GEORG CONSULTING

Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie

Gewerbeflächengutachten Krefeld

Ergebnisbericht, Juli 2013

GEORG CONSULTING

Gewerbeflächengutachten Krefeld

Auftraggeber:

GGK Grundstückgesellschaft der
Stadt Krefeld mbH & Co. KG
Untergath 43
47805 Krefeld

T. 02151 82 074 - 0
F. 02151 82 074 - 33
Web. www.wfg-krefeld.de

Auftraggeber Unternehmensbefragungen:

Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein
Nordwall 39
47798 Krefeld

T. 02151 635 - 0
F. 02151 635 – 338
Web. www.ihk.krefeld.de

Auftragnehmer:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Ansprechpartner: Achim Georg

T. 040 / 63 70 78-21
F. 040 / 41 33 88-34
Web. www.georg-ic.de

Juli 2013

GEORG CONSULTING

Inhalt

	Seite
Zusammenfassung	**7**
1 | Hintergrund und Aufgabe	**12**
2 | Rahmenbedingungen und sozioöonomische Trends	**14**
2.1 | Makrolage und Erreichbarkeit	14
2.2 | Exkurs: Hafenwirtschaft und Hafen Krefeld	16
2.3 | Soziökonomische Trends	18
2.3.1 | Demographie und Arbeitskräftepotenzial	18
2.3.2 | Arbeitsmarkt und Beschäftigung	21
2.3.3 | Bedeutung Krefelds als Arbeitsstandort	24
2.3.4 | Fazit und SWOT-Bewertung	27
3 | Wirtschaftsstruktur und Branchenentwicklung	**29**
3.1 | Strukturelle Entwicklungen	29
3.1.1 | Exkurs: Wissensintensives Gewerbe	34
3.2 | Entwicklung der Bruttowertschöpfung	35
3.3 | Internationale Verflechtung	38
3.4 | Entwicklung des Handwerks	39
3.5 | Fazit und SWOT-Bewertung	40
4 | Zusammenführende Aspekte der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Krefelds	**42**
5 | Gewerbeflächennachfrage und -prognose	**45**
5.1 | Übergeordnete Trends der Gewerbeflächennachfrage	45
5.2 | Marktdynamik Gewerbebaugrundstücke	48
5.2.1 | Kauffälle und Flächenumsatz	48
5.2.2 | Struktur und Art der Nachfrage	51
5.2.3 | Exkurs: Regionales Preisgefüge	53
5.3 | Prognose Flächennachfrage	55
5.3.1 | Methodenansatz und -diskussion	55
5.3.2 | Nachfrageprojektion	56
5.4 | Fazit und Ausblick	60
6 | Ergebnisse Unternehmensbefragungen	**62**
6.1 | Statistische Auswertung	62
6.2 | Standortzufriedenheit und Expansionspläne	63
6.3 | Standortaspekte und Standortanforderungen	66
6.4 | Standortprobleme und Handlungsbedarfe	73
6.5 | Fazit und Ausblick	74

7 | Gewerbestandorte und Gebietstypisierung **76**
7.1 | Erfassung und Typisierung der Standorte 76
7.2 | Fazit und Charaktersistik ausgewählter Standorte 83

8 | Bilanzierung und Bedarf **86**
8.1 |Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan (FNP) 86
8.2 | Bedarfsableitung und Fazit 86

9 | Gesamtfazit und Empfehlungen **88**

Datenquellen / Literatur

Anhang (gesonderte Dokumentationen)
Unternehmensbefragung Industrie- und Handelskammer
Unternehmensbefragung Kreishandwerkerschaft Niederrhein
Gebiets-Steckbriefe

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Leistungsbausteine und Systematik des Gewerbeflächengutachtens	12
Abb. 2: Erreichbarkeit Krefeld (Fahrzeitradien)	15
Abb. 3: Makrolage Krefelds innerhalb der großräumigen Wirtschaftsachsen	15
Abb. 4: Güterversand und Güterempfang in nordrhein-westfälischen Häfen, in 1.000 Tonnen	16
Abb. 5: Hafenumschlag Krefeld, in Mio. Tonnen	17
Abb. 6: Einwohnerentwicklung Krefeld und Prognose 2030	18
Abb. 7: Einwohnerentwicklung & Prognose im Städtevergleich	19
Abb. 8: Wanderungssaldo (Zu- und Fortgezogene) in Krefeld	19
Abb. 9: Anteil der Alterskohorten nach Jahren der SVP-Beschäftigten in Krefeld (2012) in %	20
Abb. 10: Entwicklung Arbeitskräftepotenzial (Alterskohorten in Jahren) in Krefeld bis zum Jahr 2030	21
Abb. 11: Entwicklung Arbeitslosenquote Krefeld in %	21
Abb. 12: Beschäftigtenentwicklung Krefeld	22
Abb. 13: Index Beschäftigtenentwicklung Krefeld im Vergleich (2003 = 100)	22
Abb. 14: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung Krefeld (2003 = 100)	23
Abb. 15: SVP-Beschäftigte je 1.000 Einwohner	25
Abb. 16: Entwicklung SVP-Beschäftigte je 1.000 Einwohner	26
Abb. 17: Ein- und Auspendleranteile Krefelds nach Kreisen	27
Abb. 18: Wirtschaftsstruktur nach Beschäftigtenanteilen, in %	30
Abb. 19: Branchenanalyse Krefeld nach Lokationskoeffizient und Shiftfaktor	33
Abb. 20: Entwicklung des wissensbasierten Gewerbes im Vergleich (2008 = 100)	35
Abb. 21: Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen in Euro (2009/2010)	36
Abb. 22: Veränderung der Bruttowertschöpfung im Zeitraum 1996 bis 2010, in %	37

Abb. 23: Entwicklung Bruttowertschöpfung nach Bereichen in Mrd. Euro 37

Abb. 24: Anteil Auslandsumsatz im Verarbeitenden Gewerbe und Bergbau, 2012 38

Abb. 25: Betriebsstruktur im A-Handwerk Krefeld im Vergleich zu NRW, Anteile der Gewerke in % an der Gesamtbetriebszahl, 2011 40

Abb. 26: WiFö Index Gewerbe – Index der Vermarktungsdynamik von Gewerbeflächen 47

Abb. 27: WiFö Index Gewerbe – Anteil der Nutzergruppen an den Flächenanfragen in % 48

Abb. 28: Entwicklung der Zahl der Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in Krefeld 49

Abb. 29: Entwicklung des Gewerbeflächenumsatzes in Krefeld in m² 50

Abb. 30: BIP-Entwicklung und Entwicklung des Gewerbeflächenumsatzes zeitversetzt 50

Abb. 31: Flächenumsatz 2001 bis 2010 nach Nachfragegruppen, Angaben in % 52

Abb. 32: Flächenumsatz nach Wirtschaftszweigen, Anteil in % am Umsatz 52

Abb. 33: Flächenumsatz 2001 bis 2010 nach Herkunft, Angaben in % 53

Abb. 34: Regionales Preisgefüge 54

Abb. 35: Zufriedenheit und Flächenbedarf, Angaben in % 64

Abb. 36a-d: Bewertung von Standortfaktoren durch die befragten Unternehmen 69

Abb. 37: Probleme am aktuellen Betriebsstandort IHK-Unternehmen (Mehrfachnennungen) in % 73

Abb. 38: Probleme am aktuellen Betriebsstandort IHK-Unternehmen (Mehrfachnennungen) in % 74

Abb. 39: Standort- und Gebietstypisierung 82

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Qualifikationsmerkmale der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (2013)	24
Tab. 2: Ein- und Auspendler	26
Tab. 3: SWOT-Bewertung Rahmenbedingungen und sozioökonomische Trends	28
Tab. 4: Zusammenfassung Branchenanalyse Krefeld	32
Tab. 5: Entwicklung und Kennzahlen des A-Handwerks in Krefeld im Vergleich	39
Tab. 6: SWOT-Bewertung Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	41
Tab. 7: Kenndaten des Gewerbeflächenmarktes Krefeld nach Zeitabschnitten	51
Tab. 8: Lokalspezifische Nachfrageprojektion Krefeld 2030	57
Tab. 9: Beispielhafte Flächeninanspruchnahme nach Logistikfunktionen	58
Tab. 10: Nicht bedienbare Flächenanfragen für Grundstücke und Hallen, 2011 und 2012	59
Tab. 11: Flächenprojektion Krefeld 2030 bei stärkerer Partizipation an Wachstumsbranchen und an Überschwappeffekten	60
Tab. 12: Gebietskategorie Betriebsstandort	63
Tab.13: Reaktion auf Flächenknappheit bei Expansion, Angaben in %	65
Tab. 14: Standort- und Gebietstypisierung	76
Tab. 15: Kurz-Charakteristik Standorte/Standortbereiche	77
Tab. 16: Bedarfsermittlung	87

Zusammenfassung

Hintergrund und Aufgabe

Vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung, des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der Veränderungen der Gewerbeflächennachfrage und neuen Flächenpotenzialen im Flächennutzungsplan sollten die Eckpunkte für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Krefeld näher untersucht werden. Dabei waren die Möglichkeiten für mehr Wachstum und Beschäftigung explizit mit zu berücksichtigen und hinsichtlich des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs einzuschätzen.

Rahmenbedingungen und sozioökonomische Trends

Die großräumige Lage Krefelds wird bestimmt durch die Positionierung in einer der wirtschaftsstärksten und der am besten erreichbaren Wirtschaftsregionen Europas. Hierdurch sind in Verbindung mit der positiven Hafenentwicklung und der geplanten Realisierung des Güterumschlagszentrums deutliche Impulse für den Industrie- und Logistikstandort Krefeld zu erwarten. Das Oberzentrum Krefeld hat insgesamt eine hohe Bedeutung als regionaler Arbeitsstandort und weist einen weitreichenden Pendlerradius auf. Zwar ist die Einwohnerentwicklung vor allem aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung rückläufig, doch konnte Krefeld in den letzten Jahren im Durchschnitt einen positiven Wanderungssaldo erzielen. Auffällige Schwächen des Standortes sind z. B. die gegen den Trend verlaufende negative Beschäftigtenentwicklung, die hohe und z. T. strukturelle Arbeitslosigkeit, der unterdurchschnittliche Anteil an Hochqualifizierten und der überdurchschnittlich hohe Anteil an Älteren an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Wirtschaftsstruktur und Branchenentwicklung

Krefeld hat nach wie vor mit wirtschaftlichen Strukturproblemen zu kämpfen. Der im sektoralen Vergleich starke Industrie- und Gewerbesektor besitzt zwar eine überdurchschnittlich hohe Bruttowertschöpfung, baut aber tendenziell Arbeitsplätze ab. Der Industrie- und Gewerbestandort ist von namhaften Großunternehmen geprägt. Einerseits tragen diese zur weltweiten Bekanntheit des Industriestandortes Krefeld bei und haben über horizontale und vertikale Verflechtungen positive Beschäftigungseffekte auf wissensorientierte Unternehmen, Dienstleistungsunternehmen, Logistik- und Handwerksunternehmen in Krefeld und in der Region. Andererseits dokumentieren diese aber auch die Abhängigkeit Krefelds von spezifischen Branchen- und Unternehmenskonjunkturen. Wichtige Branchen sind z. B. die Chemie, die Metallerzeugung und der Maschinenbau. Mit über 8.200 Personen arbeiten im Krefelder Handwerk (nur A-Handwerk[1]) z. B. mehr Personen als in der chemischen Industrie (rd. 5.300 Beschäftigte) oder in der Metallerzeugung (rd. 4.200 Beschäftigte).

[1] Das A-Handwerk umfasst das klassische zulassungspflichtige Handwerk. Im sogenannten B-Handwerk sind schwerpunktmäßig die zulassungsfreien und handwerksähnlichen Gewerke vereint.

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes entwickeln sich die wissensintensiven Zweige und Branchen, trotz konjunktureller Schwankungen, positiv und bauen Beschäftigung auf. Ihre prosperierende Entwicklung dokumentiert für den Standort Krefeld den übergreifenden Trend zur „Wissensökonomie". Ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung des Verarbeitenden Gewerbes liegt in Krefeld bei rund 60 %.

Neben der positiven Entwicklung des wissensintensiven Gewerbes gibt es noch deutlich positive Beschäftigungseffekte durch die gewerbeflächenrelevante Logistik, die am Standort Krefeld bisher unterdurchschnittlich vertreten ist. Der Dienstleistungssektor zeigt ebenfalls positive Entwicklungstendenzen auf, besitzt am Standort Krefeld aber eine vergleichsweise niedrige Wertschöpfung und lässt in weiten Teilbereichen eine starke Abhängigkeit von der industriell-gewerblichen Entwicklung vermuten.

Aspekte der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Krefelds

Die Untersuchungsergebnisse zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung Krefelds zeigen, dass ohne ein aktives Gegensteuern ein anhaltender Funktionsverlust der Stadt droht. Für die stärkere Partizipation an gewerblichen Wachstumsbranchen, wie z. B. der Logistik und dem wissensintensiven Gewerbe, bietet Krefeld unter aktiver Nutzung der Trimodalität (Autobahnanschluss, Hafenanschluss und geplantes Güterumschlagszentrum Schiene/Straße) sowie der strategischen Nähe zum Flughafen Düsseldorf herausragende Möglichkeiten. Neben der erfolgreichen Ansiedlung von weiteren Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Technologie und Dienstleistung hat Krefeld die Chance, sich als „logistische Drehscheibe am Niederrhein" zu positionieren. Eine Grundlage zur Nutzung dieser Entwicklungschancen ist jedoch die Bereitstellung von quantitativ und qualitativ bedarfsgerechten Gewerbeflächen.

Gewerbeflächennachfrage und -bedarf

Krefeld weist als kreisfreie Stadt mit einem jährlichen Flächenumsatz von knapp 10 ha eine relativ hohe Vermarktungsdynamik auf. Rund 80 % der Nachfrage sind endogen/regional induziert. Damit folgt Krefeld dem bundesweiten Trend. Die überregionale Nachfrage ist stark auf die Logistik mit einem hohen Flächenbedarf im Ansiedlungsfall bezogen. Darüber hinaus gab und gibt es Ansiedlungserfolge von technologieorientierten Unternehmen und von Dienstleistungsunternehmen mit einem vergleichsweise überschaubaren Flächenbedarf im konkreten Ansiedlungsfall. Diese Entwicklungen verlaufen in Krefeld nicht konträr zueinander, sondern parallel.

In Krefeld zeigt sich ein deutlicher Widerspruch zwischen rechnerisch vorhandenen Flächenreserven und tatsächlich vermarktbaren Gewerbeflächen. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von großen Grundstücken konnten in den letzten Jahren zahlreiche Anfragen nicht bedient werden. Gerade die geringe Verfügbarkeit von Logistikflächen kann zu einem Problem für den gesamten Industrie- und Gewerbestandort werden. Logistikzentren sind ein fester Bestandteil von effizienten Unternehmensprozessen in der Produktion und im Handel.

Die verbrauchsbezogene Nachfrageprojektion geht von einem Bedarf an vermarktbaren Gewerbeflächen in der Größenordnung von 140 bis 150 ha bis zum Jahr 2030 aus, was unter Berücksichtigung von notwendigen Erschließungs- und Grünflächen einem Bruttoflächenbedarf von ca. 170 bis 190 ha entspricht. Um den wirtschaftlichen Strukturwandel zu beschleunigen und um neue Entwicklungsimpulse, z. B. die Fortentwicklung Krefelds als „logistische Drehscheibe am Niederrhein", geben zu können, müssten bis zum Jahr 2030 jedoch ca. 280 bis 330 ha an Gewerbeflächen (brutto) zur Verfügung gestellt werden. Der prognostizierten Nachfrage steht nur ein überschaubares und faktisch geringes Flächenangebot gegenüber.

Unternehmensbefragung

Die Ergebnisse der großvolumigen Unternehmensbefragungen haben eine außergewöhnlich hohe Standortzufriedenheit der ansässigen Unternehmen gezeigt. Rund ein Drittel der befragten IHK-Unternehmen[2] hat innerhalb der nächsten drei Jahre gewerblichen Flächenbedarf. Mit fast 70 % werden vor allem Logistik- und Distributionsflächen nachgefragt. Bei den befragten Handwerksunternehmen hat rund jedes fünfte Unternehmen Flächenbedarf. Hier werden vor allem Werkstatt- und Produktionsflächen, teilweise auch zur Anmietung oder zum Ankauf, gesucht. Nur jedes zweite befragte IHK-Unternehmen und jedes vierte Handwerksunternehmen mit Flächenbedarf kann diesen am eigenen Betriebsstandort realisieren. Die Gefahr von Standortverlagerungen und Abwanderungen von Unternehmen ist bei dem faktisch knappen Flächenangebot somit latent vorhanden.

Gebietstypisierung und Bewertung

Die Charakterisierung von insgesamt 32 Standorten bzw. Standortbereichen hat gezeigt, dass Krefeld nur noch über sehr wenige Standorte und Potenzialflächen verfügt, die für die zukünftige allgemeine Flächenvermarktung sowie für die regionale bis überregionale und internationale Ansiedlung von Bedeutung sind. Von großer Relevanz für die zukünftige Vermarktung und Ansiedlung ist, neben den Flächen in der Nähe zur A 57 im Norden Krefelds und der weiteren Hafenentwicklung, der geplante interkommunale Standort an der A 44 zusammen mit den Städten Meerbusch und Willich.

Die aktuellen Planüberlegungen für den interkommunalen Standort gehen von ca. 62 ha[3] allein auf Krefelder Stadtgebiet aus. Im Hinblick auf die herausragenden Standortqualitäten (Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen in der Region) und möglichen Zielgruppen (u. a. produzierender und technologieorientierter Mittelstand, Großunternehmen mit hohem Dienstleistungsanteil und Logistik und Transportgewerbe mit höherem Dienstleistungsanteil) sollte überlegt werden, ob der Standort perspektivisch auf deutlich über 100 ha auf Krefelder Stadtgebiet erweitert werden kann. Ebenso ist im Hinblick auf die geeigneten Zielgruppen eine Beplanung von Teilflächen als GI-Gebiet zu empfehlen. Um die verschiedenen Aspekte der Standortentwicklung und -vermarktung ausreichend berücksichtigen und bewerten zu können, ist die Er-

[2] Wenn von befragten Unternehmen die Rede ist, sind immer die Unternehmen gemeint, die sich an der Befragung beteiligt haben.

[3] Insgesamt soll das interkommunale Gewerbegebiet eine Ausdehnung von über 200 ha entfalten

arbeitung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzepts für den bedeutenden interkommunalen Standort sinnvoll.

Gesamtfazit und Empfehlungen

Die Bereitstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Gewerbeflächen ist ein zentraler Aspekt für Wachstum und Beschäftigung und damit für die Zukunftsfähigkeit Krefelds.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der Flächenbedarf in der genannten Größenordnung von 280 bis 330 ha für die

- *Bestandssicherung von Unternehmen und Vermeidung von Abwanderungen*
- *Diversifizierung im Unternehmensbesatz und damit für die Abmilderung der latent vorhandenen Krisenanfälligkeit*
- *stärkere Partizipation an Wachstumsbranchen wie der Logistik und an Überschwappeffekten z. B. aus Düsseldorf*[4]

benötigt wird.

Die Autobahnnähe, ein restriktionsfreies Umfeld sowie die Möglichkeit zur Betriebsexpansion am Standort wurden von den Krefelder Unternehmen zu den beutenden bis entscheidenden Standortkriterien gezählt. Daher werden die Standorte im Krefelder Süden in unmittelbarer Nähe zur A 44 - wie z. B. Fichtenhain und das geplante interkommunale Gewerbegebiet mit den Städten Meerbusch und Willich - sowie Flächen im Norden Krefelds in der Nähe zur A 57 im Fokus der zukünftigen Flächenentwicklung und -vermarktung stehen.

Hinsichtlich der zukünftigen Flächenentwicklung und der Schaffung von Baurecht ist es wichtig, dass eine zielgruppenorientierte Entwicklung erfolgt und die relevanten Standortaspekte der verschiedenen Unternehmenstypen (Logistik, Produktion, Technologie, Handwerk und Dienstleistung) berücksichtigt werden. Nur dann ist eine erfolgreiche Vermarktung und Nutzung der skizzierten Chancen und Impulse möglich.

Die Fortentwicklung Krefelds als „logistische Drehscheibe am Niederrhein" stellt eine zukunftsweisende Option für den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Krefeld dar. Nach Analysen des Fraunhofer Institutes zählt der Standort Krefeld bundesweit zu einem der herausragenden Standorte für die Produktionslogistik. Logistik schafft Arbeitsplätze und trägt über die intensiven horizontalen und vertikalen Verflechtungen mit dem Verarbeitenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich zur Erhöhung der lokalen und

[4] Im Zusammenhang mit der Nutzung von Überschwappeffekten insbesondere aus Düsseldorf ist darauf hinzuweisen, dass die Landeshauptstadt kaum noch über große zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen verfügt. Ein Gutachten der RWTH Aachen im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW attestiert der Landeshauptstadt einen Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 364 ha. Es ist davon auszugehen, dass Düsseldorf den Bedarf nicht mehr alleine befriedigen kann. So wird im Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ explizit auf die Notwendigkeit eines regionalen Baustellenmanagements hingewiesen. Insbesondere die Krefelder Flächen an der A 44 sind geeignet, die überregionalen Bedarfe Düsseldorfs zu befriedigen.

regionalen Wertschöpfung bei. Die Umsetzung der Entwicklungsoption setzt allerdings eine entsprechende politische Willensbildung und die Bereitstellung eines entsprechend großen Flächenpotenzials voraus.

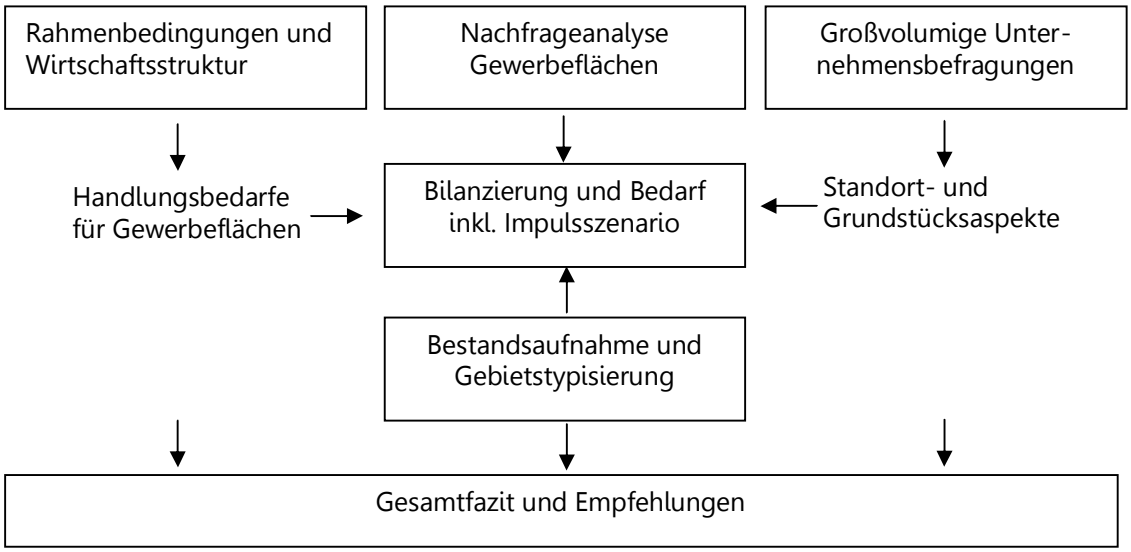
1 | Hintergrund und Aufgabe

In Folge der absehbaren demographischen Entwicklung, des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels und damit verbundenen Wandels der Gewerbeflächennachfrage sowie neuen Flächenpotenzialen im FNP sollten die Eckpunkte für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Krefeld näher untersucht werden. Dabei waren Entwicklungsoptionen für mehr Wachstum und Beschäftigung explizit mit zu berücksichtigen und im Hinblick auf den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf einzuschätzen. Das Institut Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie (Hamburg, Berlin) wurde von der GGK Grundstückgesellschaft der Stadt Krefeld mbH & Co. KG im letzten Jahr mit einem entsprechenden Gewerbeflächengutachten beauftragt. Die IHK Mittlerer Niederrhein war Auftraggeber der Befragung von IHK-angehörigen Unternehmen und von Handwerksunternehmen.

Gemäß der Aufgabenstellung sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die sektoralen und branchenrelevanten Entwicklungslinien Krefelds analysiert und die Auswirkungen der Entwicklungen auf die Gewerbeflächennachfrage bewertet worden. Konkret wurde eine verbrauchsgestützte Prognose zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung eines impulsgebenden Szenarios erarbeitet.

In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die wesentlichen Bestandsgebiete und Entwicklungsflächen erfasst und im innerstädtischen Gesamtkontext bewertet. Weiterhin flossen in die Analysen qualitative Informationen ein, die auf der Auswertung von Fachgesprächen und der Befragung von mehreren tausend Unternehmen der Industrie- und Handelskammer sowie der Kreishandwerkerschaft Niederrhein basieren.

Abb. 1: Leistungsbausteine und Systematik des Gewerbeflächengutachtens



Quelle: Georg Consulting

Persönliche Fachgespräche wurden mit den folgenden Institutionen bzw. Unternehmen geführt:

- IHK Mittlerer Niederrhein am 13. November 2012
- Stadt Krefeld, Stadtplanung am 13. November 2012
- Rheinhafen Krefeld GmbH & Co. KG am 27. November 2012
- Kreishandwerkerschaft Niederrhein und Handwerkskammer Düsseldorf am 24. Januar 2013
- Currenta GmbH & Co. OHG (Chempark) am 24. Januar 2013

Ebenfalls wurden umfangreiche Standortbegehungen von Industrie- und Gewerbestandorten vor Ort in Krefeld durchgeführt. Die Ergebnisse sind in gesonderten Standort-Steckbriefen dokumentiert.

Das vorliegende Gutachten hat sich explizit nicht mit den Aspekten des regionalen Gewerbeflächenmarktes befasst, so dass mögliche Überschwappeffekte aus den Ballungsraumkernen (z. B. Düsseldorf) nur eingeschätzt werden können. Auch hatte das Gutachten nicht die Aufgabe, sich mit dem Entwurf des vorliegenden Flächennutzungsplanes bewertend zu befassen.

Hinweis: Die Datenaufnahme erfolgte im letzten Jahr, so dass der Datenstand für die meisten Aspekte das Jahr 2011 umfasst. Die Studie selbst wurde im Frühjahr 2013 fertiggestellt. Da die meisten Datenbestände auf Sonderauswertungen beruhen, konnte nur vereinzelt eine Aktualisierung vorgenommen werden.

2 | Rahmenbedingungen und sozioökonomische Trends

2.1 | Makrolage und Erreichbarkeit

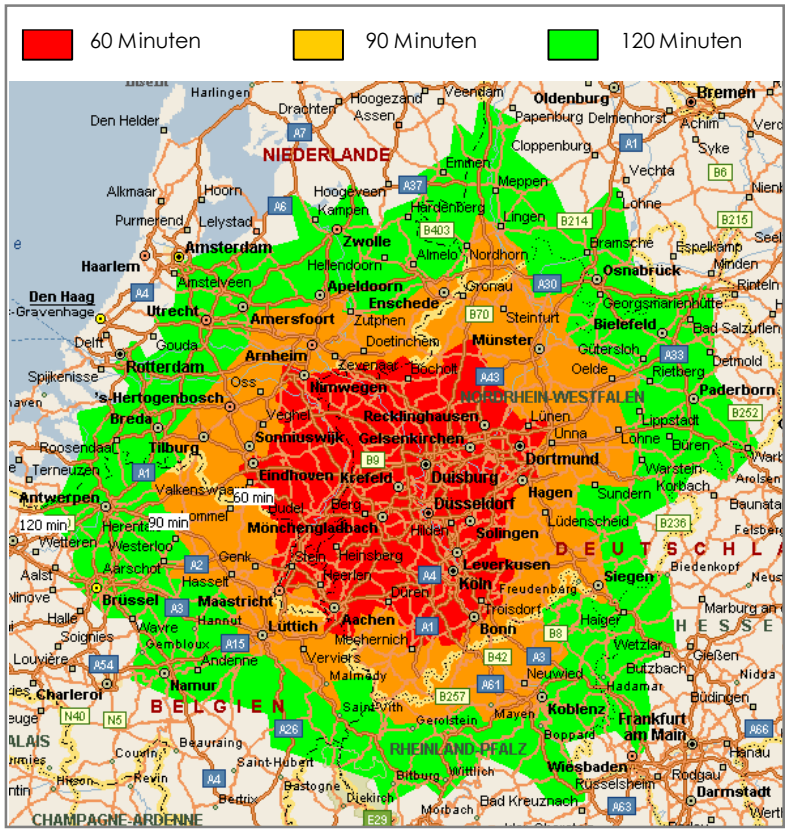
Krefeld ist Teil der Rhein-Ruhr-Region, einer Region mit mehr als 10 Mio. Einwohnern. Die Stadt ist Oberzentrum und liegt am westlichen Rand der Region in strategisch günstiger Nähe zu den Ballungsraumkernen (z. B. Düsseldorf). Die Region, insbesondere der entlang des Rheins gelegene Teilbereich, verfügt über die höchste Straßenerreichbarkeit in ganz Europa. Spiekermann & Wegener[5] haben die Erreichbarkeits-potenziale der Region im europaweiten Vergleich untersucht und die Ergebnisse in Erreichbarkeitsindizes abgebildet (EU = 100). Der Erreichbarkeitsindex für den Verkehrsträger Straße erreicht in der Rhein-Ruhr-Region mit einem Wert von fast 250 die Spitzenposition innerhalb Europas. Auch hinsichtlich des Erreichbarkeitspotenzials per Schiene nimmt Rhein-Ruhr wiederum den europäischen Spitzenplatz ein. Allerdings fällt hier die Erreichbarkeit innerhalb der Region weitaus stärker ab als bei der Straßenerreichbarkeit, d. h. die intraregionalen Unterschiede sind größer. Zudem erreichen nach den Berechnungen von Spiekermann & Wegener einige andere Agglomerationsräume (z. B. Paris, Brüssel, Randstad und v. a. Rhein-Main-Region) Erreichbarkeitswerte, die in etwa dem Durchschnittswert von Rhein-Ruhr entsprechen. Das Erreichbarkeitsmuster für den Flugverkehr konzentriert sich um die wichtigsten europäischen Flughäfen. Zwar verfügt Rhein-Ruhr auch hier über sehr hohe Werte, diese werden jedoch noch von den Toplagen in Rhein-Main, der Randstad, Brüssel und Paris übertroffen. Gleichzeitig verfügt die Region über ein dichtes Netz an Binnenhäfen (u. a. Krefeld).

Von der herausragenden straßenseitigen Erreichbarkeit der Region profitiert auch Krefeld durch seine direkte Anbindung an die A 44 und A 57. Innerhalb eines Fahrzeitradius von ca. 120 Minuten sind die Hafenstandorte Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen erreichbar. Die meisten Ziele innerhalb der Großregion sind im Fahrzeitradius von bis zu 60 Fahrminuten (ohne Berücksichtigung von Stausituationen) gut erreichbar. Die Nähe zum Flughafen Düsseldorf beträgt vom Krefelder Süden aus nur rd. 15 km und 15 bis 20 Fahrminuten.

Krefeld liegt im Schnittpunkt bedeutender großräumiger und internationaler Wirtschaftsachsen. Hier trifft die „Rheinschiene" als Teil der sogenannten europäischen „Blauen Banane" auf die Achsen in Richtung Hamburg und Skandinavien, in Richtung Hannover und Osteuropa sowie in Richtung Rhein Main-Gebiet und nach Süddeutschland bzw. Südeuropa. Das macht den Standort Krefeld zusammen mit der herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit zur Straße, zur Schiene, zur Luft und zu Wasser für überregionale und internationale Ansiedlungen - speziell auch für Logistikunternehmen - interessant.

