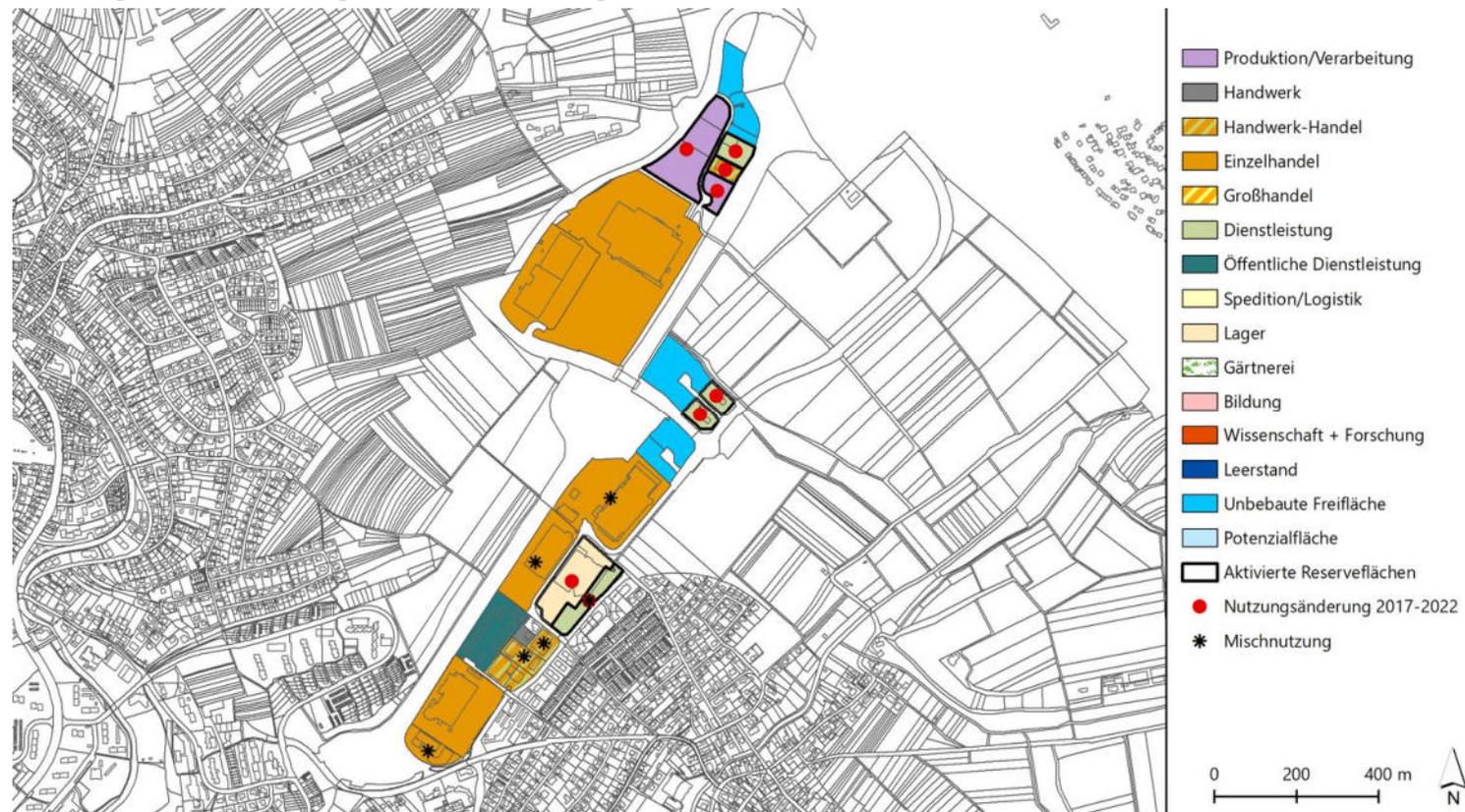


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Gewerbestandort Lengfeld/Versbach

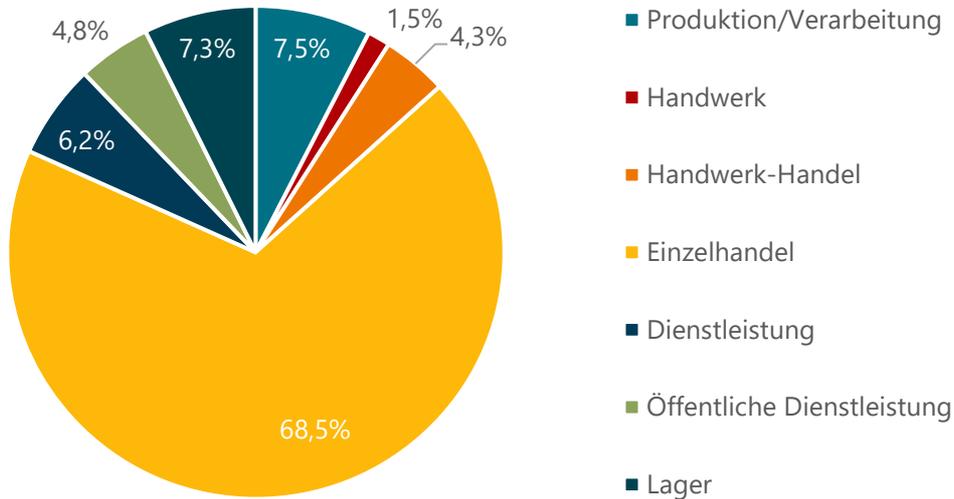
Das vergleichsweise kleine und in der jüngeren Vergangenheit weiter gewachsene Gebiet entlang der Bundesstraße B 19 umfasst 19 gewerblich genutzte Grundstücke mit insgesamt ca. 33,7 ha. An diesem Standort sind weitere Flächenreserven vorhanden (s. Kapitel 4.3).

Abbildung 42: Flächennutzung Gewerbestandort Lengfeld/Versbach



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

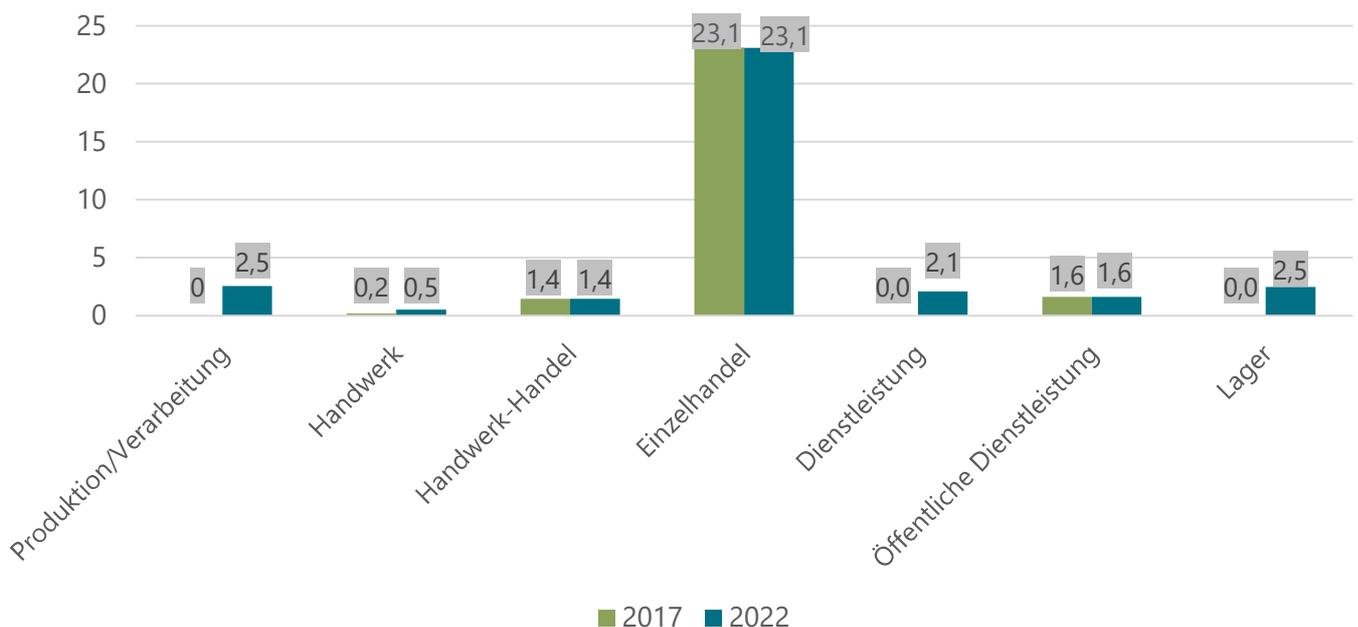
Abbildung 43: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Lengfeld/Versbach (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der überwiegend von Einzelhandel geprägte Standort ist in den vergangenen fünf Jahren weiterentwickelt worden. Ca. 7,4 ha neue Gewerbefläche konnte hier aktiviert werden. Neben dem Einzelhandel sind Betriebe für Produktion/Verarbeitung sowie Dienstleistung am Standort zu finden bzw. in Planung. Die Branchenverteilung im Bestand ist nahezu gleichgeblieben; in den Bereichen Produktion/Verarbeitung, Handwerk, Dienstleistung sowie Lager sind Flächen hinzugekommen.

Abbildung 44: Flächennutzung am Gewerbestandort Lengfeld/Versbach nach Art (2017-2022)



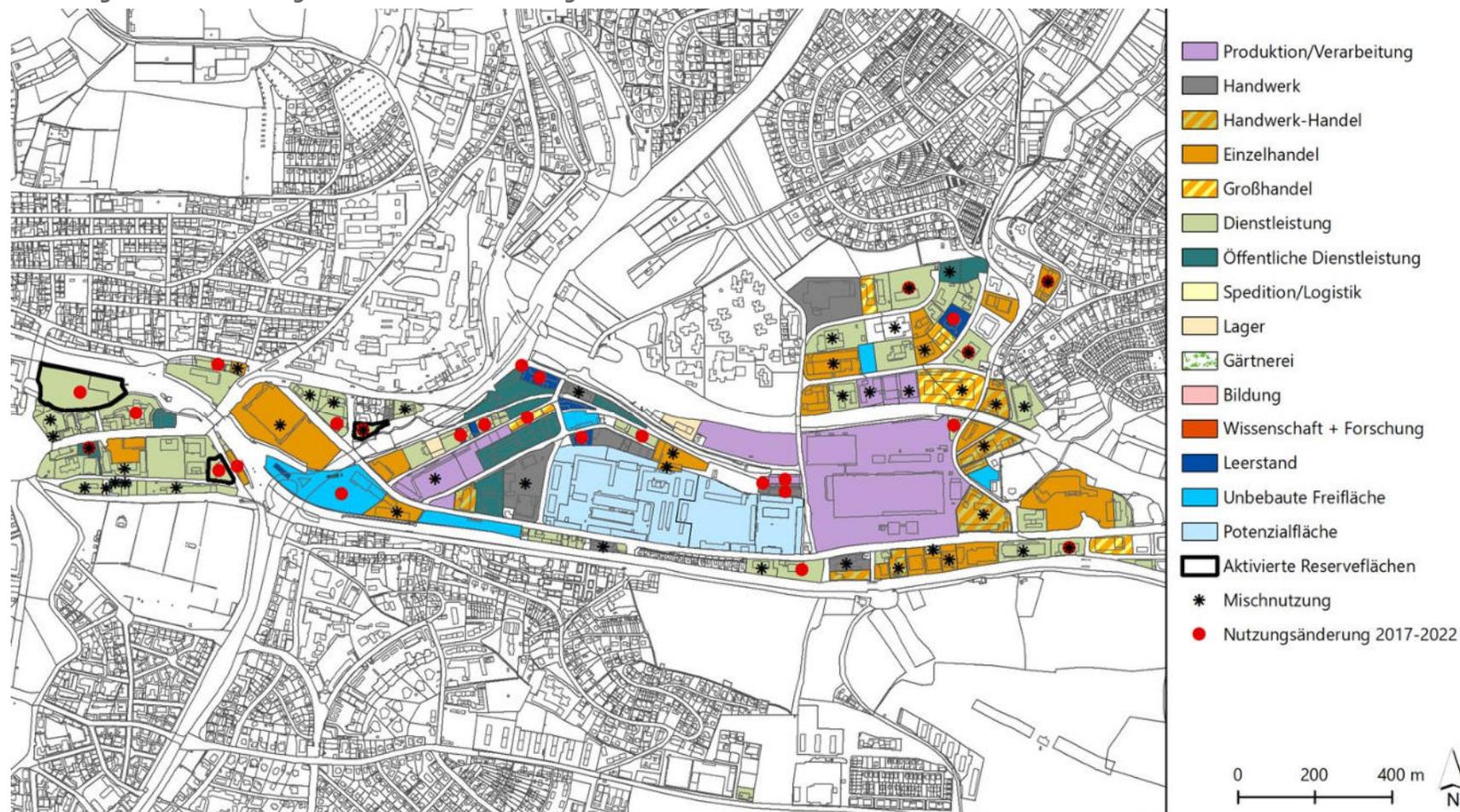
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Nürnberger Straße

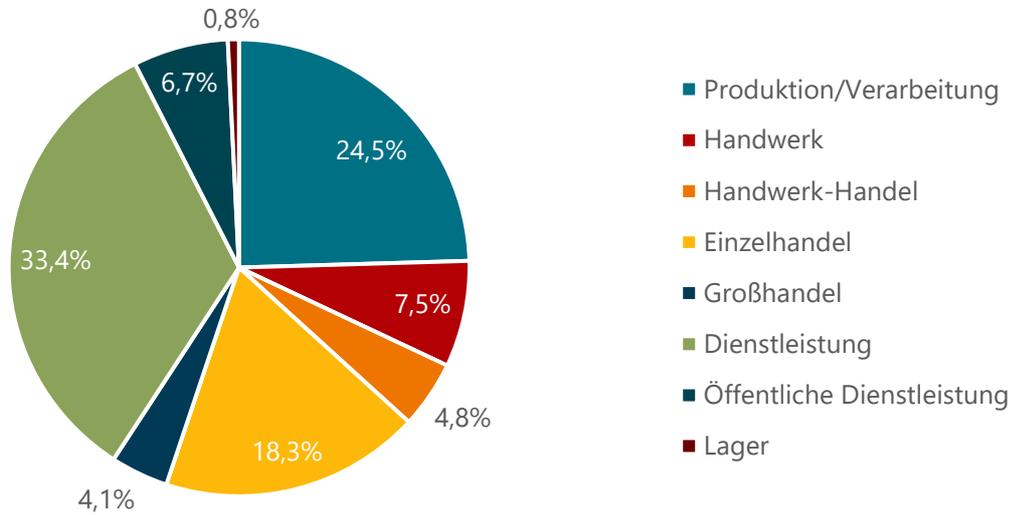
Mit knapp 71 ha auf 142 gewerblich genutzten Grundstücken ist das Gebiet entlang der Nürnberger Straße sowohl in der Größenstruktur als auch im Besatz sehr vielfältig. Zu dem Gebiet zählt auch das Gelände der Faulenbergkaserne als weitere Potenzialfläche.

Abbildung 45: Flächennutzung Gewerbestandort Nürnberger Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

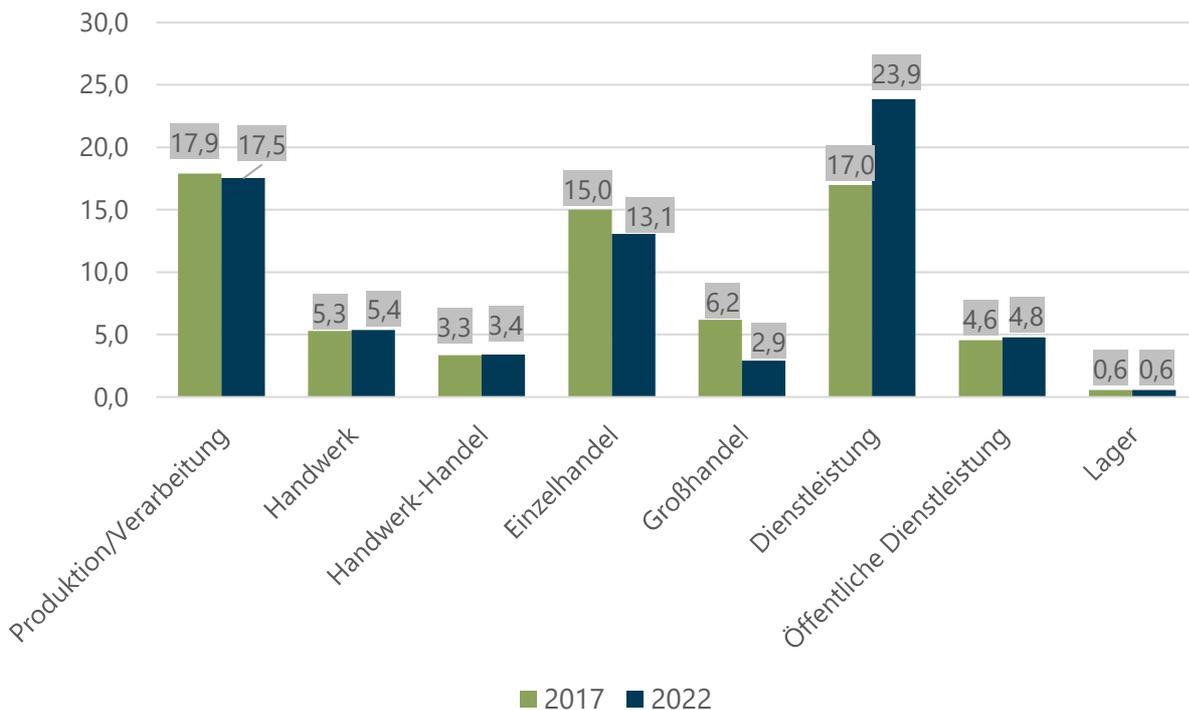
Abbildung 46: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Nürnberger Straße (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die größten Flächenanteile verteilen sich wie in 2017 auf die Branchen Dienstleistung, Produktion/Verarbeitung und Einzelhandel. In fast allen Branchen sind leichte Schwankungen (+/- max. 1,0 %) in Bezug auf die genutzte Fläche zu verzeichnen. Insbesondere bei den Dienstleistungsflächen konnten Gewinne verzeichnet werden. Leichte Rückgänge sind beim Einzel- und Großhandel eingetreten. Insgesamt konnten ca. 2,1 ha Reserveflächen in den vergangenen fünf Jahren aktiviert werden.

Abbildung 47: Flächennutzung am Gewerbestandort Nürnberger Straße nach Art (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Würzburg-Ost

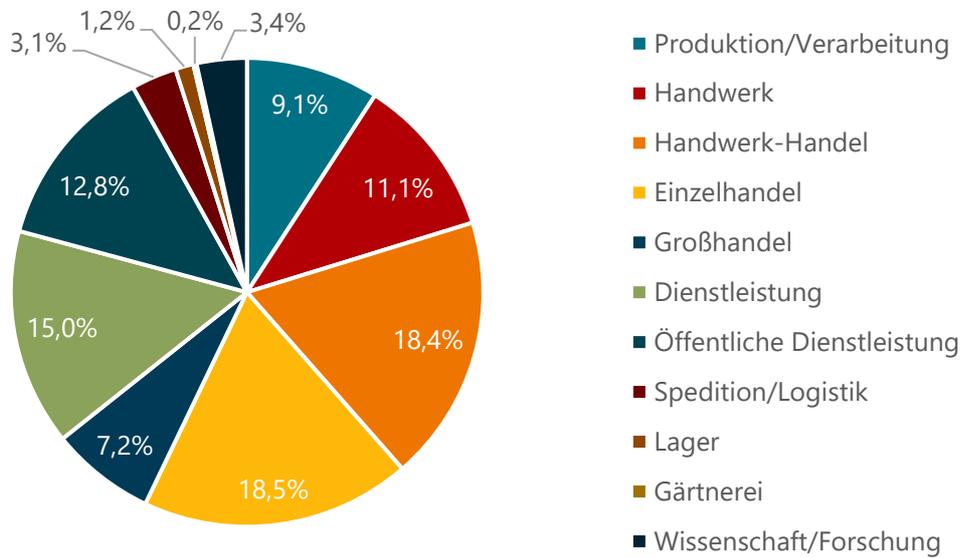
Das Industrie- und Gewerbegebiet Würzburg-Ost umfasst 174 genutzte Gewerbegrundstücke mit gesamt ca. 115,1 ha Fläche. Seit 2017 konnten ca. 2 ha Fläche aktiviert werden.

