



Qualitative Gewerbegebietsuntersuchung Norderstedt

Ergebnispräsentation (Kurzfassung)

Vertiefung zum GEFEK A7-Süd

4. November 2016

Martin Hellriegel

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

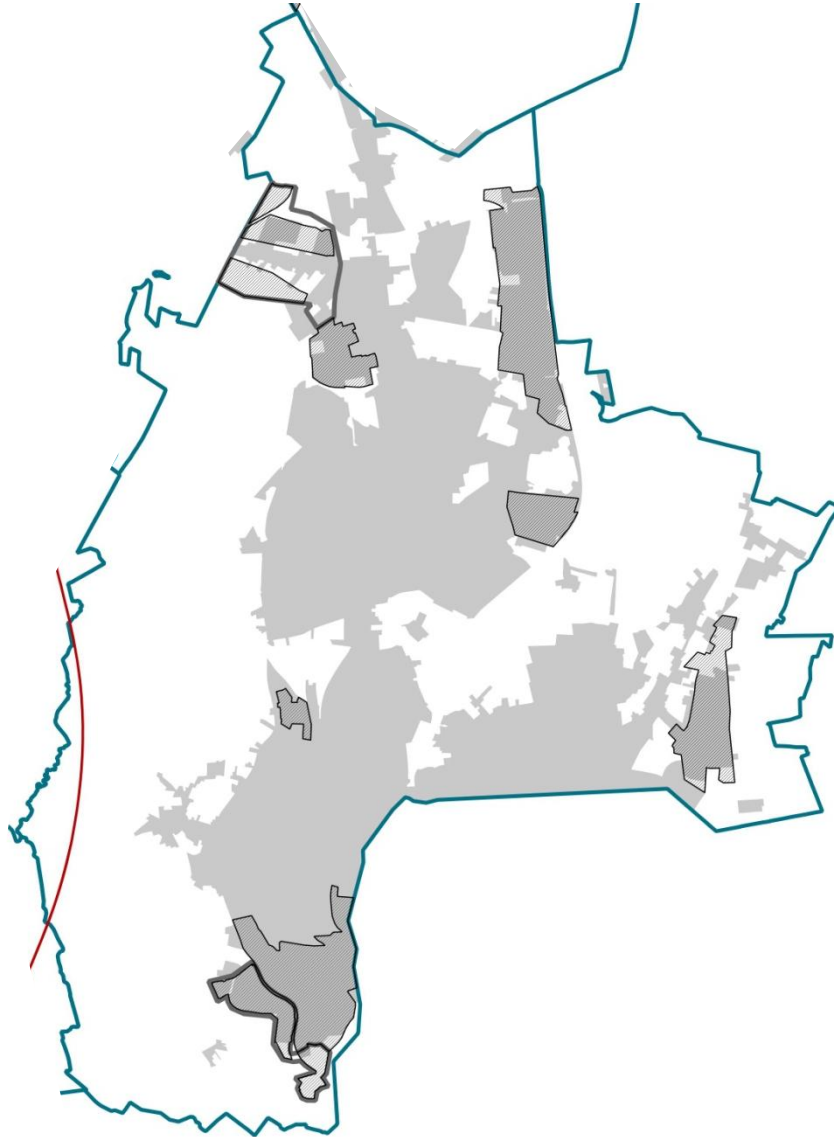
Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



Unternehmensdatenbank

- 1.074 Unternehmen

Grundstücks- und Immobiliendatenbank

- 505,5 ha, bzw. 434,3 ha Gewerbefläche
(abzüglich der Frei- und Entwicklungsflächen)
- 8 Gebiete
- 438 Grundstücke
- 695 Immobilien

Norderstedt, Stadt

Rahmendaten

Einwohner (30.06.2014):	75.562
Pendlerbilanz (30.06.2014):	1.429
Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2014):	31.663
Arbeitsplatzzentralität (30.06.2014):	419,0
Steuereinnahmekraft (2012, Land 803,33€/ je EW)	1.295,0