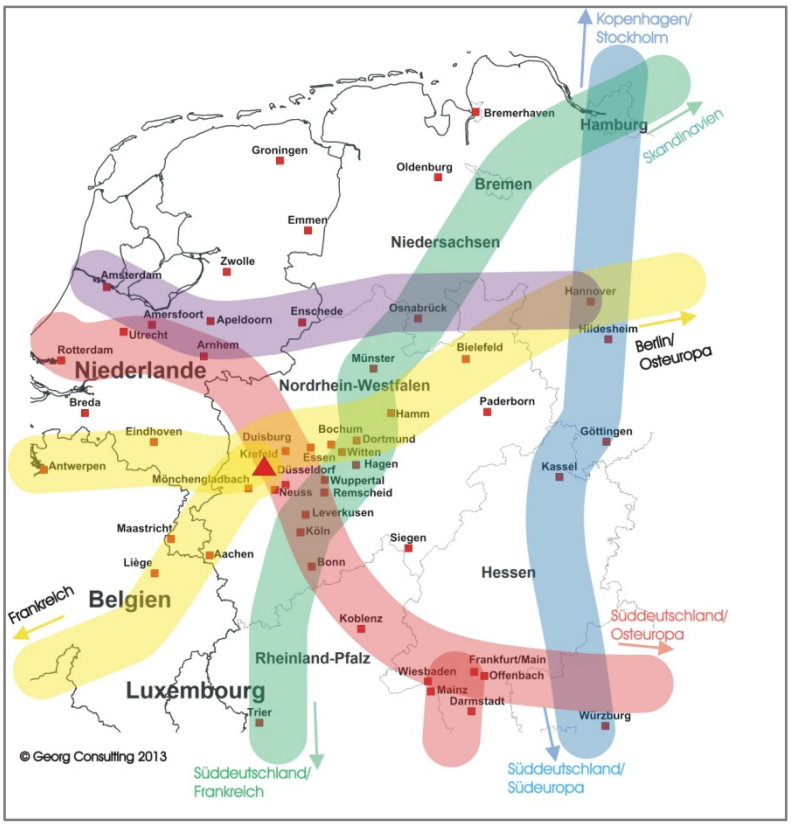
[5] Spiekermann & Wegner: Erreichbarkeitsszenarien für die Metropolregion Rhein-Ruhr, Juni 2005

Abb. 2: Erreichbarkeit Krefeld (Fahrzeitradien)



Quelle: Georg Consulting

Abb. 3: Makrolage Krefelds innerhalb der großräumigen Wirtschaftsachsen

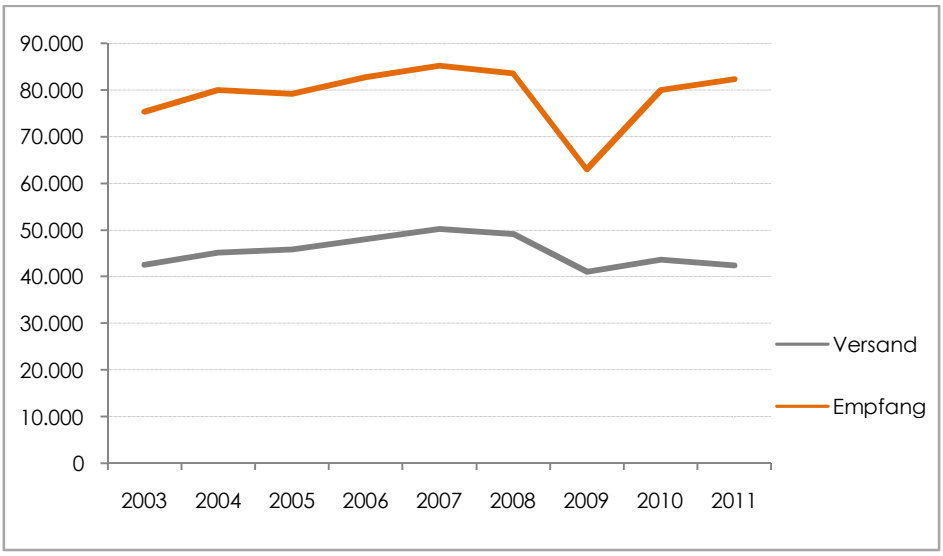


2.2 | Exkurs: Hafenwirtschaft und Hafen Krefeld

Die Hafen- und Logistikwirtschaft sowie der damit verbundene Handel sind Wachstumsmotoren der Wirtschaft und somit ein entscheidender Wirtschaftsfaktor. Häfen entwickeln sich verstärkt in Netzwerken. Große Seehäfen (Knotenpunkte) verfügen über ein dichtes Netzwerk von intermodalen Inland-Terminals, die entlang der Binnenwasserstraßen ein effizientes und zuverlässiges Container-Transshipment ermöglichen und einen Einzugsbereich von ca. 150 km haben. Vor allem die Häfen in NRW funktionieren international als Hinterlandhäfen von Rotterdam und Antwerpen. Containerware wird in diesen beiden Seehäfen für den Binnentransport (Binnenschiff, Schiene, Straße) umgeschlagen. Insgesamt entwickeln sich die Binnenhäfen in NRW immer mehr zu spezialisierten Logistikzentren. Vor allem durch die intermodalen Logistikkonzepte der Häfen wächst nicht nur die wirtschaftliche Bedeutung des Hafens selbst, auch das Hafenumfeld und die Standortregion gewinnen an Wert und Attraktivität für Ansiedlungen.

Die Entwicklung der Hafenwirtschaft in Nordrhein-Westfalen hat sich nach dem Einbruch in Folge der Wirtschaftskrise 2009 im Güterverkehr in den vergangenen zwei Jahren stabil entwickelt. Der grenzüberschreitende Verkehr ist nach einem Anstieg im Jahr 2010 leicht rückgängig. Der Güterempfang hat sich seit dem Rückgang im Jahr 2009 deutlich erholt und befindet sich mit 82.321.000 Tonnen fast wieder auf dem Niveau von 2008 mit 83.621.000. Tonnen. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass der eingehende Warenempfang eine deutlich größere Rolle spielt als der Warenversand per Binnenschiff.

Abb. 4: Güterversand und Güterempfang in nordrhein-westfälischen Häfen, in 1.000 Tonnen

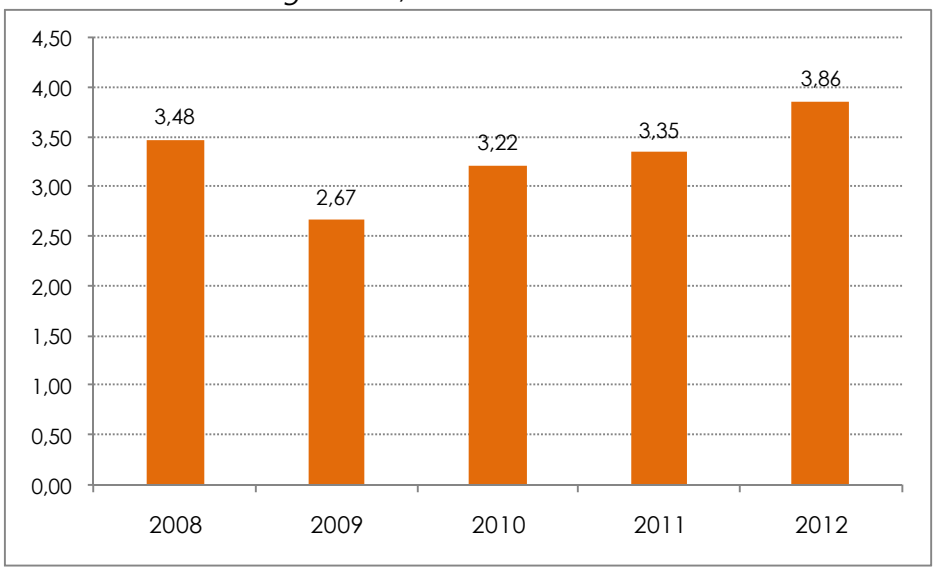


Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung nach Angaben IT NRW

Der Rheinhafen Krefeld stellt mit einer Fläche von 500 ha und einem Umschlagsvolumen im Jahr 2012 von 3,86 Mio. Tonnen den viertgrößten Hafen in NRW dar. Die Bilanz von Ankunft zu Abgang zeigt die Bedeutung des Krefelder Hafens als Um-

schlagsplatz für den internationalen Güterverkehr. In Krefeld wurden 2012 insgesamt 2,59 Mio. Tonnen ankommende Güter und 1,27 Mio. Tonnen abgehende Güter umgeschlagen. Chemische Erzeugnisse zählen dabei mit insgesamt 1,5 Mio. Tonnen zu den wichtigsten Hauptumschlagsgütern, gefolgt von Steinen und Erden, die mit einem Gesamtumfang von 0.9 Mio. Tonnen den zweitgrößten Posten stellen. Einen bedeutenden Anteil am abgehenden Warenverkehr entfällt mit 0,17 Mio. Tonnen ankommenden und 0,4 Mio. Tonnen abgehenden Gütern auf die Warenkategorie Fahrzeuge, Maschinen, sonstige Halb- und Fertigwaren. Insgesamt konnte der Hafen Krefeld seinen Güterumschlag im Zeitraum von 2009 bis 2012 um 44,6 % steigern und damit den Rückgang in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise mehr als ausgleichen.

Abb. 5: Hafenumschlag Krefeld, in Mio. Tonnen



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung nach Angaben der Hafen Krefeld GmbH & Co. KG

Der Hafen Krefeld verfügt über ein Containerterminal. Das Terminal mit seiner 250 Meter messenden Kaimauer direkt an der Fahrrinne wurde erweitert, so dass perspektivisch bis zu 50.000 Containerbewegungen bewältigt werden können. Die Krefelder Hafenbahn besitzt einen direkten Zugang zum Netz der Deutschen Bahn, über den die auf dem nahegelegenen Gelände des Bahnhofs Linn geplante bimodale Umschlagsanlage (Schiene/Straße) erreichbar ist. Durch die Umschlagsanlage könnte der Containerumschlag einen deutlichen Schub bekommen. Die Realisierung des Umschlagsterminals ist bis Ende 2014 avisiert.

Die Vermarktungsmöglichkeiten für Flächen im Hafengebiet sind begrenzt, da nur noch wenige Reserveflächen zur Verfügung stehen. Zudem weisen einige der noch zur Verfügung stehenden Flächen Restriktionen (Naturschutz, Bodendenkmäler, Restriktionen durch vorhandene Betriebe) auf, die eine Bebauung verhindern bzw. z. T. erschweren. Faktisch vermarktbar sind noch rd. 68 ha, wobei große Flächen und Grundstücke von über 10 ha so gut wie nicht verfügbar sind. Größere Nachfragen von Logistikern können daher zurzeit nicht befriedigt werden. Zur Funktionsfähigkeit und Fortentwicklung des Hafens sind weitere Gewerbeflächen notwendig, die sich lage-

perspektivisch vor allem in Richtung Süden ergeben (evtl. interkommunale Entwicklung mit der Stadt Meerbusch).

Das Hafengebiet ist nicht konkret abgrenzbar und auch nicht als SO-Gebiet ausgewiesen. Im Hafen werden die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig verpachtet, so dass die Ansiedlungen auf Pachtbasis nicht in die Datenbeständen zur verbrauchsgestützten Projektion enthalten sind und folgerichtig auch nicht mit fortgeschrieben werden, da es sich bei dem Hafen um eine speziellen Gewerbestandort von überregionaler Bedeutung handelt.

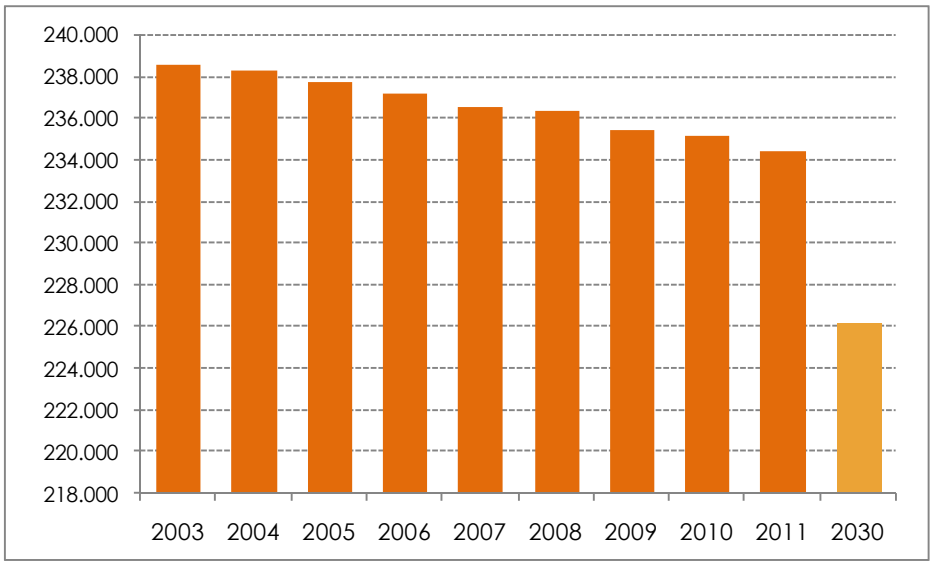
2.3 | Sozioökonomische Trends

2.3.1 | Demographie und Arbeitskräftepotenzial

Krefeld hat rund 234.400 Einwohner (Stand Ende 2011). Im Zeitraum von 2003 bis Ende 2011 ging die Einwohnerzahl Krefelds um 1,7 % zurück und verlief damit in etwa parallel zur Landesentwicklung von Nordrhein-Westfalen (-1,3 %). Nach der Prognose des Landesbetriebs Information und Technik (IT NRW) soll die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2030 auf rd. 226.000 (-3,7 %) weiter zurückgehen. Auch die Langfristprognose für Krefeld folgt dem landesweiten Trend (-4,9 % in NRW).

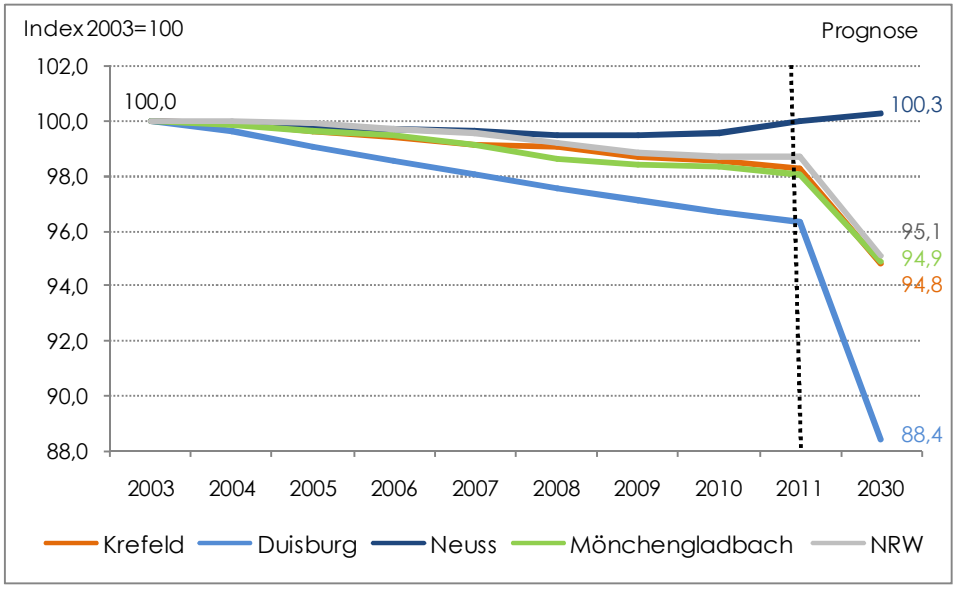
Im regionalen Vergleich mit Duisburg, Mönchengladbach und Neuss zeigt sich nur für Neuss eine stabile Entwicklung. Einen deutlichen größeren Einwohnerverlust als für Krefeld prognostizieren die Demographen für die Stadt Duisburg (-11,6 %).

Abb. 6: Einwohnerentwicklung Krefeld und Prognose 2030



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung nach Angaben IT NRW

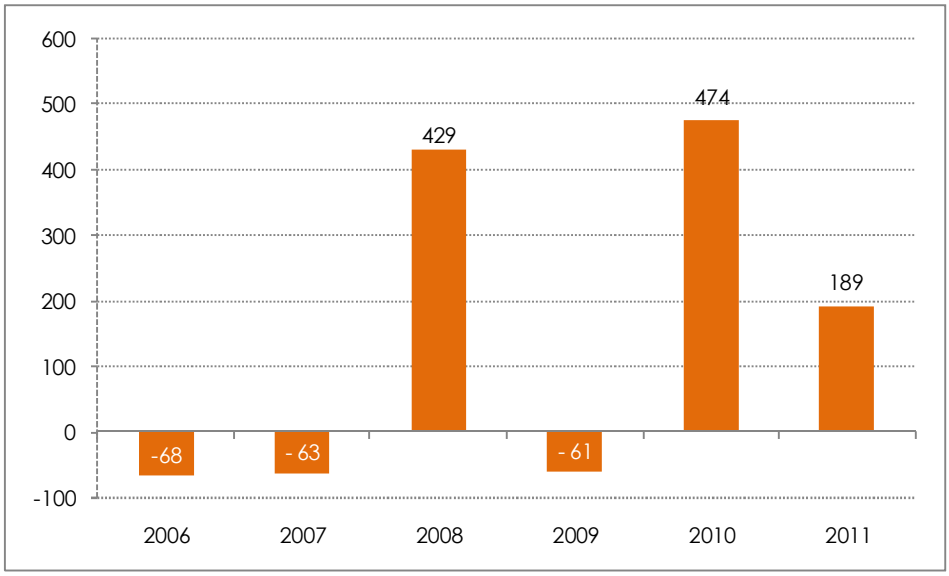
Abb. 7: Einwohnerentwicklung & Prognose im Städtevergleich



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben IT NRW

Zur negativen Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit trägt vor allem die natürliche Bevölkerungsbewegung bei. Im Gegensatz zu dieser, zeigt der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo (also die Differenz von Zu- und Fortgezogenen) - trotz deutlicher jährlicher Schwankungen - einen positiven Trend. Im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2011 lag der Saldo bei einem Plus von 150 Personen pro Jahr.

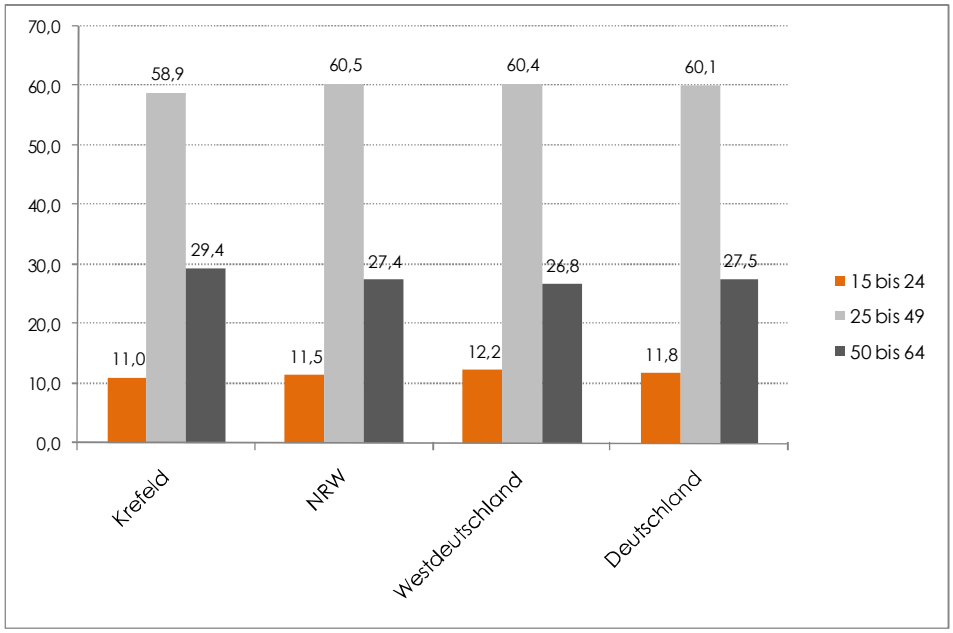
Abb. 8: Wanderungssaldo (Zu- und Fortgezogene) in Krefeld



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben IT NR

Die Altersstruktur der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte[6]) weist für Krefeld erkennbare Unterschiede zum Landes- und Bundesdurchschnitt auf. Der Anteil der älteren Mitarbeiter, die demnächst aus dem Berufsleben ausscheiden, liegt in Krefeld mit 29,4 % deutlich über dem entsprechenden Anteil in NRW (27,4 % und Deutschland (27,5 %). Umgekehrt fallen der Beschäftigtenanteil in der Alterskohorte der 25 bis 49-Jährigen mit 58,9 % sowie der Anteil der jungen Beschäftigten vergleichsweise geringer aus.

Abb. 9: Anteil der Alterskohorten nach Jahren der SVP-Beschäftigten in Krefeld (2012) in %

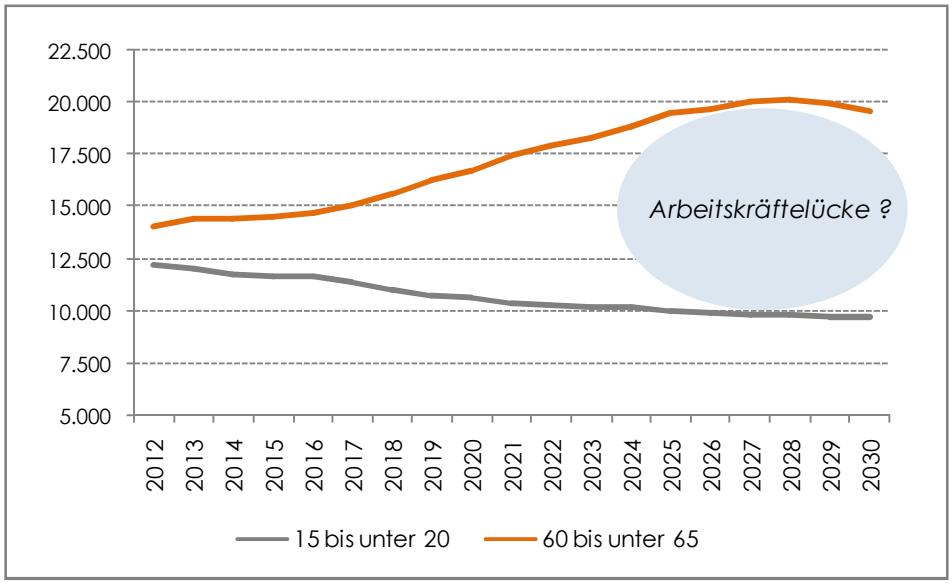


Quelle: Georg Consulting. eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit

Die Lücke aus jungen nachrückenden und älteren aus dem Berufsleben ausscheidenden Arbeitskräften spreizt sich bereits ab ca. 2017 immer mehr. Die Zahl der Einwohner in der Alterskohorte 15 bis unter 20 Jahre wird bis zum Jahr 2030 um rund 20 % zurückgehen. Die Entwicklung in dieser Alterskohorte verläuft etwas günstiger als in NRW. Dennoch stehen dem Arbeitsmarkt vor Ort immer weniger junge Arbeitskräfte zur Verfügung. Umgekehrt steigt die Zahl der 60- bis unter 65- Jährigen in Krefeld ab ca. 2020 deutlich stärker als im Landesdurchschnitt und erreicht bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs um knapp 40 %. Neben der endogenen Entwicklung des Arbeitskräftepotenzials wirken sich die regionalen Pendlerverflechtungen auf den Arbeitsstandort bzw. Arbeitsmarkt Krefeld aus (siehe hierzu auch Kapitel 2.3.3). Wirtschaftsstarke Standorte üben in aller Regel eine hohe Gravitation aus und haben einen positiven Pendlerüberschuss, was sich mildernd auf den Rückgang des Arbeitskräftepotenzials vor Ort auswirkt.

[6] Zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen alle Arbeitnehmer einschließlich der Auszubildenden, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind, Aus dieser Abgrenzung ergibt sich, dass in der Regel alle Arbeiter und Angestellten von der Sozialversicherungspflicht erfasst werden. In wenigen Fällen besteht auch für Selbstständige eine Versicherungspflicht. Unbezahlt mithelfende Familienangehörige und Beamte zählen grundsätzlich nicht zu dieser Gruppe.

Abb. 10: Entwicklung Arbeitskräftepotenzial (Alterskohorten in Jahren) in Krefeld bis zum Jahr 2030

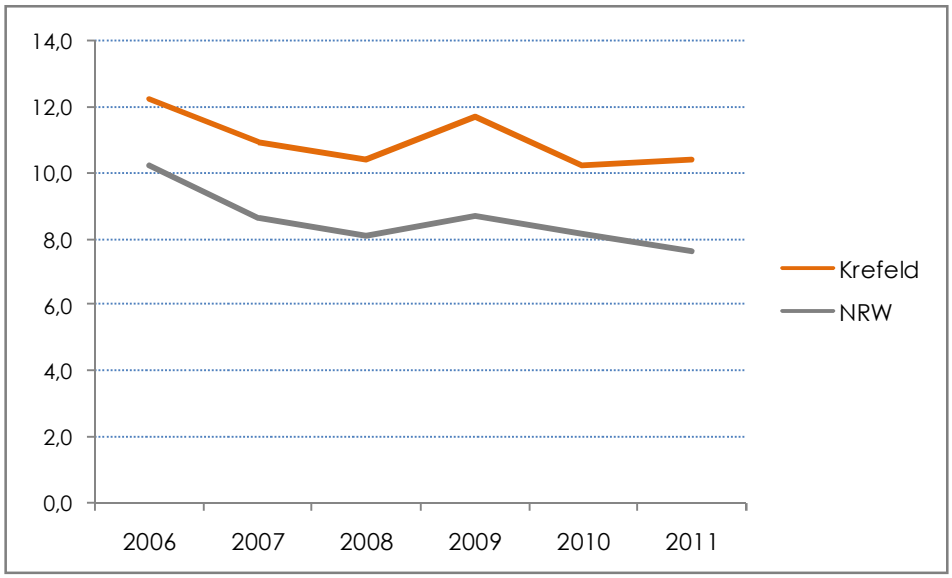


Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben IT NRW

2.3.2 | Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Krefeld weist seit Jahren eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit auf. Im Jahr 2012 lag die Arbeitslosenquote in Krefeld bei 10,5 % und damit 2,6 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Im Landesdurchschnitt von NRW betrug die Quote 7,9 % und im Bundesdurchschnitt 6,7 %. Die Arbeitslosenquote in Krefeld hat sich im Zeitverlauf aber erkennbar verringert. Im Jahr 2006 lag die Quote noch bei 12,2 %.

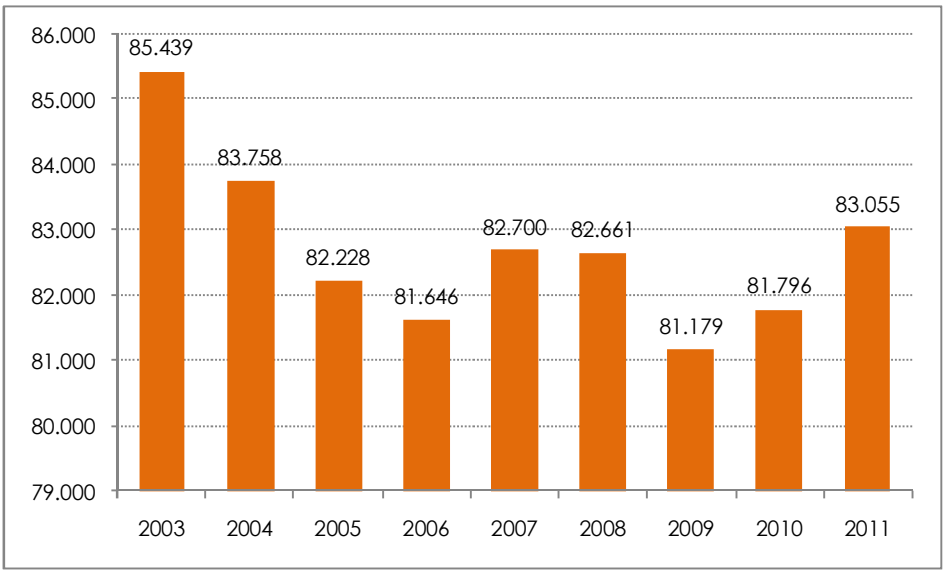
Abb. 11: Entwicklung Arbeitslosenquote Krefeld in %



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung nach Angaben der BA für Arbeit

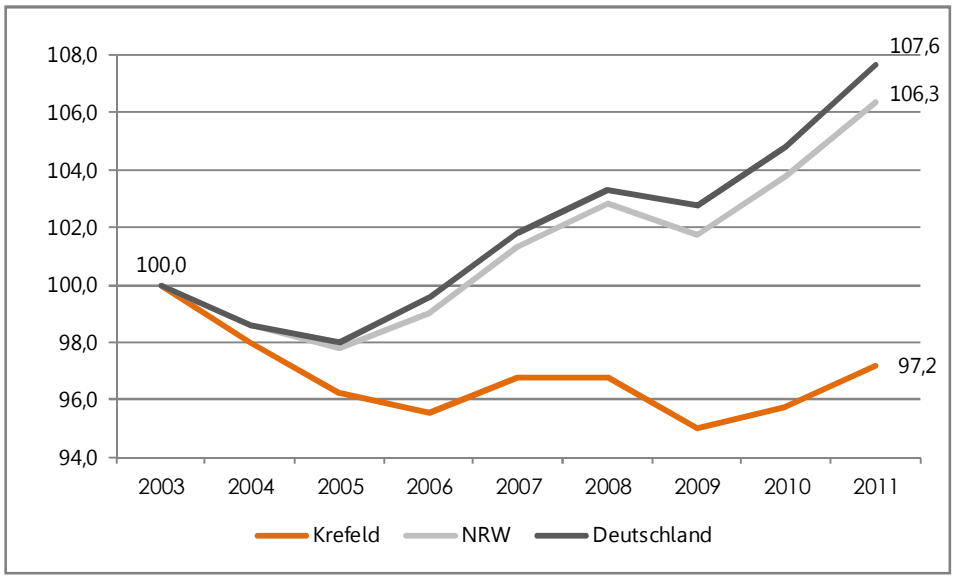
In Krefeld gab es im Jahr 2011 83.055 SVP-Beschäftigte.[7] Das waren 2,8 % weniger als im Jahr 2003. Die Entwicklung verlief damit deutlich konträr zur Entwicklung in NRW und in Deutschland, wo die Beschäftigtenzahlen um 6,3 % bzw. 7,6 % zulegen konnten.

Abb. 12: Beschäftigtenentwicklung Krefeld



Quelle: Georg Consulting. eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit

Abb. 13: Index Beschäftigtenentwicklung Krefeld im Vergleich (2003 = 100)



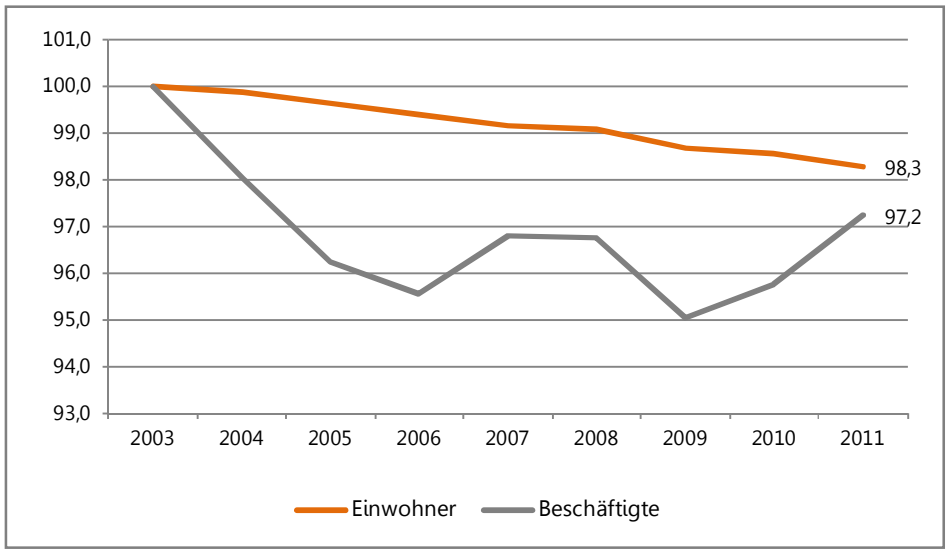
Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit

[7] Im Juni 2012 konnten 83.060 SVP-Beschäftigte registriert werden, so dass im Jahresvergleich 2012 zu 2011 keine signifikante Entwicklung zu verzeichnen war.