Abbildung 48: Flächennutzung Gewerbebestandort Würzburg-Ost



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

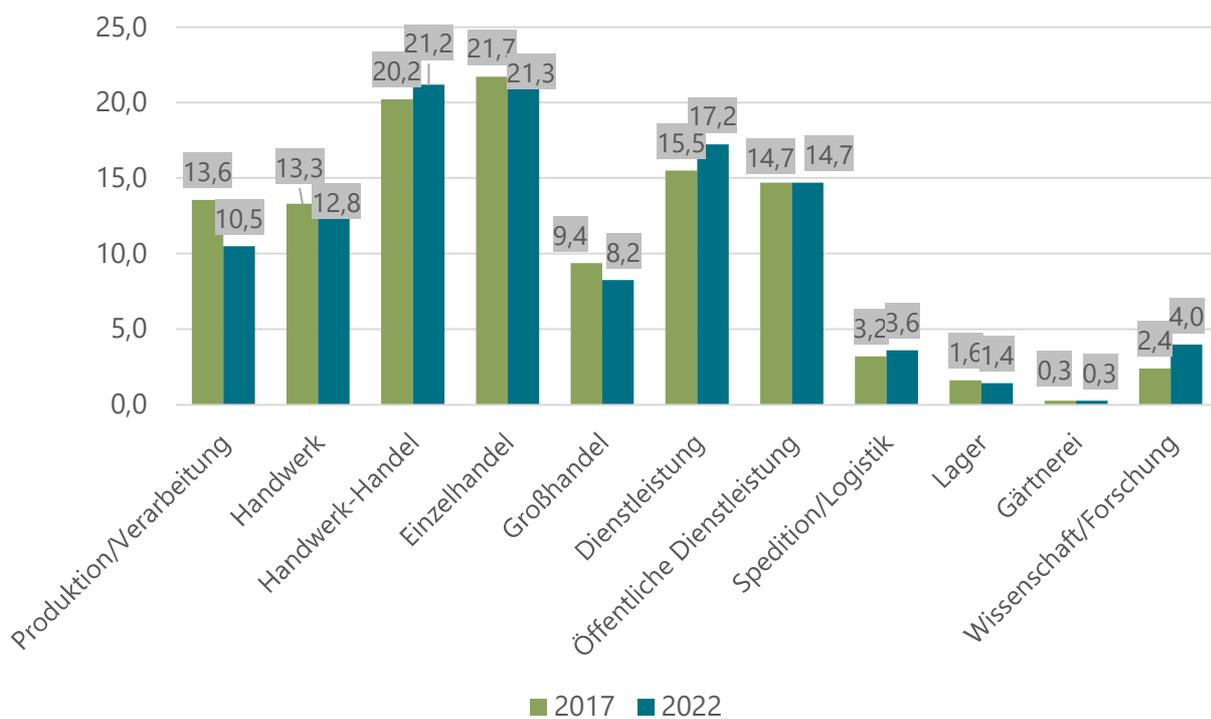
Abbildung 49: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Würzburg-Ost (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die Flächennutzung verteilt sich auf viele Branchen, so dass wie bereits in 2017 keine dominierende Nutzung zu erkennen ist. In den Branchen Dienstleistung und Wissenschaft/Forschung ist ein Anstieg der Flächengrößen zu verzeichnen, daneben gab es leichte Zuwächse in weiteren Bereichen (s. Abbildung 50). Flächenverluste gab es vor allem bei Produktion/Verarbeitung, im Handwerk sowie im Großhandel.

Abbildung 50: Flächennutzung am Gewerbestandort Würzburg-Ost nach Art (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Sanderau

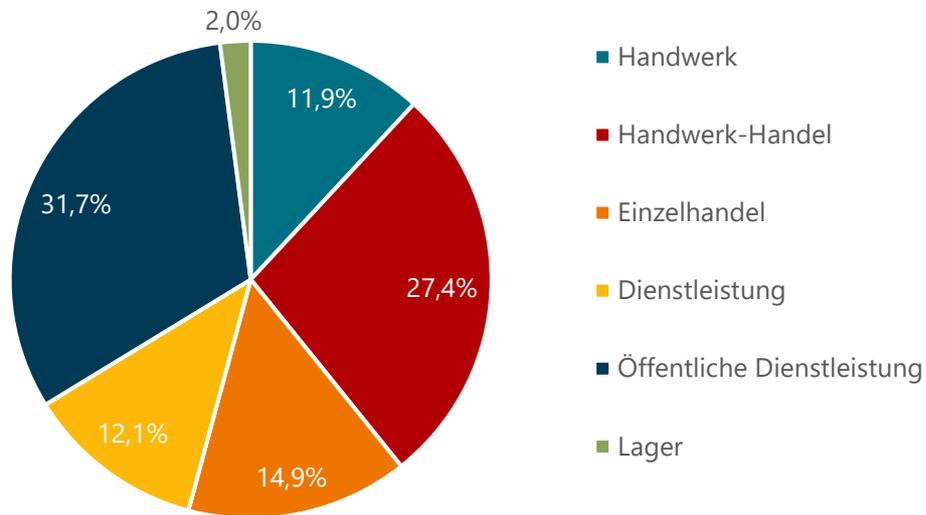
Mit nur 20 Grundstücken und ca. 7,2 ha bildet das Gebiet Sanderau einen verhältnismäßig kleinen Gewerbebestandort im Würzburger Stadtgebiet.

Abbildung 51: Flächennutzung Gewerbebestandort Sanderau



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

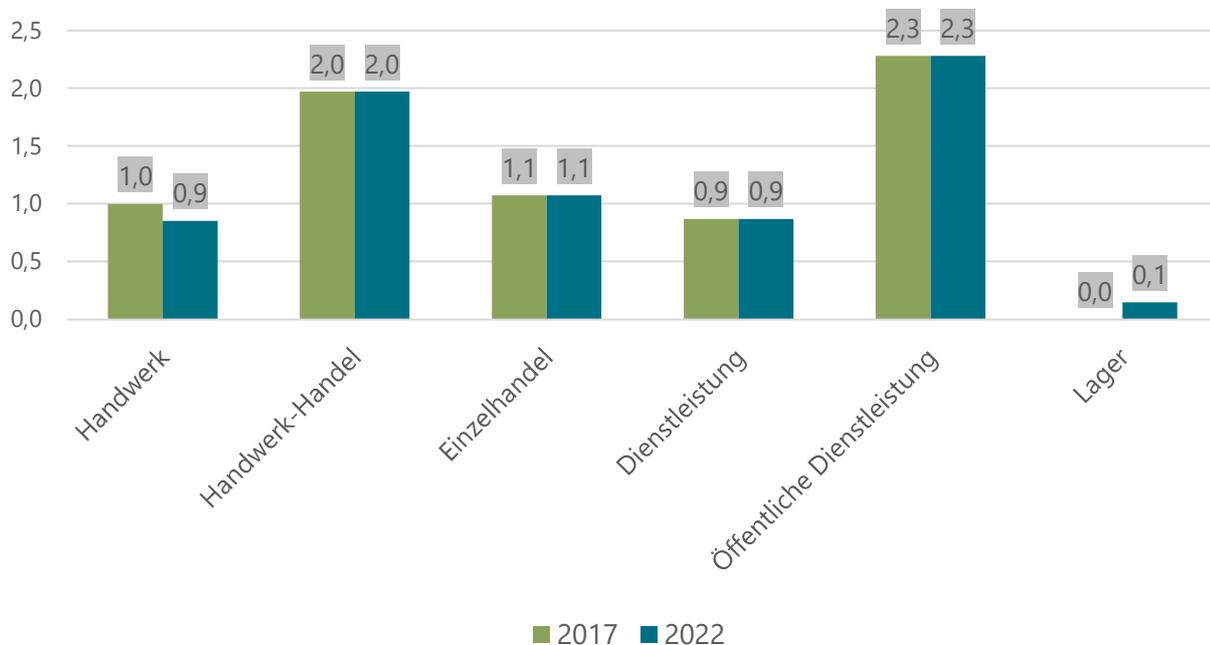
Abbildung 52: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Sanderau (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Den Schwerpunkt bilden an diesem Standort Unternehmen, die den Bereichen öffentliche Dienstleistung und Handwerk-Handel zuzuordnen sind. In den vergangenen fünf Jahren hat es kaum Veränderungen am Standort gegeben. Lediglich eine Umnutzung von Handwerk auf Lagerflächen hat stattgefunden. Die Gesamtfläche ist dabei gleichgeblieben.

Abbildung 53: Flächennutzung am Gewerbestandort Sanderau nach Art (2017-2022)



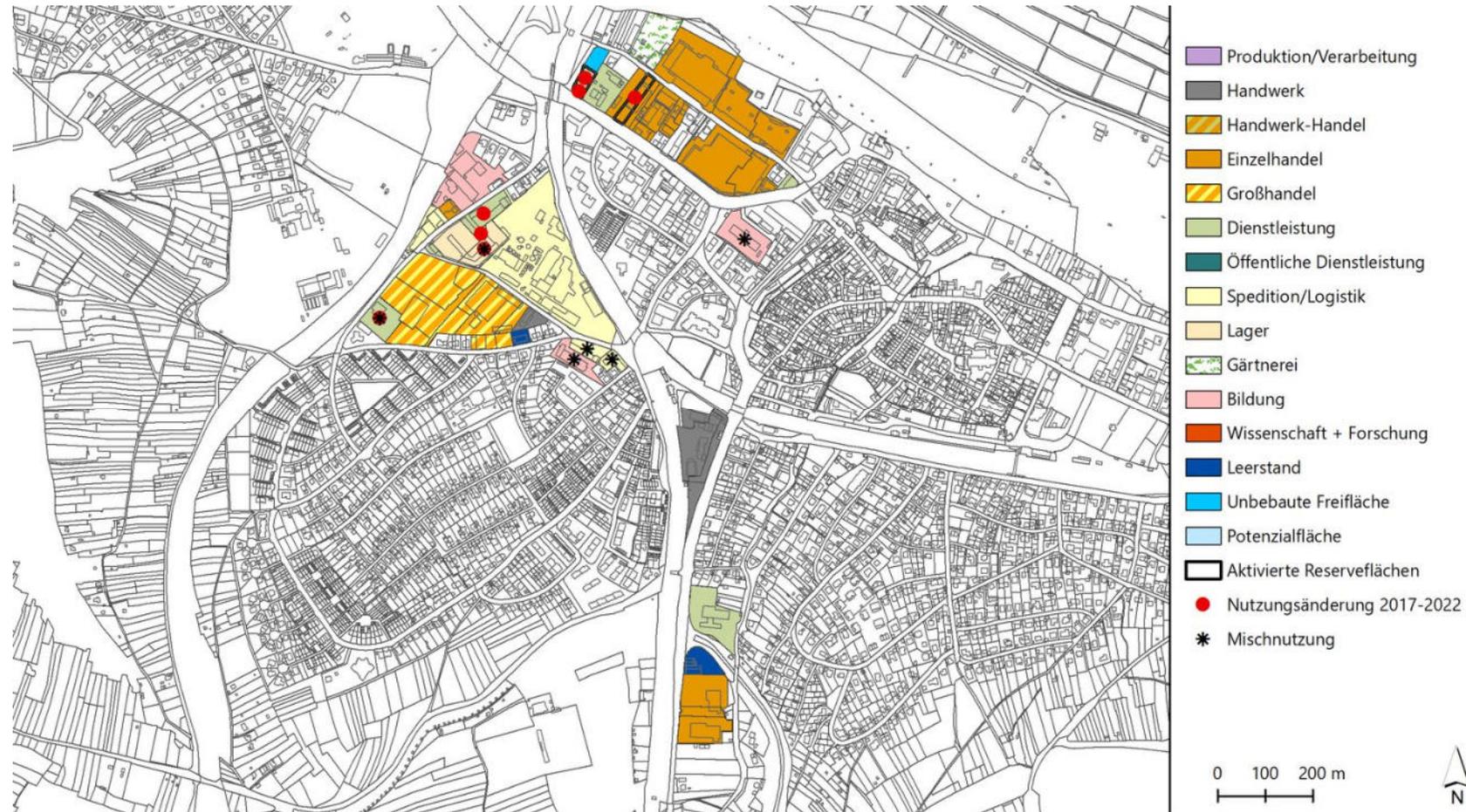
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Heidingsfeld West

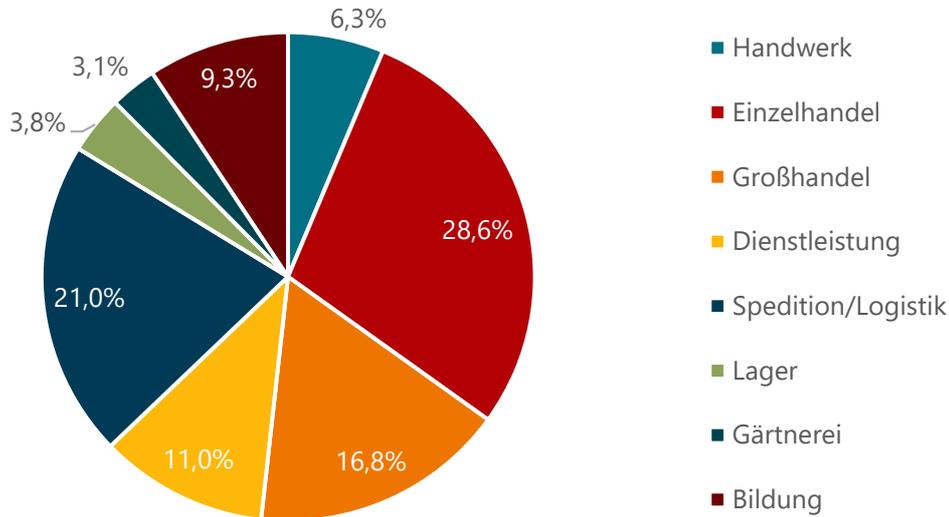
Der Standort Heidingsfeld West lässt sich grob in zwei Teile gliedern: Ein Schwerpunkt mit Gewerbe und großflächigem Einzelhandel im Norden im Bereich der Mergentheimer Straße sowie einen Einzelhandelsschwerpunkt im Süden im Bereich der Stuttgarter Straße. Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 24,3 ha und 51 aktuell gewerblich genutzte Grundstücke. Seit 2017 konnten 0,6 ha Reserveflächen aktiviert werden.

Abbildung 54: Flächennutzung Gewerbestandort Heidingsfeld West



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

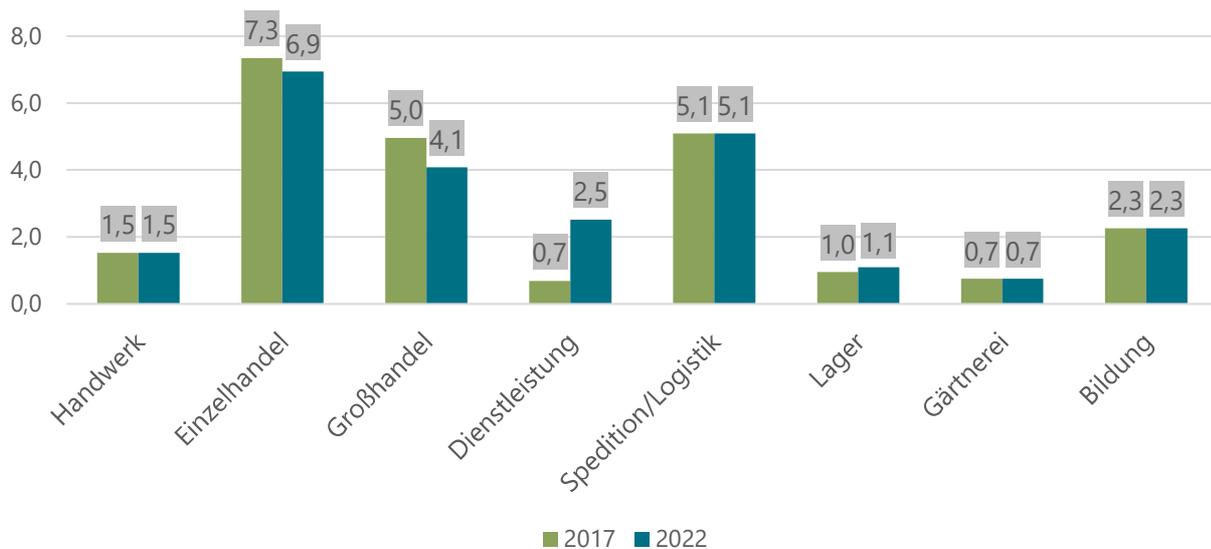
Abbildung 55: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Heidingsfeld West (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Schwerpunkt der Flächennutzung liegt im Einzelhandel und Großhandel. Daneben ist gut ein Fünftel der Fläche dem Bereich Spedition/Logistik zuzuordnen. Gegenüber dem Vergleichsjahr 2017 hat es Flächenverluste in den Bereichen Einzelhandel und Großhandel gegeben. Zugewinne konnten dagegen im Dienstleistungssektor verbucht werden.

Abbildung 56: Flächennutzung am Gewerbestandort Heidingsfeld West nach Art (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Winterhäuser Straße

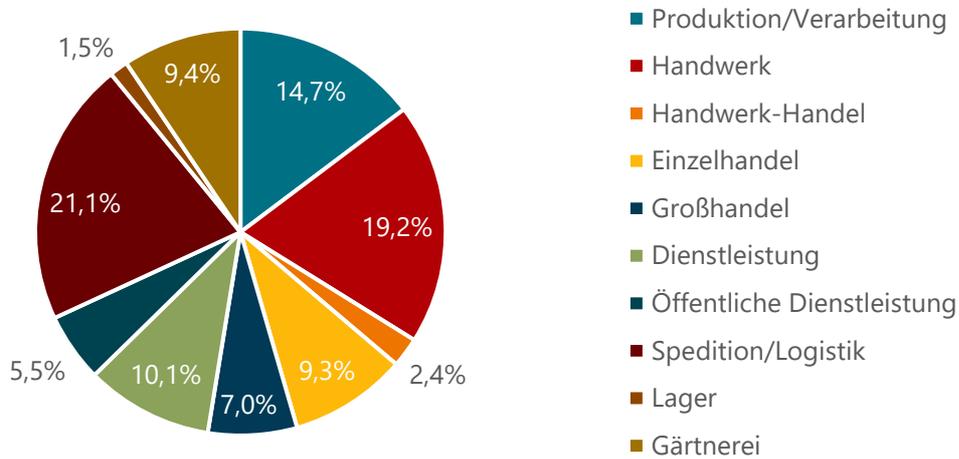
Der Gewerbestandort im Umfeld der Winterhäuser Straße umfasst 96 zum Zeitpunkt der Erhebung gewerblich genutzte Grundstücke mit ca. 52,3 ha Fläche. Aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains sind im südöstlichen Bereich einzelne Flächen aus dem Gewerbeflächenmonitoring herausgenommen worden. Diese waren bisher als Freiflächen einer Gärtnerei geführt worden. Seit dem Jahr 2017 konnten 1,5 ha Reserveflächen aktiviert werden.

Abbildung 57: Flächennutzung Gewerbestandort Winterhäuser Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

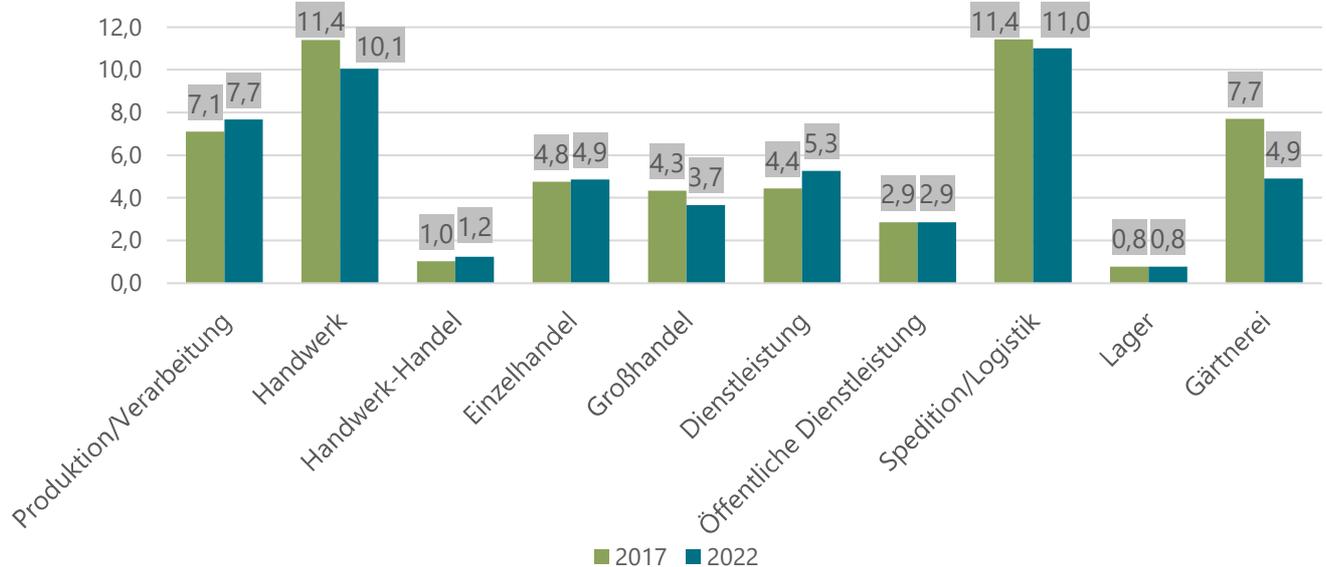
Abbildung 58: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Winterhäuser Straße (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Standort ist sehr vielfältig geprägt; Spedition/Logistik, Handwerk und Produktion/Verarbeitung nehmen die meiste Fläche ein. Er hat insgesamt in den vergangenen fünf Jahren eine dynamische Entwicklung erfahren. Sichtbare Gewinne (> 1 %) hinsichtlich des Flächenanteils fanden in den Branchen Produktion/Verarbeitung, Einzelhandel sowie Dienstleistungen statt. Dem gegenüber stehen absolute Verluste im Bereich Handwerk, Großhandel sowie Spedition/Logistik.