Zweitgrößter Wirtschaftsstandort der Region

Verkehrsnetz

Lage an der A7

B432 geht durchs Stadtgebiet

Mehrere Haltepunkte AKN, U-Bahnanbindung HH, Grenzlage zum Flughafen HH

Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, tlw. hohe Auslastungen

Zentralität

Funktion:	Mittelzentrum
Kaufkraftindex:	110,6
Einzelhandelszentralität:	101,0

Mittelzentrum, Versorgungsfunktionen fürs Umland

Arbeitsmarkt

Anteil Arbeitslose an Einwohnern (Land = 3,6%)	2,7%
davon:	
Anteil Jugendarbeitslosigkeit (Land = 10,5%)	8,2%
Anteil Altersarbeitslosigkeit (Land = 18,7%)	18,5%
Anteil ausländische Arbeitslose (Land = 11,9%)	18,8%

Niedrige Arbeitslosenzahlen, erhöhter Anteil ausländ. Arbeitsloser

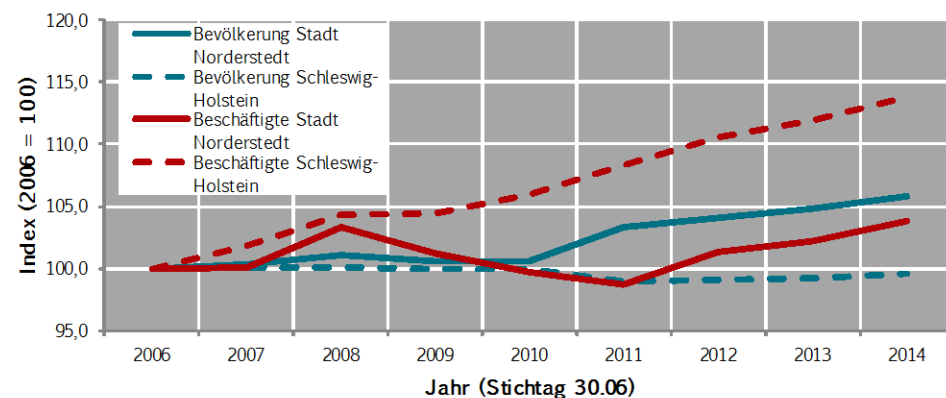
Wirtschaftsstruktur

Tertiärisierungsgrad (Land 74,4%):	67,7%
------------------------------------	-------

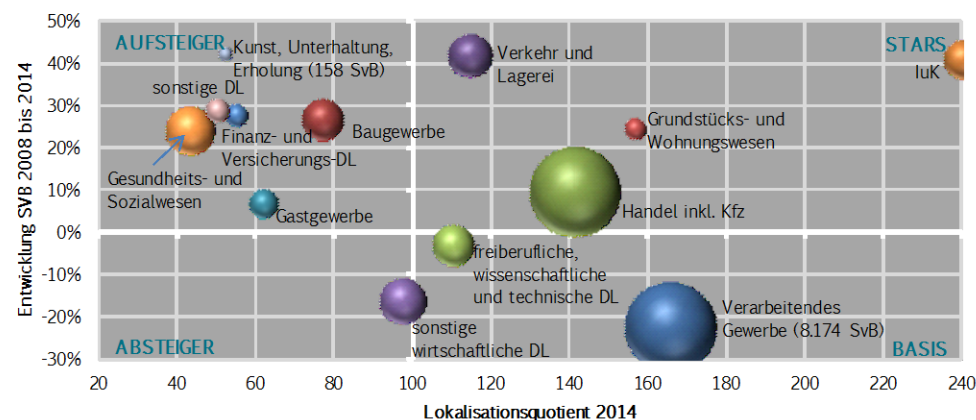
Wichtige Unternehmen

Johnson & Johnson (Medizintechnik), Miles GmbH (Großhandel Textil), Blume 2000 (Groß-, Einzel-/ Versandhandel), Lufthansa Industry Solutions (IT), Clivet GmbH (Herstellung Klimaprodukte), LRS Lufthansa Revenue Services (Abrechnung/ Verwaltung), VitalAire (Medizintechnik), Schülke & Mayr (Herstellung + Vertrieb Desinfektionsmittel etc.), Axolfan-Fabrik Emil Kock (Reinigungsunternehmen), Rudolf Dankwardt (Herstellung von Aerosolen), CASIO Europe, Stollwerck Norderstedt (Schokolade), IBM Deutschland Aviation Industry, Sysmex (Medizintechnik), SPX Flow Technology (Anlagenbau, Dosierpumpen etc.), Tetenal Europe GmbH (Druck- und Fototechnik, auch Medizin), LF Europe (Finanzwirtschaft), H.O. Persiehl (bedruckte Faltschachteln), Plambeck (Baustoffe), Schmidt Group GmbH (Systemlieferant Textilindustrie), Sealed Air GmbH (Verpackungssysteme), tesa (Verwaltung, Technologiezentrum, Forschung), Herza Schokolade, Jungheinrich (Flurförderzeugen, Lager-/Transportsysteme)