Aufgrund der Wirtschaftsstruktur (hoher Anteil des Verarbeitenden Gewerbes mit hoher internationaler Verflechtung) war Krefeld von der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise relativ stark betroffen. Überlagert wurde und wird die Entwicklung vom anhaltenden Strukturwandel. Allein das Verarbeitende Gewerbe hat im Zeitraum 2008 bis Ende 2011 rund 6 % an Beschäftigten abgebaut. Der Zuwachs in den Dienstleistungsbereichen und z. B. in der Logistik konnte diesen Verlust bisher nicht kompensieren (siehe hierzu auch Kapitel 3).

Sowohl die Einwohner- als auch die Beschäftigtenentwicklung sind im Zeitraum 2003 bis 2011 in relativ ähnlicher Größenordnung rückläufig gewesen, wobei seit 2010 bei den Beschäftigten deutliche Erholungstendenzen festzustellen sind.

Abb. 14: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung Krefeld (2003 = 100)



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit und IT NRW

Die Qualifikationsmerkmale der SVP-Beschäftigten in Krefeld zeigen einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten. Dieser liegt in Krefeld bei einem Wert von 9,9 % und damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Landes- und 0,9 Prozentpunkte unter den Bundesdurchschnitt.

Wird nur das Verarbeitende Gewerbe betrachtet, so zeigt sich mit 10,3 % ein deutlich höherer Anteil von Hochqualifizierten als im Landesdurchschnitt von NRW. Mit dem Anteilswert liegt Krefeld in etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts (10,5 %). Das Verarbeitende Gewerbe hat somit eine hohe Bedeutung für die Bindung hochqualifizierter Arbeitskräfte und damit auch von Know How an den Standort Krefeld.

Im Bereich Logistik liegt der Anteil Hochqualifizierter deutlich niedriger. Bundesweit liegt der entsprechende Anteil bei 3,1 %, in NRW bei 2,5 % und in Krefeld noch niedriger bei 1,5 %. Umgekehrt liegt der Anteil von Beschäftigten ohne Berufsausbildung im Bereich der Logistik in Krefeld am höchsten (20,2 %). Im Bundesdurchschnitt erreicht der Anteil 13,0 % und in NRW 15,6 %. In den Werten zeigt sich, dass die Logistik eine wichtige Funktion zur Minderung der z. T. hohen strukturellen Arbeits-

losigkeit erfüllt (unabhängig von dem unbestrittenen Handlungsziel, Arbeitskräfte durch Bildungsmaßnahmen für den Arbeitsmarkt nachhaltig und besser zu qualifizieren).

Insgesamt liegt der Anteil von Beschäftigten ohne Berufsausbildung mit einem Wert von 14,5 % leicht unter dem Landes- und ebenfalls leicht über dem Bundesdurchschnitt. Der Anteil unqualifizierter Beschäftigung liegt auch im Verarbeitenden Gewerbe tendenziell höher. Mit einem Anteil von 17,2 % unqualifizierter Beschäftigter in diesem Bereich zeigt sich für Krefeld eine deutlich positivere Situation als im Landesdurchschnitt; hier liegt der entsprechende Anteil bei 20,0 %. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil bei 16,7 %.

Tab. 1: Qualifikationsmerkmale der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (2013)

Stadt Region	Beschäftigte insgesamt		Verarbeitendes Gewerbe		Logistik	
	Hochqaulifizierte[8], in %	ohne Berufsabschluss, in %	Hochqaulifizierte, in %	ohne Berufsabschluss, in %	Hochqaulifizierte, in %	ohne Berufsabschluss, in %
Krefeld	9,9	14,5	10,3	17,2	1,4	20,2
NRW	10,4	15,2	8,7	20,0	2,5	15,6
BRD	10,8	13,5	10,5	16,7	3,1	13,0

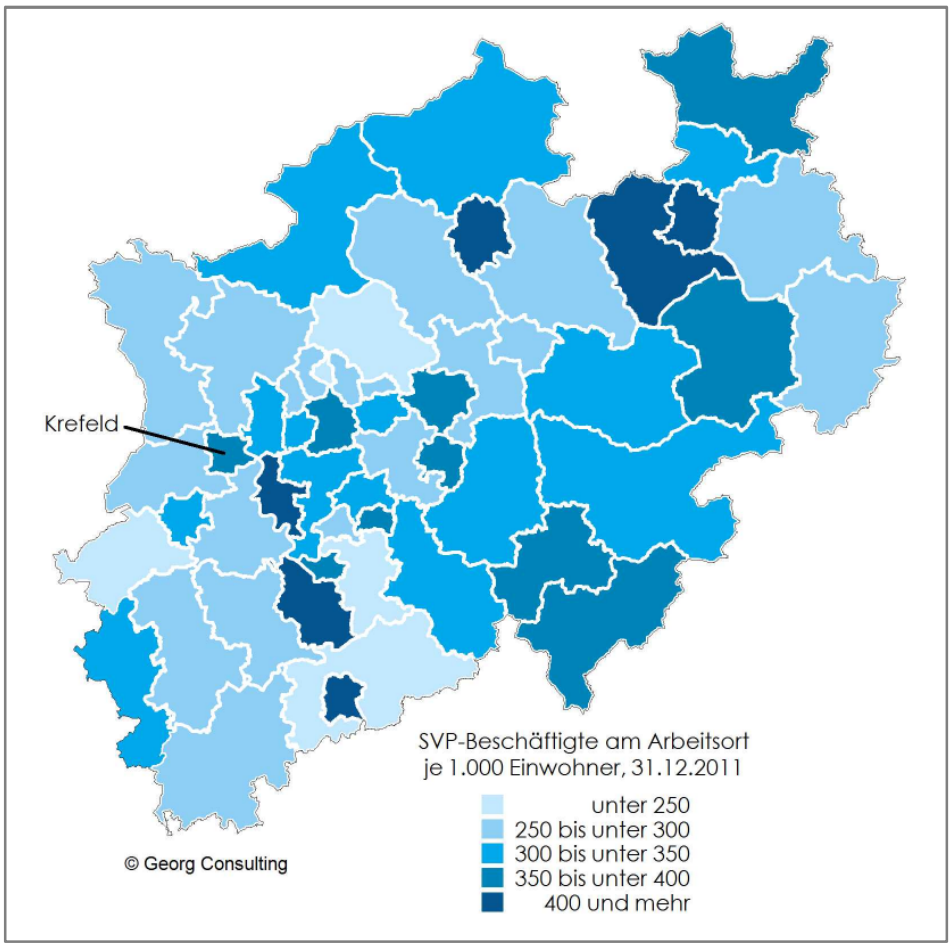
Quelle: Georg Consulting, eigene Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit

2.3.3 | Bedeutung Krefelds als Arbeitsstandort

Krefeld hat als Oberzentrum eine hohe überregionale Bedeutung als Arbeitsstandort. Ablesbar ist die Funktion an der Arbeitsplatzdichte sowie an den regionalen Pendlerverflechtungen. Wird die Zahl der Arbeitsplätze am Arbeitsort in Relation zur Einwohnerzahl betrachtet, so fällt auf, dass Krefeld mit 354 SVP-Beschäftigten je 1.000 der bedeutendste Arbeitsstandort am Niederrhein ist. Im Landesdurchschnitt von NRW erreicht der Quotient aus SVP-Beschäftigten und Einwohnern einen Wert von 340.

[8] mit Fachhoch- und/oder Hochschulabschluss

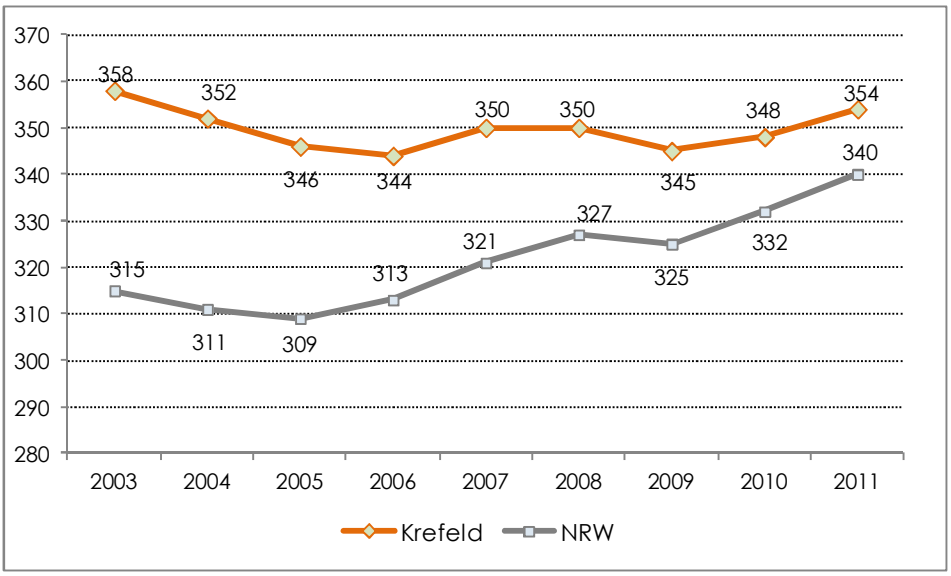
Abb. 15: SVP-Beschäftigte je 1.000 Einwohner



Quelle: Georg Consulting. eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit und IT NRW

Allerdings hat sich der Quotient in Krefeld tendenziell rückläufig entwickelt, was auf einen Funktionsverlust hindeutet. Im Jahr 2003 lag der Wert noch bei 358 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Insbesondere ab dem Jahr 2009 ist jedoch wieder ein deutlicher Anstieg des Quotienten feststellbar. Im Gegensatz zu Krefeld hat sich der Quotient auf Landesebene im Vergleichszeitraum fast kontinuierlich positiv entwickelt. Entfielen in NRW im Jahr 2003 rd. 315 SVP-Beschäftigte auf 1.000 Einwohner, so waren es im Jahr 2011 bereits 340 Beschäftigte (+7,9 %).

Abb. 16: Entwicklung SVP-Beschäftigte je 1.000 Einwohner



Quelle: Georg Consulting. eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit und IT NRW

Krefeld weist einen deutlich positiven Pendlersaldo auf. Im Jahr 2011 gab es 42.269 Einpendler und 32.443 Auspendler. Allerdings entwickelte sich der positive Pendlersaldo in den Jahren 2009 bis 2011 rückläufig (die Zahl der Auspendler stieg stärker als die Zahl der Einpendler). Auch dieses deutet, trotz absoluter Zunahme der Einpendler, auf einen gewissen Funktionsverlust als Arbeitsstandort hin. Die Pendlerquote je 1.000 Einwohner verringerte sich von 47,2 Pendlern je 1.000 Einwohner im Jahr 2009 auf 41,9 im Jahr 2011.

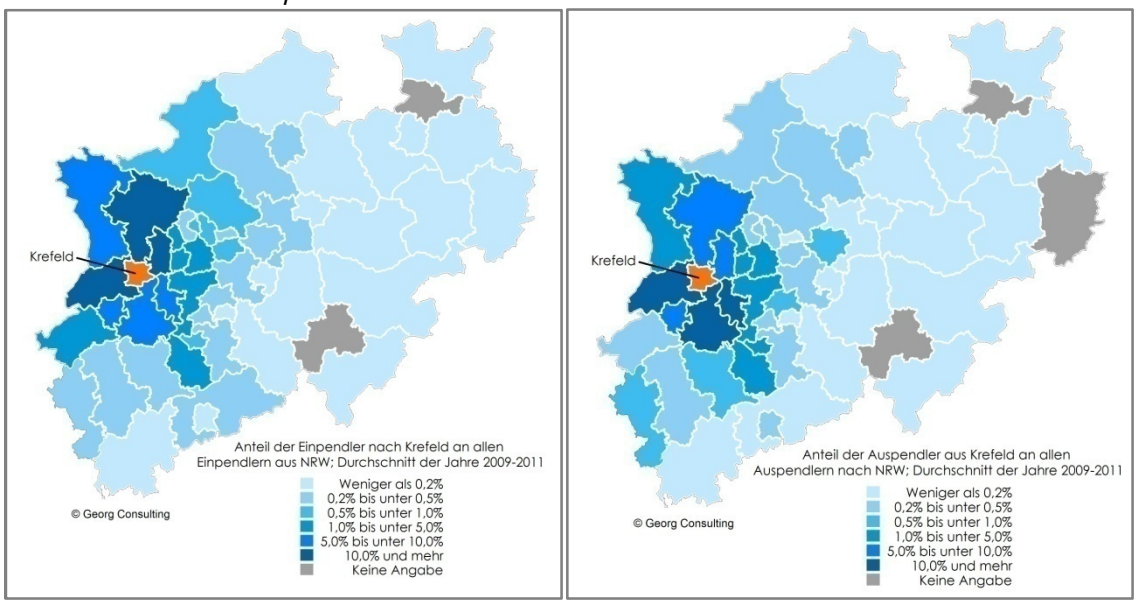
Tab. 2: Ein- und Auspendler

Jahr	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo	Pendlerquote je 1.000 E.
2009	41.727	30.622	11.105	47,2
2010	42.192	31.340	10.850	46,2
2011	42.269	32.443	9.826	41,9

Quelle: Georg Consulting, eigene Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, reicht die Gravitation Krefelds als Arbeitsstandort - aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit - weit in den Raum. Hohe Einpendlerzahlen gibt es vor allem aus Duisburg, Düsseldorf, Mönchengladbach und den Kreisen Viersen, Wesel, Kleve und Neuss. Ausgependelt wird vor allem in den Kreis Viersen, den Kreis Neuss und nach Düsseldorf.

Abb. 17: Ein- und Auspendleranteile Krefelds nach Kreisen



Quelle: Georg Consulting, eigene Berechnung und Darstellung nach Angaben der BA für Arbeit

2.3.4 | Fazit und SWOT-Bewertung

Die Makrolage Krefelds ist bestimmt durch die Lage in einer der wirtschaftsstärksten und verkehrlich am besten erreichbaren Wirtschaftsregionen Europas. Krefeld hat Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz, an den Schienenverkehr, aufgrund der Nähe zum Flughafen Düsseldorf an den Luftverkehr und ist Standort eines Hafens am Rhein. Von der Hafenentwicklung sind in Verbindung mit der Realisierung des geplanten Güterumschlagszentrums positive Impulse auf den Industrie- und Logistikstandort Krefeld zu erwarten.

Das Oberzentrum Krefeld weist eine hohe Bedeutung als regionaler Arbeitsstandort und einen weitreichenden Pendlerradius auf. Zwar ist die Einwohnerentwicklung, vor allem aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung rückläufig, doch konnte Krefeld in den letzten Jahren im Durchschnitt einen positiven Wanderungssaldo aus Zu- und Fortgezogenen erzielen.

Auffällige Schwächen des Standortes sind die gegen den Trend verlaufende negative Beschäftigtenentwicklung seit 2003, die vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit und der insgesamt unterdurchschnittliche Anteil an Hochqualifizierten sowie der überdurchschnittlich hohe Anteil an Älteren an der SVP-Beschäftigung. Der Arbeitsplatzquotient und der Pendlerquotient haben sich in den letzten Jahren tendenziell rückläufig entwickelt, was auf einen schleichenden Funktionsverlust der Stadt hindeutet.

Die Chancen der Zukunftsgestaltung liegen daher in einer aktiven Impulsgebung, u. a. durch die Bereitstellung von attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen, die die heraus-

ragenden Lageeigenschaften für Wachstum und Beschäftigung in Wert setzen. Die Wettbewerbsfähigkeit als attraktiver Wirtschaftsstandort kann u. a. durch flankierende Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes, zur Fachkräftesicherung und zur Weiterbildung und Qualifizierung der Beschäftigten verbessert werden.

Tab. 3: SWOT-Bewertung Rahmenbedingungen und sozioökonomische Trends

Stärken	Schwächen
▪ Makrolage in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands und im Schnittpunkt von internationalen Verkehrs- und Warenstromachsen ▪ Herausragende Lagegunst und überregional bis international gute verkehrliche Erreichbarkeit ▪ Positive Hafenentwicklung ▪ Geplantes Güterumschlagszentrum ▪ Überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzintensität (jedoch tendenziell rückläufig) ▪ Hohe Bedeutung als regionaler Arbeitsstandort mit räumlich weitreichenden Pendlerverflechtungen und einem deutlich positivem Pendlersaldo (bei insgesamt rückläufigem Pendlerquotient) ▪ Positiver Wanderungssaldo ▪ Hoher Anteil von Hochqualifizierten im Verarbeitenden Gewerbe	▪ Rückläufige Einwohnerzahl ▪ Entgegen dem Landes- und Bundestrend negative Beschäftigtenentwicklung ▪ Überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit, z. T. hohe strukturelle Arbeitslosigkeit ▪ Überdurchschnittlich hoher Anteil an älteren Beschäftigten ▪ Unterdurchschnittlicher Anteil von Hochqualifizierten an der SVP-Beschäftigung insgesamt
Chancen	**Risiken**
▪ Lagegunst und verkehrliche Erreichbarkeit sowie Hafenentwicklung als Impuls für die Logistikwirtschaft und für Logistikansiedlungen ▪ Abmilderung der absehbaren demographischen Effekte auf das Arbeitskräftepotenzial durch die positiven Pendlereffekte (Funktionserhalt Krefelds als überregional bedeutender Arbeitsstandort) ▪ Partizipation von Überschwappeffekten (Gewerbe und Wohnen) aus den Ballungsraumkernen, insbesondere Düsseldorf) ▪ Stärkung des Wohnstandortes, um Arbeitskräfte an Krefeld zu binden ▪ Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit durch Qualifizierungsmaßnahmen der Beschäftigung	▪ Ohne aktives Gegensteuern anhaltend hohe strukturelle Arbeitslosigkeit ▪ Wachsende Arbeitskräftepotenziallücke ▪ Ohne ausreichendes quantitatives und qualitatives Gewerbeflächenpotenzial keine Möglichkeiten für die Logistikwirtschaft (Inwertsetzung der Lagegunst und positiven verkehrlichen Erreichbarkeit) ▪ Ohne aktives Gegensteuern drohender Funktionsverlust

3 | Wirtschaftsstruktur und Branchenentwicklung

3.1 | Strukturelle Entwicklungen

Die Betrachtung der Wirtschaftsstruktur Krefelds zeigt im Vergleich mit NRW und Deutschland signifikante Unterschiede. Das gewerbeflächenrelevante Verarbeitende Gewerbe ist in Krefeld überproportional stark vertreten. Sein Beschäftigtenanteil liegt bei 26,8 % (in NRW bei 21,8 % und in Deutschland bei 22,5 %). Der Lokationskoeffizient[9] für das Verarbeitende Gewerbe in Krefeld erreicht einen Wert von 119,1 (BRD = 100). Das heißt, in Krefeld sind 19,1 % mehr Personen im Verarbeitenden Gewerbe beschäftigt als im Bundesdurchschnitt. Das Verarbeitende Gewerbe in Krefeld hat im Zeitraum 2008 bis 2011, u. a. in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise, deutlich an Beschäftigung verloren. Der Beschäftigtenrückgang um 6,2 % verlief dabei wesentlich stärker als im Bundesdurchschnitt (-1,3 %), so dass der Shiftfaktor[10] mit einem Wert von 0,95 unter 1 (BRD = 1) liegt. Der Beschäftigungstrend für das Jahr 2012 zeigt für das Verarbeitende Gewerbe im Vergleich zu 2011 (Datenstand jeweils Juni) einen weiteren Beschäftigtenrückgang um -2,0 % auf, so dass sich der Negativtrend auch in der jüngsten Vergangenheit fortgesetzt hat.

Schwerpunktbranchen innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes in Krefeld sind die Chemie (Lokationskoeffizient von 572,7), die Metallerzeugung (Lokationskoeffizient von 463,6) und der Maschinenbau (Lokationskoeffizient von 117,6). Während die chemische Industrie im Zeitraum 2008 bis 2011 nur einen leichten Beschäftigtenrückgang von -0,2 % zu verzeichnen hatte, fiel der Rückgang in der Metallerzeugung mit -9,5 % und im Maschinenbau mit -7,0 % wesentlich signifikanter aus (beachten Sie hierzu die Abbildung 19).

Während in der chemischen Industrie der Beschäftigtenrückgang im genannten Zeitraum bundesweit deutlich stärker ausfiel als in Krefeld, zeigt sich für die Metallerzeugung und den Maschinenbau ein umgekehrtes Bild. Während der Maschinenbau insbesondere durch die Finanz- und Wirtschaftskrise negativ beeinflusst war, zeigen sich für die Stahlindustrie Anzeichen einer weltweiten Strukturkrise.

Weitere Branchen innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes mit hoher Lokation aber rückläufiger Beschäftigung sind das Druckgewerbe und die Textilindustrie. Eine positive Entwicklung hingegen verzeichnete der Bereich Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen. Der Beschäftigtenanteil lag 2011 bei „nur" 1,3 %. Damit waren dennoch 160 % mehr Personen in diesem Bereich in Krefeld beschäftigt als im Bundesdurchschnitt. Und auch die Beschäftigtenentwicklung verlief im Zeitraum 2008 bis 2011 mit 13,3 % deutlich positiver als im Bundestrend (+10,0 %).

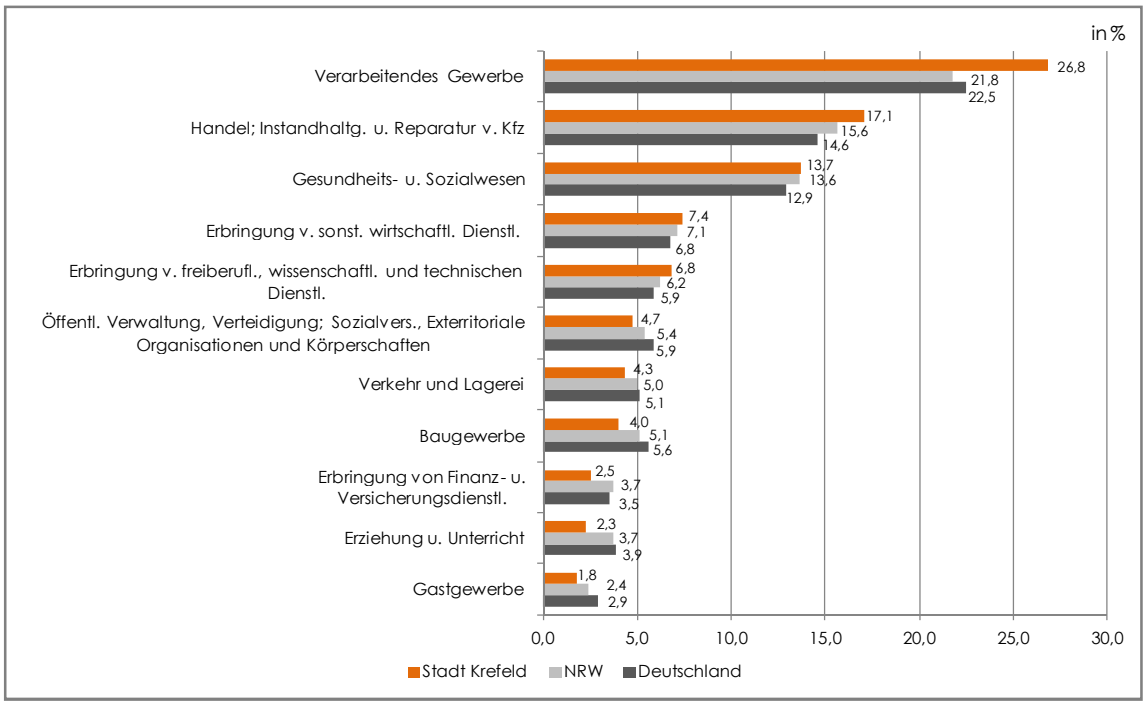
[9] Der Lokationskoeffizient drückt aus, um wie viel mehr oder weniger Personen einer Branchen als im Bundesdurchschnitt beschäftigt sind (BRD = 100)

[10] Der Shiftfaktor drückt aus, ob eine Entwicklung tendenziell positiver oder negativer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist (BRD = 1)

Weitere Schwerpunktbranchen/-zweige in Krefeld sind der Handel (Beschäftigtenanteil von 17,1 %) und das Baugewerbe (Beschäftigtenanteil von 4 %). Während im Handel (Einzelhandel-, KFZ-Handel und Großhandel) überdurchschnittliche viele Personen beschäftigt sind (Funktion Krefelds als Oberzentrum), gibt es im Baugewerbe einen unterdurchschnittlichen Beschäftigtenanteil. Der Lokationskoeffizient im Bereich Handel liegt bei einem Wert von 117,1 und im Baugewerbe bei einem Wert von 71,4. Beide Bereiche/Zweige haben in den letzen Jahren in Krefeld - im Gegensatz zu einem bundesweit positiven Beschäftigungstrend - einen Beschäftigtenrückgang aufzuweisen.

Der Zweig Verkehr und Lagerei (Logistik) gehörte in Krefeld zu den wenigen gewerblichen Bereichen mit positiver Wachstumsdynamik. Der Beschäftigtenanteil der Logistik lag in Krefeld im Jahr 2011 bei 4,3 %, was einem unterdurchschnittlichen Anteil und einem Lokationskoeffizient von 84,3 entspricht. In Krefeld sind somit rund 16 % weniger Personen im Bereich Logistik beschäftigt als im Bundesdurchschnitt. Die Beschäftigung konnte im Zeitraum von 2008 bis 2011 jedoch überdurchschnittlich stark um 12,4 % zulegen. Im Bundesdurchschnitt betrug der Zuwachs „nur" 4,3 %, so dass der Shiftfaktor für Krefeld im Bereich Logistik bei einem Wert von 1,08 liegt. Die Zahl der Beschäftigten in der Logistik am Standort in Krefeld hat sich im Jahresvergleich Juni 2012 zu Juni 2011 um weitere 4,6 % erhöht.

Abb. 18: Wirtschaftsstruktur nach Beschäftigtenanteilen, in %



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit

Weitere Schwerpunktbranchen/-zweige in Krefeld sind das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Beschäftigtenanteil von 13,7 %, die Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen mit einem Beschäftigtenanteil von 7,4 % sowie die Erbringung von freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleitungen (Beschäftigtenanteil von 6,8 %). Der relativ hohe Anteil und der Zuwachs im Bereich der sonstigen Dienstleistungen sind u. a. darauf zurückzuführen, dass die sogenannte „Arbeitnehmerüberlassung" (Zeitarbeit) diesem Wirtschaftszweig zugeordnet wird. Rund 42,3 % der Beschäftigten in diesem Dienstleistungsbereich entfallen auf die Arbeitnehmerüberlassung. Der Beschäftigtenverlust der Industrie in Krefeld dürfte somit im Kern tendenziell geringer liegen als es der Trend verdeutlicht.

Während der Beschäftigtenanteil im Gesundheits- und Sozialwesen sowie im Bereich „Erbringung sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen" über dem Bundesdurchschnitt liegt, zeigen sich in den Bereichen Erziehung & Unterricht, im Gastgewerbe und bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen deutlich niedrige Lokationskoeffizienten.

Das Gesundheits- und Sozialwesen konnte seine Beschäftigung von 2008 bis 2011 um knapp 19 % und damit stärker als im Bundesdurchschnitt ausbauen (Shiftfaktor von 1,07). Im Jahresvergleich 2012 zu 2011 hat sich die Beschäftigung um 3,1 % weiter erhöht. Ebenfalls überdurchschnittlich positiv entwickelt haben sich das Grundstücks- und Wohnungswesen mit einem Shiftfaktor von 1,08, die Erbringung von freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen mit einem Shiftfaktor von 1,40, der Bereich Erziehung und Unterricht (Shiftfaktor von 1,06) sowie der Bereich Kunst, Unterhaltung und Erholung (Shiftfaktor von 1,09). Auch die Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen hat sich positiv entwickelt, allerdings im Bundesvergleich eher unterdurchschnittlich (Shiftfaktor von 0,88). Zu den Beschäftigungsverlierern in den Dienstleistungsbereichen zählen in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise die Finanz- und Versicherungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation.

Durchschnittliche Beschäftigtenanteile weist Krefeld im Bereich Energieversorgung und der Wasser- und Abfallwirtschaft auf. Allerdings wachsen diese Bereiche in Krefeld erkennbar stärker als im Bundesdurchschnitt.

Werden die Ergebnisse der Beschäftigtenentwicklung zusammenfassend betrachtet, wird deutlich, dass gerade das gewerbeflächenrelevante Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe an Beschäftigung verlieren. Im Verarbeitenden Gewerbe sind die Beschäftigtenverluste z. T. auf die dominierenden Schwerpunktbranchen bezogen. Insofern wirkt sich dieser Trend nicht per se restriktiv auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen aus.

In diesem Zusammenhang ist auf die Tatsache hinzuweisen, dass sich der Gewerbeflächenbedarf bereits seit Mitte der 90er Jahre von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt hat und eher durch die Entwicklung der Bruttowertschöpfung und veränderte Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt wird – ein Rückgang an Beschäftigung

somit nicht mit einer Abnahme des Flächenbedarfs gleichzusetzen ist (beachten Sie hierzu auch das Kapitel 5.1 „Übergeordnete Trends der Gewerbeflächennachfrage“.[11]).

Tab. 4: Zusammenfassung Branchenanalyse Krefeld
(siehe hierzu auch die nachfolgende Abbildung 19)

Schwerpunktzweige, 2011 (Beschäftigtenanteil in %, z. T. Lücken aufgrund Datenschutz)	Branchen/Zweige mit hohem Lokationskoeffizienten, 2011 (>100)	Branchen/Zweige mit hohem Shiftfaktor 2008 bis 2011 (>1)
Herstellung chemischer Erzeugnisse (6,3%)	Herstellung chemischer Erzeugnisse	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
Metallerzeugung und -bearbeitung (5,1%)	Metallerzeugung und -bearbeitung	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
Maschinenbau (4,0%)	Maschinenbau	Wasserversorgung, Abwasser- u. Abfallentsorgung
Baugewerbe (4,0 %)	Reparatur/Installation von Maschinen & Ausrüstungen	Reparatur/Installation von Maschinen & Ausrüstung
Handel inkl. KFZ (17,1 %)	Handel inkl. KFZ	Energieversorgung
Verkehr und Lagerei (4,3 %)	Herstellung von Papier und Pappe	Verkehrs und Lagerei
Freibrufl. wiss.. & techn. DL (6,8 %)	Freibrufl. wiss.. & techn. DL	Freibrufl. wiss.. & techn. DL
Sonstige wirtschaftliche DL (7,4%)	Sonstige wirtschaftliche DL	Grundstücks- und Wohnungswesen
Gesundheits- und Sozialwesen (13,7%)	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheits- und Sozialwesen
Öffentliche Verwaltung (4,7%)	Herstellung von Bekleidung und Textilien	Herstellung von Bekleidung
	Kunst, Unterhaltung & Erholung g	Kunst, Unterhaltung & Erholung
		Herstellung von Holz-, Korb- u. Korbwaren (ohne Möbel)
		Erziehung & Unterricht

Quelle: Georg Consulting, eigene Zusammenstellung

[11] Eine Prognose des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs über die Prognose der Beschäftigung ist daher nicht mehr zielführend. Auch können hierüber keine impulsgebenden Entwicklungen abgebildet werden.