Abbildung 59: Flächennutzung am Gewerbestandort Winterhäuser Straße nach Art (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer

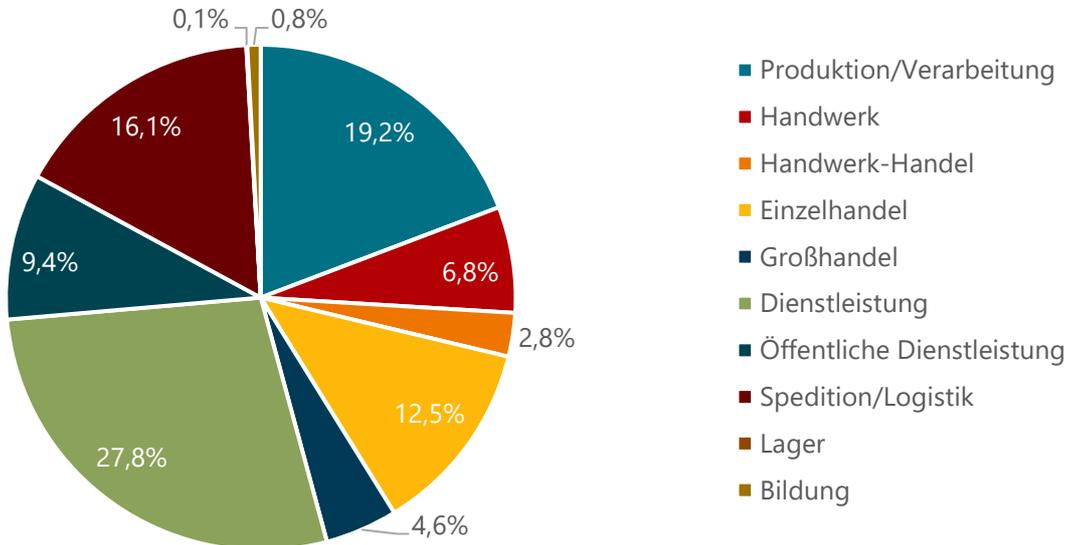
Am südlichen Stadtrand zwischen BAB 3 und B 19 gelegen, umfassen die beiden Areale zusammen 108 gewerblich genutzte Grundstücke mit ca. 72,1 ha. Im südlichen und östlichen Teil konnten hier in den vergangenen fünf Jahren 12,3 ha, die bisher als Reservefläche geführt wurden, aktiviert werden.

Abbildung 60: Flächennutzung Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

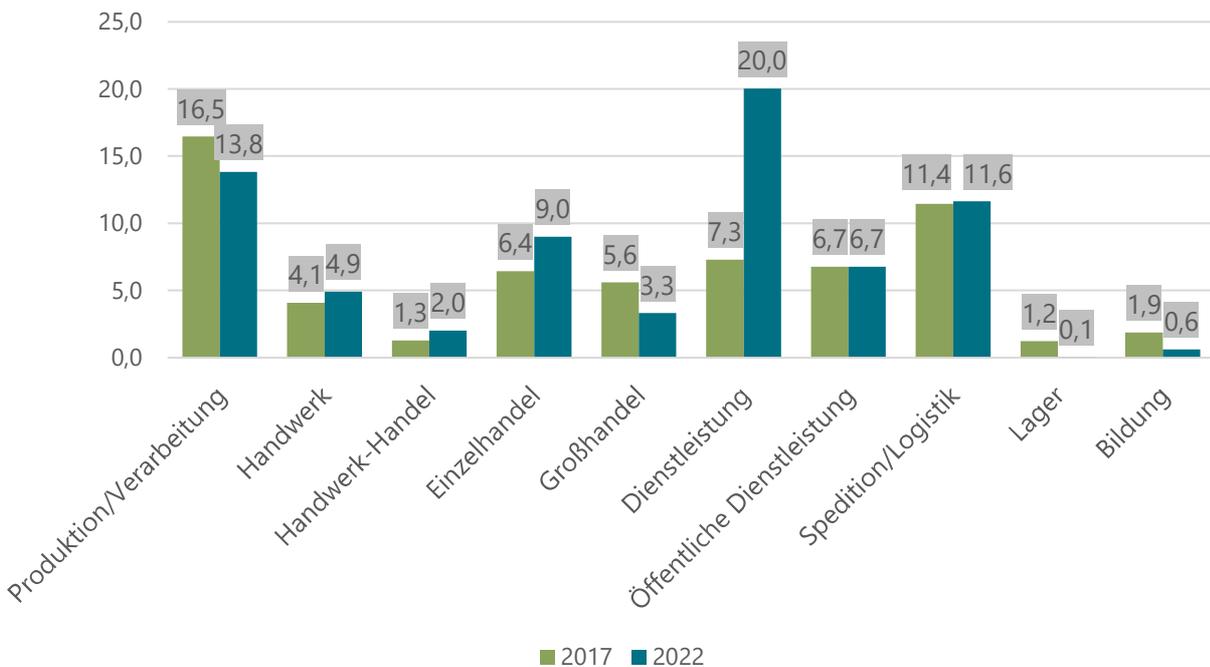
Abbildung 61: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Schwerpunkt mit über einem Viertel der Flächennutzung ist dem Bereich Dienstleistung zuzuordnen. Dahinter folgen Produktion/Verarbeitung und Einzelhandel. Den größten Flächengewinn konnten seit 2017 Dienstleistungsbetriebe verzeichnen (+10,6 ha). Weitere Zuwächse konnten auch Flächen für den Einzelhandel, für das Handwerk sowie Spedition/Logistik verbuchen. Die Flächen für Produktion/Verarbeitung sowie Großhandel, Lager und Bildung sind am Standort zurückgegangen.

Abbildung 62: Flächennutzung am Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer nach Art (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Hubland

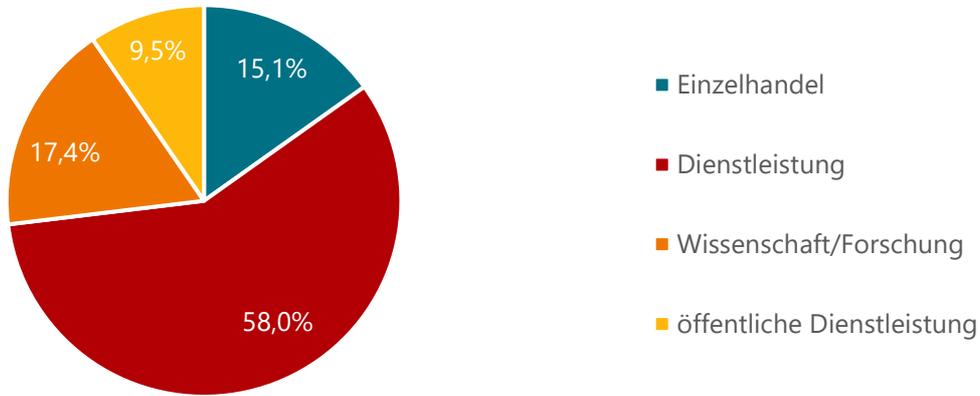
Der jüngste Würzburger Gewerbestandort hat gleichzeitig in den vergangenen fünf Jahren auch die stärkste Entwicklung erfahren. In räumlicher Nähe der Universität am Hubland im Frauenland befinden sich ca. 11,2 ha Gewerbeflächen.

Abbildung 63: Flächennutzung Gewerbestandort Hubland



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

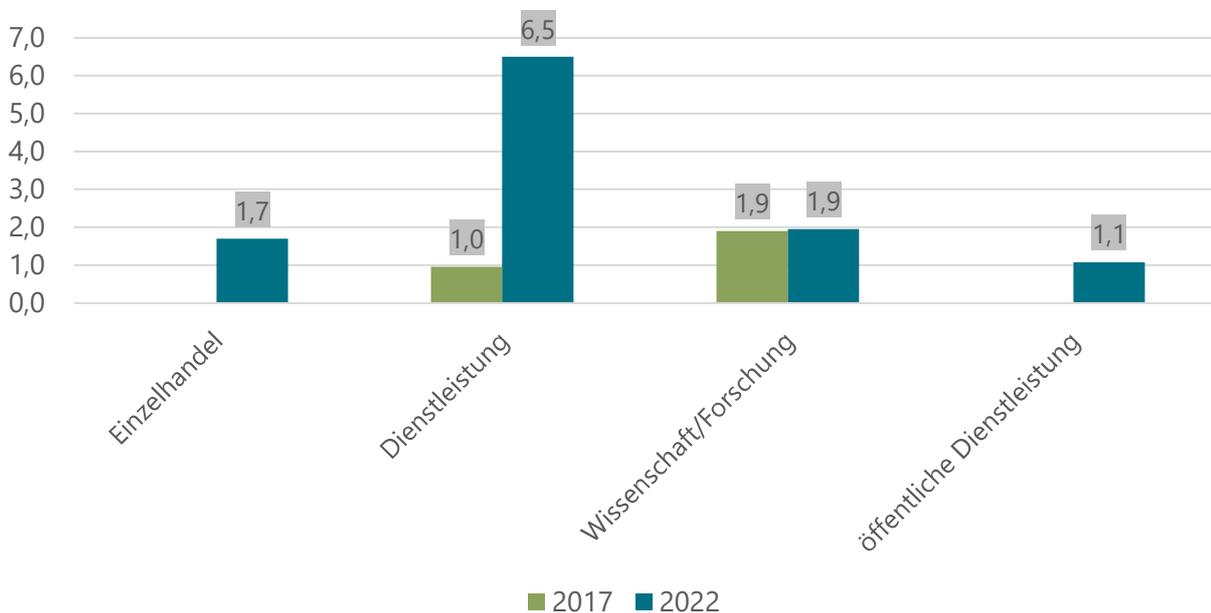
Abbildung 64: Anteil der Branchen am Gewerbestandort Hubland (nach Fläche)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Großteil der Gewerbeflächen am Standort ist dem Bereich Dienstleistung zuzuordnen. Dieser hat auch seit dem vergangenen Gewerbeflächenmonitoring den größten Zuwachs erfahren. Daneben sind Flächen für die Verwaltung sowie den Einzelhandel im Hubland Center hinzugekommen.

Abbildung 65: Flächennutzung am Gewerbestandort Hubland nach Art (2017-2022)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Oberdürrbach

In Oberdürrbach befindet sich ein mit 1,2 ha Fläche kleinerer Gewerbestandort, der 6 Flächen umfasst. Die Betriebe hier sind flächenmäßig hälftig sowohl dem Handwerk als auch dem Bereich Dienstleistung zuzuordnen. Seit dem Jahr 2017 hat es zwei Nutzungsänderungen gegeben, darüber hinaus ist eine ehemalige Gewerbeeinheit weggefallen und wird durch eine reine Wohnnutzung nachgenutzt werden.

Abbildung 66: Flächennutzung Gewerbestandort Oberdürrbach



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Hauptbahnhof/Veitshöchheimer Straße

Der Gewerbestandort rund um den Hauptbahnhof mit 11,9 ha (51 Grundstücke) ist überwiegend von Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im Abschnitt rund um die Rotkreuzstraße sind zudem immer mehr gewerbefremde Nutzungen (überwiegend Wohnen) mit eingeflossen, so dass hier kein zusammenhängender Besatz mehr vorzufinden ist. Bei den sonstigen erfassten Nutzungsänderungen handelt es sich überwiegend um neue Büronutzungen in den Bestandsgebäuden, so dass hier in den meisten Fällen ein Mieterwechsel stattgefunden hat.

Abbildung 67: Flächennutzung Gewerbestandort Hauptbahnhof/Veitshöchheimer Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

Prognose über Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotenziale für die Stadt Würzburg 2022

Gewerbestandort Werner-von-Siemens-Straße

Der Gewerbestandort an der Werner-von-Siemens-Straße (Lengfeld) ist durch die drei großen Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Dienstleister sowie zwei Unternehmen aus dem Handwerk geprägt. An dem verhältnismäßig kleinen Standort (4,1 ha; 15 Flächen) konnten seit dem letzten Gewerbeflächenmonitoring keine Veränderungen verzeichnet werden.

Abbildung 68: Flächennutzung Gewerbestandort Werner-von-Siemens-Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Stadt Würzburg

4.3 Bestehende Gewerbeflächenpotenziale in Würzburg

Die Potenzialflächenerfassung bezieht sich auf Gewerbestandorte gem. §§ 30 und 34 BauGB, also das Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotenzial.

Die Innenentwicklungspotenziale wurden von der cima im Rahmen einer umfassenden Bestandserhebung der freien (ungenutzten) Flächen erhoben. In diesem Zuge wurde auch eine Marktgängigkeit bestimmt, wozu neben Lage und Größe, dem Baurecht und bestehenden Restriktionen (z. B. Bodenschutz/Altlasten) insbesondere die Eigentumsverhältnisse (öffentlich/privat) sowie – sofern durch die Wirtschaftsförderung bereitgestellt – die Verwertungsabsichten geklärt wurden. Im Folgenden sind daher die möglichen Flächenpotenziale wie folgt berücksichtigt worden:

- Kommunales Eigentum 100%; Privateigentum 50%
- Abschläge für Erschließungs- und Ausgleichsflächen etc. bei großen Arealen 70%

Die relevanten Flächenpotenziale werden auf Ebene der einzelnen Gewerbestandorte nachfolgend in Form von Steckbriefen dargestellt.

Abbildung 69: Übersicht Flächenpotenziale Neuer Hafen

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet Neuer Hafen				
Fläche	Größe in m ² (netto)	Art	Flächenpotenzial ¹⁴ in m ² (netto)	Bemerkungen
 Friedrich-Koenig Straße	9.870	Unbebaute Freifläche	4.935	- Privatbesitz - Baurecht: §34 - Konversion - ehemals Birkart Globistics - Eigentum als mögliche Erweiterung für Bestandsbetrieb
 Friedrich-Koenig Straße 24	5.244	Unbebaute Freifläche	2.622	- Privatbesitz - Baurecht: §34 - Konversion - Eigentum als mögliche Erweiterung für Bestandsbetrieb

14 unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

	9.982	Leerstand	4.991	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - aktuell Mitarbeiterparkplatz, Leerstand zwei Hochsilos und weitere Gebäudeteile
	8.565	Unbebaute Freifläche	4.283	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Lage innerhalb Abstandsreich Störfallbetrieb (SEVESO-III-RL) Beuerlein - Fläche Hafengesellschaft, Erbbaurecht
	3.636	Leerstand	1.818	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Leerstand
	1.850	Unbebaute Freifläche	925	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Fläche Hafengesellschaft, Erbbaurecht - teils als Freilager genutzt
	7.655	Unbebaute Freifläche	3.828	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Friedrich-Koenig-Strasse" -Dürrbach 12- - Fläche Hafengesellschaft, Erbbaurecht - auf 20 Jahre gepachtet, aktuell Mitarbeiterparkplatz
Friedrich-Koenig Straße				
Friedrich-Koenig-Straße				
Friedrich-Koenig-Straße 26				
Friedrich-Koenig-Straße				
Friedrich-Koenig-Straße				

	1.402	Unbebaute Freifläche	701	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Friedrich-Koenig-Strasse" -Dürrbach 12- - aktuell Mitarbeiterparkplatz
	2.251	Unbebaute Freifläche	1.126	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Fläche Hafengesellschaft, Erbbaurecht - ehemals Parkplatz, asphaltierte Freifläche
	2.344	Unbebaute Freifläche	1.172	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Fläche Hafengesellschaft, Erbbaurecht - aktuell als Freilager genutzt
	3.270	Unbebaute Freifläche	1.635	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Lage innerhalb Abstandsbereich Störfallbetrieb (SEVESO-III-RL) BSL und TIG - Fläche Hafengesellschaft, Erbbaurecht
	5.228	Unbebaute Freifläche	2.614	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Lage innerhalb Abstandsbereich Störfallbetrieb (SEVESO-III-RL) BSL und TIG - Fläche Hafengesellschaft, Erbbaurecht

 <p>Veitshöchheimer Straße 100</p>	81.841	Potenzialfläche	57.289	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Bundesrepublik Deutschland - ehemaliges Kasernengelände „Emery Kaserne“, aktuell Flüchtlingsunterkunft - Potenzialfläche für künftige Entwicklung als Gewerbestandort - Teilfläche des Potenzials im Abstandsbereich VS Logistic
 <p>Alfred-Nobel-Straße</p>	1.868	Unbebaute Freifläche	934	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan
 <p>Nähe Max-Born-Straße</p>	2.087	Unbebaute Freifläche	1.044	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördl. der Veitshöchheimer Strasse - Am Pfaffenberg -“ – Dürrbach 15 und 16/79- - Hanglage - Lage innerhalb Abstandsbereich Störfallbetrieb (SEVESOIII-RL)
 <p>Alfred-Nobel-Straße</p>	1.064	Unbebaute Freifläche	532	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördl. der Veitshöchheimer Strasse - Am Pfaffenberg -“ – Dürrbach 15 und 16/79- - Nachverdichtungspotenzial Parkplatz

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 70: Zusammenfassung Flächenpotenziale Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße

Flächenübersicht Potenziale Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße	
Insgesamt	9,0*
davon:	
- Leerstand in ha	0,7
- Unbebaute Freifläche in ha	2,6
- Potenzialfläche in ha	5,7

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

* Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 71: Übersicht Flächenpotenziale Zellerau

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Zellerau				
Fläche	Größe in m ² (netto)	Art	Flächenpotenzial ¹⁵ in m ² (netto)	Bemerkungen
 Franz-Horn-Straße	1.845	Unbebaute Freifläche	923	- Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Zellerau -Franz-Horn-Straße/Ludwig-Weis-Straße" - Zellerau 15 - - aktuell Mitarbeiterparkplatz
 Franz-Horn-Straße 3	3.809	Unbebaute Freifläche	1.905	- Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Zellerau -Franz-Horn-Straße/Ludwig-Weis-Straße" - Zellerau 15 - - aktuell privater Parkplatz
 Mainastraße 51	945	Unbebaute Freifläche	473	- Privatbesitz - Baurecht: §34 - unbebaute Freifläche

15 unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

 <p>Sedanstraße 15</p>	801	Unbebaute Freifläche	400	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - aktuell Abriss
 <p>Benzstraße 14</p>	743	Leerstand	372	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Leerstand

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 72: Zusammenfassung Flächenpotenziale Zellerau

Flächenübersicht Potenziale Zellerau	
Insgesamt	0,4*
davon:	
- Leerstand in ha	0,0
- Unbebaute Freifläche in ha	0,4
- Potenzialfläche in ha	0,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

* Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 73: Übersicht Flächenpotenziale Lengfeld/Versbach

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Lengfeld/Versbach				
Fläche	Größe in m ² (netto)	Art	Flächenpotenzial ¹⁶ in m ² (netto)	Bemerkungen
 Nähe Mainfrankenhöhe	12.944	Unbebaute Freifläche	12.944	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Würzburg-Nord" und „Sondergebiet Würzburg-Nord“ (Versbach 20a) -Versbach 20b“ - Hanglage
 Am Handelshof	15.669	Unbebaute Freifläche	7.835	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Würzburg-Nord" und „Sondergebiet Würzburg-Nord“ (Versbach 20a) -Versbach 20b“ - unbebaute Freifläche
 Am Handelshof	6.831	Unbebaute Freifläche	3.416	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Würzburg-Nord" und „Sondergebiet Würzburg-Nord“ (Versbach 20a) -Versbach 20b“ - unbebaute Freifläche
 Am Handelshof	4.575	Unbebaute Freifläche	2.288	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Würzburg-Nord" und „Sondergebiet Würzburg-Nord“ (Versbach 20a) -Versbach 20b“ - unbebaute Freifläche

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

16 unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

Abbildung 74: Zusammenfassung Flächenpotenziale Lengfeld/Versbach

Flächenübersicht Potenziale Lengfeld/Versbach	
Insgesamt	2,6*
davon:	
- Leerstand in ha	0,0
- Unbebaute Freifläche in ha	2,6
- Potenzialfläche in ha	0,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

* Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 75: Übersicht Flächenpotenziale Nürnberger Straße

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Nürnberger Straße				
Fläche	Größe in m ² (netto)	Art	Flächenpo- tenzial ¹⁷ in m ² (netto)	Bemerkungen
 Nähe Nürnberger Straße	547	Leerstand	547	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Restfläche, un- günstige Lage (teils unter der Brücke) - nur gemeinsam mit Nr. 45 (2) ent- wickelbar
 Nähe Nürnberger Straße	24.764	Unbebaute Freifläche	7.429	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - unbebaute Freiflä- che mit Teilfläche für Lagerzwecke genutzt - ungünstige Lage (teils unter der Brücke) - nur gemeinsam mit Nr. 45 entwi- ckelbar
 Nürnberger Straße 16	7.725	Unbebaute Freifläche	3.863	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - unbebaute Frei- fläche, aktuell Parkplatz - Ungünstiger Zuschnitt

17 unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

	3.608	Leerstand	3.608	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: §34 - Leerstand, ehemaliger BayWa-Standort
Innere Aumühlstraße 21				
	1.755	Leerstand	1.755	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: §34 - Leerstand
Äußere Aumühlstraße 7a				
	691	Leerstand	346	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Leerstand
Innere Aumühlstraße 7				
	734	Leerstand	734	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: §34 - Leerstand
Innere Aumühlstraße 11				
	3.877	Unbebaute Freifläche	3.877	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: §34 - unbebaute Freifläche - aktuell als Parkplatz genutzt
Äußere Aumühlstraße 9				

	2.000	Leerstand	1.000	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Leerstand
Äußere Aumühlstraße 2				
	4.205	Leerstand	2.103	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Nürnberger Strasse, Teil I“ - Grombühl 6.3- - Leerstand
Fraunhoferstraße 5				
	3.000	Unbebaute Freifläche	1.500	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Nürnberger Strasse, Teil I“ - Grombühl 6.3- - Parkplatz
Hertzstraße				
	2.723	Unbebaute Freifläche	1.362	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Nürnberger Strasse, Teil I“ - Grombühl 6.3- - unbebaute Freifläche
Werner-von-Siemens-Straße				
	68.700*	Potenzialfläche	68.700	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Bundesrepublik Deutschland - Konversion - Potenzialfläche Faulenbergkaserne
Nürnberger Straße				

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 76: Zusammenfassung Flächenpotenziale Nürnberger Straße

Flächenübersicht Potenziale Nürnberger Straße	
Insgesamt	9,7*
davon:	
- Leerstand in ha	1,0
- Unbebaute Freifläche in ha	1,8
- Potenzialfläche in ha	6,9

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022;

* Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 77: Übersicht Flächenpotenziale Würzburg-Ost