Entwicklungsdynamik



Branchenportfolio 2014 (Blasengröße proportional zu Beschäftigten am Arbeitsort)



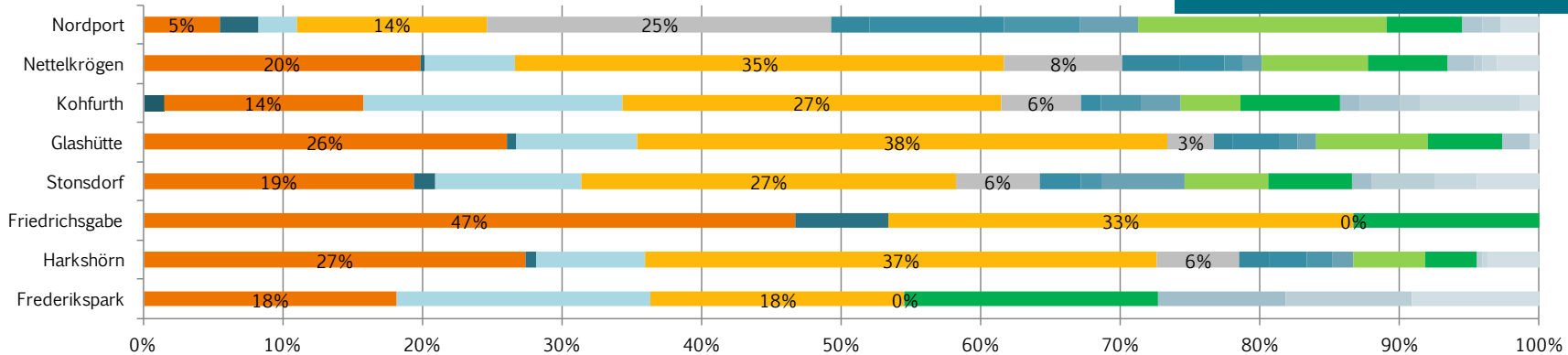
Leitbranchen

Standort der Region mit den meisten großen "Playern", Medizintechnik, Logistik (insb. flughafenaffin), Großhandel, Anlagen- und Maschinenbau, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Verpackungsmaterial und -anlagen aller Art, Nahrungsmittelindustrie