GEORG CONSULTING

Abb. 19: Branchenanalyse Krefeld nach Lokationskoeffizient und Shiftfaktor

	2011	2011	2011	2011	2008 bis 2011	2008 bis 2011	2011	2008 bis 2011
	Deutschland	**Anteil**	**Stadt Krefeld**	**Anteil**	**Entwicklung D**	**Entwicklung KR**	**Lokation KR**	**Shift Standort KR**
Insgesamt	28.787.490	100,0	83.055	100,0	4,2	0,5		0,96
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	199.862	0,7	207	0,2	4,7	7,3	28,6	1,02
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	85.718	0,3	*	k. A.	-7,8	k. A.	k. A.	k. A.
C Verarbeitendes Gewerbe	6.486.410	22,5	22.279	26,8	-1,3	-6,2	119,1	0,95
10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	585.105	2,0	1.451	1,7	2,4	-6,9	85,0	0,91
11 Getränkeherstellung	65.026	0,2	*	k. A.	-6,9	k. A.	k. A.	k. A.
12 Tabakverarbeitung	10.220	0,0	0	0,0	1,2	k. A.	k. A.	k. A.
13 Herstellung von Textilien	73.546	0,3	578	0,7	-9,0	-30,2	233,3	0,77
14 Herstellung von Bekleidung	39.084	0,1	151	0,2	-12,4	-7,9	200,0	1,05
15 Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen	16.051	0,1	*	k. A.	-2,4	k. A.	k. A.	k. A.
16 Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)	110.612	0,4	138	0,2	-3,3	7,8	50,0	1,11
17 Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus	126.793	0,4	455	0,5	-2,5	-3,0	125,0	1,00
18 Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	157.488	0,5	357	0,4	-28,0	-32,1	80,0	0,92
19 Kokerei und Mineralölverarbeitung	27.481	0,1	*	k. A.	-0,3	k. A.	k. A.	k. A.
20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen	312.315	1,1	5.269	6,3	-4,9	-0,2	572,7	1,05
21 Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen	125.924	0,4	0	0,0	11,3	k. A.	k. A.	k. A.
22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	357.971	1,2	114	0,1	0,1	1,8	8,3	1,01
23 Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	198.890	0,7	81	0,1	-2,7	-4,7	14,3	0,98
24 Metallerzeugung und -bearbeitung	315.992	1,1	4.220	5,1	-5,6	-9,5	463,6	0,96
25 Herstellung von Metallerzeugnissen	773.508	2,7	1.161	1,4	-1,7	-5,1	51,9	0,97
26 Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	420.639	1,5	204	0,2	-4,9	-8,9	13,3	0,80
27 Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	347.648	1,2	439	0,5	2,9	-13,2	41,7	0,84
28 Maschinenbau	988.849	3,4	3.327	4,0	-1,0	-7,0	118	0,94
29 Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	811.573	2,8	*	k. A.	0,3	k. A.	k. A.	k.A.
30 Sonstiger Fahrzeugbau	136.735	0,5	*	k. A.	-0,1	k. A.	k. A..	k.A.
31 Herstellung von Möbeln	114.841	0,4	113	0,1	-3,3	-42,3	25,0	0,59
32 Herstellung von sonstigen Waren	225.420	0,8	259	0,3	3,9	-10,7	37,5	0,86
33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	144.699	0,5	1.098	1,3	10,0	13,3	260,0	1,03
D Energieversorgung	237.539	0,8	701	0,8	0,5	6,1	100,0	1,06
E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	227.751	0,8	656	0,8	3,3	7,4	100,0	1,04
F Baugewerbe	1.617.654	5,6	3.343	4,0	4,9	-1,9	71,4	0,94
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	4.201.019	14,6	14.174	17,1	2,6	-6,9	117,1	0,91
H Verkehr und Lagerei	1.479.921	5,1	3.611	4,3	4,3	12,4	84,3	1,08
I Gastgewerbe	849.149	2,9	1.482	1,8	7,0	-8,3	62,1	0,86
J Information und Kommunikation	861.870	3,0	1.853	2,2	3,6	-40,0	73,3	0,58
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1.010.515	3,5	2.116	2,5	-0,4	-3,4	71,4	0,97
L Grundstücks- und Wohnungswesen	215.481	0,7	485	0,6	5,2	13,3	85,7	1,08
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	1.705.125	5,9	5.656	6,8	9,5	52,9	115,3	1,40
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	1.970.558	6,8	6.159	7,4	16,9	2,5	108,8	0,88
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	1.682.861	5,8	3.933	4,7	1,3	-3,4	81,0	0,95
P Erziehung und Unterricht	1.124.373	3,9	1.896	2,3	4,2	10,8	59,0	1,06
Q Gesundheits- und Sozialwesen	3.699.744	12,9	11.353	13,7	11,1	18,8	106,2	1,07
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	235.435	0,8	981	1,2	7,3	17,5	150,0	1,09
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	811.785	2,8	1.966	2,4	-1,5	-13,9	85,7	0,87
T Private Haushalte	40.228	0,1	137	0,2	15,6	24,5	200,0	1,07

	Beschäftigtenanteile		**Entwicklung 2008 bis 2011**		**Lokation**		**Shift Standort**	
		>10 Prozent		>20 %		100 bis 120		>1,05
Quelle: Georg Connsulting , eigene Berechnungen nach Angaben der BA		5 bis 10 Prozent		>10 bis 20%		> 120 bis 200		> 1,0 bis 1,05
		3 bis 5 Prozent		>0 bis 10 %		> 200		0,95 bis 1,0
Der **Lokationskoeffizient** zeigt an, um wie viel mehr oder weniger Personen in einer Branche vor				<0 bis -10 %		50 bis 100		< 0,95
Ort im Vergleich zum Bundesdurchschnitt beschäftigt sind. (BRD = 100)				<-10 bis -20%		< 50		
				<-20%				

Der **Shiftfaktor** zeigt an, ob sich eine Branche relativ besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt entwickelt hat (BRD = 1)

Wie die Analysen zur Beschäftigtenentwicklung gezeigt haben, ist die Logistik eine der wenigen gewerbeflächenrelevanten Branchen mit überdurchschnittlich positiven Beschäftigungseffekten am Standort Krefeld.

Handel ist nur dann gewerbeflächenrelevant, wenn es um die Ansiedlung von Fachmärkten oder Verbrauchermärkten auf Gewerbestandorten (SO-Beplanung) geht. Die Erfahrung und auch die intensiven Standortbegehungen zeigen, dass es zahlreiche Gewerbestandorte mit einer hohen Fachmarktdichte gibt. Handel hat in der Vergangenheit z. T. stark zur Gewerbeflächennachfrage in Krefeld beigetragen. Inwieweit sich diese Entwicklung weiter fortsetzen wird, ist nicht einzuschätzen und ist vor allem vom Planungsrecht abhängig.

Dienstleistungen sind nur zu einem gewissen Teil gewerbeflächenrelevant. Der Anteil von Dienstleistungen in Gewerbegebieten liegt erfahrungsgemäß zwischen 10 % bis 15 %. Durch den Bedeutungsgewinn von wissensintensivem Gewerbe weisen jedoch zunehmend mehr Gewerbegebiete einen höheren Anteil an Büroarbeitsplätzen/ Bürobeschäftigten auf. Das Phänomen wird als „Tertiärisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes" beschrieben.

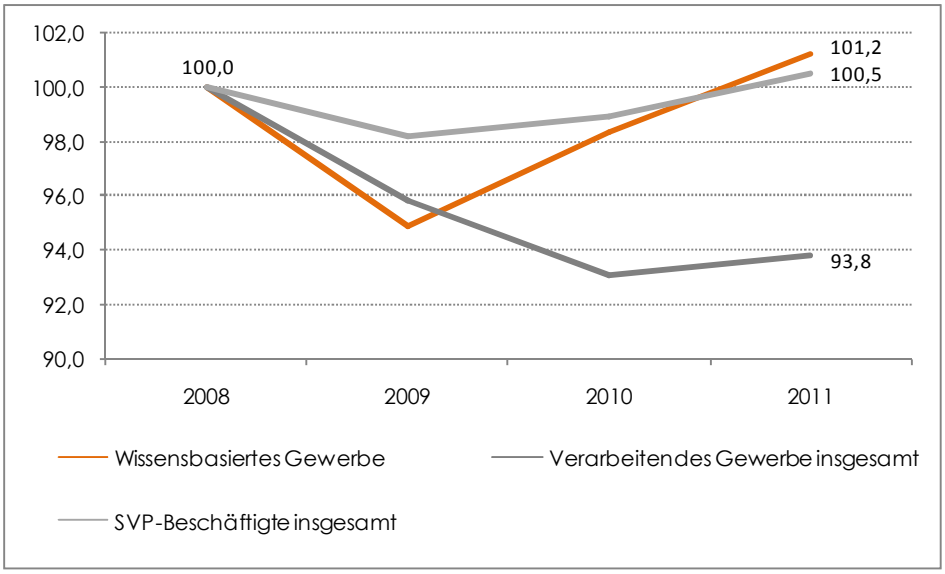
3.1.1 | Exkurs: Wissensintensives Gewerbe

Auffallend für Krefeld ist, dass die Beschäftigung im wissensintensiven Gewerbe[12] im Jahr 2011 erkennbar wieder über dem Krisenjahr 2008 liegt. Das wissensbasierte Gewerbe war zwar deutlich stark von der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen, es hat sich aber wieder schneller als das Verarbeitende Gewerbe und die SVP-Beschäftigung insgesamt erholt. Der Beschäftigtenanteil des wissensintensiven Gewerbes an der Gesamtbeschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe liegt in Krefeld bei rund 60 %.

Neben der Logistik ist somit auch für das wiedererstarkte und wachsende wissensintensive Gewerbe ein quantitativ und qualitativ bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot eine Grundvoraussetzung für wirtschaftliche Prosperität.

[12] Definiert nach der Liste wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige des Frauenhofer Instituts, des NIW und des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung

Abb. 20: Entwicklung des wissensbasierten Gewerbes im Vergleich (2008 = 100)



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der BA für Arbeit

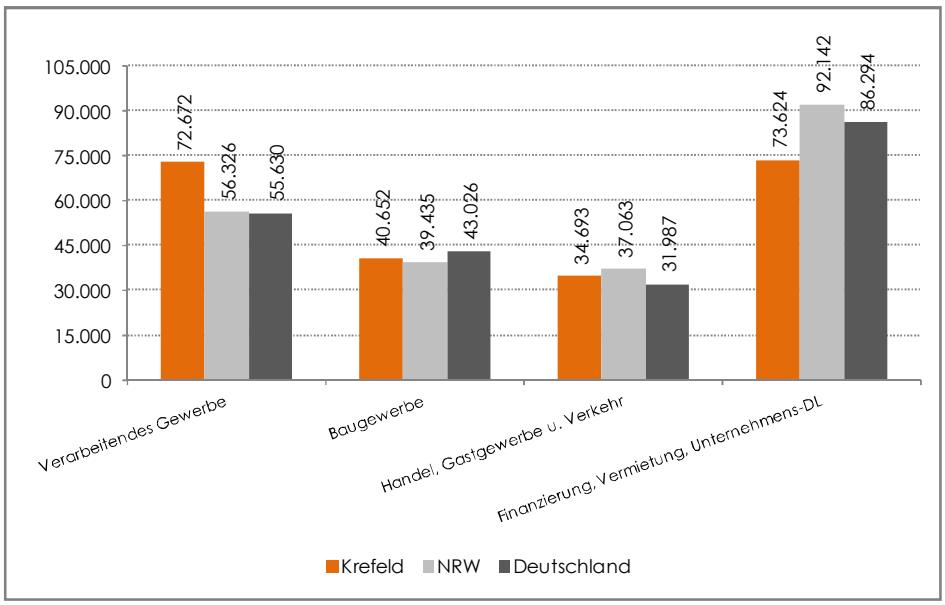
3.2 | Entwicklung der Bruttowertschöpfung

Das Verarbeitende Gewerbe in Krefeld ist überdurchschnittlich produktiv. Pro Erwerbstätigen werden 72.672 Euro (Stand 2009/2010) erwirtschaftet. Dieser Wert liegt um 29 % über dem Landesdurchschnitt von NRW (56.326 Euro) und um knapp 31 % über dem Bundesdurchschnitt (55.630 Euro).

Eine ähnlich hohe Wertschöpfung je Erwerbstätigen wie im Verarbeitenden Gewerbe wird im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistung erreicht. Pro Erwerbstätigen wurden hier 73.624 Euro erwirtschaftet. Dieser Wert liegt um 20 % unter dem Landesdurchschnitt von NRW (92.142 Euro) und um knapp 15 % unter dem Bundesdurchschnitt (86.294 Euro).

Im Baugewerbe liegt die Wertschöpfung mit 40.652 Euro je Erwerbstätigen leicht über dem Landes- und leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr wird eine Wertschöpfung von 34.693 Euro je Erwerbstätigen erreicht. Dieser Wert liegt unter dem Landesdurchschnitt von NRW, aber über dem Bundesdurchschnitt.

Abb. 21: Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen in Euro (2009/2010)[13]



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben IT NRW

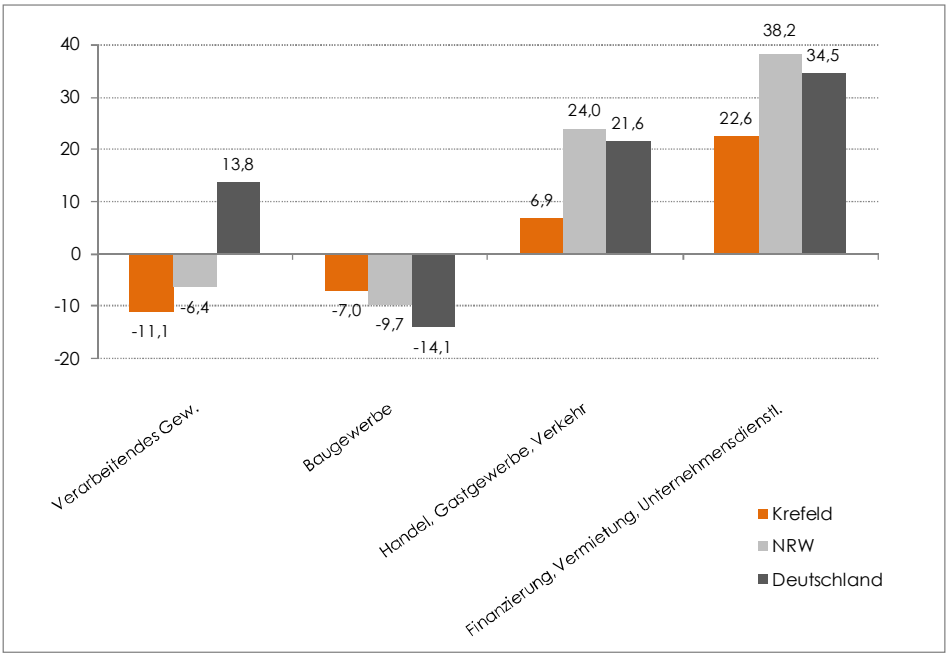
Der anhaltende Strukturwandel in Krefeld, das heißt der Verlust von Arbeitsplätzen in der Industrie und im Gewerbe und der Beschäftigungszuwachs im Dienstleistungssektor führen zumindest aktuell nicht zu einer insgesamt höheren Wertschöpfung.

In der längerfristigen Betrachtung zeigt sich, dass die Bruttowertschöpfungsleistung je Erwerbstätigen im Verarbeitenden Gewerbe in Krefeld und in NRW im Zeitraum von 1996 bis 2010 deutlich gesunken ist, während bundesweit ein Zuwachs um knapp 14 % verzeichnet werden konnte. Auch im Baugewerbe war die Entwicklung der Bruttowertschöpfung im genannten Zeitraum negativ, wobei hier auch auf Landes- und Bundes ebene ein Rückgang festzustellen war. Der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr hat seit 1996 sowohl in Krefeld als auch in NRW und bundesweit deutliche Zuwachs an Wertschöpfung erzielt. Der Zuwachs fiel in Krefeld (relativ betrachtet) jedoch am geringsten aus.

Den relativ stärksten Zuwachs an Wertschöpfung erzielte der Dienstleistungsbereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen mit zweistelligen Steigerungsraten. Aber auch hier fiel der Zuwachs für Krefeld im Vergleich mit NRW und dem Bundesgebiet am geringsten aus.

[13] Aktuelle Daten liegen nicht vor.

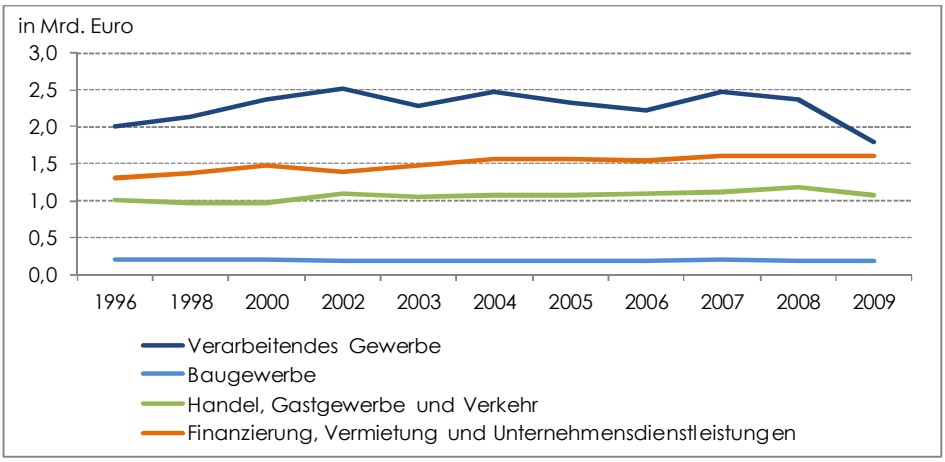
Abb. 22: Veränderung der Bruttowertschöpfung im Zeitraum 1996 bis 2010, in %



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben IT NRW

Trotz der eher rückläufigen Entwicklung trägt das Verarbeitende Gewerbe in Krefeld mit knapp 1,8 Mrd. Euro nach wie vor am meisten zur Wertschöpfung bei. Der Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen erwirtschaftete rd. 1,6 Mrd. Euro und lag an zweiter Stelle, noch vor dem Handel, Gastgewerbe und Verkehr und dem Baugewerbe.

Abb. 23: Entwicklung Bruttowertschöpfung nach Bereichen in Mrd. Euro



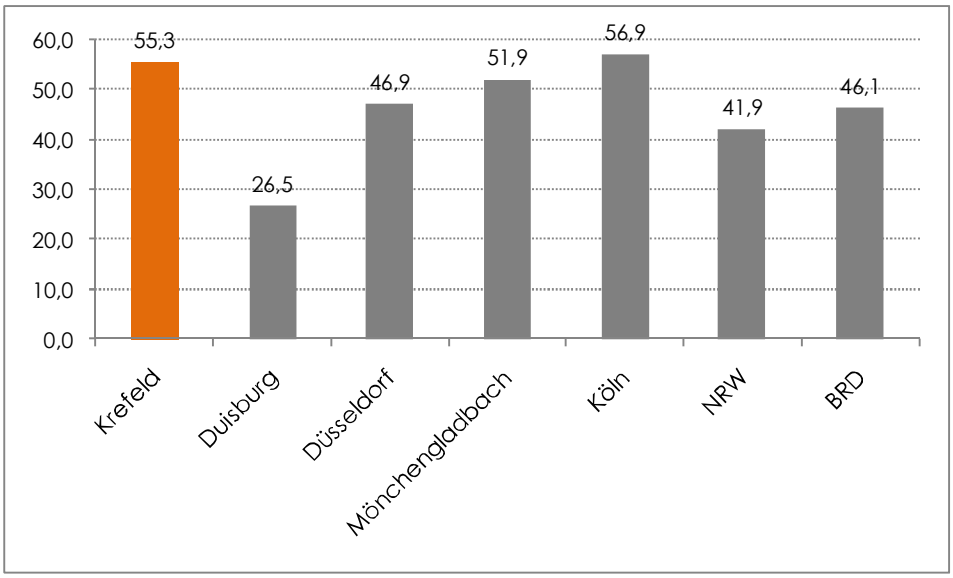
Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben IT NRW

3.3 | Internationale Verflechtung

Der Industrie- und Gewerbestandort Krefeld ist im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt deutlich stärker international verflochten. Der Anteil des Auslandsumsatzes im Verarbeitenden Gewerbe und im Bergbau[14] erreicht in Krefeld 55,3 %, während im Bundesdurchschnitt eine Exportquote von 46,1 % erzielt wird. Die Exportquote im Landesdurchschnitt liegt bei knapp 42 %.

Die Exportquote Krefelds liegt nicht nur deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt, sondern auch über den entsprechenden Werten von Duisburg, Düsseldorf und beispielsweise Mönchengladbach. Von den Vergleichsstädten erreicht nur noch Köln eine leicht höhere Quote als Krefeld.

Abb. 24: Anteil Auslandsumsatz im Verarbeitenden Gewerbe und Bergbau, 2012



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben IT NRW

Die hohe Exportquote in Krefeld ist insbesondere durch die starke chemische Industrie und die Stahlerzeugung, die am Standort für den Weltmarkt produzieren, sowie durch den international agierenden Maschinenbau begründet.

Bundesweit betrachtet, waren vor allem die Regionen von der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen, die überdurchschnittlich international verflochten sind. Allerdings haben sich die Regionen mit hoher Außenverflechtung auch am schnellsten wieder von der Krise erholt. Ablesbar ist dieser Effekt in Krefeld z. B. an der positiven Beschäftigtenentwicklung des wissensorientierten Gewerbes nach dem Jahr 2008.

[14] Die nordrhein-westfälische Statistik weist den Anteil des Auslandsumsatzes am Gesamtumsatz (Exportquote) im Verarbeitenden Gewerbe schwerpunktmäßig nur zusammen mit dem Bergbau aus.

3.4 | Entwicklung des Handwerks

Das Handwerk wird unterteilt in das sogenannte A-Handwerk und B-Handwerk. Gewerbeflächenrelevant ist das zulassungspflichtige A-Handwerk.[15] Eingetragen in die Handwerksrolle waren in Krefeld 1.394 Betriebe (Stand 2011). Die Zahl der Betriebe ist im Vergleich zu 2009 um 0,9 % zurückgegangen und damit exakt dem landesweiten Trend gefolgt.

Im Jahr 2011 waren im Krefelder A-Handwerk 8.205 Personen tätig. Im Vergleich zu 2009 ergibt sich ein Beschäftigtenrückgang um 0,6 %, während im Landesdurchschnitt nur ein leichtes Minus von -0,1 % zu verzeichnen war.

Auffällig für den Handwerksstandort Krefeld ist die überdurchschnittliche hohe Produktivität. Je im Handwerk tätiger Person wurden 2011 137.964 Euro erwirtschaftet. Das sind 15 % mehr als im Landesdurchschnitt von NRW. Umgekehrt lag der Umsatz je Betrieb mit 812.047 Euro um rd. 6,8 % unter dem Landesdurchschnittswert. Während im Handwerk in NRW im Durchschnitt 7,3 Personen tätig sind, ist das Handwerk in Krefeld kleinteiliger strukturiert. Hier sind im Durchschnitt 5,9 Personen je Betrieb tätig.

Tab. 5: Entwicklung und Kennzahlen des A-Handwerks in Krefeld im Vergleich

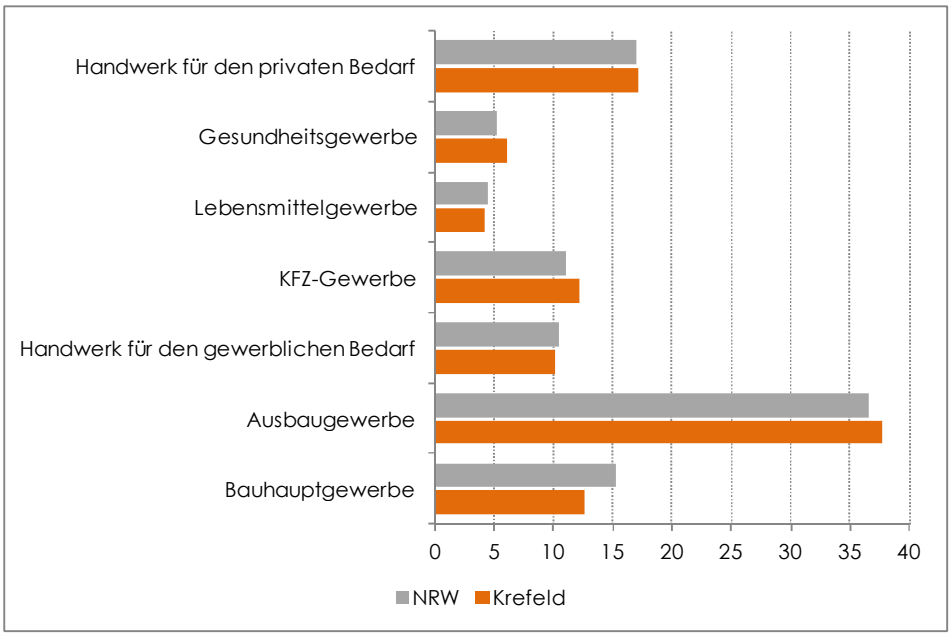
Stadt Region	Entwicklung tätige Personen 2009 bis 2011, in %	Entwicklung Betriebe 2009 bis 2011, in %	Ø Umsatz pro tätige Person 2011 in Euro	Ø Umsatz pro Betrieb 2011 in Euro	Ø Betriebsgröße nach Anzahl tätige Person 2011
Krefeld	-0,9	-0,6	137.964	812.047	5,9
NRW	-0,9	-0,1	119.540	870.930	7,3

Quelle: Georg Consulting, eigene Berechnung nach Angaben der Handwerkskammer Düsseldorf

Hinsichtlich der Struktur des Handwerks in Krefeld zeigen sich im Vergleich zu NRW keine signifikanten Unterschiede. Im Bauhauptgewerbe gibt es relativ weniger Betriebe als im Landesdurchschnitt. Dafür ist der Anteil des Ausbaugewerbes, des KFZ-Gewerbes und des Gesundheitsgewerbes in Krefeld tendenziell stärker ausgeprägt als in NRW.

[15] Das A-Handwerk umfasst im Wesentlichen die klassischen und zulassungspflichtigen Handwerksbereiche. Das B-Handwerk beinhaltet die zulassungsfreien und handwerksähnlichen Gewerke. Gewerbeflächenrelevant sind vor allem Betriebe des A-Handwerks.

Abb. 25: Betriebsstruktur im A-Handwerk Krefeld im Vergleich zu NRW, Anteile der Gewerke in % an der Gesamtbetriebszahl, 2011



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben der Handwerkskammer Düsseldorf

3.5 | Fazit und SWOT-Bewertung

Die Analyse der strukturellen Entwicklung macht deutlich, dass sich Krefeld nach wie vor im Prozess des Strukturwandels befindet und mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen hat. Der starke Industrie- und Gewerbesektor hat zwar eine überdurchschnittlich hohe Bruttowertschöpfung, baut jedoch Arbeitsplätze ab, während das Dienstleistungsgewerbe in Krefeld mit eher unterdurchschnittlicher Wertschöpfung an Beschäftigung zulegt.

International ausgerichtete Standorte waren von der Finanz- und Wirtschaftskrise stärker von der Krise betroffen, als Regionen mit geringer Außenverflechtung. Die überdurchschnittliche internationale Verflechtung ist zugleich außerordentliche Chance und Risiko des Wirtschaftsstandortes Krefeld. Einerseits stellen die industriellen Schwerpunktbranchen mit ihren namhaften und weltweit agierenden Unternehmen die außerordentlichen Stärken des Standortes Krefelds dar. Anderseits wird ohne eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur eine latente Krisenanfälligkeit erhalten bleiben.

Gewerbliche Wachstumsbereiche sind die Logistik und das wissensbasierte Gewerbe. Gerade attraktive Logistikstrukturen sind ein wesentlicher Faktor für effiziente Unternehmensprozesse in der Industrie und im Gewerbe (vertikale und horizontale Wertschöpfungsketten). Auch die weitere Entwicklung des Dienstleistungssektors ist in weiten Teilbereichen von der industriell-gewerblichen Struktur Krefeld abhängig. Darüber hinaus macht die hohe Zahl der im A-Handwerk tätigen Personen die Bedeutung des Handwerks für den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Krefeld deutlich.

Tab. 6: SWOT-Bewertung Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Stärken	Schwächen
▪ Starker Industrie- und Gewerbestandort (überdurchschnittlich hoher Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe) ▪ Sitz namhafter und weltweit agierender Unternehmen mit positivem Image und postiven Effekten auf die vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereiche vor Ort und in der Region ▪ Hohe internationale Verflechtung der Industrie ▪ Hohe überdurchschnittliche Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe (aber negativer Niveauentwicklung) ▪ Gewerbliche Wachstumsbereiche wissensintensives Gewerbe und Logistik ▪ Starkes Handwerk	▪ Beschäftigungsrückgang vor allem in den Schwerpunktbranchen ▪ Dienstleistung in Krefeld mit eher unterdurchschnittlicher Wertschöpfung (aber positiver Niveauentwicklung) ▪ Kein autonomer Dienstleistungssektor, eher abhängig von der Stärke als Industrie- und Gewerbestandort ▪ Teilweise mangelnde Partizipation an Wachstumsbranchen
Chancen	**Risiken**
▪ Möglichkeiten zur Fortentwicklung horizontaler und vertikaler Wertschöpfungsketten (Produktion – Logistik – Dienstleistung – Handwerk) ▪ Fortentwicklung des starken wissensorientierten Gewerbes ▪ Diversifizierung im Unternehmensbesatz ▪ Durch die Bereitstellung von quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächen stärkere Partizipation an der wachsenden Logistik – Fortentwicklung Krefelds zur logistischen Drehscheibe am Niederrhein	▪ Latente Krisenanfälligkeit (deutliche Abhängigkeit von wenigen Schwerpunktbranchen) ▪ Ohne Bereitstellung neuer Gewerbeflächen kein erfolgreicher Strukturwandel möglich

4 | Zusammenführende Aspekte der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Krefelds

Die Untersuchungsergebnisse zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung Krefelds veranschaulichen, dass ohne ein aktives Gegensteuern ein anhaltender Funktionsverlust der Stadt droht.

Der Wirtschaftsstandort Krefeld ist insgesamt geprägt durch eine starke Produktionswirtschaft, einen wachsenden Dienstleistungssektor, ein expandierendes Gesundheits- und Sozialwesen[16] sowie durch eine hohe Bedeutung des Handels[17]. Im gewerblichen Bereich stellt vor allem die Logistik eine Wachstumsbranche dar, wobei Krefeld eine unterdurchschnittliche Beschäftigungsintensität aufweist. Ein wirtschaftlich starker Bereich ist zudem der Handel mit starker Fokussierung auf den Einzel- und auf den KFZ-Handel. Hierin spiegelt sich die Zentralität Krefelds wider.

In der Produktionswirtschaft gibt es eine starke Konzentration auf die Bereiche Chemie (23,7 % der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe), Metallerzeugung und -bearbeitung (24,2 % aller Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes) sowie auf das Cluster Maschinenbau (Maschinenbau sowie Rep. von Maschinen und Ausrüstungen mit einem Beschäftigtenanteil von insgesamt 19,8 %). Diese Bereiche zusammen umfassen rund zwei Drittel der Gesamtbeschäftigung des Verarbeitenden Gewerbes. Die Prägung bzw. die damit verbundene Abhängigkeit dürfte umso größer ausfallen, wenn die vor- und nachgelagerten Zweige (Dienstleistungen, Logistik und das ortsansässige Handwerk) mit berücksichtigt werden.

Im Bereich der Dienstleistungen ist eine Konzentration auf die Finanz- und Versicherungswirtschaft, die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (hierauf entfällt auch die Arbeitnehmerüberlassung) sowie auf die Information und Kommunikation und die freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleitungen festzustellen. Der Dienstleistungssektor steht in weiten Teilen in engem Zusammenhang mit dem starken Produktionssektor in Krefeld.

Für die stärkere Partizipation an gewerblichen Wachstumsbranchen wie z. B. der Logistik hat Krefeld unter aktiver Nutzung der Trimodalität (Autobahnanschluss, Hafen und geplantes Güterumschlagszentrum Trans Terminal Krefeld) sowie der strategischen Nähe zum Flughafen Düsseldorf herausragende Möglichkeiten.

Krefeld kann sich perspektivisch als „logistische Drehscheibe am Niederrhein" positionieren und damit dem anhaltenden Strukturwandel einen aktiven Impuls geben:

[16] Die zukünftige Entwicklung im Gesundheits- und Sozialwesen wird stark von den gesetzlichen Rahmenbedingungen geprägt.

[17] Der Handel in Krefeld steht in hoher Konkurrenz zu den attraktiven Handelsstandorten der Ballungsraumkerne.

- So entwickeln sich Häfen, wie beschrieben, immer mehr zu komplexen logistischen Zentren mit intensiven Verflechtungen über den eigentlichen Hafenstandort hinaus. Einerseits hat Krefeld über den Hafen Zugang zu den Beschaffungsmärkten (ZARA-Häfen[18]). Andererseits verfügt der Standort Krefeld aufgrund der Lage in einer der wirtschaftlich und einwohnerstärksten Regionen Europas (hohe Konsumentenzahl/-dichte, hoher gewerblicher Unternehmensbesatz) über die unmittelbare Nähe zu den Absatzmärkten.