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Würzburg-Ost				
Fläche	Größe in m ² (netto)	Art	Flächenpotenzial ¹⁸ in m ² (netto)	Bemerkungen
 78 Friedrich-Bergius-Ring 17a	3.197	Unbebaute Freifläche	1.599	- Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan 3. Änderung „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - unbebaut
 79 Friedrich-Bergius-Ring	6.396	Unbebaute Freifläche	3.198	- Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan 2. Änderung „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - unbebaut
 80 Friedrich-Bergius-Ring 7a&b	1.335	Unbebaute Freifläche	668	- Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan 2. Änderung „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - ungünstige Lage

18 unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

	<p>3.455</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>1.728</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan 2. Änderung „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - aktuell Parkplatz
<p>Friedrich-Bergius-Ring 20a</p>	<p>3.814</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>1.908</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - unbebaut
<p>Im Kreuz</p>	<p>3.062</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>1.531</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - Freifläche
<p>Im Kreuz 7</p>	<p>4.500</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>2.250</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - unbebaute Freifläche
<p>Friedrich-Bergius-Ring 40</p>	<p>2.001</p>	<p>Leerstand</p>	<p>1.001</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 2“ - Lengfeld - Leerstand

	3.181	Leerstand	1.591	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Industrie und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 1“ - Lengfeld 11.4- - Leerstand
	1.863	Leerstand	932	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 1“ - Lengfeld 11.4- - Leerstand
	4.678	Unbebaute Freifläche	2.339	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Würzburg-Ost, Abschnitt 1“ - Lengfeld 11.4- - als Parkplatz genutzt
	25.248	Potenzialfläche	17.674	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Konversion ehemaliger Depo-nie-Standort - aktuell Freiflächen-Photovoltaik-Testgelände und Lagerfläche für städtisches Gartenamt
	866	Leerstand	433	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: §34 - Leerstand - kleine Restfläche

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 78: Zusammenfassung Flächenpotenziale Würzburg-Ost

Flächenübersicht Potenziale Würzburg-Ost	
Insgesamt	3,7*
davon:	
- Leerstand in ha	0,4
- Unbebaute Freifläche in ha	1,5
- Potenzialfläche in ha	1,8

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

* Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 79: Übersicht Flächenpotenziale Heidingsfeld West

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Heidingsfeld West				
Fläche	Größe in m ²	Art	Flächen- potenzial in m ²	Bemerkungen
 Wiesenweg 47	1.598	Unbebaute Freifläche	799	- Privatbesitz - Baurecht: §34 - unbebaute Freiflä- che
 Leitengraben 10	1.140	Leerstand	570	- Privatbesitz - Baurecht: Bebau- ungsplan für das Gebiet südöstl. des Grundstückes Fl.Nr. 8593 zwi- schen Leiten- äckerweg und Lei- tengrabenweg - Leerstand

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 80: Zusammenfassung Flächenpotenziale Heidingsfeld West

Flächenübersicht Potenziale Heidingsfeld-West	
Insgesamt	0,1*
davon:	
- Leerstand in ha	0,1
- Unbebaute Freifläche in ha	0,1
- Potenzialfläche in ha	0,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022;

* Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 81: Übersicht Flächenpotenziale Winterhäuser Straße

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Winterhäuser Straße				
Fläche	Größe in m ²	Art	Flächenpotenzial in m ²	Bemerkungen
 107 Unterer Kirchbergweg 53	1.004	Unbebaute Freifläche	502	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg - unbebaute Freifläche
 108 Unterer Kirchbergweg	966	Unbebaute Freifläche	483	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg - unbebaute Freifläche
 109 Unterer Kirchbergweg	1.202	Unbebaute Freifläche	601	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg – Südseite“ – Heidingsfeld 10/82 - Hanglage
 110 Unterer Kirchbergweg	1.193	Unbebaute Freifläche	597	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg – Südseite“ – Heidingsfeld 10/82 - Hanglage

 <p>Unterer Kirchbergweg</p>	1.202	Unbebaute Freifläche	602	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg – Südseite“ – Heidingsfeld 10/82 - unbebaute Freifläche - Hanglage
 <p>Unterer Kirchbergweg</p>	1.702	Unbebaute Freifläche	852	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg – Südseite“ – Heidingsfeld 10/82 - unbebaute Freifläche - Hanglage
 <p>Unterer Kirchbergweg</p>	2.028	Unbebaute Freifläche	1.014	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg – Südseite“ – Heidingsfeld 10/82 - unbebaute Freifläche - Hanglage
 <p>Unterer Kirchbergweg</p>	1.700	Unbebaute Freifläche	850	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg – Südseite“ – Heidingsfeld 10/82 - unbebaute Freifläche
 <p>Unterer Kirchbergweg</p>	1.838	Unbebaute Freifläche	919	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Unterer Kirchbergweg – Südseite“ – Heidingsfeld 10/82 - unbebaute Freifläche

 <p>116</p>	1.769	Leerstand	885	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Heidingsfeld Süd - Leerstand
 <p>117</p>	1.218	Leerstand	609	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Heidingsfeld Süd - Leerstand
 <p>118</p>	1.772	Leerstand	886	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Heidingsfeld Süd - Leerstand
 <p>119</p>	1.523	Unbebaute Freifläche	762	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Heidingsfeld Süd - Parkplatz
 <p>120</p>	1.983	Unbebaute Freifläche	992	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Heidingsfeld Süd - unbebaute Freifläche

	2.055	Unbebaute Freifläche	1.028	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan Heidingsfeld Süd - unbebaute Freifläche
Winterhäuser Str.				

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 82: Zusammenfassung Flächenpotenziale Winterhäuser Straße

Flächenübersicht Potenziale Winterhäuser Straße	
Insgesamt	1,2*
davon:	
- Leerstand in ha	0,2
- Unbebaute Freifläche in ha	0,9
- Potenzialfläche in ha	0,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022;

* Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 83: Übersicht Flächenpotenziale Heuchelhof-Rottenbauer

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Heuchelhof-Rottenbauer ¹⁹				
Fläche	Größe in m ²	Art	Flächenpotenzial in m ²	Bemerkungen
 Leuschnerstraße 2a	2.648	Unbebaute Freifläche	1.324	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
 Delpstraße 17	10.397	Unbebaute Freifläche	1.965	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
 Nähe Edith-Stein-Straße	1.900	Unbebaute Freifläche	951	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
 Ossietzkystraße 10	8.714	Unbebaute Freifläche	4.357	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche

¹⁹ Hinweis: Der Standort Heuchelhof-Rottenbauer befindet sich in einer dynamischen Entwicklung. Ein Teil der hier als Freiflächen dargestellten Areale befindet sich aktuell bereits in der Entwicklung oder ist für eine Erweiterung von Bestandsbetrieben optiert und steht somit nicht mehr dem freien Markt zur Verfügung.

 <p>Ossietskystraße 10</p>	2.152	Unbebaute Freifläche	1.076	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
 <p>Nähe Max-Mengeringhausen-Straße</p>	6.882	Unbebaute Freifläche	6.882	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
	11.000	Unbebaute Freifläche	5.500	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
 <p>Anna-Ebermann-Straße</p>	960	Unbebaute Freifläche	480	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
 <p>Anna-Ebermann-Straße</p>	ca*.1.929 *Flurstück noch nicht vermessen	Unbebaute Freifläche	1.929	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche

	6.819	Unbebaute Freifläche	3.410	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
Nähe Anna-Ebermann-Straße				
	1.858	Unbebaute Freifläche	929	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
Dr.-Johanna-Stahl-Straße 1&1a				
	1.544	Unbebaute Freifläche	772	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 – - unbebaute Freifläche
Dr.-Johanna-Stahl-Straße				
	1.655	Unbebaute Freifläche	828	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 – - unbebaute Freifläche
Dr.-Johanna-Stahl-Straße				
	1.719	Unbebaute Freifläche	860	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
Anna-Ebermann-Straße 19				

 <p>149</p>		1.374	Unbebaute Freifläche	687	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 - - unbebaute Freifläche
 <p>149 (2)</p>		2.553	Unbebaute Freifläche	2.553	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht Bebauungsplan „Heuchelhof - Gewerbegebiet“ – Heuchelhof-Rottenbauer 16.1/82 – - unbebaute Freifläche

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 84: Zusammenfassung Flächenpotenziale Heuchelhof-Rottenbauer

Flächenübersicht Potenziale Heuchelhof-Rottenbauer	
Insgesamt	3,8
davon:	
- Leerstand in ha	0,0
- Unbebaute Freifläche in ha	3,8
- Potenzialfläche in ha	0,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Abbildung 85: Übersicht Flächenpotenziale Hubland

Freie/Untergenutzte Flächen im Gewerbestandort Hubland ²⁰				
Fläche	Größe in m ²	Art	Flächenpotenzial in m ²	Bemerkungen

²⁰ Hinweis: Der Standort Hubland befindet sich in einer dynamischen Entwicklung. Ein Teil der hier als Freiflächen dargestellten Areale befindet sich aktuell bereits in der Entwicklung oder ist für einen Verkauf optiert und steht somit nicht mehr dem freien Markt zur Verfügung.

	<p>4.606</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>4.606</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: Bebauungsplan "Hubland Nord - Gebiet Skyline Hill, Gewerbegebiet und Sportanlage östlich Universität Campus Nord" - unbebaute Freifläche
	<p>7.526</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>7.526</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: Bebauungsplan "Hubland Nord - Gebiet Skyline Hill, Gewerbegebiet und Sportanlage östlich Universität Campus Nord" - unbebaute Freifläche
	<p>ca.* 3.100</p> <p>*Flurstück noch nicht vermessen</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>3.100</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum Stadt Würzburg - Baurecht: Bebauungsplan "Hubland Nord - Gebiet Skyline Hill, Gewerbegebiet und Sportanlage östlich Universität Campus Nord" - unbebaute Freifläche
	<p>2.239</p>	<p>Unbebaute Freifläche</p>	<p>1.120</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz - Baurecht: Bebauungsplan "Hubland Nord - Gebiet Skyline Hill, Gewerbegebiet und Sportanlage östlich Universität Campus Nord" - unbebaute Freifläche

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Kartengrundlage: Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 86: Zusammenfassung Flächenpotenziale Hubland

Flächenübersicht Potenziale Hubland	
Insgesamt	1,6*
davon:	
- Leerstand in ha	0,0
- Unbebaute Freifläche in ha	1,6
- Potenzialfläche in ha	0,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

* Rundungsdifferenzen möglich

An den Standorten Sanderau, Oberdürrbach, Hauptbahnhof/Veitshöchheimer Straße sowie Werner-von-Siemens-Straße sind keine Gewerbeflächenpotenziale identifiziert worden. Die in diesem Kapitel dargestellten Potenziale werden in die Bilanz mit der nun folgenden Bedarfsberechnung mit aufgenommen.

5 Gewerbeflächenbedarf in Würzburg 2040

Bei der Abschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs bis zum Prognosehorizont 2040 spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Zunächst hängt viel von der politischen Laufrichtung zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Würzburg ab. Daneben liefert ein Blick in die Vergangenheit, d.h. auf die bisherige Flächennachfrage, erste Aufschlüsse bezüglich zu erwartender Verkaufstätigkeiten und Entwicklungsgeschwindigkeiten. Die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen ist ein weiterer sehr zentraler Faktor.

Auf Basis der im Folgenden dargestellten Prognose zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Ergebnisse aus der Unternehmerbefragung wird in einem weiteren Schritt der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf für Würzburg bis ins Jahr 2040 mit den im vorigen Kapitel dargestellten Flächenpotenzialen bilanziert und somit Angebot und Nachfrage für die Zukunft zusammengeführt.

5.1 Prognosemodell und Methodik²¹

Die von der cima genutzte Methodik ist eine Kombination aus Kenntnissen der bisherigen, also realen Flächennachfragen und einem mathematischem Prognosemodell. Das Modell dient dazu, den zusätzlichen Flächenbedarf bis 2040 abzuschätzen.

Die Bedarfseinschätzung erfolgt differenziert nach unterschiedlichen Flächenkategorien, die im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung ermittelt wurden oder aber als künftig relevant eingestuft werden. Es handelt sich dabei um folgende Standorttypen:

- Standort für emissionsintensives Gewerbe; Industriegebiet (Heavy Manufacturing)
- Logistikstandort, hier: verkehrsintensives Gewerbe/typische Logistik
- "Klassische" Gewerbegebiete (Light Manufacturing)
- Sonderstandort (z. B. Hafen, Frachtumschlag, Güterverkehrszentrum)
- Standort für Kleingewerbe und Handwerk (auch urbane Gebiete, Transformationsimmobilien)
- Standort für wissensintensives Gewerbe u. Dienstleistung Bürostandorte, hochwertige Gewerbe Parks
- Einzelhandelsstandorte

In diesem Ansatz wird der absolute Flächenbedarf differenziert für die verschiedenen Standorttypen ermittelt. Zur Bedarfsschätzung wird auf eine Kombination von zwei Fortschreibungsansätzen zurückgegriffen:

- Fortschreibung auf Basis der Ansiedlungsstatistiken der vergangenen 6 Jahre (kommunale Statistik sowie Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses) sowie
- Fortschreibung auf Basis einer Beschäftigtenprojektion bis zum Jahr 2040. Durch eine branchenspezifische Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen wird eine Zuordnung zu den unterschiedlichen Flächenkategorien ermöglicht.

Die Ergebnisse der beiden Fortschreibungsverfahren fließen schließlich in ein Modell mit Flächenkennziffern, Verlagerungs-, Ansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten ein.

Zur Absicherung der Prognose sowie im Hinblick auf die zu entwerfenden Strategien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung wurden ergänzend weitere Prognosen und Konzepte auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene (z. B. Erwerbstätigenprognose für Regionen des BBSR, Raum.Perspektive.Würzburg.) in Bezug auf das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum sowie eine weiter ausdifferenzierte Betrachtung

²¹ weitere Hintergründe und Details zur angewandten Methodik werden im Anhang (Kapitel 8.2) erläutert.

der kommunalen Grundstücksverkäufe (hinsichtlich Branchen und bevorzugten Standorten) im Modell berücksichtigt.

Reale Flächenverkäufe

Die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs steht im Zentrum des Gutachtens. In der Zusammenschau, der mittels unterschiedlicher Ansätze erfassten und geschätzten Flächenbedarfe sowie in enger Abstimmung mit der Auftraggeberseite, wird ein belastbarer Gesamtwert gebildet. Somit liegt eine Kombination einer im Kern beschreibenden Herangehensweise (die Entwicklungen in der Vergangenheit werden als Ausgangsbasis zur Einschätzung zukünftiger Wirtschaftsflächenbedarfe betrachtet) und einer qualitativen Einschätzung vor.

Dabei ist ebenso zu berücksichtigen, dass sich der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen nur teilweise deskriptiv ermitteln lässt. Er unterliegt in besonderem Maße auch planungsrechtlichen Vorgaben, die z. B. aus dem Anspruch einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen und vielfältigen Belange berücksichtigenden Planung (vgl. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB) resultieren.

Die bisherigen realen Flächenveräußerungen werden mittels der (aufbereiteten) Statistik der kommunalen Flächenverkäufe analysiert und im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfe fortgeschrieben. Da aus den bisherigen Flächenumsätzen allein jedoch weder unmittelbar auf den realen Flächenbedarf geschlossen werden kann, noch eine hinreichende Berücksichtigung der Bevölkerungs-/Beschäftigungseffekte gewährleistet ist, wird ergänzend dazu ein weiterer Prognoseansatz in Form einer Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen.

Selbstverständlich müssen, – der Logik jedweder Prognose folgend – zukünftige reale Entwicklungen in angemessenen Intervallen einem Monitoring unterworfen werden, um ggf. Anpassungen vorzunehmen oder Schrittfolgen zu korrigieren.

5.2 Auswertung der realen Flächenverkäufe

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle bebauter und unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Würzburg sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuinanspruchnahme betreffen.

Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird von der Grundannahme ausgegangen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war und der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass aus seinem Bedarf auch unmittelbar eine Nachfrage erfolgte. Vielfach treffen diese Annahmen zu so dass auch künftig mit einer ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit gerechnet werden kann. Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich vor allem dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist, mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht und v.a. das Flächenangebot nicht so schnell anzupassen ist oder aus politischen Beweggründen nicht angepasst wird, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen.

Trotz der hohen Güte dieser Datengrundlage muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein **eventueller Flächenmangel** in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch dann keine

Flächen verkauft werden können, wenn ein Bedarf danach besteht. Hier bestünde die Gefahr, bei einer Fortschreibung der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein bestehendes Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit ebenso in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in wirtschaftlichen Wachstumsjahren und angesichts allgemein steigender Baulandpreise, bei jedoch gleichzeitiger Niedrigzinsphase und/oder an Orten mit temporärem Überangebot, immer auch eine Tendenz dahingehend bestehen, **Flächen auf Vorrat zu erwerben** (betriebsgebundene/stille Reserveflächen). Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden.²² Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation²³) stets mitbedacht werden.

Die für diese Untersuchung herangezogenen Daten der Kaufpreissammlung wurden über den Auftraggeber beim Gutachterausschuss angefragt und der cima zur Verfügung gestellt. Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die cima, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterlagen). Ebenso wie die Kaufpreissammlung stellt auch die kommunale Flächenverkaufstatistik – gepflegt durch die Liegenschaftsabteilung – eine ausgesprochen gute Informationsquelle zu den bislang realisierten Flächenumsätzen dar. Da zugleich konkrete Informationen über nachgefragte Grundstückslagen, Ansiedlungshintergründe (z. B. Neuansiedlung oder Erweiterung) und teils Branchen etc. verfügbar gemacht werden konnten, waren die hier erhobenen Daten von besonderem Interesse.

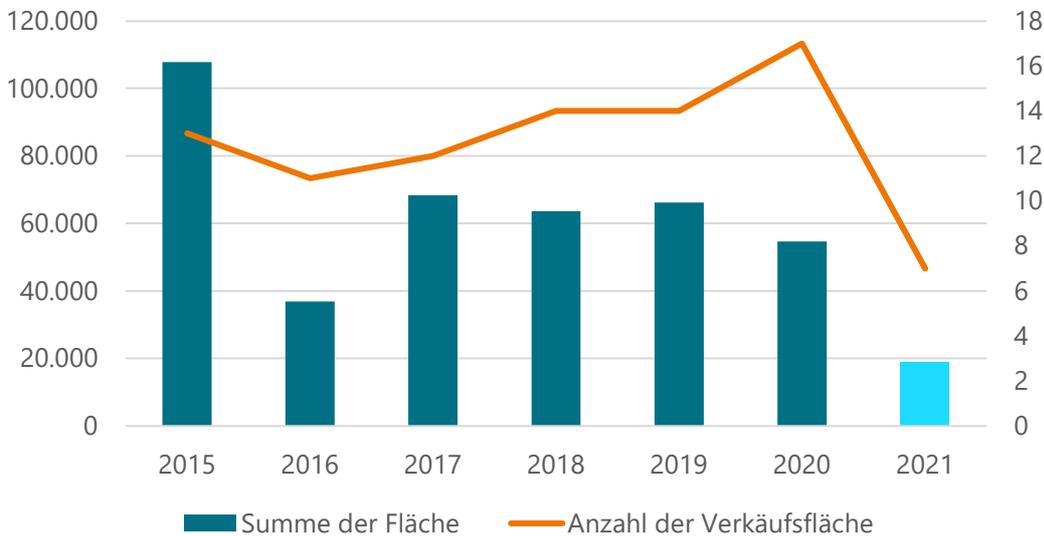
Im relevanten Betrachtungszeitraum 2015 bis 2021²⁴ wurden in der Stadt Würzburg gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unbebaute Gewerbeflächen in der Größenordnung von insgesamt 30,9 ha veräußert. Dies entspricht einem **durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von 6,63 ha oder 14 Fälle pro Jahre.**

22 Im engeren Sinne muss hier von „Bedarf innerhalb des Prognosezeitraums 2040“ gesprochen werden. Schließlich stellt auch der frühzeitige Erwerb von Reserveflächen als innerbetriebliche strategische Entscheidung eine Art von „Bedarf“ dar, die dazu beitragen kann, den jeweiligen Standort auch langfristig zu sichern. Die Prognose muss sich aber dennoch auf den gesetzten Zeitraum beziehen und kann keine unternehmensstrategischen Ziele berücksichtigen.

23 Wichtig ist diesbezüglich auch der Effekt verzögerter öffentlicher Bekanntgaben entsprechender städtebaurechtlicher Beschlüsse (B-Plan-Verfahren, Voruntersuchungen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen u.a.), wodurch der Verkehrswert von Flächen ansteigt (Werterhöhungen durch Aussicht auf die Entwicklung), bei der Bemessung des Ankaufswertes dann aber relevant wird (im Falle des bes. Städtebaurechts § 153 Abs.1 BauGB).

24 Für die Auswertung wurde auf den vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Datensatz zurückgegriffen. Dieser liegt für die Jahre 2015-2021 vor. Da die Abfrage jedoch bereits im November 2021 erfolgte, ist davon auszugehen, dass der Datensatz für das Jahr 2021 noch nicht vollständig ist, da er nicht alle relevanten Verkaufsfälle bis zum 31.12. enthalten kann. Das Jahr 2021 wird daher aus der Betrachtung herausgenommen. Deutlich wird dieses u.a. daran, dass in der zum selben Zeitpunkt erfolgten kommunalen Abfrage für das Jahr 2021 offensichtlich schon mehr Flächen als in der Kaufpreissammlung berücksichtigt wurden.