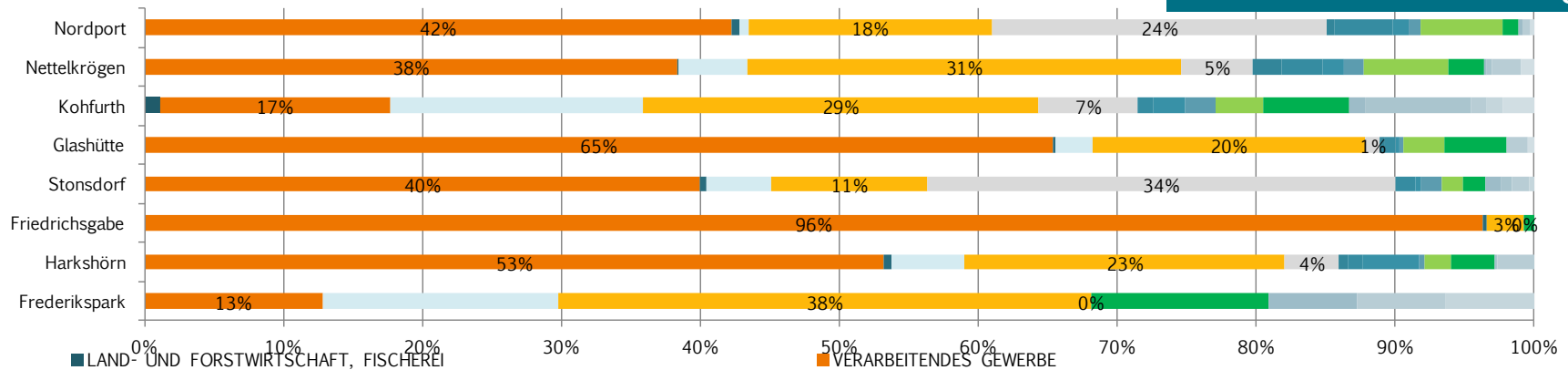
Branchenstruktur

Anteil der Wirtschaftsabschnitte

Nach Betrieben



Nach Beschäftigten

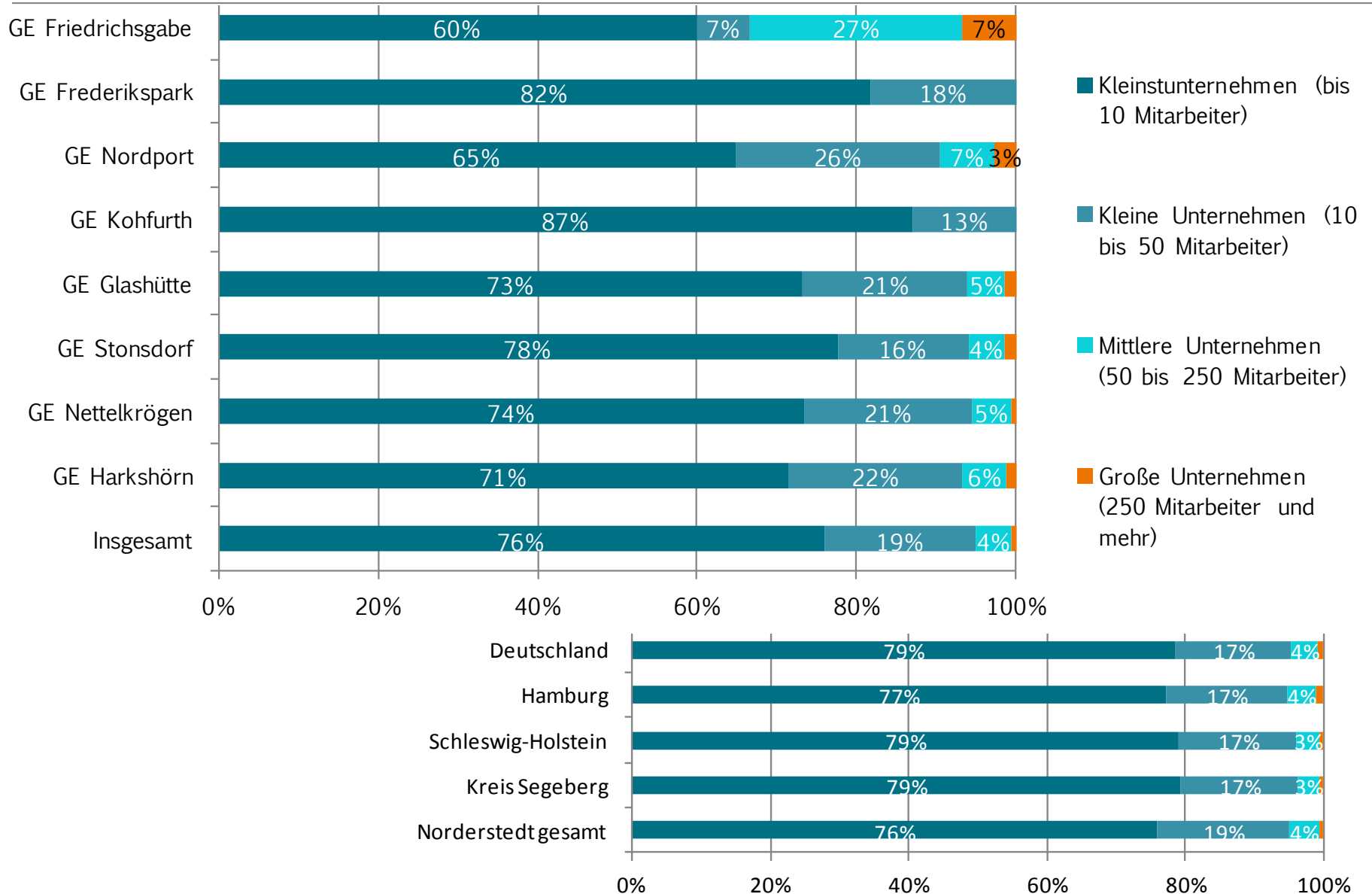


- LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI
- VER- UND ENTSORGUNG
- HANDEL; INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN
- GASTGEWERBE
- ERBRINGUNG VON FINANZ- UND VERSICHERUNGSDIENSTLEISTUNGEN
- ERBRINGUNG VON FREIBERUFL., WISSENSCHAFTL. UND TECHN. DL
- GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN
- ERBRINGUNG VON SONSTIGEN DIENSTLEISTUNGEN
- ERZIEHUNG UND UNTERRICHT