- Hinzu kommt, dass funktionsfähige Logistikstandorte bzw. Logistikzentren einen entscheidenden Standortfaktor für eine effiziente und immer stärker im internationalen Wettbewerb stehende Produktionswirtschaft darstellen. Die funktionale Arbeitsteilung innerhalb der Produktion gewinnt weiter an Bedeutung, so dass die veränderten Produktionsabläufe zunehmend logistische Leistungen erforderlich machen. Dies betrifft nicht nur industrielle Großunternehmen, sondern ist auch für den Mittelstand essenziell. Nach Analysen des Fraunhofer Instituts zählt der Standort Krefeld bundesweit zu einem der herausragenden Standorte für die Produktionslogistik.[19]

Logistik ist somit ein wichtiger zukünftiger Standortfaktor und trägt über vor- und nachgelagerte Verflechtungen zur Wertschöpfung und Beschäftigung bei.

Einen weiteren zentralen Aspekt der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Krefelds stellt die Fortentwicklung des wissensorientierten Gewerbes mit seinem hohen Dienstleistungsanteil dar. Das Krefeld ein attraktiver Standort von wissensorientierten Unternehmen ist, verdeutlichen die Ansiedlungserfolge der letzten 10 bis 15 Jahre in diesem Bereich (siehe hierzu z. B. die Ansiedlungen im Bereich Fichtenhain). Krefeld profitiert vor allem von der Nähe zu Düsseldorf und dem Flughafen und wird von außen als „Standort Düsseldorf" wahrgenommen. Durch ein entsprechendes Flächenangebot könnte Krefeld zukünftig stark von diesem Lagevorteil und auch von möglichen Überschwappeffekten aus Düsseldorf profitieren.

Das Handwerk hat am Standort Krefeld eine hohe beschäftigungsrelevante Bedeutung. Hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten wird es einerseits bestimmt durch die demographische Entwicklung in Krefeld (private und haushaltsbezogene Auftragspotenziale). Anderseits hängt das Handwerk vor allem von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Krefelds insgesamt ab. Ein stabiles und prosperierendes Handwerk setzt somit einen starken Industrie- und Gewerbestandort Krefeld voraus.

Eine Grundlage zur Nutzung der skizzierten Potenziale und Entwicklungschancen ist die Bereitstellung von quantitativ und qualitativ bedarfsgerechten Gewerbeflächen. Durch ein strategisches Ansiedlungsmanagement bestünde die Chance zur weitergehenden Profilierung als bedeutender Logistikstandort am Niederrhein und als spezialisierter

[18] Gemeint sind die Seehäfen Zeebrügge, Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam

[19] Frauenhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services, 2011

Technologie- und Dienstleistungsstandort. In der Umsetzung der Aspekte ergeben sich zudem konkrete Möglichkeiten zur Fortentwicklung von lokalen bzw. regionalen Wertschöpfungsketten (Produktion – Logistik – Dienstleistung – Handwerk) und damit zu Wachstum und Beschäftigung.

5 | Gewerbeflächennachfrage und -prognose

5.1 | Übergeordnete Trends der Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage wird überlagert durch verschiedene gesellschaftliche und ökonomische Trends – wie z. B.:

- Die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte hat zu einer Zunahme grenzübergreifender Aktivitäten sowie zur Verschärfung des Standortwettbewerbs geführt. Vor allem arbeitsintensive Betriebe wurden und werden nach Osteuropa ausgelagert. Andererseits haben sich mit der Integration der osteuropäischen Märkte auch die Transport- und Logistikleistungen deutlich erhöht.

- Der Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien (IuK-Technologien) geht einher mit der Technisierung und Informatisierung der Arbeitswelt und ist Treiber des Strukturwandels zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie („Wissen als Rohstoff"). Raumwirksam tragen die IuK-Technologien zu einer größeren räumlichen und zeitlichen Flexibilität bei, was auch Einfluss auf die Standortwahl von Unternehmen hat.

- Neben dem allgemeinen Strukturwandel vollziehen sich auch innerhalb der Sektoren und Branchen bedeutende Veränderungen. Beispielhaft kann die vergleichsweise starke Zunahme der Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors genannt werden. Weiterhin vollzieht sich insbesondere im sekundären Sektor ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung („Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes"). Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.

- Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demographischen Wandels eine „Binnenwanderung" ab. Geographisch verläuft die Wanderung zumeist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Aus dieser Wanderungsentwicklung haben sich die regionalen Disparitäten im Zeitverlauf erkennbar verschärft. Diese Entwicklung wird weiter anhalten und zu einer zunehmenden Konkurrenz von Städten und Regionen um „produktive (junge) Menschen" (Arbeitskräftepotenzial der Zukunft) führen und damit das Standortverhalten von Unternehmen direkt beeinflussen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat im Kontext der beispielhaft skizzierten Trends in den letzten zehn Jahren ebenfalls einen deutlichen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse, andererseits nimmt die funktionale Arbeitsteilung weiter zu. In Folge dieser gegenläufigen Prozesse sind neue Logistikkonzepte entstanden, die einen entsprechenden Einfluss auf die gewerbliche Flächennachfrage ausüben.

Die eigentliche gewerbliche Flächennachfrage wird erfahrungsgemäß durch die folgenden Aspekte beeinflusst:

- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung (Konjunktur/Investitionsklima)
- Spezifische Branchenkonjunkturen
- Spezifische Unternehmenskonjunkturen
- Gravitation und Funktion der Standortgemeinde/-region
- Regionale Wirtschaftsstruktur
- Verkehrszentralität sowie Sonderfaktoren wie Häfen, Flughäfen
- Regionale Faktorausstattung (Arbeitskräfte, Infrastruktur etc.)

Auf Basis der durch Georg Consulting quartalsmäßig durchgeführten bundesweiten Befragung zur Vermarktungssituation von Gewerbeflächen können die folgenden übergeordneten Entwicklungen festgestellt werden:

- Bereits seit Mitte der 1990er Jahren zeigt sich eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der demographischen Entwicklung und damit von der Beschäftigtenentwicklung. Produktivitätsfortschritte, neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen zunehmend die Flächennachfrage.

- Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland.

- Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst.

- Insgesamt ist die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erschließung von Standorten. Vor allem die Anforderungen an die innere Erschließung und die Schaffung von spezifischen Standortqualitäten sind deutlich angestiegen.

- Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich bundesweit schwerpunktmäßig innerhalb einer Spanne zwischen 2.000 m² und 6.000 m² (die durchschnittliche Grundstücksgröße aller bundesweiten Kauffälle im Zeitraum 2007 bis 2010 lag bei 0,62 ha).

- Insgesamt kommen 80 % bis 90 % der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung beziehungsweise einem Umkreis von „nur" ca. 20 bis 30 Kilometern.

- Viele Mittelständler sind in der Region/Standortgemeinde verwurzelt und wechseln diese nur ungern, selbst wenn anderswo Fördergelder und günstige Flächenpreise locken.

- Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde.

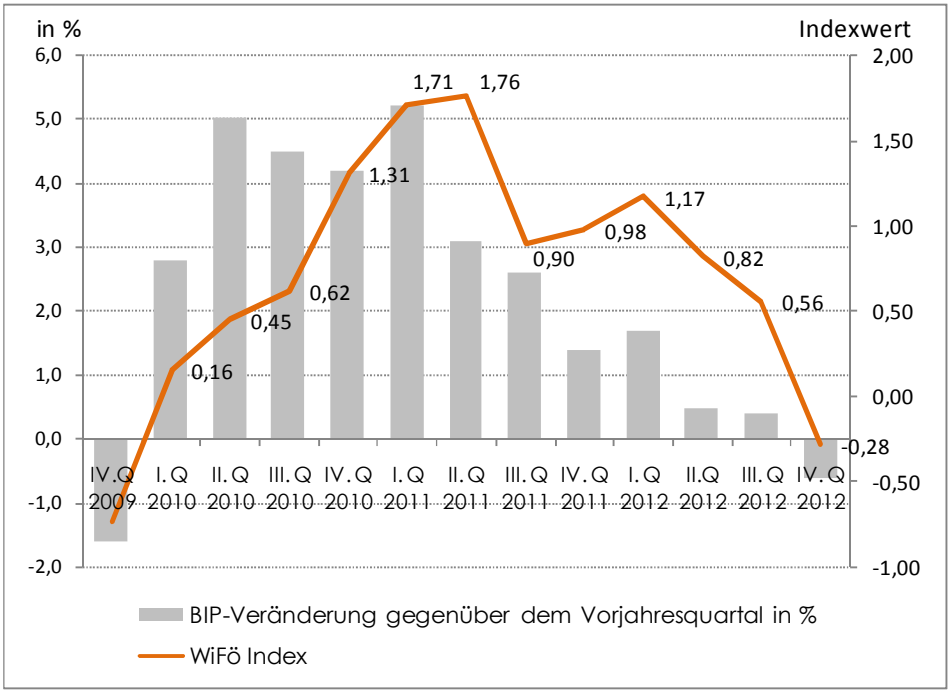
- Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe getragen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen kann übergeordnet gewerblichen Nutzergruppen zugeordnet werden. In Nutzergruppen sind Branchen und Bereiche mit ähnlichen Standortanforderungen zusammengefasst. Georg Consulting erfasst seit 2010 systematisch die Struktur der Flächennachfrage. Die Ergebnisse werden in den folgenden Abbildungen dargestellt und veranschaulichen

- einerseits die Abhängigkeit der Gewerbeflächennachfrage von der wirtschaftlichen Entwicklung z. B. gemessen am WiFö-Index Gewerbe unseres Instituts (der Indexwert misst die bundesweite Dynamik der Flächenvermarktung und kann Werte zwischen +5/hohe Vermarktungsdynamik und -5/stark rückläufige Vermarktungsdynamik erreichen),

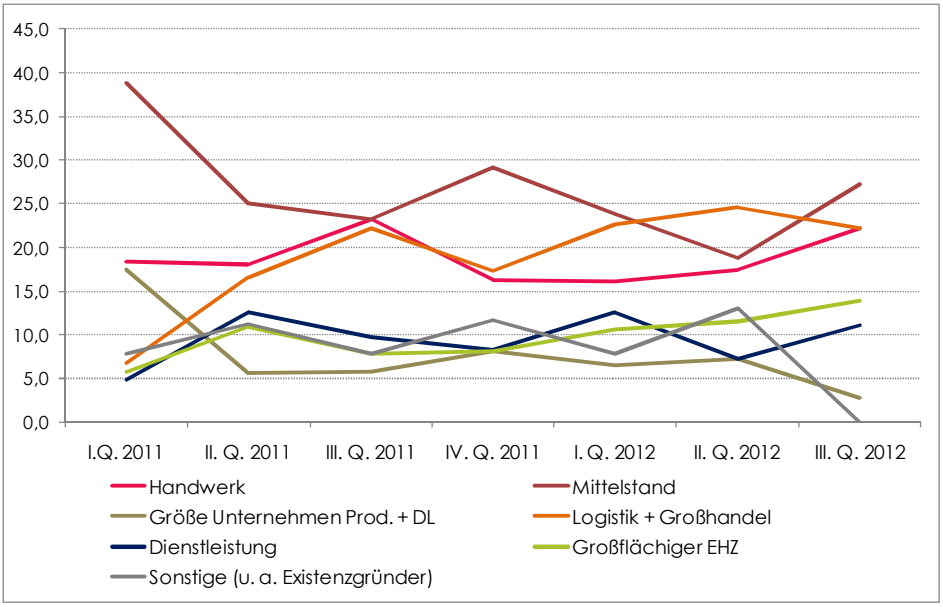
- andererseits die hohe Bedeutung der Logistik, des Mittelstandes und des Handwerks bei der Gewerbeflächennachfrage, die das Nachfragegeschehen maßgeblich bestimmen.

Abb. 26: WiFö Index Gewerbe – Index der Vermarktungsdynamik von Gewerbeflächen



Quelle: Georg Consulting auf der Basis der quartalsmäßigen bundesweiten Befragung von regionalen Wirtschaftsförderern.

Abb. 27: WiFö Index Gewerbe – Anteil der Nutzergruppen an den Flächenanfragen in %



Quelle: Georg Consulting auf der Basis der quartalsmäßigen bundesweiten Befragung von regionalen Wirtschaftsförderern.

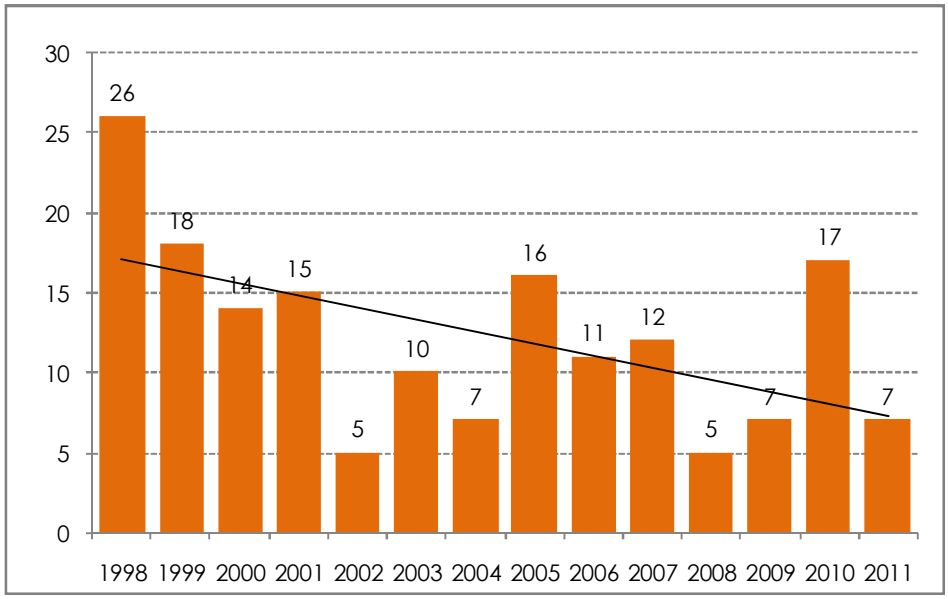
5.2 | Marktdynamik Gewerbebaugrundstücke

5.2.1 | Kauffälle und Flächenumsatz

Die Analyse der Vermarktungsdynamik von Gewerbeflächen stützt sich auf die Auswertung von Angaben des Gutachterausschusses Krefeld. Die Marktzahlen umfassen sowohl die städtischen als auch die privaten Verkäufe und bilden somit den Gewerbeflächenmarkt komplett ab.

Die Zahl der Kauffälle unbebauter und baureifer Gewerbegrundstücke in Krefeld schwankt im Zeitverlauf deutlich. Erkennbar ist, dass die Zahl der Kauffälle tendenziell abnimmt. Im Zeitraum 2002 bis 2011 (10 Jahre) wurden durchschnittlich 9,7 Kauffälle pro Jahr registriert. Die Kauffälle umfassen sowohl Neuansiedlungen, innerörtliche Verlagerungen als auch Grundstückszukäufe bei Erweiterungen.

Abb. 28: Entwicklung der Zahl der Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in Krefeld

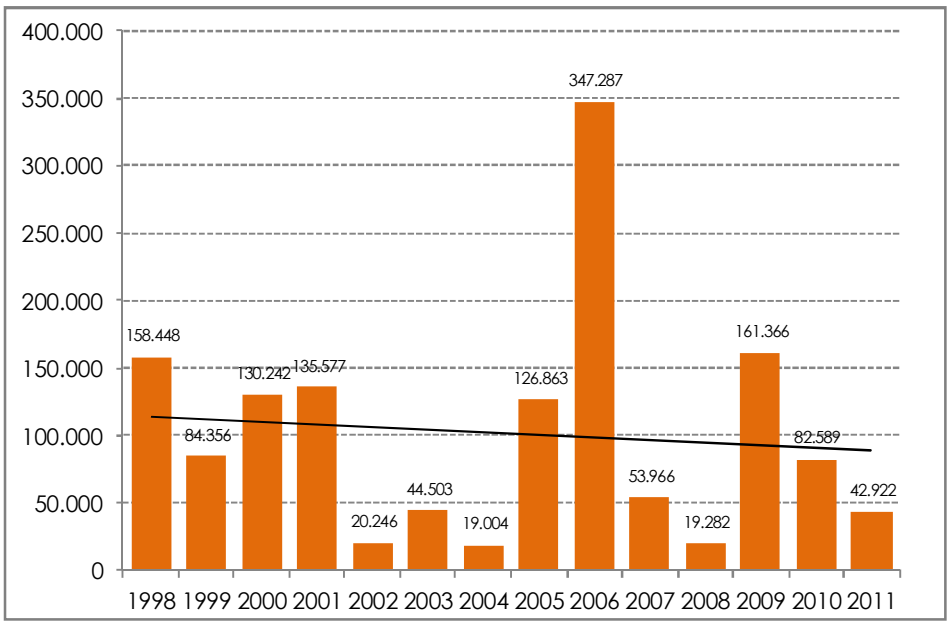


Quelle: Georg Consulting nach Angaben des Gutachterausschusses Krefeld

Im Zeitraum von 1998 bis 2011 wurden 1,43 Mio. Quadratmeter an Gewerbeflächen umgesetzt. Im Zeitabschnitt von 2002 bis 2011 (10 Jahre) lag der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz bei 9,2 ha. Die Trendlinie beim Flächenumsatz zeigt, im Gegensatz zu den Kauffällen, nur eine leicht abnehmende Tendenz.

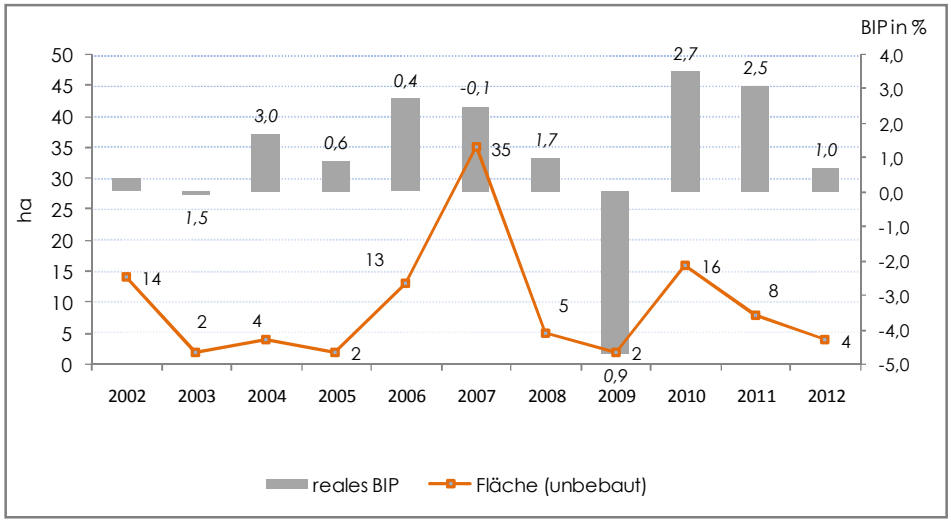
Auffällig sind, unabhängig von einigen Sonderfällen, die starken Schwankungen der Nachfrage. Generell zeigt sich auch für Krefeld ein deutlicher Bezug zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und den Flächenumsätzen. Unternehmen reagieren in aller Regel leicht zeitverzögert auf die wirtschaftliche Entwicklung und kalkulieren eigene Einschätzungen in die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung mit ein. In der Abb. 30 ist die Flächennachfrage-Kurve daher um ein Jahr zeitversetzt (nach vorne) verschoben worden, was die Korrelation zwischen der konjunkturellen Entwicklung und der Nachfrage tendenziell verdeutlicht.

Abb. 29: Entwicklung des Gewerbeflächenumsatzes in Krefeld[20] in m²



Quelle: Georg Consulting nach Angaben des Gutachterausschusses Krefeld

Abb. 30: BIP-Entwicklung und Entwicklung des Gewerbeflächenumsatzes zeitversetzt um ein Jahr nach vorn



Quelle: Georg Consulting nach Angaben des Gutachterausschusses Krefeld und des Statistischen Bundesamtes

Die durchschnittliche Flächengröße pro Kauffall schwankt im Durchschnitt nur leicht und liegt mit Werten zwischen 7.500 m² und rd. 9.500 m² (je nach Bezugszeitraum) über den bundesweiten Durchschnittsspanne.

[20] Der außerordentliche hohe Flächenumsatz im Jahr 2006 resultiert aus einem Flächenverkauf von ThyssenKrupp Real Estate GmbH an SEGRO Germany GmbH

Tab. 7: Kenndaten des Gewerbeflächenmarktes Krefelds nach Zeitabschnitten

Zeitraum	Zeitabschnitt	Ø Kauffall/a	Ø Flächenumsatz in ha/a	Ø Fläche pro Kauffall in m²
14 Jahre	1998 - 2011	12,1	10,2	8.422
10 Jahre	2002 - 2011	9,7	9,2	9.464
5 Jahre	2007 - 2011	9,6	7,2	7.503

Quelle: Georg Consulting nach Angaben des Gutachterausschusses Krefeld

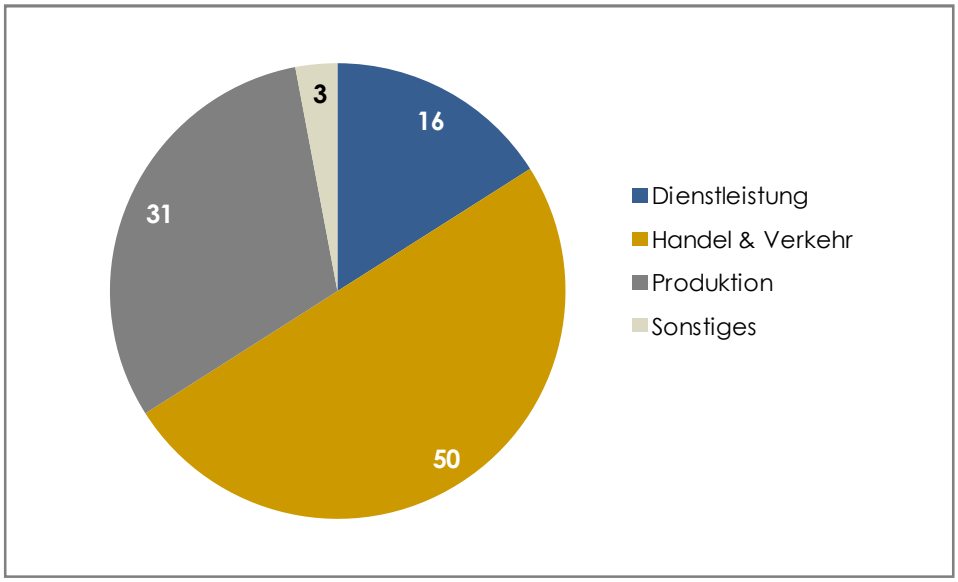
Hinweis zur Vermarktungsdynamik im Jahr 2012: Offizielle Angaben zu den Gewerbeflächenverkäufen für 2012 lagen Anfang des Jahres 2013 noch nicht vor und können nur schätzungs- bzw. annäherungsweise ermittelt werden. Überschlägig ermittelt, ist der Flächenumsatz im vergangenen Jahr sprunghaft auf rd. 20 ha angestiegen (u. a. Grundstücksverkauf von ThyssenKrupp Real Estate GmbH an DSV Global Transport and Logistics, 16,7 ha).

5.2.2 | Struktur und Art der Nachfrage

Die Struktur der Nachfrage zeigt nach Angaben des städtischen Flächenmonitorings, dass die Hälfte des Flächenumsatzes im Zeitraum 2001 bis 2010 dem Wirtschaftszweig Handel und Verkehr zuzuordnen ist. Beide Nachfragegruppen fragen in aller Regel größere Grundstücke nach und sind ein Grund dafür, warum die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Kauffall in Krefeld vergleichsweise hoch liegt. Ein knappes Drittel des Flächenumsatzes erfolgte durch produzierende Unternehmen. Auffällig für Krefeld ist zudem die relativ hohe Flächennachfrage durch Dienstleister. Sie haben mit 16 % zum Flächenumsatz im Zeitraum 2001 bis 2010 beigetragen.

Hinsichtlich der Herkunft bzw. Art der Flächennachfrage zeigt Krefeld deutliche Übereinstimmungen mit den skizzierten übergreifenden bundesweiten Trends. Rund 46 % der Flächennachfrage im Zeitraum 2001 bis 2010 war endogen bestimmt (Erweiterung und Verlagerung innerhalb Krefelds). Ebenfalls 46 % des Flächenumsatzes erfolgte durch regionale Ansiedlungen. Hier kamen die Unternehmen aus einem Umkreis von ca. 20 bis 30 km (z. B. aus Düsseldorf und dem Kreis Neuss). Rund 18 % des gewerblichen Flächenumsatzes waren überregionale und internationale Neuansiedlungen.

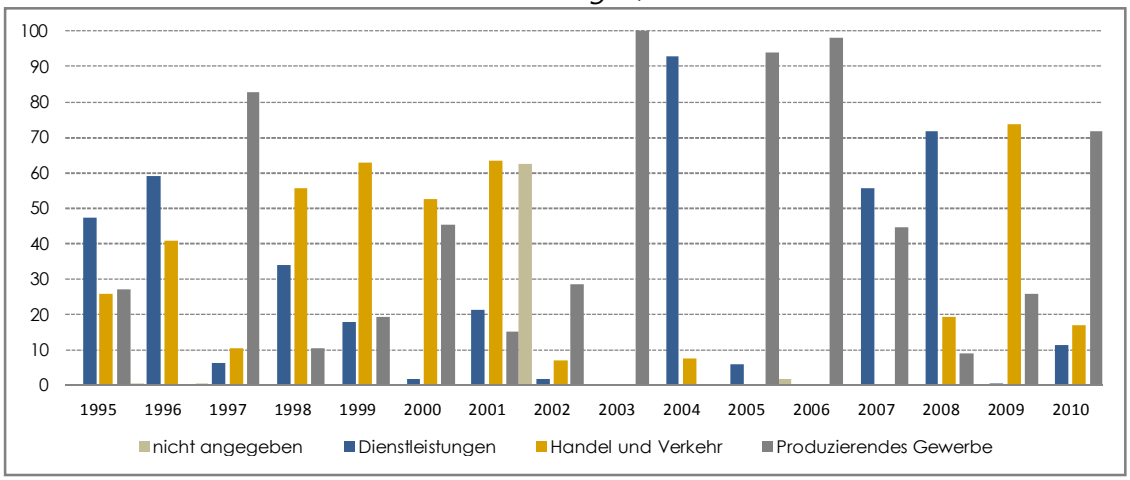
Abb. 31: Flächenumsatz 2001 bis 2010 nach Nachfragegruppe, Anteile in %



Quelle: Georg Consulting nach Angaben Flächenmonitoring Stadt Krefeld

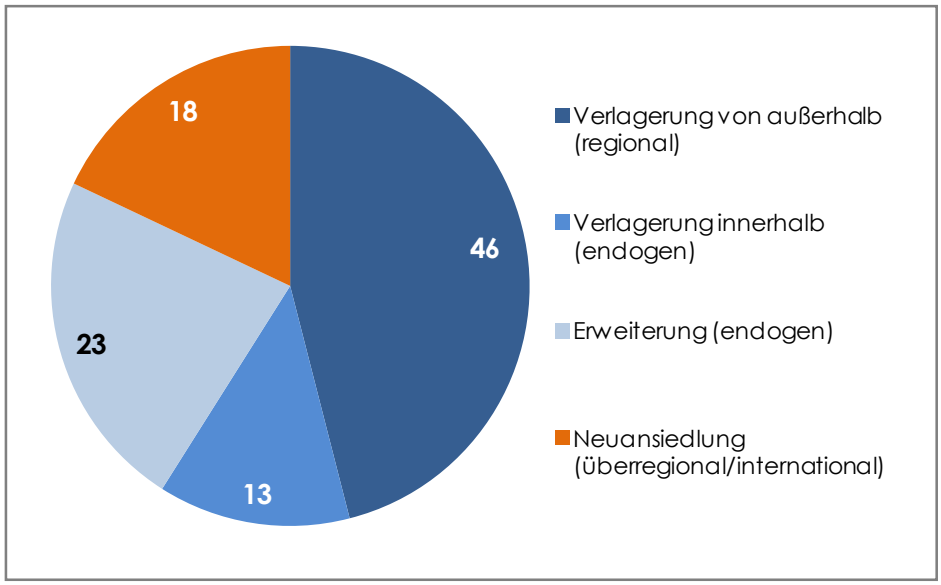
Bei der längerfristigen Betrachtung der Struktur des Flächenumsatzes zeigt sich eine relative Dominanz des Wirtschaftszweiges Handel und Verkehr vor allem im Zeitraum von 1995 bis 2001 (hier auch Ansiedlung größerer Fachmärkte). Ab dem Jahr 2003 sind vor allem produzierende Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen Treiber der Gewerbeflächennachfrage in Krefeld gewesen.

Abb. 32: Flächenumsatz nach Wirtschaftszweigen, Anteil in % am Umsatz



Quelle: Georg Consulting nach Angaben Flächenmonitoring Stadt Krefeld

Abb. 33: Flächenumsatz 2001 bis 2010 nach Herkunft, Angaben in %



Quelle: Georg Consulting nach Angaben Flächenmonitoring Stadt Krefeld

Der hohe Anteil regionaler Verlagerungen nach Krefeld veranschaulicht die Gravitation und Funktion Krefelds als wichtiger regionaler Arbeitsstandort am Niederrhein.

Weiterhin zeigt der hohe Anteil des Flächenumsatzes, der durch Erweiterungen induziert ist, dass Unternehmen am Betriebsstandort wachsen wollen. Die Möglichkeit auch Reserveflächen in ausreichendem Maß erwerben zu können, stellt somit einen relevanten Entscheidungsfaktor bei Ansiedlungen dar.

Und nicht zuletzt verdeutlicht der über zehn Prozent liegende Anteil der innerstädtischen Verlagerungen, dass Krefeld Flächen benötigt, um ansässige Unternehmen in der Stadt zu halten[21].

5.2.3 | Exkurs: Regionales Preisgefüge

Der Flächenumsatz wird - neben der Nachfrage - auch von der lokalen und regionalen Angebotsstruktur und den Preisen mit bestimmt. Hohe gewerbliche Grundstückspreise führen fallweise zu einer gewerblichen Stadt-Umland-Wanderung, sofern andere Standortaspekte wie Nähe zu Kunden oder Mitarbeitern nicht prioritär sind und eine höhere Preiszahlungsbereitschaft induzieren.

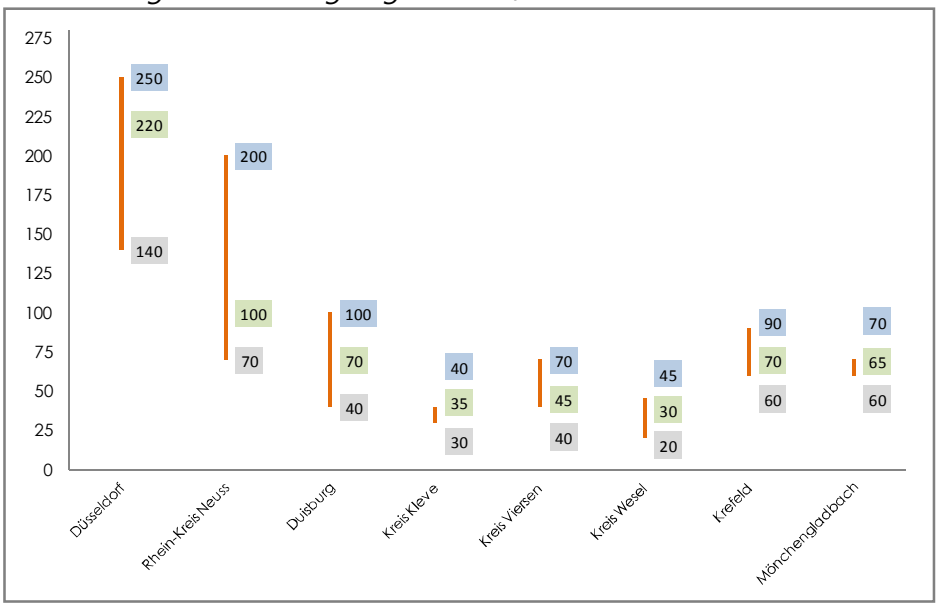
Das regionale Preisgefüge zeigt ein deutliches Gefälle zwischen den Ballungskernen dem Ballungsrand und den Landkreisen. Liegt das Preisniveau für voll erschlossenes

[21] In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die alten Betriebsstandorte bei Verlagerungen erfahrungsgemäß nur in Ausnahmefällen sofort brachfallen. Sie werden schwerpunktmäßig über den gewerblichen Gebrauchtmarkt (Flächenumsatz mit gebrauchten Gewerbegrundstücken) oder dem gewerblichen Mietmarkt wieder dem Flächenkreislauf zugeführt. So lag der Flächenumsatz im Zeitraum 2002 bis 2011 mit bebauten Gewerbegrundstücken in Krefeld bei 24,2 ha/a (30,1 Kauffälle/a).

und baureifes Gewerbebauland in Düsseldorf bei ca. 140 Euro/m² bis 250 Euro/m², so fällt die Spanne im Rhein-Kreis Neuss auf 70 Euro/m² bis 200 Euro/m² ab.[22] In Krefeld bewegen sich die Grundstückspreise zwischen 60 Euro/m² bis ca. 90 Euro/m².