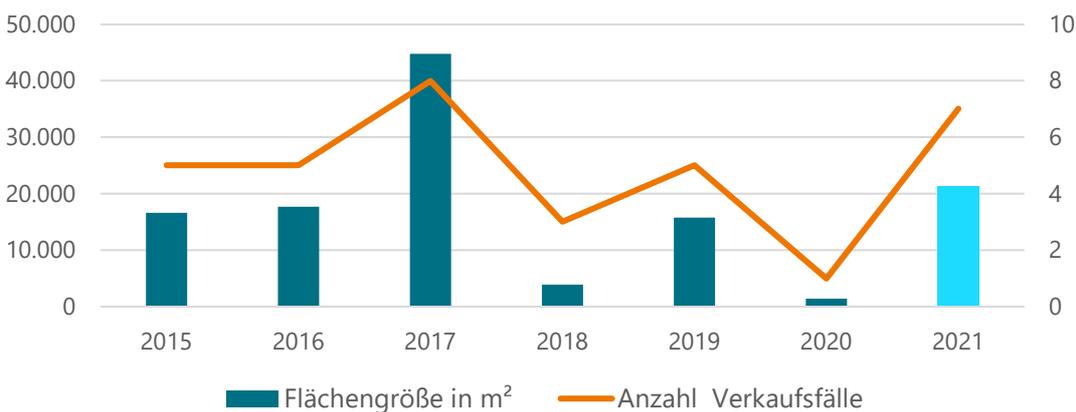
Abbildung 87: Flächenumsätze Stadt Würzburg (2015-2021) - Auswertung relevante Grundstücksverkäufe



Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, 2021; Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Eine Auswertung der städtischen Verkaufsfälle für denselben Zeitraum ermöglicht einen tiefergehenden Einblick in Bezug auf die Käuferstruktur bzw. ihr Nachfrageverhalten. Der Anteil der kommunalen Verkäufe für den Zeitverlauf beläuft sich auf einen durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz von 1,73 ha und nur 5 Fällen pro Jahr.

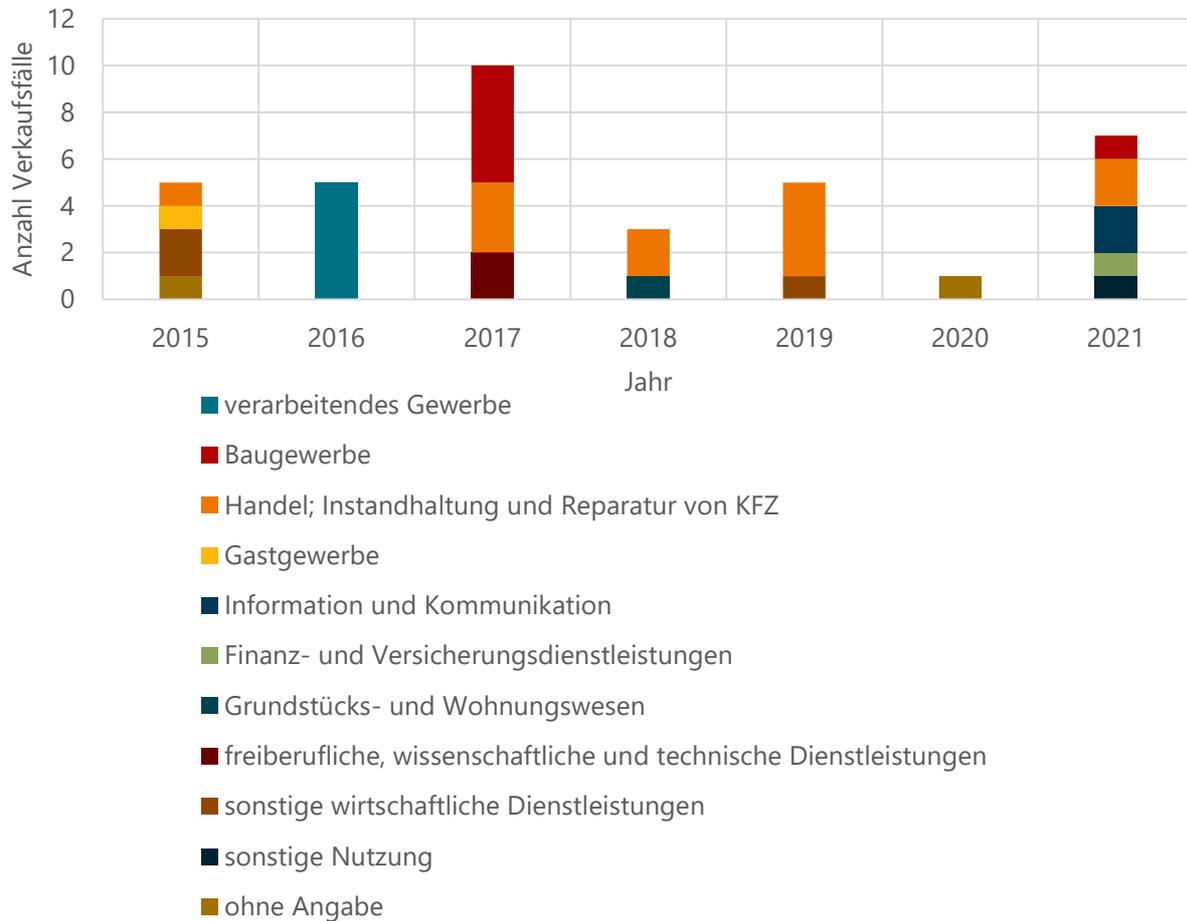
Abbildung 88: Flächenumsätze Stadt Würzburg (2015-2021) - Auswertung städt. Gewerbegrundstücksverkäufe



Quelle: Stadt Würzburg, 2021; Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Verlauf zeigt dabei deutliche Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren; wobei im Jahr 2017 mit ca. 4,5 ha und 8 Verkaufsfällen die meisten Veräußerungen stattfanden, wohingegen das Jahr 2020 mit lediglich 0,1 ha den niedrigsten Wert einnimmt.

Abbildung 89: Kommunale Verkaufsfälle nach Nutzungen in Würzburg, nach Wirtschaftszweigen von 2015 bis 2021



Quelle: Stadt Würzburg, 2021; Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

In einem weiteren Schritt konnten die verfügbaren Verkaufsdaten nach Wirtschaftsabschnitten differenziert werden (vgl. Abbildung 89).²⁵ Hierbei zeigt sich, dass die nachfragenden Branchen vor allem aus dem Bereich „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ stammen. Ein weiterer hoher Anteil der verkauften Flächen entfällt nachfolgend auf die Wirtschaftsabschnitte „Baugewerbe“ sowie „verarbeitendes Gewerbe“.

In Bezug auf die dabei veräußerte Fläche fiel der Hauptanteil ebenfalls auf den Wirtschaftsabschnitt „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ (ca. 32 %). Danach folgen mit ca. 26% der Bereich „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“; etwa 15% lassen sich dem „verarbeitenden Gewerbe“ zuordnen.

²⁵ Hierzu wurden alle Einzelverkäufe durch die cima anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) eingeordnet (nach Hauptbranche).

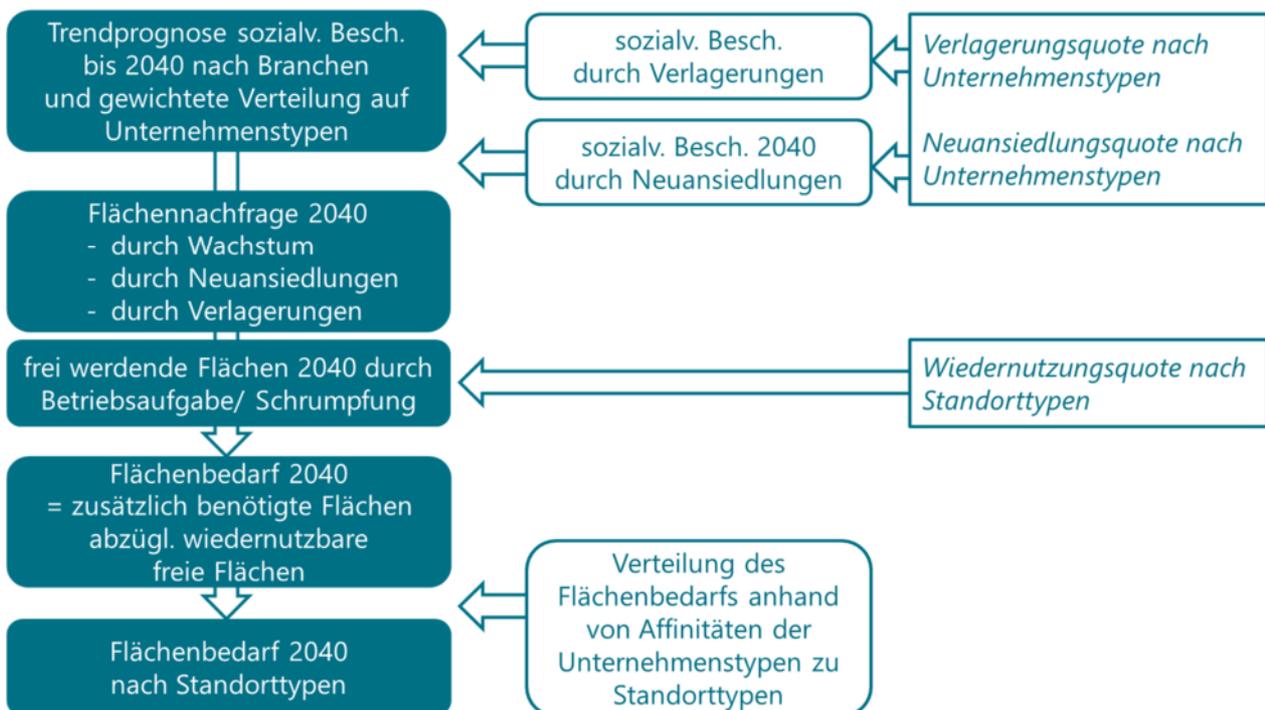
5.3 Beschäftigtenprognose Würzburg 2040

Annahmen und Methodik

Auf Basis einer Bevölkerungsprognose sowie der Entwicklungen der Vergangenheit wird zur Ermittlung des Erwerbepersonenpotenzials insgesamt sowie nach Branchen differenziert eine Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis zum Zieljahr 2040 berechnet.

Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sogenannten TBS-GIFPRO²⁶, der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen.²⁷ Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung wird im Rahmen der Prognose zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Abbildung 90: Aufbau des Trendmodells



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die cima nutzt – in Anlehnung an die Beschäftigtenentwicklung eines hinreichend langen Zeitraums – eine differenzierte Trendfortschreibung nach 18 einzelnen Branchengruppen (WZ-Klassifizierung). Diese werden wiederum gewichtet und entsprechend ihrer Affinitäten auf die für die Stadt Würzburg relevanten Standorttypen übertragen. Für die 18 Branchengruppen werden wiederum einzelne Beschäftigtenprognosen für das Zieljahr 2040 erstellt. Die Ergebnisse werden anschließend mehreren **Unternehmenstypen** zugeordnet, die sich durch überwiegend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen (Gewichtung). Die nach

26 Vgl. dazu auch DifU - Deutsches Institut für Urbanistik: Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, 2010

27 Die Methodik des Modells wird nochmals im Anhang (Kap. 8.3) beschrieben.

Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigtenzahlen werden schließlich unter Rückgriff auf Flächenkennziffern (FKZ), Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten auf Flächenbedarfe umgerechnet und den relevanten **Standorttypen** zugeordnet.

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt. Denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftsabschnitten nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an.²⁸

Ausgangspunkt der Beschäftigtenprognose ist die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten²⁹ am Arbeitsort Würzburg zwischen 2007 und 2021.

Der Wirtschaftsbereich A, Land und Forstwirtschaft, Fischerei, fließt nicht in die Betrachtung mit ein, da hierdurch keine Flächennachfrage nach gewerblichen Flächen im klassischen Sinne zu erwarten ist. Der Wirtschaftsbereich B, Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, ist in Würzburg nicht vorhanden.

Abbildung 91: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200m ² je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	150m ² je Beschäftigten
Baugewerbe	150m ² je Beschäftigten
Verkehrsintensives Gewerbe	250m ² je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	75m ² je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	75m ² je Beschäftigten

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Lineare bzw. logarithmische Trendprognose

Das trendbasierte Prognosemodell stellt eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und wird im Anschluss dem fortgeschriebenen Wert der bisherigen Realverkäufe gegenübergestellt und zu einem Gesamtwert abgeleitet. Dass die trendbasierte Prognose aufgrund der Differenzierung der Flächennachfrage entsprechend den Wirtschaftszweigen auch Aussagen zu unterschiedlichen Standorttypen ermöglicht, stellt dabei einen wesentlichen Vorteil gegenüber der oftmals anonymisierten Kaufpreissammlung dar.

Der Beschäftigtenprognose liegen folgende Grundüberlegungen zugrunde: Bei einem sehr kontinuierlichen und starken Beschäftigtenwachstum in der Vergangenheit wird, ebenso wie auch bei einem bisher sehr viel stärkeren (z. B. exponentiellen) Verlauf, von einem linearen Wachstum in der Zukunft ausgegangen (lineare Trendprognose). Hierdurch wird einer Überschätzung des Beschäftigtenwachstums, insbesondere in den Dienstleistungen, entgegengewirkt.

²⁸ Das Modell unterstellt auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2040 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als fünf Jahren durchgeführt werden sollte.

²⁹ Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden herangezogen, da sie in ihrer Ausprägung sehr gut dokumentiert sind. Daneben sind für Würzburg weitere Formen der Beschäftigung relevant (z. B. Beamte, Selbstständige), die über entsprechende Annahmen in den zugrundeliegenden Flächenkennziffern mit ins Rechenmodell einfließen.

Bei Gruppen mit unregelmäßig steigenden bzw. sinkenden Beschäftigtenzahlen wird eine logarithmische Trendprognose verwendet. Es wird eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten erwartet. D. h., es wird davon ausgegangen, dass auch in rückläufigen Wirtschaftsgruppen immer eine bestimmte Anzahl von Beschäftigten vorhanden sein wird bzw. dass auch bei Wirtschaftsgruppen mit starken Wachstumsschwankungen die Beschäftigtenzahlen nicht auf unbestimmte Zeit weiter steigen werden.

Insgesamt liegen der Beschäftigtenprognose somit sehr konservative Annahmen zugrunde. Darüber hinaus kann das Eintreten der Prognosewerte durch vielfältige Faktoren auf konjunktureller, weltwirtschaftlicher bis lokalpolitischer Ebene beeinflusst werden.

Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2007 bis 2021 wird für die Stadt Würzburg bis zum Zieljahr 2040 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigtenzahl in Höhe von rd. 5.986 SvB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) und damit von einem Anstieg um rd. 7 % ausgegangen (vgl. Abbildung 92).

Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den sonstigen Dienstleistungen (ca. +42 %) sowie bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen (ca. +31 %) und bezieht sich auch auf den Gewerbetyp Logistik, Verkehr und Lagerhaltung (+13%). Die weiteren Unternehmenstypen können nur eine leichte Zunahme der SvB verzeichnen. Beim emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe sowie Forschung und Entwicklung³⁰ stagnieren die Prognosewerte sogar. Der sich ebenfalls positiv entwickelnde Einzelhandel wird in dieser Prognose als kaum relevant betrachtet.

Abbildung 92: Beschäftigtenprognose Stadt Würzburg (2021-2040)

Beschäftigtenprognose	Würzburg		
	Prognose: Beschäftigte 2040	Ausgangswert: Beschäftigte 2021	Zu-/Abnahme der SvB 2021 bis 2040
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3.189	3.208	-19
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	13.610	13.176	434
Baugewerbe	2.419	2.343	76
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	4.344	3.566	779
Forschung und Entwicklung	444	416	28
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	17.977	16.144	1.834
Sonstige Dienstleistungen	47.948	45.427	2.521
Einzelhandel	7.482	7.149	333
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	97.414	91.428	5.986
nicht berücksichtigt & nicht relevant*	1.419	1.265	
Gesamtbeschäftigte	98.833	92.693	

Anmerkung: * Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Ausgangsdaten: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

³⁰ Die scheinbar geringe Bedeutung von „Forschung und Entwicklung“ beruht auf einem statistischen Effekt: Viele originär in diesem Bereich tätigen SvB befinden sich in einzelnen Abteilungen, die der Gesamtkategorie des Unternehmens (z. B. emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe) zugeordnet sind.

Übertragen auf das Trendprognose-Modell ergibt sich aus dem Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein durchschnittlicher jährlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von ca. 3,45 ha (netto), was für den Prognosezeitraum 2021 bis 2040 insgesamt rd. 65,6 ha (netto) entspricht.

Abbildung 93: Flächenbedarf entsprechend der Trendprognose (2021-2040, netto), nach Standorttypen

	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Sonderstandort	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensintensives Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,8	0,4	1,9	1,5	0,0	0,0	7,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,3	1,1	14,5	0,0	1,1	1,1	21,2
Baugewerbe	0,2	0,0	1,4	0,0	2,2	0,0	3,7
Logistik und Lagerhaltung	2,7	13,3	2,7	5,3	1,3	0,0	25,2
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	4,6	6,1
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,5	1,2
Einzelhandel	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,3
SUMME in ha	10,0	14,8	22,8	6,9	4,7	6,4	65,6
Anteile insgesamt in %	15%	23%	35%	10%	7%	10%	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Legt man dabei die Flächenanteile zugrunde, die sich aus dem trendbasierten Modell für die einzelnen Standorttypen ergeben, so ist mit folgender Verteilung zu rechnen:

- Klassisches Gewerbe: 35 %
- Verkehrsintensives Gewerbe/Logistik: 23 %
- Standort für emissionsintensives Gewerbe: 15 %
- Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen: 10%
- Sonderstandort (z. B. Hafen, Güterverkehrszentrum): 10%
- Standort für Handwerk und Kleingewerbe: 7 %

Bei den nachfragenden Branchen sollte weiterhin mit folgendem Schwerpunkt gerechnet werden:

- Emissionsarmes, verarbeitendes Gewerbe,
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen,
- Gesundheits- und Sozialwesen,
- Verkehr und Lagerei sowie
- öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung.

Dabei liegen den verschiedenen Unternehmenstypen unterschiedliche Standortanforderungen zugrunde (s. Abbildung 94).

Abbildung 94: Standortanforderungen verschiedener Unternehmenstypen

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Verkehr, Logistik, Lagerhaltung	Forschung und Entwicklung	Wirtschaftsnahe / sonstige Dienstleister
<ul style="list-style-type: none"> GI-Flächen Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung, Naturschutzgebieten) Bei bestimmten Betrieben Emissionsverträglichkeit, z.B. 24-Stunden-Betrieb Bei bestimmten Betrieben (Bsp.: Herstellung chemischer Erzeugnisse) Flächen mit Emissionsreserven und spezieller Infrastruktur (Energie, Entsorgung, Erreichbarkeit für Spezial-LKW) 	<ul style="list-style-type: none"> GE/GI-Flächen Randlage am Siedlungskörper von Vorteil Möglichst unkomplizierte Anbindung an weiterführende Straßen (Autobahn, Schiene, ÖPNV) Funktionsgerechtes Gebiet (Abstände zu Wohnbebauung) Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld Ausreichend qualifizierte und qualifizierbare Arbeitskräfte Flexible Flächennutzung, ggf. Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> GE / MI-Flächen Autobahnnahe von Vorteil Handwerker: Gute innerörtliche Erreichbarkeit (z. B. Wohnortnähe) Funktionsgerechtes Gebiet: keine problematischen Gemengelagen (Emissionsverträglichkeit) Preisniveau: Preissensibles Angebot ggf. auch abgestuft nach Lage und Qualität innerhalb des Gewerbegebiets Ausreichende Werkstattkapazitäten / qualifizierte Arbeitskräfte Nähe zu Kunden sowie Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen Versorgungsinfrastruktur im Umfeld Flexible Grundstücksnutzung ggf. mit Mietflächen (Gebäude) 	<p>Qualitative Anforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Tendenziell großzügige GE / GI-Flächen Unkomplizierte Verkehrsanbindung mit unmittelbarem Autobahnanschluss, möglichst ohne Ortsdurchfahrten Querbeziehungen mit anderen Betrieben im Umfeld möglich Keine Anforderung an Kundennähe Kaum Anforderungen an Qualität des Umfelds Emissionsverträgliches Umfeld Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen Ausreichende Straßenbreiten und Wendemöglichkeiten Oftmals hohe Relevanz eines günstigen Lohnniveaus Niedrige Grundstückspreise 	<ul style="list-style-type: none"> GE / SO / MI / MU-Flächen Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV Gute soziale Infrastruktur Gastronomie / Versorgungsmöglichkeiten tlw. hoher Anspruch an städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort Enge Beziehungen zu Produktion und Abnehmer qualifizierte Arbeitskräfte Nähe zu Hochschulen / Forschungseinrichtungen Teilweise Kundennähe ggf. Angebote wie Labore in Kooperation 	<ul style="list-style-type: none"> GE / SO / MI / MU-Flächen Integrierte Lage im Siedlungskörper Gute innerörtliche Erreichbarkeit, Anbindung an weiterführende Straßen, ÖPNV Je nach Typ ansprechende städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität Versorgungseinrichtungen und Gastronomie Nähe zwischen Arbeitsort und Wohnort Querbeziehungen zu anderen Betrieben ähnlicher bzw. vor- / nachgelagerter Branchen Kundennähe Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude) qualifizierte Arbeitskräfte tlw. Forschungsumfeld
Quantitative Anforderungen					
<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 5.000 m² Fahrbahnbreite 6,5 m; Schwerlast 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 2.500 m² Fahrbahnbreite min. 6,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 500 m² Fahrbahnbreite min. 6,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 10.000 m² Fahrbahnbreite 7,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 500 m² Fahrbahnbreite min. 5,5 m 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke ab 500 m² (50 qm²) Fahrbahnbreite min. 5,5 m

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

5.4 Qualitative Faktoren: Unternehmensbefragung und Krisen- einfluss Corona

Unternehmensbefragung 2022

In der Unternehmensbefragung der Stadt Würzburg des Jahres 2022 wurden ausgewählte Betriebe befragt (vgl. Kapitel 3). Die Grundgesamtheit der Befragung reicht dabei nicht aus, valide Daten zu den künftigen Flächenbedarfen der Würzburger Unternehmen zu erhalten. Für die weiteren Berechnungen liefern sie jedoch erste Hinweise.

Insgesamt gab etwas mehr als die Hälfte der Unternehmen an, dass in den nächsten fünf Jahren Veränderungen der Betriebe anstehen (ca. 55 %). Von den Teilnehmenden, die in den nächsten Jahren betriebliche Veränderungen vorgesehen haben, möchten ca. 32 % ihre Betriebsfläche am aktuellen Standort erweitern. Ferner gaben zwei weitere Unternehmen an, eine Verlagerung des Standorts innerhalb der Stadt Würzburg zu planen. Nicht alle Unternehmen planen jedoch, ihren Standort in der Stadt Würzburg beizubehalten: Drei Unternehmen planen in den Landkreis zu verlagern. Als Grund für die jeweiligen Verlagerungen wurden Flächenengpässe innerhalb der Stadt genannt.

Für die Gewerbeflächenprognose ist insbesondere die konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen relevant und kann als ein qualitativer Faktor weitere Hinweise für die Berechnungen geben: Mehr als ein Drittel der Unternehmen (ca. 38 %) gab an, über ausreichend Flächen für mögliche Erweiterungen zu verfügen. Im Hinblick auf die zukünftigen Flächenbedarfe sind vor allem die ca. 29 % der Unternehmen relevant, deren aktueller Standort nicht ausreichend Fläche für eine mögliche Erweiterung bietet. Dies betrifft in absoluten Zahlen 9 Betriebe. Diese sind den Wirtschaftszweigen „verarbeitendes Gewerbe und Industrie“, „Unternehmensdienstleister, Information und Kommunikation“, „Großhandel und Handelsvermittlung“, „Verkehrsanbieter, Lagerei, Spedition, Logistik, Zustellung“, „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“, sowie „Einzelhandel“ zuzuordnen.

Den größten Anteil der nachgefragten Fläche bildet hierbei die reine Grundfläche (Grundstücke) mit knapp 0,5 ha. Daneben folgt ein Bedarf an Bürofläche von gut 3.000m², des Weiteren wird auch Lagerfläche, Produktionsfläche sowie Verkaufsfläche benötigt. Ein Drittel der benötigten Fläche soll dabei kurzfristig (innerhalb der nächsten 2 Jahre), zwei Drittel mittelfristig (in den nächsten 3-5 Jahren) zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der kleinen Grundgesamtheit der Befragung können die vorgenannten Bedarfe nur einen ersten Hinweis geben, was konkret von den Würzburger Unternehmen angefragt wird.

Kriseneinfluss durch Corona und Energiekrise

Bei der Durchführung der Befragung im Frühjahr des Jahres 2022 konnten die Teilnehmenden auf zwei außergewöhnliche Jahre zurückblicken. Die Corona-Pandemie stellte zahlreiche Betriebe und Branchen in Deutschland vor große Herausforderungen. Die Frage nach den Auswirkungen der Pandemie für die Würzburger Betriebe zeigt, dass die Teilnehmenden zur Hälfte negative Auswirkungen verzeichnen. Mit insgesamt rd. 41 % gab weniger als die Hälfte der Befragten an, keine Auswirkungen der Corona-Pandemie auf ihren Betrieb festzustellen. Demgegenüber stehen ca. 9 % der Unternehmen, welche die Auswirkungen für ihr Unternehmen sogar positiv einschätzen.

Die sich in Folge des Kriegsbeginns in der Ukraine zuspitzende Energiekrise war zum Zeitpunkt der Befragung noch ein zunächst unkonkretes Thema in den Gesprächen mit den Unternehmern. Noch konnten die Befragten nicht einschätzen, ob und wie stark diese Einfluss auf ihre künftige Flächennachfrage haben wird. Um der Frage weiter nachzugehen, ob und inwieweit die Corona-Pandemie zu einem Rückgang bzw. einem Einbruch bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen führt, hat die cima die Auswirkungen der letzten größeren

Krise zum Ausgangspunkt einer Modellrechnung gemacht. Als Indikator für den Kriseneinfluss ist die Betriebs- und Beschäftigtenentwicklung in Würzburg während bzw. in Folge der letzten Wirtschaftskrise (Globale Finanzkrise) herangezogen worden.

Insgesamt betrachtet war in der letzten Wirtschaftskrise (2007/08) **kein Einbruch** hinsichtlich der Anzahl der **Betriebe** erkennbar, auch bei der Anzahl der **Beschäftigten** zeigt sich kein ausgeprägter Einbruch. So konnte insgesamt ein konstanter Anstieg der Beschäftigten von 74.622 auf 92.693 SvB bis ins Jahr 2021 erreicht werden. Auffälligkeiten einer leichten Abnahme der Beschäftigten zeigen sich fast ausschließlich in den Bereichen „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“, „öffentliche Verwaltung“ sowie „Baugewerbe“. Da die Einbrüche jedoch nur kurz waren und die entsprechenden Branchen anschließend überwiegend ein starkes Wachstum bis 2021 verzeichneten, wurde auch in der Trendprognose bis 2040 ein entsprechendes Wachstum angenommen.

Auch in aktuellen Gutachten der cima wird deutlich, dass der Einfluss durch Corona, v.a. in Bezug auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Unternehmen, nicht relevant ist und somit konkret keine für die Stadt Würzburg relevanten Effekte zu erwarten sind.

5.5 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2040

Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Würzburg basiert schließlich auf der **Zusammenfassung der Ergebnisse des trendbasierten Bedarfsprognosemodells mit der fortgeschriebenen jährlichen Realnachfrage**. Die beiden Werte werden dazu gemittelt und das Gesamtergebnis vor dem Hintergrund qualitativer Sondereffekte und weiterer, extern erstellter Prognosen bewertet. In der Gesamtschau resultiert damit ein einzelner Wert, dem sich die ermittelten Flächenpotenziale in der Bilanzierung gegenüberstellen lassen.

Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Die Standortattraktivität für den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maße und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten.

Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, d.h. als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe (und nicht etwa als Prognose der denkbar höchstmöglichen Flächenverkäufe). In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der zur Darstellung im Flächennutzungsplan dient, ergibt sich i.d.R. aus einem Aufschlag von 25 bis 30 % zum Nettowert³¹.

Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reserveflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

³¹ Hierbei werden zur Flächenentwicklung weitere Bereiche, z. B. für Ausgleichsflächen, Grünflächen, Wege und Straßen mitberücksichtigt, die insbesondere bei größeren zusammenhängenden Arealen ins Gewicht fallen.

Abbildung 95: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen (Bedarf pro Jahr)

	1) Ø jährlicher Bedarf Trend (netto)	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze (netto)	1 und 2) Ø jährl. Bedarf (netto)
Stadt Würzburg	3,45 ha	6,63 ha	5,04 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Gemäß Trendprognose-Modell ergibt sich für Würzburg ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von jährlich 3,45 (netto), welcher als Minimalwert interpretiert werden sollte. Dass ein höherer Flächenbedarfswert wahrscheinlich ist, zeigt bereits die Auswertung der realen Flächenverkäufe der vergangenen sechs Jahre auf Basis der Datensammlung zu den Kaufpreisen des Gutachterausschusses sowie der kommunalen Flächenverkaufstatistik. Diese führt zu einem Bedarf in Höhe von rd. 6,63 ha. Die Spannweite zwischen den Ergebnissen aus den Gewerbegrundstücksverkäufen und denen der trendbasierten Flächenbedarfsprognose ist vergleichsweise groß. Insgesamt liegt es nahe, das Mittel beider Prognoseansätze für die weitere Analyse heranzuziehen.

Dieses liegt bei jährlich rd. **5,04 ha** Nettoflächenbedarf. In der Hochrechnung bis 2035/40 führt dies zu einem Nettoflächenbedarf von rd. 70,6 ha bzw. 95,8 ha.

Die Anteile der jeweiligen Standorttypen entsprechen denen der Trendprognose.

Abbildung 96: Gesamtflächenbedarf und Verteilung entsprechend den Standorttypen

	Absoluter Bedarf bis 2035/2040 netto	Standorttypen					
		Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Sondergebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.
Stadt Würzburg	70,6 ha/95,8 ha	15%	23%	35%	10%	7%	10%
Bis 2040		14,4 ha	22 ha	33,5 ha	9,6 ha	6,7 ha	9,6 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Dass diese Bedarfe zukünftig auch auf ein entsprechendes Angebot am Gewerbeflächenmarkt stoßen, hängt jedoch stark von der Aktivierung weiterer Flächenpotenziale ab. Nachfolgend wird der aktuelle Bestand an Potenzialflächen in der Stadt Würzburg (vgl. Kap. 4.3) dem prognostizierten Flächenbedarf gegenübergestellt.

6 Bilanzierung

Für die Gesamtbilanz werden die an den Würzburger Gewerbestandorten ermittelten Flächenpotenziale den berechneten Bedarfen aus Kapitel 5 gegenübergestellt.

Abbildung 97: Übersicht theoretische Flächenpotenziale nach Standorten

Gewerbestandorte Würzburg	Leerstände in ha	Unbebaute Freifl. in ha	Potenzialfläche in ha	Summe
Neuer Hafen	0,7	2,6	5,7	9,0
Zellerau	0,0	0,4	0,0	0,4
Lengfeld/Versbach	0,0	2,6	0,0	2,6
Nürnberger Straße	1,0	1,8	6,9	9,7
Würzburg-Ost	0,4	1,5	1,8	3,7
Sanderau	0,0	0,0	0,0	0,0
Heidingsfeld West	0,1	0,0	0,0	0,1
Winterhäuser Straße	0,2	0,9	0,0	1,2
Heuchelhof-Rottenbauer	0,0	3,8	0,0	3,8
Hubland	0,0	1,6	0,0	1,6
Oberdürrbach	0,0	0,0	0,0	0,0
Hauptbahnhof/Veitshöchheimer Straße	0,0	0,0	0,0	0,0
Werner-von-Siemens-Straße	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe (in ha)	2,4	17,0	14,4	32,1

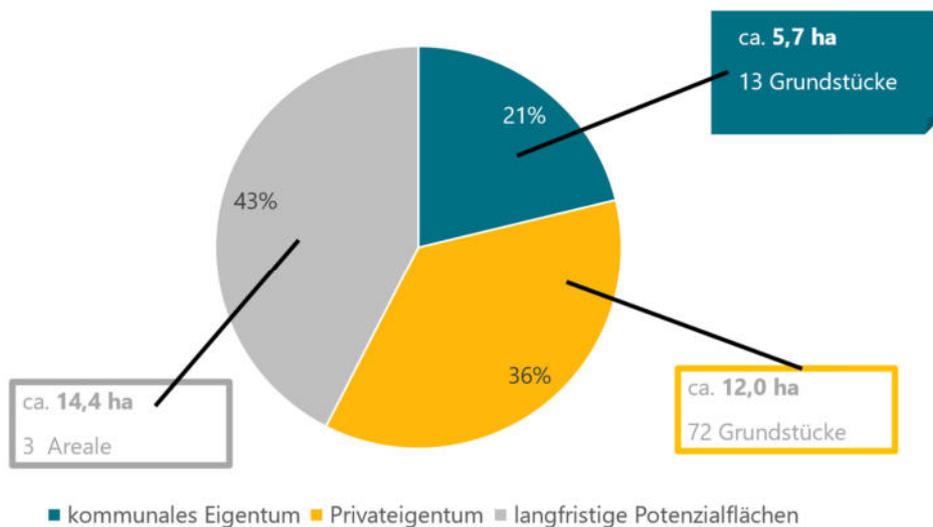
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Abbildung 97 zeigt die vorhandenen **theoretischen** Flächenpotenziale nach Standorten in der Übersicht (s. auch Kapitel 4.3). Bei den hier summierten Flächen handelt es sich um fiktive Werte, denen eine gutachterliche Einschätzung zur Marktgängigkeit zu Grunde liegt: Auf Basis einer Erhebung von ungenutzten Freiflächen, Leerständen und Nachverdichtungsoptionen (z. B. Freilager, ebenerdige Stellplätze mit Potenzial zur Stapelung) erfolgte anhand verschiedener Indikatoren (Zuschnitt, Lage, Eigentumsverhältnisse, aktuelle Nutzung etc.) eine Bewertung bezüglich der Marktgängigkeit und potenziellen Verfügbarkeit am freien Immobilienmarkt. Ebenso enthalten sind hier bereits auf Vorrat erworbene Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe, die für eine potenzielle Erweiterung ihrer Betriebsstätte in unbestimmter Zukunft zur Verfügung

stehen sowie heute als ebenerdige Stellplätze genutzte Flächen, die künftig eine Verdichtung erfahren könnten.

Die 32,1 ha bilden insgesamt 85 Grundstücke ab, von denen 61 Grundstücke sich innerhalb eines gültigen Bebauungsplans befinden, 14 nach §34 entwickelt werden können und 10 Grundstücke zum Zeitpunkt der Erhebung mit einer leerstehenden Immobilie belegt waren. 3 weitere Areale werden zu den mittel- bis langfristigen Potenzialflächen gezählt (Kasernenareale, aufgelassener Deponiestandort). Die einzelnen Grundstücke unterscheiden sich in Größe, Lage und Eigentum.

Abbildung 98: Übersicht theoretische Flächenpotenziale nach Eigentum



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Von den 85 Grundstücken befinden sich lediglich 13 Flächen mit einer Gesamtfläche von 5,7 ha in kommunaler Hand (überwiegend Standorte Heuchelhof, Hubland, Nürnberger Straße, Lengfeld/Versbach), die als mögliches Entwicklungspotenzial zur Wirtschaftsförderung dienen können. Mit Blick auf den prognostizierten jährlichen Flächenverbrauch würde dieses Potenzial innerhalb eines guten Jahres aufgebraucht sein. Dies zeigen auch die aktuellen Nachfragen an die Wirtschaftsförderung sowie die Tatsache, dass ein Teil der verfügbaren Grundstücke bereits reserviert ist. Des Weiteren sind nicht alle dieser Grundstücke marktreif; insbesondere im Bereich des Gebiets Nürnberger Straße existieren Altbestände. Der überwiegende Teil der Flächen dagegen befindet sich in privatem Eigentum, was zu einem größeren Aufwand für dessen Aktivierung für einen Gewerbeflächenmarkt bedeutet bzw. stark von Individualinteressen abhängig ist. Entsprechend gilt es, neben den kommunalen Potenzialen vor allem diese (privaten) Flächen zu aktivieren und dem Markt bzw. einer entsprechenden Flächennutzung zuzuführen. Hierzu bieten sich vor allem verschiedene kooperative Instrumente und Strategien an, aber auch hoheitliche Instrumente, v.a. planerischer und bodenordnerischer Art. Hingegen werden bodenrechtliche Eigentumseingriffe oder auch fiskalische Maßnahmen im vorliegenden Fall als weniger relevant angesehen.

Viele der nachfolgend dargestellten Ansätze zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen können ebenso im Zuge von Flächenneuausweisungen Anwendung finden, um bereits im Vorfeld der Vermarktung wichtige Weichen auch für eine Flächenkreislaufwirtschaft zu stellen.

Im Folgenden werden nun die bestehenden theoretischen Flächenpotenziale dem errechneten gewerblichen Flächenbedarf für den Zielhorizont 2040 gegenübergestellt.

Abbildung 99: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Baulandpotenziale

	BILANZ 2022 – 2035	BILANZ 2022 - 2040
	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf, netto	-70,6 ha³²	-95,8 ha
	Angebot	
Flächenangebot vorhandene theoretische Flächenpotenziale	+32,1 ha	
	Erste Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen, netto	- 38,5 ha	-63,7 ha
	Flächenbilanz, brutto	
Flächenbilanz mit vorhandenen theoretischen Flächenpotenzialen, brutto	-50,1 ha	-82,8 ha

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH Bestandserhebung; Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Wie in Abbildung 99 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren Flächenpotenzialen in Höhe von rd. 32,1 ha (netto) ein Flächenbedarf von rd. 95,8 ha (netto, bis 2040) gegenüber.

Hieraus resultiert ein bis zum Zieljahr 2040 zu erwartendes Flächendefizit von rd. 63,7 ha (netto), das z. B. durch die Aktivierung weiterer Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan oder eine interkommunale Kooperation zu decken sein wird, um Flächenanfragen bedienen zu können und das weitere Wirtschaftswachstum nicht zu gefährden. Da Entwicklungsflächen ebenso wie mögliche Suchräume noch u.a. einer Erschließung bedürfen, muss auf die bilanzierte Nettofläche ein Aufschlag (Annahme: 30 %)³³ vorgenommen werden. Die zusätzlichen Bedarfe erhöhen sich somit um diesen Wert. Im Ergebnis liegen demnach in der Flächenbilanz zusätzliche Bruttobedarfe in Höhe von **82,8 ha (brutto)** bis zum Jahr 2040 vor. Dabei muss auch beachtet werden, dass die Berechnung unterstellt, dass alle anrechenbaren Potenziale genutzt werden können. V.a. im Falle der Flächen im Privateigentum kann dies nach allen Erfahrungen nicht sichergestellt werden. Sollten die erfassten Potenziale innerhalb des Prognosezeitraums bis 2040 nicht an den Markt gebracht werden können, so erhöht sich das rechnerische Defizit in selbem Maße.

³² Hinweis: ein negativer Wert bedeutet zusätzliche Bedarfe

³³ Bruttowert = 100%, gesamte Fläche; Nettowert = 70% von Brutto, durch Erschließung, Freiräume etc.

7 **Ausblick und Handlungsfelder**

Kern des vorliegenden Auftrags war die Ermittlung der künftigen Flächenbedarfe für das Gewerbe im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Würzburg. Im Laufe des Verfahrens hat sich nach Gegenüberstellung der Bedarfe mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gezeigt, dass ein weiterer Flächenbedarf vorliegt, um die bisherige wirtschaftliche Entwicklung zu stabilisieren. In Absprache mit Stadtplanung und Wirtschaftsförderung konnten jedoch keine weiteren Suchräume zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf dem Würzburger Stadtgebiet identifiziert werden.

Um dennoch eine Entwicklung des Gewerbebestands zu forcieren, werden nachfolgend erste Hinweise gegeben, welche Handlungsfelder künftig zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Würzburg verstärkt angegangen und verfolgt werden müssen.

Innenentwicklung/Optimierung im Bestand

- Aktivierung der privaten Flächenpotenziale nach Kategorien (z.B. Leerstände, Parkplätze); Kommunikationsstrategien von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung zur Ansprache privater Eigentümer (Information und Beratung von privaten Eigentümern)
- Maßnahmenkonzept zur Aktivierung der öffentlichen Potenziale im Bestand
- Bestandssicherung funktionierender MI-Gebiete (keine weitere Umwandlung in Wohngebiete, Verhindern des Verdrängungswettbewerbs durch höherwertige Nutzungen)
- Bündelung / Stapelung des ruhenden Verkehrs; Optimierung ÖV- und Radverkehrsanbindung zur Attraktivierung der Gewerbebestände
- Sonderthema Hafenfläche – Aktivierung untergenutzter Flächen unter Berücksichtigung bestehender Erbbaurechtsverträge
- Ggf. Erwerb weiterer Flächen innerhalb eines Bebauungsplanes (z.B. mittels des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung §25 Abs. 1 Nr. 1 ein Vorkaufsrecht in einzelnen Gebieten prüfen), um weiteren kommunalen Handlungsspielraum auszubauen
- Rahmenplan/Neuordnungsoptionen für ausgewählte Gebiete entwickeln (Neuer Hafen, Nachverdichtung, Bündelung von gemeinschaftlichen Angeboten z.B. Quartiersgaragen etc.)
- Quartiersmanagement in einzelnen Gebieten zur gemeinschaftlichen Stärkung von Problemlagen

Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote bei laufenden und künftigen Planungen

- Vergabe kommunaler Grundstücke nach geeigneten Maßstäben; Entwicklung einer konkreten Zielvorstellung für einzelne Gewerbebestände und Auswahl geeigneter Unternehmen nach transparenten Kriterien
- Flächenentwicklung und Bauleitplanung entsprechend der Bedarfe; Gewerbe gemeinsam mit Wohnentwicklung denken und berücksichtigen (als eigene Flächen bei Neuausweisungen als auch als Mischung von Wohnen und Arbeiten)
- Stärkung der klassischen Gewerbegebietslagen (z.B. Verhinderung von Fehlnutzungen, Sicherung des Gebietscharakters, Verhinderung von Verdrängung)
- Weiterer Ausbau des Standorts Würzburg mit Fokus auf wissensbasierten Dienstleistungen (Hochschulnähe, Existenz- und Ausgründerförderung etc.)
- Angebote für Handwerksbetriebe an geeigneten Standorten (auch in zentralen Lagen, Erhalt von Mischgebieten, Bodenpreispolitik beachten)

Entwicklung der Potenzialflächen (Konversion)³⁴

- Schaffung von zielgruppenspezifischen Angeboten; Abwägung von Nutzungen
- Frühzeitige politische Zieldiskussion (Preisbildung)

Interkommunale Kooperation

- Entwicklungsbestrebungen in der Region kennen und untereinander abstimmen
- Kooperation in der Flächenentwicklung (Wirtschaftsförderung und Stadtplanung)
- Mögliche interkommunale Gewerbeflächenentwicklung prüfen und mit geeigneten Mitteln realisieren

Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Innenentwicklung und der weiteren Aktivierung von Flächen im Bestand. In enger Abstimmung von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung können auf Grundstücken im städtischen Eigentum zielgruppengerechte Angebote geschaffen werden. Die Vergabe sollte dabei nach transparenten Kriterien erfolgen, die das knappe Gut Boden entsprechend an Betriebe und Unternehmen vergeben, die ins städtische Zielportfolio passen (z. B. in Bezug auf das Verhältnis Fläche-Beschäftigte, die Branche oder mögliche Sicherung von relevanten Bestandsbetrieben). Für Gebiete, deren Grundstücke überwiegend in Privateigentum sind, ist der kommunale Handlungsspielraum zunächst begrenzt. Hier kann mit geeigneten kommunikativen Mitteln der Kontakt mit den Eigentümern intensiviert und durch den Einsatz von planerischen Ansätzen (bspw. ein Rahmenplan als Ideensammlung für eine Aufwertung/Weiterentwicklung eines Gebiets) auf informeller Ebene Überzeugungsarbeit zur Aktivierung und Vermarktung geleistet werden.