In den nahen Flächenkreisen sind Gewerbegrundstückstücke deutlich günstiger zu erwerben als in Krefeld. So liegt z. B. das Preisniveau im Kreis Kleve bei 30 Euro/m² bis 40 Euro/m² und im Kreis Viersen bei 40 Euro/m² bis 70 Euro/m². Das niedrige Preisniveau in den Flächenkreisen korrespondiert z. T. mit einer hohen Marktdynamik. So wurden im Zeitraum 2007 bis 2011 im Kreis Kleve jährlich rd. 24 ha und im Kreis Viersen 23 ha/a an Gewerbeflächen vermarktet (zum Vergleich: In Krefeld wurden im Zeitraum 2007 bis 2011 ca. 7 ha jährlich vermarktet).

Abb. 34: Regionales Preisgefüge in Euro/m²



Quelle: Georg Consulting, eigene Datenrecherche nach Angebotspreisen

Das gewerbliche Preisgefüge macht deutlich, dass Krefeld insbesondere auf die Ansiedlungen ausgerichtet ist, die die Lage im Oberzentrum (Mitarbeiter, Infrastruktur etc.) bei gleichzeitig guter verkehrlicher Erreichbarkeit im Fokus haben und die bereit sind, hierfür tendenziell höhere Grundstückspreis zu zahlen. Die betrifft erfahrungsgemäß das wissensintensive Gewerbe, Dienstleistungen sowie (höherwertige) Teilbereiche der Logistik.

[22] Die Preisspanne orientiert sich am Nutz- und Lagewert (gering, mittel, hoch).

5.3 | Prognose Flächennachfrage

5.3.1 | Methodenansatz und -diskussion

Für die Bestimmung der zukünftigen gewerblichen Flächennachfrage gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Grundlage für den bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Unternehmen. Diese zu erwartende Nachfrage kann durch Unternehmensbefragungen zum zukünftigen Flächenbedarf oder durch spezifische Prognosemodelle ermittelt werden.

Die Prognose des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs über Unternehmensbefragungen gestaltet sich erfahrungsgemäß als schwierig belastbar, da im Rahmen von Befragungen lediglich Einschätzungen und ein aktuelles Meinungsbild zum Bedarf der Unternehmen abgefragt werden. Über Befragungen kann lediglich ein quantitativer und qualitativer Trend ermittelt werden, der zur Stützung anderer Methoden herangezogen werden kann.

Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage kann außerdem durch Beschäftigungs-Prognosemodelle ermittelt werden. Breite Anwendung findet in Deutschland das Anfang der 1980er Jahre entwickelte GIFPRO-Modell in unterschiedlichen und fortentwickelten Varianten. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten je Wirtschaftsabteilung und der Flächenkennziffer errechnet. Dass heißt, es gilt vereinfacht ausgedrückt: Fläche = Beschäftigte x Flächenkennziffer. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlung, Verlagerung und Wiedernutzung von Flächen eingerechnet. Zum GIFPRO-Modell und seinen Varianten ist kritisch anzumerken, dass Flächenbedarf auch bei Beschäftigtenstagnation oder sogar -abnahme entstehen kann. Im Gegensatz zur Wohnbaulandnachfrage hat sich die gewerbliche Flächennachfrage z. T. von der demografischen Entwicklung abgekoppelt. Auch logistische Großansiedlungen können im GIFPRO-Modell in aller Regel nicht abgebildet werden. Punktgenaue Prognosen zur Entwicklung der Beschäftigten sind zudem erfahrungsgemäß realitätsfern. Auch liegen regionalspezifische Flächenverbrauchskennziffern nach Branchen und Beschäftigten in aller Regel nicht vor bzw. sind die verwendeten Kennziffern veraltet und stammen aus den 1980er Jahren. Im Kern stellen die GIFPRO-Modelle somit auch „lediglich" Fortschreibungen dar.

Zur Bestimmung des zukünftigen Flächenbedarfs werden weiterhin auch Trendprognosen (Projektionen) angewendet. Hierbei wird der in der Vergangenheit realisierte Bedarf an Gewerbeflächen in die Zukunft fortgeschrieben. Zwar unterstellen Fortschreibungen dieser Art, dass sich der Gewerbeflächenverbrauch in Zukunft so weiter entwickelt wie bisher. Es handelt sich hierbei jedoch um Durchschnittswerte, die bei einem auf einem langfristigen Referenzzeitraum und um Spitzen und Sonderfälle geglättete Werte eine gute Orientierung bieten – sofern der Strukturwandel der Nachfrage und regionale/kommunale Push- oder Hemmfaktoren szenarisch ebenfalls mit berücksichtigt werden. Zudem muss angemerkt werden, dass die realisierte Nachfrage im Zeitverlauf natürlich vom zur Verfügung gestellten Flächenangebot abhängig ist.

Auch dieses muss bei einer Trendfortschreibung und der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden.

Mehrfach wurden die verschiedenen Methoden in Deutschland vergleichend bewertet, wobei beide Methoden in aller Regel zu ähnlichen Prognosewerten führen und die verbrauchsgestützten Modelle und Szenarien den Bedarf relativ realitätsnah und belastbar abgebildet haben. Im Idealfall wird eine verbrauchsgestützte Trendprognose mit einem Monitoring zur Flächenvermarktung verknüpft.

Im Rahmen der vorliegenden Flächenprognose für Krefeld wird eine lokalspezifische Trendprojektion angewendet, die explizit die skizzierten Aspekte der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Krefelds in Form eines impulsgebenden Szenarios („Fortentwicklung Krefeld zur logistischen Drehscheibe am Niederrhein") mit berücksichtigt.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die exakte Bestimmung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs nicht möglich ist. Alle Methoden bieten lediglich Richtwerte. Daher empfiehlt sich ein vermarktungsbegleitendes Monitoring der Flächenvermarktung (wie es die Stadt Krefeld z. T. bereits anwendet).

5.3.2 | Nachfrageprojektion

Im Zeitraum 2002 bis 2011 (10 Jahre) betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in Krefeld 9,2 ha. In den Verbrauchswerten der Vergangenheit manifestieren sich sowohl endogene als auch regionale und überregionale Nachfragewerte. Der Erfahrungs- bzw. Verbrauchswert umfasst somit Betriebserweiterungen (sofern hierfür zusätzliche Flächen erworben werden mussten), Verlagerungen innerhalb Krefelds und von außerhalb sowie Neuansiedlungen aus den unterschiedlichsten Bereichen. Die Erfahrungswerte zeigen, dass bisher ein erheblicher Anteil der Nachfrage (ca. 80 %) endogen bis regional induziert ist.

Würde der Verbrauchswert von 9,2 ha/a bis zum Jahr 2030 (mit Bezugsjahr 2012) fortgeschrieben, ergäbe sich eine Flächennachfrage von knapp 175 ha. Bleiben die Jahre mit dem höchsten und niedrigsten Wert unberücksichtigt, so liegt der geglättete Referenzwert bei einem Flächenverbrauch von durchschnittlich 8,8 ha pro Jahr. Um die Projektion von Doppelzählungen (Weiterverkauf unbebauter Flächen) zu bereinigen, wird ein Korrektur- und Abschlagsfaktor von 10 % angesetzt, wobei betont werden muss, dass die Doppelzählungen wahrscheinlich deutlich unter 10 von Hundert liegen. Der geglättete und von Doppelzählung bereinigte Verbrauchswert für Krefeld liegt somit bei 7,9 ha per anno. In der Projektion dieses Wertes auf das Jahr 2030 (mit Bezug zum Basisjahr 2012) ergibt sich somit eine Flächennachfrage für Krefeld von insgesamt rd. 150 ha.

Eine weitere Näherung an die zukünftige Nachfrage erfolgt über die Korrelation des spezifischen Krefelder Flächenverbrauchs mit der konjunkturellen Entwicklung. Pro 1 %-BIP-Wachstum konnte im Zeitraum 2000 bis 2011 ein Referenzverbrauchswert von

6,1 ha ermittelt werden. In der Projektion bis zum Jahr 2030 (mit Basisjahr 2012) ergäbe sich bei einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von 1,2 % eine Flächennachfrage von knapp 140 ha. Sollte das Wirtschaftswachstum unter dieser Marke liegen, würde sich die Flächennachfrage tendenziell wahrscheinlich verringern (sofern nicht neue Produktionstechnologien und Logistikkonzepte zu einer generellen Erhöhung der Nachfrage führen).

Werden die notwendigen Erschließungs- und Grünflächen mit berücksichtigt, steigt der Flächenbedarf auf rd. 167 bis 188 ha (somit rd. 170 bis 190 ha) an.

Tab. 8: Lokalspezifische Nachfrageprojektion Krefeld 2030

Referenzbasis	In ha	Szenario Verbrauch (2012 bis 2030) in ha	Szenario nach BIP Wachstum Ø 0,8% (2012 bis 2030) in ha	Szenario nach BIP Wachstum Ø 1,0% (2012 bis 2030) in ha	Szenario nach BIP Wachstum Ø 1,2% (2012 bis 2030) in ha
Ø Flächenumsatz per anno 10 Jahres-Referenzwert 2002 bis 2011	9,2	174,8			
Ø Flächenumsatz per anno 10 Jahres-Referenzwert geglättet* 2002 bis 2011	8,8	167,2			
Ø Flächenumsatz per anno 10 Jahres-Referenzwert geglättet inkl. Korrektur-faktor Doppelzählung** 2002 bis 2011	7,9	150,1			
Flächenumsatz in ha je 1% BIP-Wachstum*** 2000 bis 2011	6,1		92,7	115,9	139,1
Ergebnis:					
Projektion Nachfrage 2012 bis 2030	140 bis 150 ha (netto) 170 bis 190 ha (brutto)				
Stärkere Partizipation an Wachstumsbranchen	Zusätzlicher Flächenbedarf				
Nutzung von Über-schwappeffekten	Zusätzlicher Flächenbedarf				

Quelle: Georg Consulting, eigene Ableitung und Berechnung

**geglättet bedeutet, dass sowohl der höchste als auch der niedrigste Wert im Durchschnitt unberücksichtigt bleiben*

*** das Ø BIP-Wachstum im Zeitraum 2000 bis 2012 lag bei 1,2% p.a., ohne Abschläge durch Rezessionsjahre (berücksichtigt als Jahre mit Nullwachstum), da bei rückläufigem Wachstum keine Flächen vom Markt genommen werden, bei positivem Wachstum aber Flächenbedarfe entstehen*

****in seltenen Fällen werden erworbene Flächen nicht bebaut, sondern weiterveräußert, was zu Doppelzählungen führt. Aus diesem Grund wird ein Korrektur- und Abschlagsfaktor von pauschal 10 % als Sicherheit für die Projektion vorgenommen. Erfahrungen zeigen, dass der Anteil mehrfach verkaufter Grundstücke bei wahrscheinlich unter 10 v. H. liegt. Um einen genauen Wert zu erhalten, müsste jeder einzelne Kauffall ausgewertet werden.*

Hinweis: Um die Rezessionsjahre 2003 und 2009 auszugleichen, wurde der Referenzzeitraum für den Verbrauch nach BIP um zwei Jahre auf 2000 bis 2011 verlängert

Die zukünftige Flächennachfrage wird sich jedoch deutlich erhöhen, wenn die skizzierten Aspekte der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung mit der Fokussierung auf Wachstum und Beschäftigung umgesetzt werden sollen. Damit würde Krefeld stärker von Wachstumsbranchen wie der Logistik und von Überschwappeffekten aus den Ballungskernen (insbesondere Düsseldorf) profitieren.

Die Zusatznachfrage ist nur näherungsweise in Form von zusätzlichen Nachfragespannen auf Basis von Erfahrungswerten und Einschätzungen zu ermitteln. Im Fokus der Zusatznachfrage steht die begründete Fortentwicklung Krefelds als „logistische Drehscheibe am Niederrhein". Hierzu werden zunächst beispielhaft nachgefragte Flächengrößen unterschiedlicher logistischer Funktionen dargelegt, um die Größenordnung des zusätzlichen Flächenbedarfs näherungsweise zu ermitteln.

Tab. 9: Beispielhafte Flächeninanspruchnahme nach Logistikfunktionen

Logistische Funkrion	Flächeninanspruchnahme nach Logistikfunktionen
Kurier-, Express- und Postdienste, Speditionen	1,0 bis 3,0 ha
Multi User Center (z. B. Kühne & Nagel, Vos Logistik)	5,0 bis 8,0 ha
Warenverteilzentren (z. B. Amazon, Lekkerland, REWE)	5,0 bis 10,0 ha
Warenverteilzentren Lebensmittel-Discounter	10,0 bis 20,0 ha
Distributionszentren der Industrie	7,0 bis über 15,0 ha
Logistikparks (z. B. von pro Logis, Gazley, Habacker)	20 ha bis über 30 ha

Quelle: Georg Consulting, eigene Zusammenstellung (im Einzelfall Abweichungen möglich)

Anhand der „typischen Flächen-/Grundstücksgrößen" wird ein Szenario für die Fortentwicklung Krefelds als „logistische Drehscheibe" entwickelt. Gerade die Ansiedlungserfolge (u. a. die Ansiedlung von DSV-Logistik mit 16,7 ha) und die Flächenanfragen in der jüngsten Vergangenheit belegen, dass der Standort Krefeld bei der Herstellung entsprechender Flächenqualitäten ein wettbewerbsfähiger und nachfragestarker Logistikstandort ist. Allein im Jahr 2012 gab es 11 Anfragen für Grundstücke und Hallen mit z. T. weit über 10.000 m². Die Nachfrage konnte jedoch nicht bedient werden, da geeignete Objekte und vor allem große zusammenhängende Grundstücke fehlen.

Tab. 10: Nicht bedienbare Flächenanfragen für Grundstücke und Hallen, 2011 und 2012

Monat/Jahr	Art der Nachfrage	Großenordnung in m²
Februar 2011	Freifläche zur Pacht	50.000
Februar 2011	Grundstück (für ortsansässiges Unternehmen)	25.000
März 2011	Grundstück (Logistik)	ca. 100.000
Mai 2011	Grundstück (Tiefkühllogistik)	15.000 bis 20.000
September 2011	Grundstück (Kontraktlogistik)	ca. 100.000
September 2011	Grundstück (Logistik und Einzelhandel)	40.000
September 2011	Grundstück (Sanitärgroßhandel)	20.000
Dezember 2011	Grundstück (Archiv/Lager)	20.000
Dezember 2011	Grundstück (Kontraktlogistik)	15.000
Januar 2012	Grundstück (Logistik)	50.000 bis 90.000
Januar 2012	Standortsuche Grundstück (Logistik)	ca. 200.000
August 2012	Grundstück	30.000 bis 50.000
August 2012	Hallenfläche (Logistik)	35.000
August 2012	Standortsuche Halle (mit Anschluss an Containerterminal)	50.000
September 2012	Grundstück (KFZ-Zulieferer)	50.000
September 2012	Halle (Logistik)	10.000 bis 30.000
Oktober 2012	Grundstück (Handel)	50.000
Oktober 2012	Grundstück	10.000
Oktober 2012	Grundstück (Transport/Dienstleistung	15.000
Oktober 2012	Halle (Logistik)	6.000 bis 10.000

Quelle: Wirtschaftsförderung Krefeld

Die realistische Annahme im Szenario ist, dass im Durchschnitt jährlich rund 4 bis 5 ha zusätzlich zu den Referenzwerten an Logistiker vermarktet werden können, wenn qualifizierte Flächen vorhanden sind. Weiterhin wird angenommen, dass es aufgrund von zunehmender Flächenknappheit in den Ballungskernen - insbesondere Düsseldorf - zu vermehrten Überschwappeffekten kommt[23]. Dies bezieht sich nicht ausschließlich auf Logistik, sondern auch auf wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen. Insbesondere Standorte im Krefelder Süden entlang der A 44 mit ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens haben in den letzten Jahren von Überschwappeffekten bzw. dem „Marktgebiet Düsseldorf" profitieren können. Die Annahme ist, dass bei entsprechenden Flächenangeboten im Jahresdurchschnitt mit

[23] Im Zusammenhang mit der Nutzung von Überschwappeffekten insbesondere aus Düsseldorf ist darauf hinzuweisen, dass die Landeshauptstadt kaum noch über große zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen verfügt. Ein Gutachten der RWTH Aachen im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW attestiert der Landeshauptstadt einen Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 364 ha. Es ist davon auszugehen, dass Düsseldorf den Bedarf nicht mehr alleine decken kann. So wird im Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ explizit auf die Notwendigkeit eines regionalen Baustellenmanagements hingewiesen.

einem zusätzlichen Nachfrageeffekt in der Größenordnung von 0,5 ha bis 1,0 ha per anno zu rechnen ist.

Insgesamt würde sich dann der prognostizierte Flächenumsatz bis zum Jahr 2030 (mit Bezugsjahr 2012) in der Größenordnung von ca. 11,8 ha/a bis ca. 13,9 ha jährlich bewegen. In der Summe ergibt sich somit eine Flächennachfrage zwischen 225 ha bis 265 ha bis zum Jahr 2030. Vor dem Hintergrund der Größenordnung ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um einen Vermarktungskorridor handelt, der je nach Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, unter- oder auch überschritten werden kann.

Bei der abgeleiteten Flächennachfrage handelt es sich um die nachgefragte vermarktbare Nettofläche. Die tatsächlich benötigte Fläche liegt höher, weil z. B. auch Erschließungs- und Grünflächen mit berücksichtigt werden müssen. Hierfür setzen wir einen Faktor von 1,25 an, der sich vom Erschließungs- und Grünflächenanteil zahlreicher Gebiete ableiten lässt (25 %). In der Summe ergibt sich somit für das „Impulsszenario" ein Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 in der Größenordnung zwischen 280 ha bis 330 ha Bruttofläche.

Tab. 11: Flächenprojektion Krefeld 2030 bei stärkerer Partizipation an Wachstumsbranchen („Impulsszenario") und an Überschwappeffekten

Aspekte Flächennachfrage	Nachfrageprojektion 2012 bis 2030	Szenario zusätzlicher Flächenbedarf 2012 bis 2013
Wert Nachfrageprojektion 2012 bis 2030	140 bis 150 ha	
Stärkere Partizipation an Wachstumsbranchen mit Schwerpunkt Logistik und Fortentwicklung Krefelds als „logistische Drehscheibe"(trimodaler Standort)	+	ca. 75 ha bis 95 ha* **bei Ø 4 bis 5 ha/a*
Stärkere Partizipation an Überschwappeffekten aus den Ballungskernen (durch die Bereitstellung attraktiver nachfragegerechter Flächen)	+	ca. 10 ha bis 20 ha* **bei Ø 0,5 bis 1 ha /a*
Gesamtnachfrage „Impulsszenario" (nachgefragte/vermarktbare Flächen/netto)	ca. 225 ha bis 265 ha (Schätzung)	
Gesamtnachfrage „Impulsszenario" (nachgefragte/vermarktbare Flächen/brutto)	ca. 280 ha bis 330 ha (Schätzung)	

Quelle: Georg Consulting, eigene Ableitung (*Angaben z. T. gerundet)

5.4 | Fazit und Ausblick

Die Ergebnisse zeigen, dass Krefeld (als Stadt) mit knapp 10 ha einen relativ hohen durchschnittlichen Flächenumsatz pro Jahr aufweist. Rund 80 % der Nachfrage sind endogen/regional induziert. Damit folgt Krefeld dem bundesweiten Trend. Die überregionale Nachfrage ist stark auf die Logistik mit einem hohen Flächenbedarf im Ansiedlungsfall bezogen. Darüber hinaus gab und gibt es Ansiedlungserfolge von technologieorientierten Unternehmen und von Dienstleistungsunternehmen, wobei hier eher

von einem vergleichsweise überschaubaren Flächenbedarf im konkreten Ansiedlungsfällen ausgegangen werden kann. Diese Entwicklungen verlaufen in Krefeld nicht konträr zueinander, sondern parallel!

Die Gewerbeflächenplanung muss somit ein differenziertes Spektrum an Standorten mit unterschiedlichen Standortanforderungen nach Nachfragegruppen berücksichtigen. Einerseits muss die endogene Flächennachfrage durch den starken Besatz an Industrie, Gewerbe und Handwerk bedient werden können. Andererseits ist eine Impulsgebung für den nach wie vor mit Strukturproblemen kämpfenden Wirtschaftsstandort Krefeld geboten. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sollte die zukünftige Flächenentwicklung und -vermarktung somit die folgenden Aspekte berücksichtigen:

- Fokussierung auf eine nachfrage- und bedarfsgerechte Entwicklung sowie Impulsgebung, insbesondere durch die Logistik und Profilierung Krefelds als „logistische Drehscheibe am Niederrhein"

- Fokussierung auf die Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen bzw. wissensorientierten Unternehmen (mit höheren Dienstleistungs-Anteil)

- In gewissem Umfang Bereitstellung von Vorratsflächen zur Bedienung der im Zeitverlauf stark schwankenden Nachfrage

- Aktive Nutzung von Überschwappeffekten aus den Ballungsraumkernen

- Ausrichtung des strategischen Ansiedlungsmarketings auf die „Region bzw. das Marktgebiet Düsseldorf" (überregional und international agierende Unternehmen suchen den Standort Düsseldorf und nicht den Standort Krefeld)

Um den wirtschaftlichen Strukturwandel Krefelds zu beschleunigen und Impulse für Wachstum und Beschäftigung geben zu können, müssten bis zum Jahr 2030 schätzungsweise 280 bis 330 ha an Gewerbeflächen (brutto) zur Verfügung stehen.,

6 | Ergebnisse Unternehmensbefragungen

6.1 | Statistische Auswertung

Im Kontext der vorliegenden Untersuchung wurden zwei getrennte großvolumige Unternehmensbefragungen in Krefeld durchgeführt[24]:

- Im Herbst 2012 wurden 1.979 Unternehmen über die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein (kurz IHK-Unternehmen) angeschrieben. Ausgewählt wurden Unternehmen, die einen Sitz in einem Industrie-, Gewerbe- oder Mischgebiet haben. Die Rücklaufquote bei großvolumigen anonymisierten Befragungen liegt erfahrungsgemäß zwischen 7 % bis 12 %. Von den 1.979 angeschriebenen Unternehmen haben 155 Unternehmen den Fragebogen vollständig oder teilweise ausgefüllt bzw. geantwortet. Dies entspricht einer Rücklaufquote von rund 8 %.

- Im Winter 2012/2013 wurde unter Mitwirkung der IHK Mittlerer Niederrhein und der Kreishandwerkerschaft Niederrhein 1.730 Handwerksunternehmen angeschrieben. In die Befragung aufgenommen wurden vor allem Gewerke, die als gewerbeflächenrelevant gelten. Die Rücklaufquote bei großvolumigen anonymisierten Befragungen von Handwerksunternehmen liegt erfahrungsgemäß zwischen 4 % bis 8 %. Von den 1.730 angeschriebenen Unternehmen haben 77 Unternehmen den Fragebogen vollständig oder teilweise ausgefüllt bzw. geantwortet. Dies entspricht einer Rücklaufquote von knapp 5 %.

Knapp 28 % der antwortenden Unternehmen über die IHK-Befragung konnten dem Unternehmenstyp Produzierendes Unternehmen zugeordnet werden. Auf den Unternehmenstyp Großhandel und Dienstleistungsunternehmen entfielen jeweils gut 22 %. Lager- und Logistikunternehmen hatten einen Anteil von rd. 7 % an den Rücklaufen. Der Bereich Einzelhandel inkl. KFZ-Handel und Reparatur sind mit einem Anteil von rd. 7 % an den Befragungsergebnissen beteiligt. Der Kreativwirtschaft haben sich knapp 5 % der antwortenden Unternehmen zugeordnet. Der Rest entfiel auf Handwerksunternehmen (die zugleich Mitglied in der IHK sind), sowie auf forschungs- und technologieorientierte Unternehmen (1,3 % der Antworten). Unter den produzierenden Unternehmen waren der Maschinenbau, die Chemie, die Papier- und Kunststoffverarbeitung (inkl. Druckgewerbe), die Textilverarbeitung und die Lebensmittelproduktion besonders stark vertreten.

Im Rahmen der Befragung von Handwerksunternehmen haben sich rd. 71,4 % der antwortenden Unternehmen dem klassischen Handwerk zugeordnet. Knapp 5 % waren großflächige Einzelhandelsunternehmen und KFZ-Betriebe. 1,3 % der Handwerksunternehmen haben sich der Kreativwirtschaft sowie rd. 14,3 % dem Unternehmenstyp Dienstleistung & Service sowie rund 8 % dem Typ Produktion zugeordnet.

[24] Die kompletten Befragungsergebnisse sind den gesonderten Ergebnisdokumentationen zu entnehmen.

Rund zwei Drittel der befragten[25] IHK-Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Krefeld. Ebenfalls rund zwei Drittel (66,5 %) der Unternehmen sind erst seit 1990 und später in Krefeld aktiv. Bei den befragten Handwerksunternehmen, gaben 68,4 % der Unternehmen an, erst seit 1990 und später am Standort Krefeld tätig zu sein. Rund 85 % der befragten IHK-Unternehmen beschäftigen 50 und weniger Mitarbeiter. Bei den befragten Handwerksunternehmen haben rd. 70 % der Betriebe weniger als 10 Mitarbeiter.

Knapp 43 % der befragten IHK-Unternehmen haben ihren Standort in einem Gewerbegebiet, knapp 15 % in einem Industriegebiet und ein relativ großer Anteil in einem Mischgebiet (knapp 38 %). 3,7 % der befragten Unternehmen konnten dem Hafen zugeordnet werden. Bei den Handwerksunternehmen dominiert mit 68 % das Mischgebiet als Betriebsstandort.

Tab. 12: Gebietskategorie Betriebsstandort, Angaben in %

Gebietskategorie	Gewerbe-gebiet	Industrie-gebiet	Mischgebiet	Hafen-gebiet	keine Zuordnung
Befragung Unternehmen IHK	42,6	14,7	37,5	3,7	1,5
Befragung Handwerksunternehmen	17,3	k. A.	68,0	k. A.	14,7

Quelle: Georg Consulting

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass vor allem kleine und mittlere Unternehmen geantwortet haben, die erst seit einem überschaubaren Zeithorizont von ca. 10 bis 20 Jahren ihren Standort in Krefeld und die ihren Betriebsstandort schwerpunktmäßig in Gewerbe- und Mischgebieten haben.

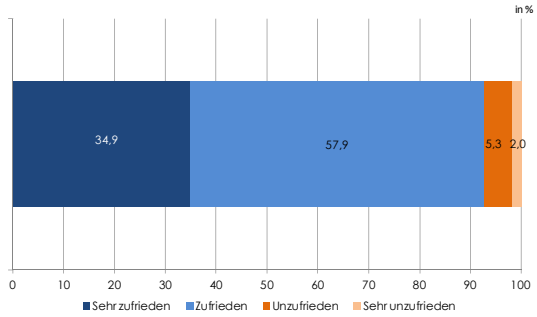
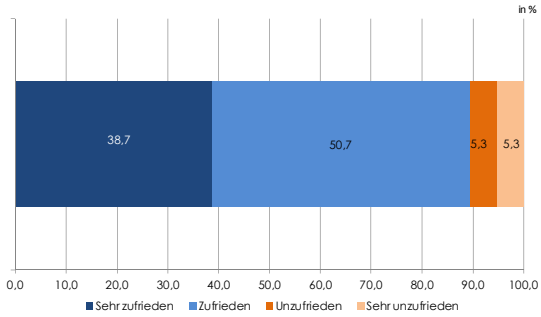
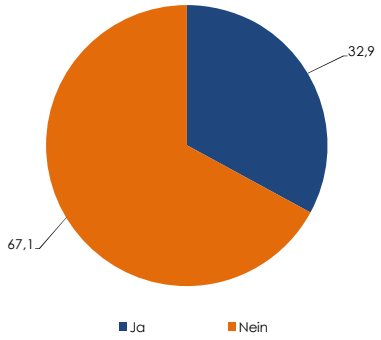
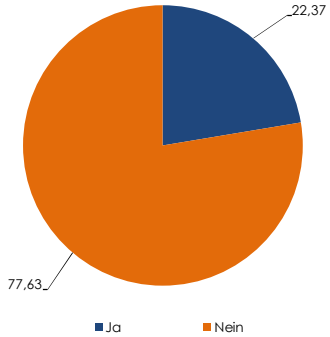
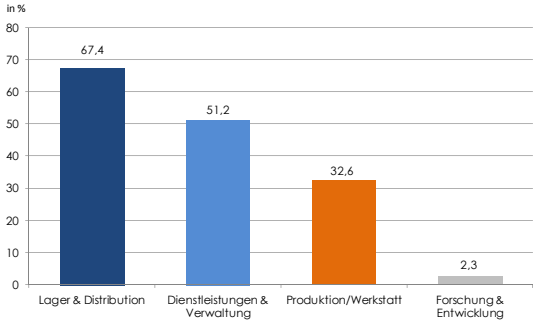
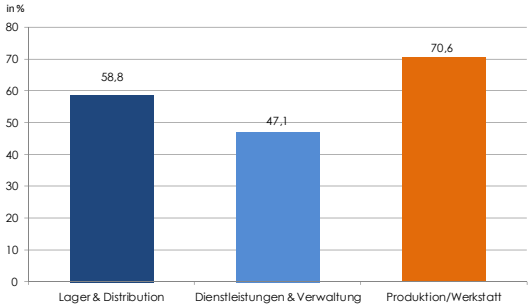
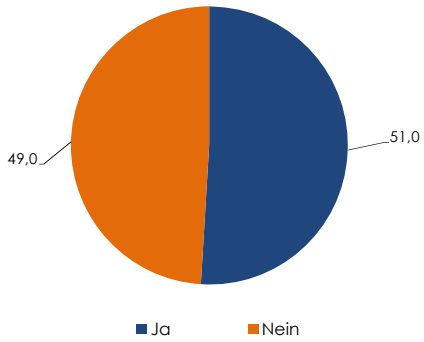
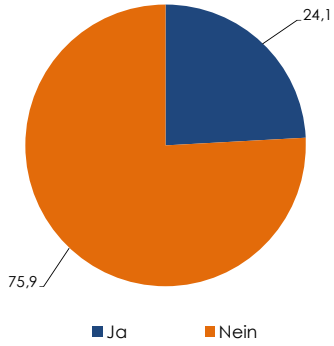
6.2 | Standortzufriedenheit und Expansionspläne

Auffällig ist die hohe Standortzufriedenheit der Unternehmen in Krefeld. Knapp 93 % der befragten IHK-Unternehmen und knapp 90 % der befragten Handwerksunternehmen sind mit ihrem Betriebsstandort in Krefeld zufrieden bis sehr zufrieden. Die Zufriedenheitswerte liegen bei anderen Befragungen meist bei Werten zwischen 70 bis 80 %.

Rund ein Drittel der befragten IHK-Unternehmen hat innerhalb der nächsten drei Jahre gewerblichen Flächenbedarf. Mit fast 70 % werden vor allem Logistik- und Distributionsflächen gesucht. Bei den Handwerksunternehmen hat rund jedes fünfte Unternehmen Flächenbedarf. Hier werden vor allem Produktions- und Werkstattflächen benötigt. Bei den befragten IHK-Unternehmen kann der zusätzliche Flächenbedarf nur bei rund jedem zweiten Unternehmen und bei den Handwerksunternehmen nur bei jedem vierten am eigenen Betriebsstandort realisiert werden.

[25] Hiermit sind immer die Unternehmen gemeint, die an der Befragung teilgenommen haben.

Abb. 35: Zufriedenheit und Flächenbedarf, Angaben in %

Befragung IHK-Unternehmen	Befragung Handwerksunternehmen
Zufriedenheit Betriebsstandort 	**Zufriedenheit Betriebsstandort** 
Gibt es Flächenbedarf für die nächsten drei Jahre 	**Gibt es Flächenbedarf für die nächsten drei Jahre?** 
Welche Art von Flächen (Mehrfachnennungen)? 	**Welche Art von Flächen (Mehrfachnennungen)?** 
Kann der Bedarf am Standort realisiert werden? 	**Kann der Bedarf am Standort realisiert werden?** 

Quelle: Georg Consulting

Der geäußerte Flächenbedarf von Seiten der befragten IHK-Unternehmen für die nächsten drei Jahre beträgt knapp 18 ha und für die Handwerksunternehmen knapp 3 ha. Dies entspricht im Jahresmittel rd. 7,0 ha. Das Jahresmittel liegt damit genau im Durchschnitt des verbrauchsgestützten geglätteten Referenzwertes von 7,9 ha/a und des konjunkturgestützten Referenzwertes von 6,1 ha/a.

Umgekehrt werden von den befragten IHK-Unternehmen rd. 6,6 ha nicht mehr als Betriebsfläche benötigt. Allerdings überwiegt hier die Tendenz, sich nicht komplett von den Flächen zu trennen, sondern diese lediglich zu verpachten. Bei den Handwerksunternehmen werden so gut wie keine Flächen freigesetzt. Hier gab es lediglich eine Grundstücksnennung in der Größenordnung von 0,2 ha. Die „Freisetzung von Flächen" ist, unabhängig von der Prüfung der generellen Vermarktungsfähigkeit der Flächen, somit wenig marktrelevant.

Rund die Hälfte der befragten IHK- und Handwerksunternehmen, die ihren Flächenbedarf nicht mehr am eigenen Betriebsstandort decken können, weichen zunächst auf Mietobjekte an anderer Stelle aus (Aspekt Flexibilität). Der Kauf von Objekten ist ebenfalls eine Option, um Flächenbedarfe zu befriedigen, jedoch wird diese Option nachrangig zur Anmietung von benötigten Flächen genannt. Die Eröffnung eines zweiten Betriebsstandortes durch den Kauf von zusätzlichen Flächen an einem anderen Standort kommt für die wenigsten Unternehmen in Betracht (Aspekt Funktionalität von Produktions- und Betriebsprozessen). Auffällig ist, dass jedes vierte befragte IHK-Unternehmen und jedes zweite Handwerksunternehmen bei Flächenengpässen eine Standortverlagerung anstreben würde. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass Krefeld auch für die bestehenden Unternehmen ein ausreichendes Flächenpotenzial benötigt, damit diese nicht abwandern (Aspekt innerstädtische Verlagerung versus Abwanderung).

Tab.13: Reaktion auf Flächenknappheit bei Expansion, Angaben in %

Befragung	Immobilienobjekte werden an anderer Stelle gemietet	Immobilienobjekte werden an anderer Stelle gekauft	Es werden Flächen an einem anderen Standort erworben und entwickelt	Der Gesamtbetrieb wird verlagert
Befragung Unternehmen IHK	50,0	30,0	10,0	25,0
Befragung Handwerksunternehmen	50,0	21,4	14,3	50,0

Quelle: Georg Consulting

6.3 | Standortaspekte und Standortanforderungen

Im Rahmen der beiden großvolumigen Unternehmensbefragungen erfolgte zudem die Bewertung von schwerpunktmäßig flächen- und grundstücksbezogenen Standortaspekten/-anforderungen. Die Erkenntnisse liefern wertvolle Hinweise für die zukünftige Standortentwicklung und -vermarktung.

Die Unterscheidung in der Bewertung der Standortfaktoren orientiert sich an der prozentualen Bewertung durch die Unternehmen. Als besonders wichtige Faktoren gelten diejenigen, die von ca. 50 % und mehr der befragten Unternehmen als wichtig bis entscheidend bewertet wurden. Als entscheidend wurde ein Faktor eingestuft, wenn ihn rund 40 % und mehr Unternehmen entsprechend als solchen eingestuft haben. Nach dieser Eingruppierung erfolgte eine Abstufung in relativ nachrangige Faktoren, wenn diese von mehr als 50 % der befragten Unternehmen als weniger wichtig bis eher unbedeutend eingestuft wurden.

Ausgewählte wichtige Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Verfügbarkeit von GE- bzw. GI-Flächen stellt für Logistikunternehmen einen entscheidenden Standortfaktor dar. Von Produktionsunternehmen, Handwerksunternehmen und Dienstleistern wird dieser Standortfaktor als wichtig eingestuft.

- Für Logistik ist zudem die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb von entscheidender Relevanz. Für Produktionsunternehmen ist dieser Aspekt wichtig und für alle anderen Unternehmenstypen eher nachrangig.

- Die Möglichkeit zu einer intensiven Bebauung ist wiederum für die Logistik entscheidend und für produzierende Unternehmen wichtig. Alle anderen Unternehmenstypen schätzen diesen Faktor eher als nachrangig ein. Erfahrungsgemäß präferieren vor allem Dienstleistungsunternehmen und ausgewählte technologieorientierte Unternehmen „aufgelockerte und durchgrünte" Standorte. Für die Logistik ist weiterhin die Möglichkeit zu einer hohen Geschossigkeit der Bebauung ein wichtiger Standortfaktor.

- Die Möglichkeit für Verkehrs- und Lärmemissionen stellt insbesondere für Logistikunternehmen einen entscheidenden Standortfaktor dar. Von Produktionsunternehmen wird dieser Faktor als wichtig bewertet. Damit in Zusammenhang stehend, bewerten sowohl produzierende Unternehmen als auch Logistikunternehmen den Aspekt „konfliktfreies Umfeld" als entscheidend.

- Der Grundstückspreis stellt für alle Unternehmenstypen einen wichtigen, aber keinen entscheidenden Standortfaktor dar.

- Ein urbanes und städtisches Umfeld wird lediglich von Dienstleistungsunternehmen als wichtig erachtet (Aspekte sind u. a. Standortimage, Versorgungsmöglichkeiten, Standortsynergien).

- Erweiterungsmöglichkeiten (also Flächenreserven am Standort) sind für produzierende Unternehmen, Logistikunternehmen und für Dienstleistungsunternehmen bei der Standortentscheidung wichtig. Erfahrungsgemäß werden bei Ansiedlungen in gewissem Umfang auch Vorratsflächen erworben oder optioniert.

- Die Möglichkeit Objekte zu mieten oder anzukaufen, ist für Logistikunternehmen (Anmietung von Logistikhallen), für das Handwerk (Anmietung von Hallen-/Werkstattflächen), für produzierende Unternehmen (Produktionshallen) und für Dienstleistungsunternehmen (Büro- und Serviceflächen) gleichermaßen ein wichtiger Standortaspekt und deckt sich mit den Befragungsergebnissen dahin gehend, dass bei Flächenengpässen auf Miet- und Kaufobjekte ausgewichen wird.

- Die Nähe und gute Erreichbarkeit einer Autobahn und/oder Fernstraße stellt für Logistikunternehmen und für Dienstleistungsunternehmen den entscheidenden Standortfaktor dar. Für produzierende Unternehmen und für das Handwerk ist dieser Faktor „lediglich" wichtig. Von produzierenden Unternehmen und Logistikunternehmen wird der Aspekt „gute Erreichbarkeit mit dem LKW" als entscheidend bewertet. Für Handwerksunternehmen ist die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem LKW (Kunden) als auch mit dem PKW (Mitarbeiter/Kunden) wichtig.

- Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV wird, mit Ausnahme des Handwerks, von allen Unternehmenstypen als wichtig, aber nicht als entscheidend eingestuft.

- Die gute Erreichbarkeit des Flughafens stellt lediglich für Dienstleistungsunternehmen und die Logistik (Luftfracht) einen wichtigen Standortfaktor in Krefeld dar.

- Bestätigt wird durch die Unternehmensbefragung die Bedeutung des Hafens für die Logistikunternehmen. Allein bei diesen wird die Nähe und gute Erreichbarkeit des Hafens als wichtiger Standortfaktor eingestuft. Das gleiche trifft auf den Aspekt „Nähe zu einem Umschlagsbahnhof" zu. Die Nähe zu einem Güterbahnhof wird von allen anderen Unternehmenstypen als eher nachrangig bewertet.

- Insbesondere für Logistikunternehmen stellen ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einen entscheidenden Standortfaktor dar. Ein Breitbandanschluss ist vor allem ein zentrales Kriterium für Dienstleister, und Logistik- und Produktionsunternehmen (Just-in-time-Prozesse).

- Die Nähe zu den Mitarbeitern ist für fast alle Unternehmen ein wichtiges bis entscheidendes Standortkriterium und beeinflusst auf diese Weise auch das regionale Standort- und Ansiedlungsmuster.

- Die Nähe zu potenziellen Kunden wird mit Ausnahme von produzierenden Unternehmen als wichtig bis entscheidend (Logistik) bewertet. Darüber hinaus hat die räumliche Nähe zu Dienstleistern für Produktions- und für Logistikunternehmen noch eine hohe Bedeutung und bestätigt den regionalen Verflechtungsansatz.

- Die Kooperation mit einer Hochschule und/oder Forschungs- und Entwicklungseinrichtung stellt, trotz der starken Bedeutung des wissensintensiven Gewerbes in Krefeld, für keinen der Unternehmenstypen einen bedeutenden Standortfaktor dar. Dies weicht von Befragungsergebnissen an anderen Standorten deutlich ab.

- Die Nähe zu Zulieferern oder die Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens haben für die meisten Unternehmenstypen kaum eine Bedeutung.

Abb. 36a-d: Bewertung von Standortfaktoren durch die befragten Unternehmen

Unternehmenstyp	Standortfaktor Flächen	Standortfaktor Verkehrsanbindung	Standortfaktor Sonstige Infrastruktur	Nähe zu Mitarbeitern und Partnern
Produzierende Unternehmen „entscheidende Faktoren“ „wichtige Faktoren“ „nachrangige Faktoren“	- Konfliktfreies Umfeld - Möglichkeiten für Verkehrs-/ Lärm-emissionen etc. - Verfügbarkeit von Industrie- / Gewerbeflächen - Vorhandensein von Gebäuden/Anlagen (Miete o. Kauf) - Erweiterungs-möglichkeiten - Flexible Grundstücks-größen - Möglichkeiten zur intensiven Nutzung und Bebauung des Grund-stücks - Möglichkeiten für einen 24h-Betrieb - Grundstückspreis - Möglichkeiten zu einer hohen Geschossigkeit der Bebauung - Urbanes/städtisches Umfeld	- Gute Erreichbarkeit mit dem LKW - Nähe/gute Erreich-barkeit Fernstraßen/ Autobahn - Unmittelbare Nähe oder direkter Anschluss an den ÖPNV - Gute Erreichbarkeit mit dem PKW - Hafenanbindung o. Nähe zum Hafen - Gute Erreichbarkeit des Flughafens - Direkter Bahn-anschluss für Gütertransport oder Nähe zu Umschlags-bahnhof	- Breitbandanschluss/ schnelles Internet - Kapazitäten Ver-/ Entsorgung	- Räumliche Nähe zu Mitarbeitern - Räumliche Nähe zu Dienstleistern - Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens - Räumliche Nähe zu Kunden - Räumliche Nähe zu Zulieferern - Möglichkeit der Kooperation mit einer Hochschule/sonst. Forschungseinrichtung

© Georg Consulting

Abb. 36a-d: Bewertung von Standortfaktoren durch die befragten Unternehmen

Unternehmenstyp	Standortfaktor Flächen	Standortfaktor Verkehrsanbindung	Standortfaktor Sonstige Infrastruktur	Nähe zu Mitarbeitern und Partnern
Logistik- und Lagerunternehmen „entscheidende Faktoren“ „wichtige Faktoren“ „nachrangige Faktoren“	- Möglichkeiten für Verkehrs-/Lärm-emissionen etc. - Möglichkeiten für einen 24h-Betrieb - Verfügbarkeit von Industrie/Gewerbe-flächen - Möglichkeiten zur intensiven Nutzung und Bebauung des Grundstücks - Konfliktfreies Umfeld - Vorhandensein von Gebäuden/Anlagen (Miete o. Kauf) - Erweiterungs-möglichkeiten - Flexible Grundstücks-größen - Möglichkeiten zu einer hohen Geschossigkeit der Bebauung - Grundstückspreis - Urbanes/städtisches Umfeld	- Nähe/gute Erreichbarkeit Fernstraßen/ Autobahn - Gute Erreichbarkeit mit dem PKW - Gute Erreichbarkeit mit dem LKW - Hafenanbindung o. Nähe zum Hafen - Gute Erreichbarkeit des Flughafens - Direkter Bahnan-schluss für Güter-transport oder Nähe zu Umschlags-bahnhof - Unmittelbare Nähe oder direkter Anschluss an den ÖPNV	- Kapazitäten Ver-/ Entsorgung - Breitbandanschluss/ schnelles Internet	- Räumliche Nähe zu Kunden - Räumliche Nähe zu Mitarbeitern - Räumliche Nähe zu Dienstleistern - Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens - Räumliche Nähe zu Zulieferern - Möglichkeit der Kooperation mit einer Hochschule/sonst. Forschungseinrichtung

© Georg Consulting

Abb. 36a-d: Bewertung von Standortfaktoren durch die befragten Unternehmen

Unternehmenstyp	Standortfaktor Flächen	Standortfaktor Verkehrsanbindung	Standortfaktor Sonstige Infrastruktur	Nähe zu Mitarbeitern und Partnern
Dienstleistungs-unternehmen „entscheidende Faktoren“ „wichtige Faktoren“ „nachrangige Faktoren“	- Konfliktfreies Umfeld - Verfügbarkeit von Industrie/Gewerbe-flächen - Erweiterungs-möglichkeiten - Vorhandensein von Gebäuden/Anlagen (Miete o. Kauf) - Urbanes/städtisches Umfeld - Grundstückspreis - Flexible Grundstücks-größen - Möglichkeiten zur intensiven Nutzung und - Bebauung des Grundstücks - Möglichkeiten zu einer hohen Geschossigkeit der Bebauung - Möglichkeiten für einen 24h-Betrieb - Möglichkeiten für Verkehrs-/ Lärm-emissionen etc.	- Nähe/gute Erreichbarkeit - Fernstraßen/ Autobahn - Gute Erreichbarkeit mit dem PKW - Unmittelbare Nähe oder direkter Anschluss an den ÖPNV - Gute Erreichbarkeit des Flughafens - Gute Erreichbarkeit mit dem LKW - Hafenanbindung o. Nähe zum Hafen - Direkter Bahn-anschluss für - Gütertransport oder Nähe zu Umschlags-bahnhof	- Breitbandanschluss/ schnelles Internet - Kapazitäten Ver-/ Entsorgung	- Räumliche Nähe zu Kunden - Räumliche Nähe zu Mitarbeitern - Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens - Räumliche Nähe zu Zulieferern - Räumliche Nähe zu Dienstleistern - Möglichkeit der Kooperation mit einer Hochschule/sonst. Forschungseinrichtung

© Georg Consulting

Abb. 36a-d: Bewertung von Standortfaktoren durch die befragten Unternehmen

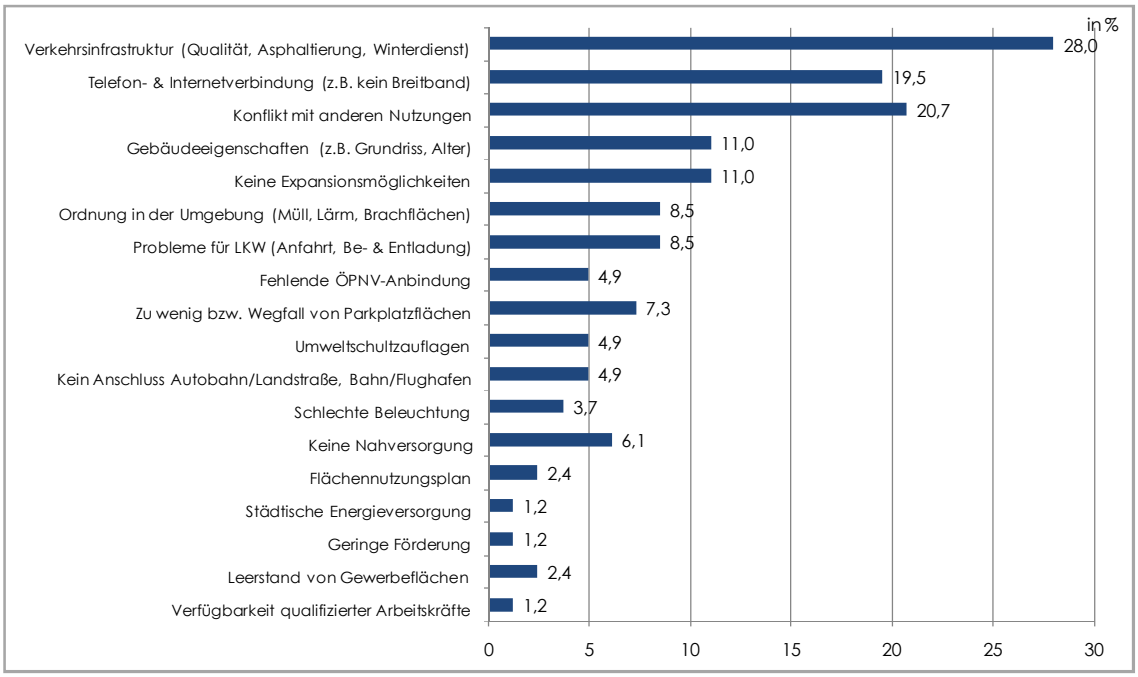
Unternehmenstyp	Standortfaktor Flächen	Standortfaktor Verkehrsanbindung	Standortfaktor Sonstige Infrastruktur	Nähe zu Mitarbeitern und Partnern
Handwerk „entscheidende Faktoren“ „wichtige Faktoren“ „nachrangige Faktoren“	- Konfliktfreies Umfeld - Verfügbarkeit von Gewerbeflächen - Vorhandensein von Gebäuden/Anlagen (Miete o. Kauf) - Grundstückspreis - Erweiterungs-möglichkeiten - Flexible Grund-stücksgrößen - Möglichkeiten zur intensiven Nutzung und Bebauung des Grund-stücks - Möglichkeiten zu einer hohen Geschossigkeit der Bebauung - Möglichkeiten für einen 24h-Betrieb - Möglichkeiten für Verkehrs-/ Lärm-emissionen etc. - Urbanes/städtisches Umfeld	- Nähe/gute Erreichbarkeit - Fernstraßen/ Autobahn - Gute Erreichbarkeit mit dem PKW - Gute Erreichbarkeit mit dem LKW - Hafenanbindung o. Nähe zum Hafen - Gute Erreichbarkeit des Flughafens - Direkter Bahnan-schluss für Güter-transport oder Nähe zu Umschlagbahnhof - Unmittelbare Nähe oder direkter Anschluss an den ÖPNV	- Kapazitäten Ver-/ Entsorgung - Breitbandanschluss/ schnelles Internet	- Räumliche Nähe zu Kunden - Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens - Räumliche Nähe zu Mitarbeitern - Räumliche Nähe zu Zulieferern - Räumliche Nähe zu Dienstleistern - Möglichkeit der Kooperation mit einer Hochschule/sonst. Forschungseinrichtung

© Georg Consulting

6.4 | Standortprobleme und Handlungsbedarfe

Zu den größten Standortproblemen für die befragten IHK-Unternehmen gehören Aspekte der Verkehrsinfrastruktur und Mikrostandortanbindung. Als problematisch wird zudem eine ungenügende Breitband-Versorgung betrachtet. Als weitere bedeutende Problemfelder werden Konflikte mit anderen Nutzungen sowie fehlende Expansionsmöglichkeiten benannt. Das relativ häufig genannte Problemfeld der mangelnden Expansionsmöglichkeiten (Miet- und Grundstücksflächen) zeigt, wie wichtig attraktive Gewerbeflächen für die Unternehmensentwicklung sind.

Abb. 37: Probleme am aktuellen Betriebsstandort IHK-Unternehmen (Mehrfachnennungen) in %

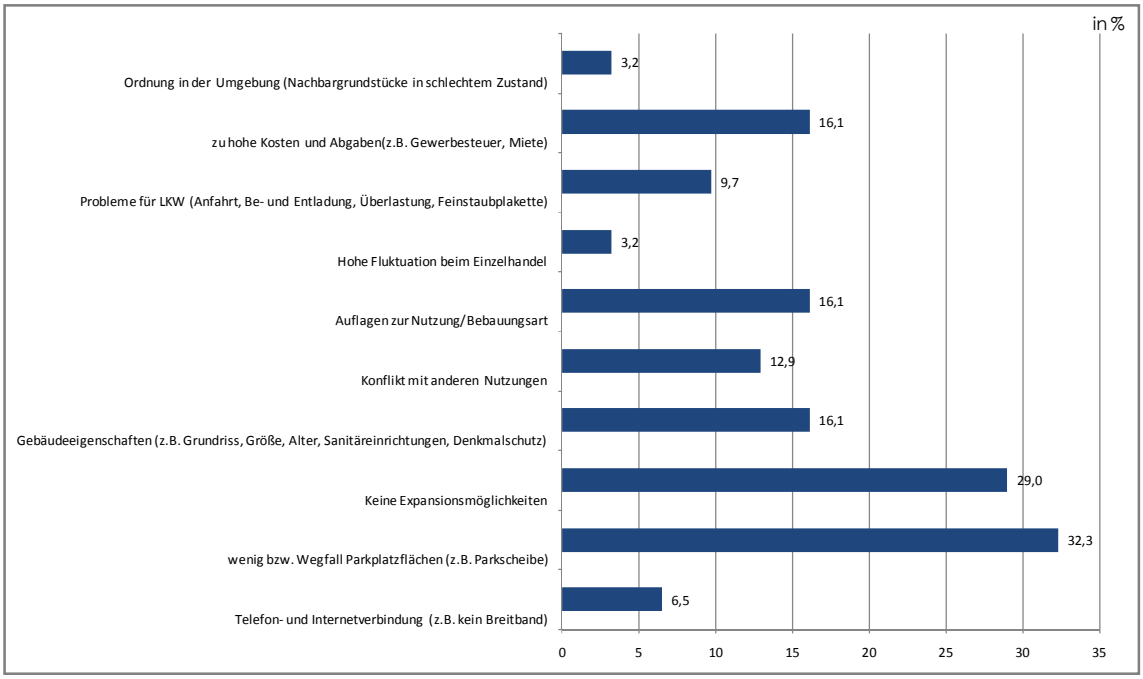


Quelle: Georg Consulting

Das Thema der mangelnden Expansionsmöglichkeiten wurde auch von den befragten Handwerksunternehmen sehr häufig thematisiert. Das größte Problem für Handwerksunternehmen stellen zudem die mangelnden Parkmöglichkeiten am Betriebsstandort dar. Weitere Problemlagen resultieren aus den konkreten Objekt- und Lageeigenschaften (z. B. Denkmalschutz), aus Nutzungskonflikten am Betriebsstandort sowie aus restriktiven Auflagen zur Bebauung.

Insgesamt zeigen die Befragungsergebnisse zu den Problemfeldern vor allem einen infrastrukturellen Handlungsbedarf (Verkehrsanbindung Mikrostandorte, Lösung von kleinräumigen Verkehrsproblemen, Ausbau der Breitbandversorgung) sowie einen starken Bezug zur Flächenthematik auf (Engpässe, Art der Bebauung) und den Nachbarschaften (Nutzungskonflikte) auf.

Abb. 38: Probleme am aktuellen Betriebsstandort IHK-Unternehmen (Mehrfachnennungen) in %



Quelle: Georg Consulting

6.5 | Fazit und Ausblick

Die Ergebnisse der großvolumigen Unternehmensbefragungen haben eine außergewöhnlich hohe Standortzufriedenheit der ansässigen Unternehmen gezeigt. Rund ein Drittel der befragten IHK-Unternehmen hat innerhalb der nächsten drei Jahre gewerblichen Flächenbedarf. Mit fast 70 % werden vor allem Logistik- und Distributionsflächen nachgefragt. Bei den Handwerksunternehmen hat rund jedes fünfte Unternehmen Flächenbedarf. Nur jedes zweite befragte IHK-Unternehmen und jedes vierte Handwerksunternehmen mit Flächenbedarf kann diesen am eigenen Betriebsstandort realisieren.

Die Gefahr von Standortverlagerungen und Abwanderungen von Unternehmen ist in Krefeld somit latent vorhanden. Diese Gefahr kann nur durch eine vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung abgemildert werden. Vor dem Hintergrund der skizzierten wirtschaftsstrukturellen Trends in Krefeld muss es Ziel sein, ansässige Unternehmen an den Standort Krefeld nachhaltig zu binden.

Die Befragungsergebnisse haben weiterhin verdeutlicht, dass die harten Standortfaktoren nach wie vor eine hohe Relevanz besitzen und die Verfügbarkeit von Flächen, die Nähe zur Autobahn sowie ein konflikt- und restriktionsfreies Umfeld wesentliche Standortfaktoren für Unternehmen darstellen. Insofern dürften in Krefeld zukünftig die

Gebiete und Potenzialflächen im Fokus stehen, die sich in der Nähe zur A 44 und zur A 57 befinden.

Ebenfalls klar erkennbar ist, dass über die genannten Schwerpunktfaktoren hinaus für die Logistikunternehmen die Entwicklung des Krefelder Hafens und die gute Erreichbarkeit des Hafens sowie des geplanten Güterumschlagsterminals der Rheinhafen Krefeld GmbH wichtige Standortaspekte sind. In diesem Zusammenhang kommt der perspektivischen Erweiterung des Hafengebietes in Richtung Süden perspektivisch eine hohe Bedeutung zu.

7 | Gewerbestandorte und Gebietstypisierung

7.1 | Erfassung und Typisierung der Standorte

In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die wichtigsten Standorte und Gewerbegebiete Krefelds durch intensive Vor-Ort-Begehungen erfasst und charakterisiert. Einschließlich der Potenzial- und Entwicklungsstandorte wurden, in Abstimmung mit den Auftraggebern, 32 Standorte besichtigt.

Eine Charakterisierung von Gewerbegebieten kann anhand verschiedener Kriterien erfolgen. Generell ist eine Eingruppierung nach der Art der Flächen, z. B. in Bestandsgebiete und Potenzialflächen, möglich. Eine weitere Möglichkeit der Typisierung kann nach Lage erfolgen (z. B. innenstadtnah, autobahnnah). Eine solche Typisierung ergibt sich bei einer kartographischen Verortung unter Berücksichtigung des Verkehrsachsensystems der Flächen aber zwangsläufig. Für die Charakterisierung der Gebiete in Krefeld wurde daher eine Typisierung nach Schwerpunktnutzungen favorisiert. Dies hat den Vorteil, dass aufgrund des Nutzungs- und Branchenbesatzes Rückschlüsse auf die Standortqualitäten und -eignung nach Nachfragegruppen getroffen werden können.

Im Ergebnis der Typisierung stehen, unter der Berücksichtigung von Potenzialstandorten, insgesamt sieben Gebietstypen (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 14 Standort- und Gebietstypisierung

Aspekte Typisierungsmöglichkeiten		Anmerkungen	Insgesamt 7 Standort-/Gebietstypen
Nach Flächen	Bestandsgebiete		**Potenzial- und Entwicklungsstandorte**
	Bestandgebiete mit freien Grundstücken		
	Potenzialflächen		
Nach Nutzergruppen (Schwerpunktnutzungen)	Handel (inkl. KFZ)	In Krefeld aufgrund der teilweise sehr hohen gewerblichen Nutzungsmischung nur für ausgewählte Standorte eindeutig zuzuordnen Ursache: z. *T. historisch bedingte starke Nutzungsmischung sowie teilweise hervorgerufen durch Überformungen und partielle Nachfolgenutzung von Altstandorten*	**Standorte mit Industriecharakter** **Standorte mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung** **Standorte mit hohem Handelsanteil** **Standorte mit hohen Anteil an Logistik & Transport** **Standorte mit hohem Anteil an Dienstleitungen** **Sonderstandorte Hafen und gepl. Güterumschlagszentrum**
	Produktion und Handwerk		
	Transportgewerbe und Logistik		
	Dienstleitung		
Nach Lage	innenstadtnah		
	hafennah		
	autobahnnah		

© Georg Consulting

Die Ergebnisse der Standortbesichtigungen sind in Standort-Steckbriefen dokumentiert, die dem Gutachten als gesonderter Anhang beigefügt sind. Die nachfolgende Übersicht (Tabelle und Karte) fasst die Ergebnisse fokussiert zusammen.

Tab. 15 Kurz-Charakterisierung Standorte/Standortbereiche

Nr.	Standortbezeichnung	Gebiets-/ Standorttyp	Anmerkungen
1	Bockum-Nord/Gartenstadt	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Autobahnnaher Standort mit autoaffinem Gewerbe, Fachhandel, Dienstleistungsunternehmen, Produktion und Handwerk. Kurz-Bewertung: Wichtiges größeres Bestandsgebiet, aber keine Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.
2	Adolf-Dembach-Straße	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Bei dem Standort handelt es sich um ein autobahnnahes Gewerbegebiet jüngeren Datums. Ansässig sind prod. Unternehmen (teilweise mit hohem Büroflächenanteil) und Logistik. Der Standort wurde in den letzten Jahren gut vermarktet, so dass es nur noch ein geringes freies Flächenpotenzial gibt. Kurz-Bewertung: Höherwertiger und attraktiver Standort mit Restgrundstücken. Das Potenzialgebiet südl. Elfrather See würde an die Qualitäten und Vermarktungserfolge des Standortes anknüpfen können.
3	Standort südlich vom Elfrather See	Potenzial- und Entwicklungsstandort	Autobahnnaher Potenzial- und Entwicklungsstandort, welcher an die Standortqualitäten des Standortes 2 anknüpft. Kurz-Bewertung: Potenzialgebiet mit hoher Bedeutung für die zukünftige Flächenvermarktung; für die lokale, regionale bis überregionale Nachfragebindung geeignet.
4	Friedensstraße (Siemens)	Standort mit Industriecharakter	Standort von Siemens-Schienenfahrzeugbau mit freien Betriebsreserven nördlich der Friedensstraße. Kurz-Bewertung: Wichtiger Industriestandort, Der nördliche Bereich wurde bisher als Reservefläche für den Konzern freigehalten. Diese Fläche wird nun auf Basis des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 entwickelt.
5	Chempark Uerdingen	Standort mit Industriecharakter	Bedeutender Industriestandort der chemischen Industrie mit einigen freien Flächen bzw. Grundstücken, die schwerpunktmäßig verpachtet werden. Kurz-Bewertung: Wichtiger Industriestandort. Da die Grundstücke ausschließlich an Unternehmen, „vergeben" werden, die zur Wertschöpfungskette des Chemparks passen, hat der Standort keine Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
6	Bischofstraße/Heinrich-Malina-Straße, Oppum	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Kleineres, autobahnnahes Gewerbegebiet mit prod. Unternehmen, Logistik und Großhandelsbetrieben, Dienstleistern und Handwerk. Restgrundstücke sind vorhanden. Kurz-Bewertung: Autobahnnaher Standort mit Restgrundstücken (Betriebsgrundstücke), gute Eignung für lokal und regional agierende Unternehmen.