Die hier aufgezeigten Maßnahmenansätze erfordern in Teilen eine Neuausrichtung der bisherigen Tätigkeiten weg von der reinen Angebotsplanung hin zu einer stärkeren Arbeit mit dem Bestand (sowohl in Bezug auf die Immobilien als auch ihre Eigentümer). Die Chancen für die Realisierung stehen jedoch gut, da nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Flächen zu verzeichnen ist, die immer seltener in vermeintlich einfachen Lösungen „auf der grünen Wiese“ befriedigt werden kann. Der vergleichsweise höhere Aufwand wird zweifellos Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise haben, so dass insbesondere für in Bezug auf diesen Standortfaktor sensible Branchen geeignete Alternativen (z. B. Handwerkerhöfe) gefunden werden sollten. Durch die Fortführung der engen Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Stadtplanung können gemeinsam Lösungsansätze gefunden werden, die den Wirtschaftsstandort Würzburg entsprechend der Ziele weiterentwickeln und stärken.

³⁴ Hohe Relevanz auf dem Areal der Emery-Kaserne, das künftig den Gewerbestandort Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße mit einer weiteren Gewerbenutzung nicht nur ergänzen, sondern einen wichtigen Impulsbringer für den Bestand darstellen kann.

8 Anhang

8.1 Begriffsbestimmung

Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Ein substanzieller Bestandteil der Datenerfassung für die vorliegende Gewerbeflächenprognose ist die umfassende Bestandserhebung der Gewerbetreibenden in den bestehenden Gewerbegebieten vor Ort. Um die dabei erhobenen Daten in Form von Unternehmenslisten weiter verarbeiten zu können, werden sie klassifiziert.

Bei der Klassifikation handelt es sich um die Einordnung von Daten in bestimmte statistische Einheiten. Diese bilden dann die Grundlage zur Weiterverarbeitung der Daten und für die Erstellung von Statistiken. In der vorliegenden Untersuchung geschieht die Klassifizierung auf Grundlage der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)³⁵.

Das Statistische Bundesamt unterscheidet bei der Klassifizierung zwischen den Abschnitten (Buchstaben), den Abteilungen (Ziffern) und Wirtschaftsabschnitten (Text).

In Würzburg sind die Wirtschaftsabschnitte B „Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden“ sowie U „Exterritoriale Organisationen und Körperschaften“ nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit gegenwärtig nicht vertreten. Ebenso wird der Abschnitt T „Private Haushalte“ nicht berücksichtigt, da hier lediglich marginale Beschäftigtenanteile bestehen und diese keine Gewerbefläche im klassischen Sinne nachfragen.

³⁵ Statistisches Bundesamt 2008

Abbildung 100: Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Abschnitt	Abteilung	Wirtschaftsabschnitt
A	01. - 03.	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
B	05. - 09.	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
C	10. - 33.	Verarbeitendes Gewerbe
D	35.	Energieversorgung
E	36. - 39.	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
F	41. - 43.	Baugewerbe
G	45. - 47.	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
H	49. - 53.	Verkehr und Lagerei
I	55. - 56.	Gastgewerbe
J	58. - 63.	Information und Kommunikation
K	64. - 66.	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
L	68.	Grundstücks- und Wohnungswesen
M	69. - 75.	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
N	77. - 82.	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
O	84.	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
P	85.	Erziehung und Unterricht
Q	86. - 88.	Gesundheits- und Sozialwesen
R	90. - 93.	Kunst, Unterhaltung und Erholung
S	94. - 96.	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
T	97. - 98.	Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt
U	99.	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

Quelle: Statistisches Bundesamt; Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Fremdartige Nutzung

Da sich das vorliegende Konzept auch mit den Bestandsgebieten beschäftigt, ist auch die Prüfung der jeweils ansässigen Betriebe von Interesse. Dabei wird hauptsächlich zwischen zwei verschiedenen Nutzungsarten unterschieden: der klassischen und der fremdartigen Nutzung. Da sich jedoch eine genaue Trennung derselben als schwierig erweist, wird zudem eine Grauzone definiert. Branchen aus der Grauzone sind nicht grundsätzlich als störend in einem Gewerbegebiet zu erachten, sondern müssen im Einzelfall auf ihre Eignung für das Gewerbegebiet geprüft werden. Generell sind in Einzelfällen auch solche Betriebe, die an dieser Stelle als fremdartig definiert werden, nicht zwangsläufig immer abzulehnen. So kann ein Businesshotel an einem Flughafenstandort ein sinnvoller Standortfaktor sein. Jede Gebietskörperschaft muss definieren, wie restriktiv sie bei der Ansiedlungspolitik vorgeht.

Abbildung 101: Klassische und fremdartige Nutzungen im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung)

klassische Nutzung	
Definition	Originär gewerbliche Nutzung und damit in GE- / GI-Gebieten erwünscht
Branchen	Verarbeitendes Gewerbe, Logistik, Großhandel, KFZ-Handel, Ver- und Entsorgung, Baugewerbe
Abschnitte	C - H; (G - Handel: ohne Einzelhandel)
Grauzone	
Definition	Nutzungen, die überwiegend ebenso gut oder besser in integrierter Lage in MI- / SO-Gebieten aufgehoben wären
Branchen	nicht-störendes Gewerbe, Büro, Dienstleistungen
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I - U
Beispiele	Werbe- und Marketingagenturen, Banken, Steuerberater, Rechtsanwälte, Textilreinigung, Ingenieurbüro, Gebäudereinigung
fremdartige Nutzung	
Definition	Nutzungen, die zu Nutzungskonflikten bzw. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet führen können
Branchen	Wohnen, Landwirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Tourismus, Sportanlagen, Vergnügungstätten
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I - U
Beispiele	Casino, Bordell, Verein, Verband, Tennishalle, Kartbahn, Paintball, Kletterhalle, Fitnessstudio, Seniorenheim, Kindergarten, Krankengymnastik, Ärzte

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

8.2 Standortwahl, Standortfaktoren und Standorttypen

Gewerbliche Standortwahl

Die Ermittlung von Standortfaktoren konzentriert sich auf diejenigen Anlässe des Flächenbedarfs, die eine Standorterweiterung, Neuansiedlung/Neuerrichtung oder Betriebsverlagerung zur Folge haben. Dies sind Wachstumsabsichten, Neugründungen oder bspw. auch Effekte so genannter komparativer Standortvorteile oder Standortnachteile.

Ausgangslage zur Einschätzung des Flächenbedarfs in der Stadt Würzburg bildet die Feststellung, dass jeglicher Produktionsprozess ein Grundstück bzw. entsprechende Büro-, Produktions-, Hallen-, Lager-, Labor- oder andere Flächen voraussetzt. Für bereits bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage der Produktion oder Leistungserbringung regelmäßig auch die Frage nach der Fertigungstiefe und damit zugleich die Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung und einer zusätzlichen Flächen- bzw. Grundstücksbeschaffung. Ebenfalls sind innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die einen Flächenbedarf teilweise ersetzen können. Bis zu einem gewissen Grad ist also stets eine Faktorsubstitution zwischen Kapital, Arbeit/Wissen und Boden möglich (durch Mehreinsatz der jeweils anderen Faktoren). Letztlich wird der Flächenbedarf (Grund und Boden) jedoch nie durch den Mehreinsatz anderer Faktoren vollständig zu kompensieren sein und stellt somit irgendwann stets einen Engpassfaktor der betrieblichen Produktion oder Leistungserbringung dar.

Insgesamt stellt das Wachstum eines Betriebes (hinsichtlich der Ausbringungsmenge und/oder zusätzlicher Beschäftigung) den Regelfall eines zusätzlichen Flächenbedarfs dar. Viele Unternehmen und Betriebe erwerben zu diesem Zweck frühzeitig entsprechende Erweiterungsflächen (Vorhalteflächen), was von den Wirtschaftsförderungen und Stadtplanungen i.d.R. auch durch eine entsprechende Angebotspolitik unterstützt wird. Erst dann, wenn eine Flächenknappheit offenkundig macht, dass eine Substitution der Betriebsfläche am Standort nicht mehr möglich oder unrentabel ist, wird der Flächenbedarf andernorts befriedigt.

Ein weiterer, oftmals unterschätzter Anlass der Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte und des unmittelbaren Umfeldes, weshalb man auch von Flächenbedarfen aus komparativen Standortvorteilen und Standortnachteilen spricht. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete, oder auch Büro- und Lagerräume so im Stadtgebiet verteilen musste, dass sich die Bedingungen nun negativ auf die Produktionsfunktion auswirken. Der Veränderungs- und Anpassungsprozess, z. B. aus technischen Gründen, findet erst dann ein Ende, wenn ein alternativer, günstigerer Standort gefunden wird und ein Umbau auf dem bestehenden Areal oder weitere Anmietungen unter diesen Umständen nicht mehr wirtschaftlich sind. Folglich wird ein Ersatz des Standortes erforderlich.

Ein weiterer Grund sind sich verschärfende Nutzungskonflikte am Standort. Beispielsweise können sich mit der Zeit auch Veränderungen der Kapazität der zu- und abführenden Infrastrukturen ergeben (z. B. Lieferverkehr) sowie hinsichtlich der zulässigen oder akzeptierten Emissionen wie Lärm, Gerüche oder Luftverunreinigungen. Ebenso kann die Stadtentwicklung selbst zu einer Veränderung der benötigten Standortfaktoren führen. Auch Produkt- und Prozessinnovationen können eine Gewerbeflächennachfrage begründen, und zwar dann, wenn notwendige Anpassungen nicht am Standort realisierbar sind (z. B. aufgrund einer planungsrechtlich festen Gebäudenutzhöhe, realisierter Rasterbreite und -länge innerhalb bestehender Immobilien). Oftmals geht die Inanspruchnahme neuer Betriebsstandorte zugleich damit einher, dass die frei fallenden Grundstücke von den eigentlichen Eigentümern für längere Zeit gehalten und nicht entsprechend wieder dem freien Markt zugeführt werden, was zum Begriff des „Flächenparadoxons“ führt.

Sofern es sich um kleinere Betriebsareale handelt, stellt die Betriebsverlagerung eine oft gewählte Lösung dar. Generell sind kleine Unternehmen mobiler als große, wobei nicht zu vergessen ist, dass i.d.R. sowohl das angestammte Personal gehalten werden soll als auch die bestehenden Lieferbeziehungen einer Verlagerung über größere Distanzen meistens entgegenstehen. So bleibt ein bestehender Betrieb oftmals der Region „verbunden“.

Das Vorhandensein hinreichend vieler qualifizierter Arbeitskräfte ist im Falle von Existenzgründungen weniger relevant, da diese Beziehungen im Zuge des Wachstums erst aufgebaut werden müssen und eine Standortentscheidung vielmehr aus der Optimierung des Absatzes heraus getroffen wird (im B2B-Bereich etwa der räumlichen Nähe zum Hauptabnehmer bzw. dem OEM, dem System-/Modullieferanten, dem Komponentenlieferanten etc.). Hingegen werden die Kosten der Elementarfaktoren grundsätzlich geringgehalten. Ebenso gründet sich die höhere Mobilität junger, kleiner Unternehmen daraus, dass Betriebsstandorte i.d.R. gemietet werden. So liegen zwischen der Gründung und der ersten Verlagerung oft auch nur wenige Jahre, in denen sich die Standortwahlprozesse professionalisieren.

Seltener relevant, aber ebenfalls mit einem möglicherweise zunehmenden Flächenbedarf verbunden, ist die Betriebsschrumpfung. Dies betrifft Fälle, in denen angestammte Standorte aufgegeben werden (müssen), um eine Kapazitätsanpassung zu realisieren und sich am Markt neu aufzustellen. Nicht selten sind auch langfristige Leerstände die Folge.

Zu beachten ist zudem, dass sich mit einem zunehmendem Dienstleistungsanteil an der Produktion (Tertiärisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes) – und v.a. auch bei Branchen wie dem Verkehrsgewerbe – die langfristige Bindung an einen Standort zugunsten einer zeitlich begrenzten Verpflichtung verschiebt. Bisweilen bleibt die Bindung an einen Standort sogar auf die Laufzeit eines Projektes beschränkt.

Somit wird es erforderlich, auch Immobilienunternehmen in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch sie nach bestimmten Kriterien Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Da davon auszugehen ist, dass diese Akteure über deutlich bessere Marktinformationen verfügen als die meisten (v.a. kleinen und mittleren) Betriebe, Suchkosten durch Skalenvorteile reduziert werden und zugleich andere Entscheidungsparameter der Grundstückswahl zugrunde liegen, haben diese Akteure die Qualität einer eigenen Zielgruppe auf dem Gewerbeflächenmarkt.

Im Ergebnis hat die Gewerbeflächenentwicklung mit Akteuren zu tun, die über unterschiedlichste Marktinformationen verfügen und deren Standortwahlverhalten auf verschiedenste Weise motiviert ist. Wenngleich also im Ergebnis keine eindeutige Zuordnung von Branchen bzw. Unternehmen zu bestimmten Standorttypen möglich ist, und es stets Substitutionsprozesse zwischen Standorten geben wird, so begründet sich das Erfordernis einer hinreichend genauen Beschreibung von Standortfaktoren und der daran orientierten Entwicklung von gewerblichen Standorttypen aus folgenden Feststellungen:

- Aus einzelbetrieblicher Sicht liefert ein optimaler Standort den höchsten Beitrag zum Produktionsprozess und somit der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Aus kommunaler Sicht ist die Standortoptimierung aus Gründen der Wahrung der Standortattraktivität notwendig.
- Eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Stadtentwicklung sollte stets auch die Folgenutzung von Betriebsstandorten im Auge behalten, um neue Flächeninanspruchnahme mittel- bis langfristig zu reduzieren.

Gewerbliche Standortkriterien

Bezogen auf die verschiedenen Branchen lassen sich stark unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Standortfaktorenausstattung feststellen. Während gerade im Produzierenden Gewerbe nach wie vor eine ausreichende Flächengröße mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie die infrastrukturelle Anbindung eine zentrale Rolle spielen, sind für das Dienstleistungsgewerbe sowie das wissensintensive Gewerbe die Verfügbarkeit architektonisch ansprechender Immobilien mit einer guten ÖPNV-Anbindung sowie einem guten Nahversorgungsangebot von großer Bedeutung. Auch in Zukunft werden die bekannten harten und weichen Standortfaktoren bei der Planung von neuen Gewerbestandorten einen hohen Stellenwert einnehmen.

Zu den zentralen harten Standortfaktoren gehören:

Verkehrliche Anbindung Je nach Branche zählen hierzu ein nahegelegener Zugang zum überregionalen Fernstraßennetz (Autobahnen) oder sogar eine multimodale Verkehrsanbindung, welche die Kombination verschiedener Verkehrsträger ermöglicht. Wichtigster Verkehrsträger wird auch künftig die Straße und entsprechend ein leistungsfähiges Straßennetz bleiben. Für einen kleinen Teil der in Würzburg ansässigen Unternehmen spielt auch die Anbindung an eine Wasserstraße sowie ein Gleisanschluss eine Rolle. Ebenfalls zu diesem Standortfaktor zählt die kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit, worunter z. B. die Abbiegesituation zum Grundstück, das Vorhandensein von Park- und Abstellflächen für PKW und LKW sowie mit zunehmender Bedeutung auch die komfortable Erreichbarkeit über Verkehrsträger des Umweltverbunds (insb. Bus/Straßenbahn sowie Radverkehr) fällt.

ÖPNV-Anschluss (Bahn, Bus/Straßenbahn) Für die Erreichbarkeit des Arbeitsstandortes stellt eine gute ÖPNV-Anbindung (Verkehrssystemqualität, Systemverfügbarkeit und Umsteigehäufigkeit) einen wichtigen Faktor dar. In Folge einer zunehmenden Überlastung des Straßennetzes gewinnt eine entsprechende Anbindung für die Arbeitnehmer an Bedeutung.

Energieversorgung (Strom und Gas) Für einige Branchen besitzt die Energieversorgung eine zentrale Bedeutung. Eine stabile Energieversorgung ist für entsprechende Unternehmen unerlässlich. In Zeiten des

Klimawandels gewinnen dabei auch alternative Versorgungsquellen einen immer größeren Stellenwert. Mögliche Optionen sollten bei der Planung neuer Gewerbegebiete Berücksichtigung finden.

Breitbandinternet >= 100 Mbit/s In Zeiten der Digitalisierung ist eine schnelle und sichere Internetverbindung als Grundvoraussetzung zu werten.

Grundstückszuschnitte Neben allen Ausstattungsmerkmalen und Rahmenbedingungen rund um die Fläche, spielt diese selbst bzw. ihr Zuschnitt eine zentrale Rolle. Die Grundstücke sollten nach Möglichkeit so angelegt werden, dass sie sich zunächst für unterschiedliche Interessenten eignen. Durch eine flexible Zusammenfassung mehrerer Grundstücke sollten darüber hinaus individuelle Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Größe geboten werden.

Wichtige weiche Standortfaktoren sind:

Kultur- und Freizeitangebot Insbesondere für jüngere Arbeitnehmer besitzen entsprechende Angebote ein großes Gewicht bei der Wahl ihres Arbeits- und Lebensstandortes. Dies bringt in besonderer Weise für den ländlichen Raum erhebliche Herausforderungen mit sich.

Betreuungsangebote für Kinder und Angehörige Für Familien gewinnen flexible und den heutigen Erfordernissen des Arbeitsmarktes angepasste Betreuungsangebote für Kinder als auch ältere Angehörige verstärkt an Bedeutung.

Nahversorgung Zunehmende Pendelzeiten und die häufigere Vollzeitbeschäftigung beider Lebenspartner haben die Bedeutung naheliegender Nahversorgungsangebote auch über die Mittagspausen hinausgehend erhöht. Der Versorgungseinkauf wird häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt. Ein entsprechendes Angebot in räumlicher Nähe erhöht die Attraktivität der Gewerbestandorte.

Zugang zu FuE (Forschung und Entwicklung) Einrichtungen Insbesondere für wissensintensive Wirtschaftszweige ist der Zugang zu FuE-Einrichtungen für eine gemeinsame Projektarbeit oder Produktentwicklung ein wichtiger Standortfaktor. Kooperationen zwischen Hochschule und Unternehmen sowie Angebote Dritter stärken diesen Standortfaktor.

Regionales Bildungsangebot Vor allem in den ländlichen Gebieten ist die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen und Schulen ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf die langfristige Bindung von Mitarbeitern.

Die einzelnen Standortfaktoren und deren Kombination unterscheiden sich in ihrer Bedeutung je nach Branche z.T. recht stark voneinander.

Gewerbliche Standorttypen

Interpretiert man die unterschiedlichen Möglichkeiten, die sich aus der Zulässigkeit von Nutzungsarten, Betriebs- und Anlagenarten abzeichnen, zugleich als Standortfaktor, so wird deutlich, dass es verschiedene Standorte geben wird, die für einen Betrieb geeignet sein können. Dieser Standort kann zudem planungsrechtlich sowohl als Gewerbe- oder Industriegebiet (GE/GI), Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und z.T. auch Sondergebiet (SO) festgesetzt sein. Nachfolgende Typen liegen sowohl der Erfassung der Flächenpotenziale als auch der Prognose der Gewerbeflächenbedarfe zugrunde.

Die **Standorte für emissionsintensives Gewerbe** dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle oder ggf. auch als GE-Fläche erforderlich.

Die Standorte weisen zumeist eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus (keine unmittelbar angrenzenden Siedlungen/Wohngebiete oder Naturschutzgebiete). Darüber hinaus ist i.d.R. eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, hohe Geräuschemissionen

sind zulässig und oft auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha.

Oftmals sind diese Standorte durch wenige aber dafür flächenintensive Unternehmen geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes,
- des Baugewerbes,
- der Logistikwirtschaft und Lagerei,
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie
- Wertstoffhöfe, Notschlachthanlagen und
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen.

Standorte für verkehrsintensives Gewerbe weisen einige Überschneidungen mit Standorten für emissionsintensives Gewerbe auf, dienen aber in erster Linie Unternehmen der Bereiche Verkehr/Lagerei und Großhandel. Der zulässige Störgrad (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) liegt entsprechend hoch. Um entsprechende Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI oder Gle, SO mit entsprechender Zweckbestimmung (z. B. GVZ), seltener auch als GE erforderlich.

Meistens besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha und zeichnen sich oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, direkte Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals aus, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten von Sonderstandorten

- „hafenaffines“ Gewerbe,
- verarbeitende Gewerbe,
- Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- Ver- und Entsorgungsgewerbe.

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Gebiete sind als GE oder bisweilen auch GEE-Flächen ausgewiesen.

Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierter Lage. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden. Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutzgebieten, was aktuell jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden kann. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In Einzelfällen können diese Standorte jedoch auch deutlich größer ausfallen.

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Häufige Nutzungsarten in klassischen Gewerbegebieten sind u.a.