Nr.	Standortbezeichnung	Gebiets-/ Standorttyp	Anmerkungen
7	Bruchfeld	Standort mit Industriecharakter	Autobahnnaher Standort mit hohem Anteil von Industrieunternehmen (Entsorgungsunternehmen), daneben Nutzungsmischung aus Transportgewebe und Logistik und Handwerk. Kurz-Bewertung: Wichtiges größeres Bestandsgebiet, aber keine Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.
8	Trans Terminal Krefeld	Sonderstandort Güterumschlagszentrum	Kleines Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft zu den Gleisanlagen. Im südlichen Bereich wird die geplante bimodale Güterumschlagsanlage (Schiene/ Straße) errichtet. Sonderstandort des geplanten Trans Terminal Krefeld. Kurz-Bewertung: Wichtiges Infrastrukturprojekt zur Stärkung und zum Ausbau der Hafenfunktion und des Logistikstandortes Krefeld.
9	Hafenstraße/Linn-Ost	Standort mit Industriecharakter	Größeres Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft zum Rheinhafen, genutzt von Betrieben, der Produktion, Logistik und dem Handel. Kurz-Bewertung: Wichtiges Bestandsgebiet, aber keine Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.
10	Rheinhafen Krefeld	Sonderstandort Hafen	Sonderstandort Hafen mit freiem Flächenpotenzial (das Flächenpotenzial ist jedoch nicht restriktionsfrei nutzbar). Die Grundstücke werden verpachtet. Kurz-Bewertung: Der Hafenstandort ist für den Ausbau Krefelds als „logistischer Knoten" am Niederrhein von zentraler Bedeutung. Die Vermarktung ist auf die überregionale und internationale Ansiedlung fokussiert.
11	Gelleper Straße (Gellep-Stratum Nord)	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Hafennahes kleineres Gebiet mit prod. Unternehmen und Handwerk (keine weiteren Flächenpotenziale vorhanden). Kurz-Bewertung: Standort mit lokaler Bedeutung, aber keine Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.
12	Dakerstraße/Römerstraße (Gellep-Stratum Süd)	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Hafennahes kleineres Gebiet mit Transportgewerbe, Handwerk und Dienstleistung (Restgrundstücke vorhanden). Kurz-Bewertung: Standort mit lokaler Bedeutung. Die Restgrundstücke eignen sich für die lokale Vermarktung.
13	Am Südpark	Standort mit hohem Anteil an Logistik und Transport	Autobahnnahes Gewerbegebiet mit Logistikansiedlungen und Autohof (z. T. noch freie Flächen vorhanden). Kurz-Bewertung: Attraktiver Standort mit Restgrundstücken; für die regionale, überregionale und internationale Ansiedlung geeignet.

Nr.	Standortbezeichnung	Gebiets-/ Standorttyp	Anmerkungen
14	Industriegebiet Stahldorf	Standort mit Industriecharakter	Standort des Stahlwerkes. Kurz-Bewertung: Wichtiger Industriestandort, aber keine Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.
15	Gladbacher Straße	Standort mit Industriecharakter	Standort mit älterer großflächiger Industrienutzung und Neuansiedlungen wie z. B. Autohäuser, Multifunktionshalle und Schnellgastronomie sowie einem Gewerbehof (Heideckhof). Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet in Transformation, aber keine Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.
16	Europark Fichtenhain A+B	Standort mit hohem Anteil an Dienstleistungen	Autobahnnaher Standort mit hohem Dienstleistungsanteil (klassischer Bürostandort/Büropark mit Sitz international agierender Unternehmen). Freie Flächen und Restgrundstücke sind vorhanden. Kurz-Bewertung: Attraktiver höherwertiger Standort mit hohem Grünflächenanteil und Eignung für die regionale, überregionale und internationale Ansiedlung (Generierung von Überschwappeffekten aus Düsseldorf).
17	Europark Fichtenhain C / Campus Fichtenhain	Standort mit hohem Anteil an Dienstleistungen	Umfangreiche, zum Teil voll erschlossene Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Größe zur direkten Vermarktung. Im nördlichen Bereich bestehende Büroneubauten und baureife Parzellen, im Süden ein unter Denkmalschutz stehendes historisches Ensemble mit der Möglichkeit, Flächen anzumieten (für sanierungsbereite Investoren von Interesse). Kurz-Bewertung: Attraktiver Gewerbe- und Bürostandort für die regionale, überregionale und internationale Ansiedlung bzw. Investitionsmöglichkeiten.
18	Gewerbegebiet Fichtenhain (Breuershofstraße)	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Älteres Bestandsgebiet mit kompakter Struktur und Unternehmensbesatz schwerpunktmäßig aus den Bereichen Produktion und Handwerk. Kurz-Bewertung: Wichtiges, größeres Bestandsgebiet, aber keine Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
19	Geplantes interkommunales Gewerbegebiet Krefeld-Meerbusch-Willich	Potenzial- und Entwicklungsstandort	Autobahnnaher Potenzial- und Entwicklungsstandort, geplant als interkommunaler Standort mit den Städten Meerbusch und Willich. Kurz-Bewertung: Potenzialgebiet mit hoher Bedeutung für die zukünftige Flächenvermarktung; für die regionale, überregionale (Überschwappeffekte aus Düsseldorf) und internationale Nachfragebindung geeignet.

Nr.	Standortbezeichnung	Gebiets-/ Standorttyp	Anmerkungen
20	Krützpoort/St-Töniser-Straße	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	An einer Ein-/Ausfallstraße zur Innenstadt gelegenes Bestandsgebiet mit schwerpunktmäßiger Nutzung durch prod. Unternehmen, Handwerk, die Stadtwerke Krefeld sowie Einzelhandel auf revitalisierten Flächen. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet in Transformation ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
21	Blumentalstraße/Gahlingspfad	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Innenstadtnaher Standort mit prod. Unternehmen und Handwerk sowie Handelsbetrieben (Automobile, HiFi, Lebensmittel). Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
22	Girmesgath/Kleineweferstraße	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Ehemaliger Standort der Textilindustrie; heute z. T. Industriedenkmal. Ansässig sind prod. Unternehmen, Dienstleistungsunternehmen und Kreativwirtschaft, flankiert von Handelsbetrieben. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet in Transformation ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
23	Mevissenstraße/Niedieckstraße	Standort mit hohem Handelsanteil	Handelsstandort mit Verbrauchermärkten aus den Bereichen Lebensmittel, Baumarkt, Möbel, Schuhe etc.; daneben sind auch prod. Unternehmen ansässig. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet mit Versorgungsfunktion, aber ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
24	Industriegebiet Inrath-Nord	Standort mit Industriecharakter	Industriestandort für den Maschinen- und Anlagenbau sowie die Stahlerzeugung. Der Standort verfügt über Erweiterungsflächen der standortbestimmenden Unternehmen (Vorratsflächen für die Expansion der ansässigen Betriebe). Kurz-Bewertung: Bedeutender Industriestandort. Die Erweiterungsflächen stehen nur zu einem geringen Teil der allgemeinen (lokalen und regionalen) Vermarktung zur Verfügung.
25	Gewerbegebiet Hüls (alt)	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Kleines und kompaktes Gewerbegebiet mit prod. Unternehmen, Handwerk und Handelsunternehmen, keine Flächenreserven. Kurz-Bewertung: Standort mit lokaler Bedeutung; aber keine Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.

Nr.	Standortbezeichnung	Gebiets-/ Standorttyp	Anmerkungen
26	Gewerbegebiet Hüls (neu)	Potenzial- und Entwicklungsstandort	Potenzial- und Entwicklungsstandort in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet in Hüls. Kurz-Bewertung: Standort mit lokaler Bedeutung für die Expansion ansässiger Unternehmen im benachbarten Bestandsgebiet, nur teilweise Bedeutung für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung.
27	Oppumer Straße/Glockenspitz/ Kuhleshütte	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Innenstadtnahes Bestandsgebiet mit prod. Unternehmen, Handwerk und Speditionsgewerbe. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
28	Neue Ritterstraße/Am Verschubbahnhof	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Zwischen Bahngleisen und der Straßenführung gelegenes Gebiet mit Handel, Dienstleistung und prod. Unternehmen auf ehemals industriell genutzten Flächen; Brachflächen vorhanden. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet mit Vermarktungspotenzialen (Brachflächen) für lokale Ansiedlungen.
29	Untergath/Dießemer Bruch	Standort mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung	Größeres Gebiet mit heterogener Nutzungsstruktur aus prod. Unternehmen, Handwerk, Handel und Dienstleistung. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
30	Fütingsweg/Kochstraße/ Virchowstraße	Standort mit hohem Handelsanteil	Innenstadtnaher, ehemals industriell genutzter Standort mit heute hohem Anteil an Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet mit Versorgungsfunktionen, aber ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
31	Fütingsweg/Kochstraße/ Bäkerpfad	Standort mit Industriecharakter	Innenstadtnaher Solitärstandort der chemischen Industrie; daneben sind noch weitere prod. Unternehmen sowie Dienstleistungsunternehmen ansässig. Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.
32	Hafelstraße	Standort mit hohem Handelsanteil	Autobahnnahes, kompaktes Bestandsgebiet mit schwerpunktmäßiger Handelsnutzung (Lebensmittel, KFZ-Handel, Möbel, Gartenbedarf etc.) Kurz-Bewertung: Bestandsgebiet mit Versorgungsfunktionen, aber ohne Bedeutung für die zukünftige allg. Gewerbeflächenvermarktung.

Quelle: Georg Consulting

Abb. 39: Standort- und Gebietstypisierung Krefeld

- Standorte mit Industriecharakter
- Standorte mit hoher gewerblicher Nutzungsmischung
- Standorte mit hohem Handelsanteil
- Standorte mit hohem Anteil an Logistik & Transport
- Standorte mit hohem Anteil an Dienstleistungen
- Potenzial- und Entwicklungsstandorte
- Sonderstandorte Hafen und gepl. Güterumschlagszentrum

Kartengrundlage: Google Maps, eigene Darstellung

7.2 | Fazit und Charakterisierung ausgewählter Standorte

Die Kurz-Charakteristik der Standorte hat gezeigt, dass Krefeld nur noch über sehr wenige Standorte und Potenzialflächen verfügt, die für die zukünftige Flächenvermarktung und regionale bis überregionale und internationale Ansiedlung von Bedeutung sind.

Im Folgenden werden ausgewählte wichtige Standorte und Standortbereiche beschrieben und bewertet, wobei auf die Bedeutung des Hafens für den Wirtschafts- und Logistikstandort Krefeld bereits eingangs im Rahmen eines Exkurses hingewiesen worden ist.

Chempark

Der Chempark im Stadtteil Uerdingen stellt das größte Industrieareal in Krefeld dar und existiert bereits seit 1877. Die Gesamtfläche des Standortes/Geländes beträgt rd. 260 ha. Auf dem Gelände gibt es noch einige freie Flächen bzw. Grundstücke. Diese werden schwerpunktmäßig an Unternehmen verpachtet, die zur Wertschöpfungskette des Chemparks passen (in seltenen Fällen werden die Grundstücke auch verkauft). Insgesamt sind auf dem Gelände 40 Betriebe angesiedelt und rd. 7.500 Mitarbeiter beschäftigt. Europaweit stehen rd. 30 bis 40 Chemiestandorte im Wettbewerb um entsprechende Ansiedlungen. Die Verflechtungen mit der übrigen Wirtschaft in Krefeld und der Region beziehen sich schwerpunktmäßig auf Serviceunternehmen und Dienstleister sowie Bauunternehmen. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Chempark ein in sich funktionierender, spezieller Industrie- und Gewerbestandort ist und das freie Flächenpotenzial für die allgemeine Vermarktung und Ansiedlung nicht zur Verfügung steht.

Hafen Krefeld (siehe hierzu auch das Kapitel 2.2)

Das Industrie- und Gewerbeareal zwischen der Berliner Straße, der B 288, der Eisenbahnstrecke Duisburg-Neuss, den Ortslagen Linn und Gellep-Stratum sowie dem „Hafengebiet" ist planungsrechtlich nahezu vollständig über rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert und verfügt noch über Flächenpotenziale von ca. 68 ha. Dieses Flächenpotenzial fungiert als Reserveflächen für im Hafen ortsansässige Betriebe und als Potenzialflächen für die Ansiedlung von überregionalen und internationalen hafenaffiner Nutzungen/Unternehmen. Für die allgemeine Vermarktung stehen die Flächen, ebenso wie die des Chemparks, somit nicht zur Verfügung. Zurzeit werden Planungen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Hafenstandortes vorangetrieben. Bei einem weiteren Ausbau Krefelds als „logistische Drehscheibe" ist über die Fortentwicklung des „Hafengebietes" in Richtung Süden nachzudenken (interkommunale Flächenentwicklung mit der Stadt Meerbusch).

Potenzial- und Entwicklungsstandort Hüls

Der Potenzial und Entwicklungsstandort Hüls stellt eine Erweiterung des Bestandsgebietes Hüls dar. Hier soll den im benachbarten Bestandsgebiet ansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer Expansion gegeben werden. Einige Unternehmen haben

bereits Interesse an Flächen bekundet. Der Standort ist aufgrund seiner Lageeigenschaften auf das lokale Ansiedlungsgeschehen fokussiert und hat für die regionale und überregionale Flächenvermarktung eine nachrangige Bedeutung.

Industriestandort Inrath-Nord mit Erweiterungspotenzial

Inrath-Nord gehört zu den drei wichtigen Industriegebieten Krefelds. Schwerpunkt des Standortes sind Betriebe des Maschinenbaus. Etwa 14,5 ha sind für Erweiterungen der ansässigen Firmen vorbehalten und sollen nicht zu Zwecken der allgemeinen Vermarktung genutzt werden.

Standort Adolf-Dembach-Straße

Das Gewerbegebiet an der Adolf-Dembach-Straße ist in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet worden, so dass zurzeit nur noch zwei Flächen verfügbar sind. Der Standortbereich ist aufgrund seiner guten Lage und verkehrlichen Erreichbarkeit (Autobahnnähe) für die lokale, regionale und überregionale Ansiedlung von Bedeutung. An die erfolgreiche Vermarktung des Standortbereichs anknüpfen könnte die Entwicklung und Vermarktung der Potenzialfläche südlich des Elfrather Sees.

Potenzial und Entwicklungsstandort südlich des Elfrather Sees

Der Entwicklungsstandort zeichnet sich durch herausragende Lageeigenschaften in direkter Autobahnnähe aus und ist für die lokale (z. B. Verlagerer innerhalb Krefelds), regionale und überregionale Vermarktung gut geeignet. Die Entwicklung und Vermarktung des Standortes sollte sich an der Wertigkeit der Standortes Adolf-Dernbach-Straße orientieren und sich auf die Ansiedlung von technologieorientiertem und produzierendem Mittelstand sowie höherwertiges Transportgewerbe mit einem hohen Büroflächenanteil konzentrieren.

Standortbereich Fichtenhain (Europark Fichtenhain A+B, Campus Fichtenhain Europark C)

Der Standortbereich Fichtenhain zeichnet sich durch eine herausragende Lagegunst in direkter Nähe zur A 44 aus. Im Europark Fichtenhain A+B haben sich zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Technologie & Information angesiedelt wie zum Beispiel Hitachi, Canon Deutschland, T-Systems und Toshiba. Hierbei handelt es sich um einen klassischen Büropark. Der Standort profitiert, neben seiner Autobahnnähe, vor allem von der strategischen Nähe und guten Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens und zieht Firmen an, die auf das Marktgebiet Düsseldorf und NRW ausgerichtet sind. Der Standort verfügt noch über Freiflächen, die sich aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur aber nicht für produzierende und/oder Logistikunternehmen eignen. Die Vermarktung der noch freien Flächen des Standortes sollte sich daher weiterhin auf Dienstleistungs- und Technologieunternehmen, u. a. auch durch die Bindung von Überschwappeffekten aus Düsseldorf, konzentrieren (auch wenn der Vermarktungshorizont für diese Ziel- und Nutzergruppe langfristig ist).

Eine Erweiterung erfährt der Standortbereich durch die Flächen des Europark C. Im südlichen Bereich des Gebietes C befindet sich die historische Bausubstanz des Campus Fichtenhain. Eine Besonderheit des Campus sind die noch erhaltenen historischen Gebäude aus der Zeit um 1900. Die Flächen des Campus Fichtenhain eignen sich für Büronutzung und/oder die gewerbliche Kreativwirtschaft.

Potenzial und Entwicklungsstandort an der A 44

Die Stadt Krefeld plant, den Bereich östlich des Europark Fichtenhain entlang der A 44 bis zur Anschlussstelle Osterath als Bestandteil eines interkommunalen Gewerbegebietes mit den Städten Meerbusch und Willich zu entwickeln. Hier bietet sich für die Stadt die Möglichkeit, einen Gewerbestandort mit optimaler Lage und Verkehrsanbindung in der Region zu entwickeln. Aufgrund der Standortlage eignen sich die Flächen für die regionale, überregionale und internationale Ansiedlung mit Schwerpunkt auf den technologieorientieren und produzierenden Mittelstand, größere Unternehmen mit hohem Dienstleistungsanteil sowie auf Logistik- und Transportunternehmen. Bei entsprechender Planung könnte der Standort in der Region Alleinstellungsvorteile einnehmen, von Überschwappeffekten aus Düsseldorf profitieren und sich in Teilbereichen für ergänzende Sondernutzungen wie z. B. Hotels und Gastronomiebetriebe empfehlen.

Die aktuellen Planüberlegungen für den interkommunalen Standort gehen von ca. 62 ha auf Krefelder Stadtgebiet aus. Im Hinblick auf die genannten Zielgruppen und herausragenden Standortqualitäten in diesem Bereich sollte überlegt werden, ob der Flächenanteil auf Krefelder Stadtgebiet perspektivisch auf deutlich über 100 ha erweitert werden kann. Seine Entwicklung sollte nachfragegerecht und nach Bauabschnitten erfolgen. Ebenso ist im Hinblick auf die skizzierten Zielgruppen eine Beplanung von Teilflächen als GI-Gebiet zu empfehlen. Um die verschiedenen Aspekte der Standortentwicklung und -vermarktung berücksichtigen und bewerten zu können, ist die Erarbeitung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzepts für den interkommunalen Standort sinnvoll.

Insgesamt hat der Standortbereich Fichtenhain für die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung und Ansiedlung, zusammen mit den autobahnnahen Flächen an der A 57 und dem Hafen eine zentrale Bedeutung für die Stadt den Wirtschaftsstandort Krefeld und seine Perspektive als „logistische Drehscheibe am Niederrhein".

8 | Bilanzierung und Bedarf

8.1 | Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Krefeld stellt zurzeit einen neuen Flächennutzungsplan (FNP) auf. Dieser liegt im Entwurf und zur Abstimmung vor. Im gültigen (alten) FNP sind 1.461,4 ha an gewerblicher Baufläche, davon 910,2 ha als GI- und 551,2 ha als GE-Fläche, ausgewiesen. Rund 60 % der Flächen im FNP entfallen auf die großen Industriestandorte und den Hafen:

- 370 ha ThyssenKrupp-Standort und Bereich Fichtenhain (Anteil 25,3 %)
- 260 ha Hafen Krefeld (Anteil 17,8 %)
- 240 ha Chempark (16,4 %)

Der Entwurf des neuen FNP sieht 187,2 ha an zusätzlichen GE-Flächen und 114,4 ha an neuen GI-Flächen vor.

Das mit Stand August 2012 freie gewerbliche Flächenpotenzial betrug nach Angaben der Stadt Krefeld rd. 140 ha. Davon stehen rein rechnerisch rd. 55 % in einem mittelfristigen Zeithorizont (2 bis 5 Jahre) zur Verfügung. Sofort verfügbar waren mit Stand 2012 lediglich 6 % des Flächenpotenzials. 17,9 % der Flächen sind nur in einem längerfristigen Zeithorizont (ca. 5 bis 10 Jahre) aktivierbar. Der größte Teil des Flächenangebotes liegt in Gebieten mit einem gültigen B-Plan (79,4 % der Flächen).

Allein die Zuordnung des Flächenpotenzials nach zeitlicher Verfügbarkeit zeigt, dass aktuell keine großen Flächenanfragen bedient werden können (siehe hierzu auch die Angaben der Wirtschaftsförderungen Krefeld, die in den Jahren 2011 und 2012 zahlreiche Anfragen mangels Flächenknappheit nicht bedienen konnte).

8.2 | Bedarfsableitung und Fazit

Die Bedarfsableitung erfolgt überschlägig. Zunächst wird das faktische freie Flächenpotenzial ermittelt. Dieses liegt deutlich niedriger als das rein rechnerische Potenzial von rd. 140 ha (Datenstand 2012, davon rd. 111 ha mit B-Plänen, der Rest im FNP). Ca. 6 ha gelten als Betriebserweiterung und weitere 6 ha ehemaliger Gewerbeflächenausweisung sind überplant und werden anderen Nutzungen zugewiesen. Im Hafen Krefeld gibt es rein rechnerisch noch 68 ha an freien Flächen. Diese stehen aber, wie die Ausführungen zum Hafen in Kapitel 2.2. zeigen, faktisch nicht in vollem Umfang zur Verfügung. Bodendenkmäler und Naturschutzbelange sowie Restriktionen durch sensible bestehende Nutzungen, schränken die Verfügbarkeit deutlich ein. Hinzu kommt, dass der Hafen als Unternehmensstandorte eine Sonderrolle einnimmt und auf die Unternehmen ausgerichtet ist, die die unmittelbare Nähe bzw. die direkte Hafenkante benötigen. Das Hafengebiet sollte vorrangig diesen Unternehmen, die zur Funktionsfähigkeit des Hafens beitragen, vorbehalten sein.

Weitergehend müssen die Flächenabgänge des gesamten Jahres 2012 berücksichtigt werden. Hierzu liegen offizielle Daten noch nicht vor und können in ihrer Größenordnung anhand von Verkaufszahlen der Wirtschaftsförderung Krefeld und des Flächenmonitorings der Stadt nur geschätzt werden (ca. 20 ha). In der Summe reduziert sich somit das freie Flächenpotenzial auf faktisch ca. 40 ha.

Die Flächenprojektion hat eine Nachfrage in der Größenordnung von 170 ha bis 190 ha (brutto) ergeben. Mithin ergäbe sich nach Abzug des freien Flächenpotenzials ein zusätzlicher Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 von rd. 130 bis 150 ha. Das Nachfrageszenario unter Berücksichtigung einer stärkeren Partizipation an Wachstumsbranchen und an Überschwappeffekten führt zu einer Flächennachfrage in der Größenordnung von ca. 280 bis 330 ha (brutto). Daraus lässt sich unter Abzug des freien Flächenpotenzials ein zusätzlicher Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 in der Größenordnung von 240 bis 290 ha ableiten. Die genannte Größenordnung stellt eine Richtgröße dar, die benötigt wird, wenn sich Krefeld als „logistische Drehscheibe am Niederrhein" positionieren will.

Tab. 16: Bedarfsermittlung

Aspekt	Flächenangaben in ha	Bilanzierung plus/minus	Anmerkungen
Freie Flächen 2012	140		
davon Reserve für Betriebserweiterungen	6	minus	sofern die Flächen bereits in Betriebseigentum sind
davon Überplanung	6	minus	
davon Reserve Hafen	68	minus	steht nicht für die allg. Flächenvermarktung zur Verfügung
davon Flächenverkauf 2012, ca	20	minus	geschätzt aufgrund von Verkaufsdaten
freies Flächenpotenzial Anfang 2013	40		
Bedarfsermittlung			
A. Nachfrageprojektion Verbrauch 2030	140 - 150 (netto) 170 - 190 (brutto)		verbrauchsgestützte Prognose (geglättet und Korrekturfaktor)
B. Nachfrageprojektion Partizipation an Wachstumsbranchen 2030	225 - 265 (netto) 280 - 330 (brutto)		Impulsgebung und Wachstum – Ausbau Krefelds als logistische Drehscheibe
freies Flächenpotenzial Anfang 2013	40	minus	Für die zukünftige allg. Flächenvermarktung
Bedarf 2030 nach B	**240 - 290**		**Impulsgebung und Wachstumsszenario**

Quelle: Georg Consulting

9 | Gesamtfazit und Empfehlungen

Krefeld ist ein starker Industrie- und Gewerbestandort. Diese Funktion sollte trotz des Trends zur Dienstleistungswirtschaft weiter ausgebaut und fortentwickelt werden. Die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe je Erwerbstätigen liegt in Krefeld vergleichsweise hoch und in den Dienstleistungsbereichen vergleichsweise niedrig. In der jüngsten Vergangenheit hat der wirtschaftsstrukturelle Wandel somit nicht zu einer Erhöhung der Wertschöpfung insgesamt beigetragen. Bei der differenzierten Betrachtung zeigt sich ein struktureller Wandel innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes. Wachstumsstark[26] sind vor allem die Zweige des wissensintensiven Gewerbes, während die „traditionellen" Bereiche tendenziell an Bedeutung verlieren. Im gewerbeflächenrelevanten Bereich entwickelt sich vor allem die Logistik am Standort Krefeld positiv und wird durch den Ausbau der trimodalen Möglichkeiten (Straße, Güterumschlagszentrum, Hafen) einen weiteren Impuls erhalten.

Die vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität Krefelds ist mit Schwankungen tendenziell rückläufig und zusammen mit der hohen Arbeitslosigkeit ein Anzeichen der latenten Krisenanfälligkeit des Wirtschaftsstandortes Krefeld. Dieser Trend wird durch die absehbare demographische Entwicklung zusätzlich negativ beeinflusst und wird ohne ein aktives Gegensteuern zu einem anhaltenden Funktionsverlust Krefelds führen.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung zur aktiven Impulsgebung ist ein nachfrage- und bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot. Im Ergebnis der großvolumigen Unternehmensbefragungen wurde deutlich, dass ein großer Teil der ortsansässigen Unternehmen Flächenbedarf hat und diesen nicht am eigenen Betriebsstandort realisieren kann. Sollte diesen wachsenden Unternehmen in Krefeld kein bedarfsgerechtes Flächenangebot unterbreitet werden können, wandern diese aus Krefeld ab, was einen weiteren Funktionsverlust zur Folge hätte.

Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots an gewerblichen Bauflächen ist also nicht nur für die stärkere Partizipation an Wachstumsbranchen notwendig, sondern auch essenziell für die Entfaltung der ortsansässigen Unternehmen (Standortsicherung) und damit der wirtschaftlichen Potenziale einer ganzen Region.

Die Leitlinien der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Krefelds lauten aus gutachterlicher Sicht daher:

- Standortsicherung der Schwerpunktbranchen – insbesondere Fortentwicklung des starken wissensintensiven Gewerbes

- Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur zur Abmilderung der latenten Krisenanfälligkeit; anzustreben ist eine größere Vielfältigkeit im Unternehmensbesatz

[26] Bezogen auf die Beschäftigtenentwicklung

- Stärkere Partizipation an gewerblichen Wachstumsbranchen – insbesondere im Bereich der Logistik: Fortentwicklung Krefelds als „logistische Drehscheibe am Niederrhein" unter optimaler Nutzung der Trimodalität (Autobahn, Hafen und Güterumschlagszentrum) sowie der strategischen Nähe zum Flughafen Düsseldorf[27]

- Aktive Nutzung von Überschwappeffekten aus den Ballungskernen, insbesondere aus Düsseldorf (Düsseldorf wird seinen Gewerbeflächenbedarf nicht mehr allein bedienen können)

- Bereitstellung von quantitativ und qualitativ nachfrage- und bedarfsgerechten Gewerbeflächen in der ermittelten Richtgröße, um bestehende Unternehmen in Krefeld zu halten und neue, von außen kommende ansiedeln zu können

In Krefeld zeigt sich ein zentraler Widerspruch zwischen rechnerisch vorhandenen Flächenreserven und tatsächlich verfügbaren und vor allem geeigneten vermarktbaren Flächen. Der prognostizierten Nachfrage steht nur ein überschaubares und faktisch geringes Flächenangebot für die allgemeine Vermarktung gegenüber. Grundsätzlich ist zukünftig ein erhöhtes Maß an Flexibilität und Auswahlmöglichkeiten notwendig, um ein jeweils bedarfsgerechtes Angebot für die unterschiedlichen Nachfragegruppen unterbreiten zu können.

Die zentrale Frage im Hinblick auf den ermittelten Flächenbedarf wird sein, an welcher Stelle Krefeld die geforderten Standortqualitäten realisieren kann. Wie die Befragung der Unternehmen gezeigt hat, sind vor allem die Autobahnnähe und ein restriktionsfreies Umfeld sowie die Möglichkeiten zur Betriebsexpansion am Standort zentrale Standortkriterien. Daher werden die Potenzialflächen in der Nähe zur A 44 im Süden Krefelds mit dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet sowie Flächen in der Nähe zur A 57 zukünftig im Fokus stehen.

Die Fortentwicklung Krefelds als „logistische Drehscheibe am Niederrhein" stellt eine zukunftsweisende Option für den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Krefeld dar. Logistik schafft Arbeitsplätze und trägt über die intensiven horizontalen und vertikalen Verflechtungen mit dem Verarbeitenden Gewerbe und den Dienstleistungen zur Erhöhung der lokalen und regionalen Wertschöpfung bei. Die Umsetzung der Entwicklungsoption setzt allerdings eine entsprechende politische Willensbildung und die Bereitstellung eines entsprechend großen Flächenpotenzials voraus.

Hinsichtlich der Flächenentwicklung und bei der Schaffung von Baurecht ist es wichtig, dass eine zielgruppenorientierte Entwicklung erfolgt und die relevanten Standortaspekte der verschiedenen Unternehmenstypen berücksichtigt werden. Im Zuge der Partizipation an der Logistik bedeutet dies z. B. eine tendenziell stärkere Ausweisung

[27] Der Ausbau Krefelds als logistische Drehscheibe müsste mit entsprechenden Qualifizierungsmaßnahmen der Arbeitskräfte eingehen (hoher Anteil von Beschäftigten ohne Berufsschulabschluss). Gleichzeitig bietet aber gerade die Logistik Arbeitsmöglichkeiten für „angelernte Arbeitskräfte".

von GI-Flächen in den Standortbereichen, die im Fokus der Nachfrage stehen. Daher sollte überlegt werden, den Krefelder Flächenanteil des geplanten interkommunalen Standortes an der A 44 auf deutlich über 100 ha zu erhöhen.

Die Erfahrungen der letzen Jahre haben gezeigt, dass regelmäßig konkrete Bedarfe nach großen zusammenhängenden, gut erreichbaren und konfliktfreien Flächen vorhanden sind. Dank seiner herausragenden Lageeigenschaften und infrastrukturellen Anbindung wäre Krefeld, bei einem entsprechend verfügbaren Flächenpotenzial, in der komfortablen Lage, diese für Wachstum und Beschäftigung zu binden bzw. zu nutzen.

Datenquellen / Literatur

Bundesagentur für Arbeit

Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services, 2011

Georg Consulting, WiFö-Index Gewerbe

Gutachterausschuss der Stadt Krefeld

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Hafen Krefeld GmbH & Co. KG

Handwerkskammer Düsseldorf

INSM Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft

RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen in Regionalplänen, 2012

Spiekermann & Wegner, Erreichbarkeitsszenarien für die Metropolregion Rhein-Ruhr, 2005

Stadt Düsseldorf, Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+

Statistisches Landesamt Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW)

Stadt Krefeld, Stadtplanung

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH

Anhang (gesonderte Ergebnisdokumentationen)

1) Ergebnisse Unternehmensbefragung IHK Mittlerer Niederrhein

2) Ergebnisse Unternehmensbefragung Kreishandwerkerschaft Niederrhein

3) Gebiets-Steckbriefe

Hinweis / Disclaimer:
Diese Studie / Ausarbeitung ist streng urheberrechtlich (§2 Abs. 2 zum Schutze des Urheberrechtes) geschützt und ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben beim Verfasser / Herausgeber. Die vorliegende Studie / Ausarbeitung wurden von Georg Consulting Immobilienwirtschaft I Regionalökonomie, Hamburg, im Rahmen des Auftrags unter Beachtung allgemeiner branchenspezifischer Grundsätze nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Die Ausarbeitungen basieren auf projektspezifischen Recherchen und Einschätzungen, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen (deren Richtigkeit vorausgesetzt wird) und einschlägigen Erfahrungen des Gutachterbüros. Die Untersuchungsergebnisse basieren auf einer Vielzahl von Annahmen, Schätzungen und Prognosen. Zukünftige Ereignisse und Entwicklungen wie auch eine später unzureichende Berücksichtigung der genannten Erfolgsvoraussetzungen und Empfehlungen (z. B. hinsichtlich Standortentwicklung, Konzept, Betriebsführung, Marketing etc.) können zu signifikanten Abweichungen von den Prognoseergebnissen führen. Da die Richtigkeit der Ergebnisse, Prognosen und Einschätzungen nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung von Georg Consulting, Hamburg bzw. der Verfasser abgeleitet werden. Die Ausarbeitungen wurde von Georg Consulting, Hamburg als unabhängiges Unternehmen erstellt.