- Betriebe des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes,
- Kfz-Werkstätten,
- Großhandelsunternehmen,
- Verkehr- und Lagereibetriebe,

- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von Abfällen (z. B. Metall) sowie
- Freizeitbetriebe (Go-Kart-Hallen, Fitnessbetriebe etc.).

Die **Standorte für Kleingewerbe und Handwerk** dienen vorwiegend der Unterbringung des vergleichsweise wenig emittierenden, flächenintensiven Gewerbes. In der Regel sind diese Standorte als GE, GEe oder MI-Flächen ausgewiesen. Oftmals in den Siedlungskörper integriert, weisen diese i.d.R. eine Größe kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen wird diese überschritten) auf.

Betriebe, die sich an solchen Standorten ansiedeln, haben selten mehr als 250 Beschäftigte und bedienen überwiegend die lokalen und regionalen Absatzmärkte. Darüber hinaus errichten sie nur vereinzelt eigene Gebäude. Vielmehr mieten sie deutlich häufiger Immobilien – auch für Lagerzwecke – an. Folglich ist das Vorhandensein von Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Kleingewerbe und Handwerk. An diesen Standorten anzutreffende Betriebe sind meist

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe,
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendiensteleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

Standorte für hochwertiges Gewerbe, v.a. wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen, dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen, wissensorientierten und wenig emissionsintensiven Betrieben. Ein hoher Büro-/Verwaltungsflächenanteil ist typisch. Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind diese Standorte häufig als GE, GEe oder MI-Gebiete, in seltenen Fällen auch als SO-Gebiete, ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in einer teilintegrierten oder integrierten Lage zum Siedlungskörper. Einige Standorte sind auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen lokalisiert.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich i.d.R. durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanlagen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten stehen oftmals zur Vermietung oder Verpachtung zur Verfügung.

Häufige Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind Unternehmen und Betriebe aus den folgenden Bereichen:

- emissionsarmes (wissensorientiertes) Verarbeitendes Gewerbe,
- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung,
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

8.3 Methodik

Neben den partizipativen Prozessbausteinen und Arbeitsschritten umfasst das Projekt einen Mix aus umfangreichen analytischen Elementen, die das Fundament für den vorliegenden Bericht bilden. Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Würzburg bis zum Jahr 2040 basiert auf Angaben über die

bisherige Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie einer Prognose des Flächenbedarfs. Auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung, die in der Stadt Würzburg durchgeführt wurde, werden die Flächenbedarfe den bestehenden Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Während der Begehung der Gebiete wurden zusätzlich zu den Daten über die ansässigen Betriebe auch die Qualitäten der spezifischen Standorte bewertet. Im Folgenden werden die beiden Bausteine der methodischen Herangehensweise genauer erläutert. Sie werden durch eine den Prozess stetig begleitende Sekundärdatenanalyse sowie aktuelle Marktkenntnisse der cima ergänzt und erweitert.

Ermittlung des Flächenbedarfs

Ein zentraler Bestandteil der Gewerbeflächenpotenzialanalyse ist die rechnerische Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Hierzu werden üblicherweise zunächst die Flächenverkaufsstatisiken der Kommunen sowie die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses geprüft, ausgewertet und ggf. fortgeschrieben. Zusätzlich wird eine hiervon unabhängige Flächenbedarfsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Prognose werden daraufhin den realen Verkäufen gegenübergestellt und mittels Kenntnisse der lokalen und regionalen Besonderheiten auf ihre Plausibilität geprüft.

Auswertung der bisherigen Flächennachfrage

Der Blick auf die Flächennachfrage der vergangenen Jahre erlaubt wichtige Eindrücke und Rückschlüsse auf die Dynamik des Gewerbeflächenmarktes und zu den nachgefragten Lagen und Qualitäten von Gewerbeflächen in der Kommune. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Aussagekraft der Verkaufszahlen limitiert ist. Zwar lässt sich daraus ablesen, welcher Bedarf durch vorhandene Flächen tatsächlich befriedigt werden konnte, jedoch kann keine Aussage über die Qualität von Bedarf und Angebot getroffen werden. So hätte sich ein Betrieb bspw. bei gegebenem Angebot vielleicht deutlich stärker erweitert oder hätte andersherum ebenfalls die Möglichkeit zu einer deutlich kompakteren und flächensparenderen Bauweise gehabt, wäre ein anderes Flächenangebot vorhanden gewesen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Kommunen zwar die zentralen, aber nicht die einzigen Akteure am Gewerbeflächenmarkt darstellen und demnach weitere Gewerbeflächen am privaten Markt gehandelt werden, über die keine hinreichenden Daten vorhanden sind, sondern für die über die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses lediglich Hinweise zum Gesamtumsatz und zur groben Lage innerhalb des Stadtgebiets (Gemarkung) vorliegen.

Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs

Die Analyse der Flächennachfrage in der Vergangenheit erlaubt – wie zuvor dargestellt – erste Rückschlüsse, jedoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung nur eingeschränkt bedeutsam und würde allein kaum eine Fortschreibung der Flächenverkaufszahlen in der Zukunft rechtfertigen. Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose (TBS-GIF-PRO)³⁶ durchgeführt.

Bei dem verwendeten Modell handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen (auch in Teilmärkten) in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen. Durch die Betrachtung der branchenspezifischen Trends können auch Rationalisierungsprozesse innerhalb einer Branche modelliert werden, denn nicht mit jedem Beschäftigtenwachstum ist auch ein proportionales Gewerbeflächenwachstum

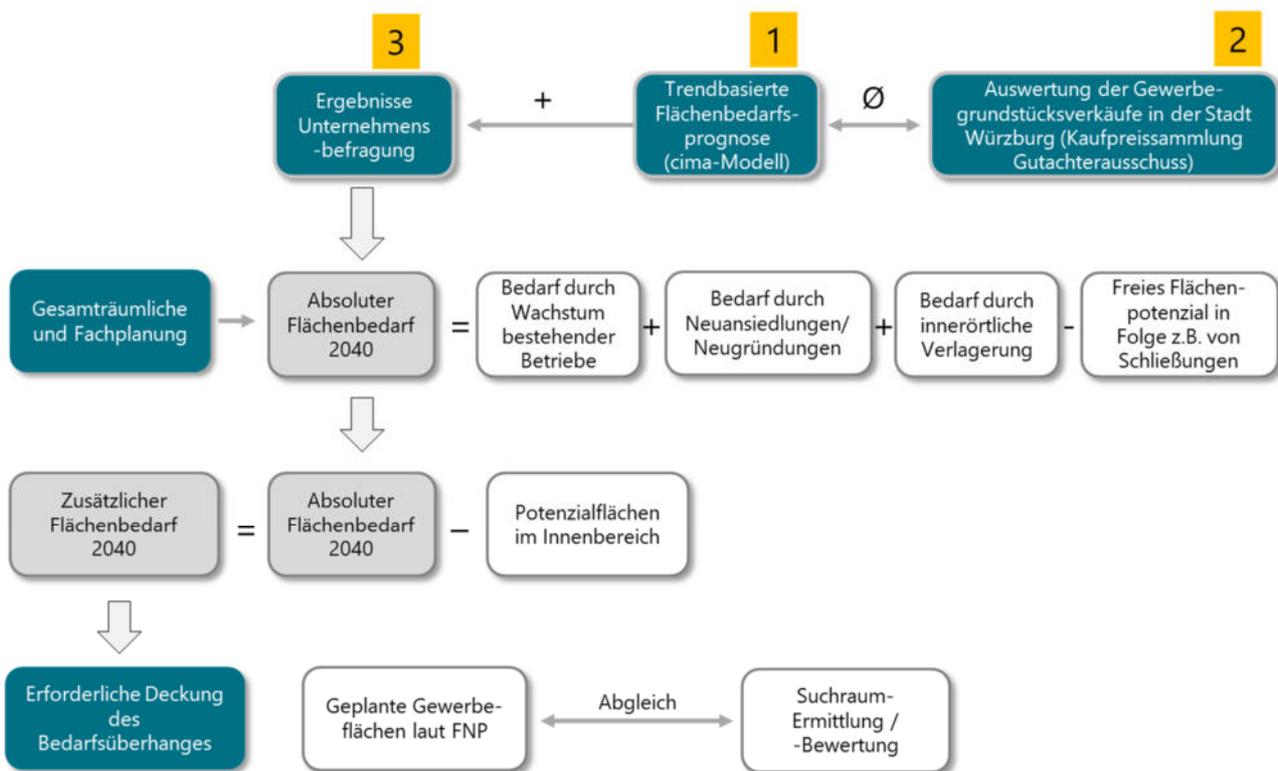
³⁶ Die cima verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2010).

verbunden. Die der GIFPRO zu Grunde liegende Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen³⁷ aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige³⁸ zwischen den Jahren 2007 und 2021. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 Wirtschaftsgruppen.

Auf Basis der Beschäftigtenprognose werden mithilfe von Flächenkennziffern die Bedarfe nach Unternehmenstypen durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen bestimmt.

Entsprechend sieht der Rechenweg zur Bedarfsermittlung folgendermaßen aus:

Abbildung 102: Gewerbeflächenprognose - Methodik



Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Aus dem Abgleich des so ermittelten Bedarfs mit dem vorhandenen Angebot an Flächen im Bestand, falls diese den ermittelten Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen, sowie den geplanten Gewerbeflächen mit Darstellung im FNP – falls geeignet – ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen oder ggf. eines bestehenden Flächenüberhanges:

Ermittlung der Flächenpotenziale

Neben der Ermittlung von zukünftigen Flächenbedarfen ist der zweite Baustein zur Bestimmung ggf. erforderlicher zusätzlicher Flächenausweisungen (Neuausweisungen) die Analyse der bestehenden Flächenpotenziale. Im Zuge der Vor-Ort-Begehung werden daher innerhalb der bestehenden Wirtschaftsstandorte

³⁷ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

³⁸ Statistisches Bundesamt 2008

alle augenscheinlichen Flächenpotenziale samt Nutzungsintensitäten (Freiflächen und untergenutzte Grundstücke, nach Lagen und Größen) ermittelt.

Die identifizierten Potenzialflächen im Bestand werden in die zuvor definierten Standorttypen eingeteilt sowie in ihrer Qualität und Eignung für Unternehmen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung einzeln dargestellt und bewertet. In diesem Zusammenhang müssen folgende Aspekte Beachtung finden: meist entspricht nur ein Teil der bauleitplanerisch vorhandenen Flächenpotenziale den nachgefragten Standortqualitäten der Unternehmen und ist überdies auch verfügbar. Denn i.d.R. ist ein großer Teil der Potenzialflächen im Bestand in privater Hand und fehlende Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogene Preisvorstellungen oder (bewusste) Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer führen dazu, dass trotz Vorhandenseins von Potenzialflächen vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Flächen vorliegt. Eine Neuausweisung auf Entwicklungsflächen oder in Suchräumen, die zumeist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ist daher i.d.R. deutlich einfacher, kostengünstiger und ermöglicht größere Entwicklungsspielräume. Die Wirtschaftsflächenentwicklung kann insofern auch als Sinnbild der Abwägung unterschiedlicher Belange an den Raum verstanden werden, denn insbesondere im gewerblichen Bereich prallen oftmals die Vorstellungen eines wünschenswerten Lebensraumes mit denen der Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und des Wohlstandes der Gesellschaft deutlich aufeinander. Da aber auch in der Gewerbeflächenpolitik die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte unerlässlich. Aus diesem Grund werden die erhobenen Potenzialflächen im Bestand über die Typisierung hinaus auch anhand ergänzender Standortqualitäten klassifiziert, um in die Betrachtung einzufließen.

Nachdem das Flächenangebot auf diese Weise ermittelt und bewertet ist, werden der prognostizierte Flächenbedarf und das aktuelle Flächenangebot in der Flächenbilanz zusammengeführt. Einem Defizit ist vorrangig durch weitere Anstrengungen der Innenentwicklung zu begegnen und erst dann durch die Baurechtschaffung.

8.4 Fragebogen zur Unternehmensbefragung

TEIL I – UNTERNEHMENSBEZOGENE FRAGEN

I a) Name Ihres Unternehmens: _____

Ansprechpartner im Unternehmen (bei Rückfragen): _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

I b) Welchem Wirtschaftszweig ist Ihr Unternehmen am ehesten zuzuordnen?

Primärsektor (Urproduktion)

Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Sekundärsektor (Industrieller Sektor)

Verarbeitendes Gewerbe und Industrie

Energieversorgung, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung

Baugewerbe (u.a. Bauhandwerk)

Tertiärsektor (Dienstleistungssektor)

Kfz-Handel, -Reparatur, -Veredelung

Großhandel und Handelsvermittlung

Einzelhandel

Verkehrsanbieter (u.a. Personen- und Güterbeförderung), Lagerei, Spedition, Logistik, Zustellung

Gastgewerbe (Gastronomie, Übernachtung)

Unternehmensdienstleister, Information und Kommunikation, Finanzdienstleister, Vermietung

Öffentliche Verwaltung und Sozialversicherung

Erziehung und Unterricht (neben Bildungsanbietern auch Tanzschulen u.a.)

Gesundheits- und Sozialwesen (u.a. Ärzte, Physiotherapie)

Kunst, Erholung und Unterhaltung (u.a. Kunst, Theater, Fitnesscenter, Wettbüros)

Sonstige (u.a. Interessensverbände, auch Friseursalons, Wäschereien etc.)

und zwar _____

I c) In welchem Wirtschaftsraum ist Ihr Unternehmen tätig?

lokal

regional

national

europaweit

global

I d) Bitte beschreiben Sie kurz Ihre Kernbranche/Kernkompetenz

I e) Wie viele Mitarbeiter sind am Standort in Würzburg aktuell insgesamt tätig?

genau _____ ungefähr _____

I f) Welche Entwicklung der Mitarbeiterzahlen erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren?

zunehmend konstant abnehmend

Begründung: _____

I g) Welche Umsatzentwicklung erwarten Sie in den kommenden 5 Jahren?

positiv etwa konstant negativ

Begründung: _____

I h) Wie schätzen Sie die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Ihren Betrieb ein?

positive Auswirkungen keine Auswirkungen negative Auswirkungen

Begründung: _____

TEIL II – STANDORTSPEZIFISCHE FRAGEN

II a) Befindet sich die Liegenschaft/Betriebsfläche Ihres Unternehmens in Ihrem Eigentum?

Ja Nein, sie ist gemietet/gepachtet Es besteht ein Erbbaurecht

II b) Falls Sie in den nächsten 5 Jahren betriebliche Veränderungen an Ihrem Betriebsstandort planen – welche sind das? (Mehrfachnennung möglich)

Keine betrieblichen Veränderungen geplant

Erweiterung am aktuellen Standort

Verlagerung des Standortes innerhalb der Stadt Würzburg

Standortverlagerung in eine andere Stadt oder Gemeinde

innerhalb d. Landkreises Würzburg

außerhalb d. Landkreises Würzburg

Wenn ja, Gründe der Verlagerung in eine andere Stadt oder Gemeinde:

Errichtung einer zusätzlichen Niederlassung in der Stadt Würzburg

Übernahme eines anderen Unternehmens

Verkleinerung des Betriebs

Änderung des Sortiments/der Produktion

Unternehmensübergabe

Schließung

Sonstige: _____

II c) Verfügen Sie an Ihrem heutigen Standort über ausreichend Fläche für eine mögliche Erweiterung?

- Ja, wir verfügen über Erweiterungsflächen (Vorrat) Nein, wir verfügen nicht über Erweiterungsflächen
 Wir haben keine Erweiterung geplant → weiter mit Frage II e)

II d) Wenn Sie eine Expansion in Erwägung ziehen (Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung) – wie viel zusätzliche Fläche werden Sie voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren in Würzburg benötigen? (Mehrfachnennung möglich)
(Anmerkung: 10.000 m² = 1 ha)

- Für uns ist die unbebaute Grundfläche (Flurstück) relevant; wir benötigen: _____m²
 Wir benötigen kein unbebautes Grundstück, sondern
 Bürofläche; wir benötigen: _____m²
 Lagerfläche; wir benötigen: _____m²
 Produktionsfläche; wir benötigen: _____m²
 Verkaufsfläche; wir benötigen: _____m²
 Sonstige Angaben zur Art/Umfang des Flächenbedarfs: _____

Wir benötigen die Fläche:

- kurzfristig (nächste 2 Jahre) mittelfristig (3-5 Jahre) langfristig (erst in über 5 Jahren)

II e) Welche besonderen Qualitäten müsste eine zukunftsfähige Gewerbeimmobilie/-fläche aus Ihrer Sicht aufweisen? (z.B. Erweiterungsoptionen, Zuschnitte, Parzellengrößen) (max. 3 Nennungen)

1. _____
2. _____
3. _____

II f) Wie wichtig sind Ihnen folgende Faktoren und wie zufrieden sind Sie mit diesen an Ihrem jetzigen Unternehmensstandort?

(1 = sehr wichtig / sehr zufrieden, 2 = eher wichtig / eher zufrieden, 3 = eher unwichtig / eher unzufrieden, 4 = gar nicht wichtig / sehr unzufrieden)

Harte Standortfaktoren	Wichtigkeit	Zufriedenheit am Standort
Erreichbarkeit von Fernstraßen (Bundesstraße, Autobahn)	1 2 3 4	1 2 3 4
Kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit (auch Abbiegesituation zum Betrieb/Grundstück)	1 2 3 4	1 2 3 4
Bahnanschluss (fern/regional)	1 2 3 4	1 2 3 4
ÖPNV-Anschluss (Bus/Straßenbahn)	1 2 3 4	1 2 3 4
Anbindung an Wasserstraße	1 2 3 4	1 2 3 4
Erreichbarkeit von Flughäfen	1 2 3 4	1 2 3 4
Park- und Abstellflächen für Pkw/LKW	1 2 3 4	1 2 3 4
Wasserver- und -entsorgung	1 2 3 4	1 2 3 4
Gewerbesteuerhebesatz	1 2 3 4	1 2 3 4
Kauf-/Mietpreis der Betriebsfläche	1 2 3 4	1 2 3 4
Energieversorgung (Strom und Gas)	1 2 3 4	1 2 3 4
Breitbandinternet \geq 100 Mbit/s	1 2 3 4	1 2 3 4

Weiche Standortfaktoren	Wichtigkeit	Zufriedenheit am Standort
Wirtschaftliches Image der Gesamtstadt	1 2 3 4	1 2 3 4
„Unternehmensfreundlichkeit“ der Verwaltung	1 2 3 4	1 2 3 4
Kundennähe	1 2 3 4	1 2 3 4
Sinnvolle Gebäudeanordnung am Standort	1 2 3 4	1 2 3 4
Verfügbare Erweiterungsmöglichkeiten am Standort	1 2 3 4	1 2 3 4
Nähe zu Unternehmen desselben Wirtschaftsbereichs	1 2 3 4	1 2 3 4
Nähe zu Unternehmen vor- und nachgelagerter Branchen	1 2 3 4	1 2 3 4
Tagungsräumlichkeiten	1 2 3 4	1 2 3 4
Qualität des städtebaulichen Umfelds meines Unternehmens	1 2 3 4	1 2 3 4
Grünflächengestaltung im Umfeld meines Unternehmens	1 2 3 4	1 2 3 4
Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld (z.B. Einkauf, Gastronomie)	1 2 3 4	1 2 3 4

Angebote an sozialer Infrastruktur (Bildung, Kinderbetreuung, Pflege etc.)	1 2 3 4	1 2 3 4
Angebote aus dem Gesundheitssektor	1 2 3 4	1 2 3 4
Angebote im Umfeld des Betriebsitzes (Freizeit, Kultur)	1 2 3 4	1 2 3 4
Wohnraumnähe	1 2 3 4	1 2 3 4
Hochschulnähe	1 2 3 4	1 2 3 4

II g) Was müsste an Ihrem aktuellen Standort/Standortumfeld künftig optimiert werden? (max. 3 Nennungen)

1. _____
2. _____
3. _____

II h) Besteht kurz- bis mittelfristiger Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften in Ihrem Unternehmen und wie beurteilen Sie die Verfügbarkeit am Standort?

(1 = sehr gut, 2 = eher gut, 3 = eher schlecht, 4 = sehr schlecht)

Bedarf weiterer Arbeitskräfte	ja	nein	Anzahl	Verfügbarkeit am Standort
Hochschulabsolventen				1 2 3 4
Auszubildende				1 2 3 4
Gelernte Arbeitskräfte				1 2 3 4
Ungelernte Arbeitskräfte				1 2 3 4
Fachkräfte aus dem Ausland				1 2 3 4

TEIL III –FRAGEN ZU KOOPERATIONEN

III a) Kooperieren Sie mit anderen Unternehmen/Betrieben?

- Ja
- aus der Stadt
 aus dem Landkreis
 in Deutschland
 weltweit
- Nein → weiter mit Frage III d)

III b) Wenn ja, in welchen Feldern findet die Kooperation statt?

- Informeller Austausch (Wissenstransfer)
- Einkauf vorgelagerter Produkte oder Dienstleistungen
- Verkauf von gefertigten Produkten zur Weiterverarbeitung oder von Dienstleistungen
- Forschung und Entwicklung neuer Produkte oder Dienstleistungen

O weitere: _____

III c) Wenn ja und außerhalb des Landkreises, wäre eine räumliche Nähe wünschenswert?

O Ja, mit folgenden Unternehmen: _____

O Nein

III d) Haben Sie Bedarf für Kooperationen mit Hochschulen/Forschungseinrichtungen?

O Ja, mit folgender Hochschule/Forschungseinrichtung:

O Nein

III e) Haben Sie Bedarf für weitere Kooperationen?

O Ja, mit Unternehmen/Einrichtungen aus folgenden Branchen:

1. _____

2. _____

3. _____ O

Nein

Sonstige Anmerkungen/Anregungen:

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

www.cima.de
www.cimadigital.de
www.regionalwirtschaft.cima.de