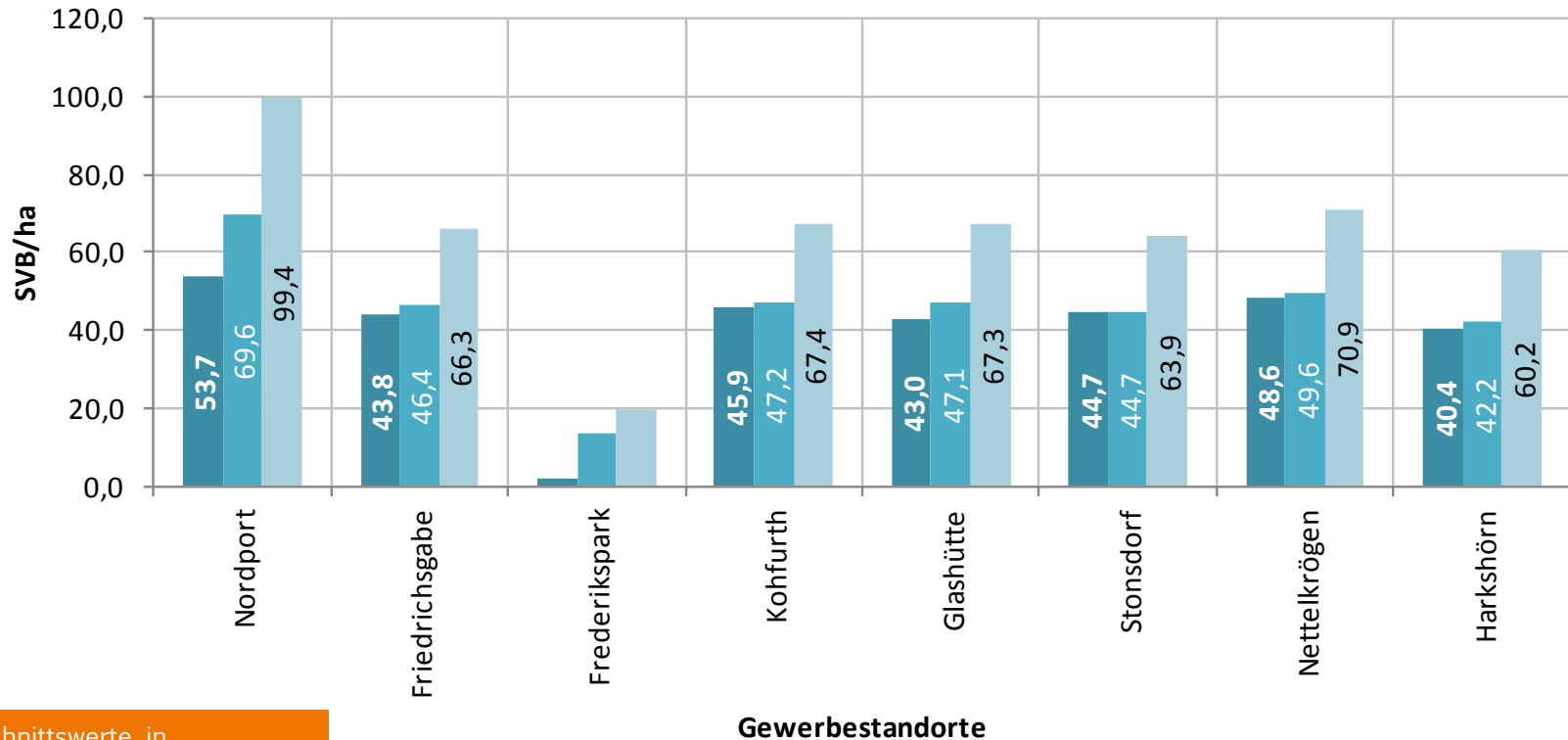
- VERARBEITENDES GEWERBE
- BAUGEWERBE
- VERKEHR UND LAGEREI
- INFORMATION UND KOMMUNIKATION
- GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN
- ERBRINGUNG VON SONSTIGEN WIRTSCHAFTLICHEN DIENSTLEISTUNGEN
- KUNST, UNTERHALTUNG UND ERHOLUNG
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG; SOZIALVERSICHERUNG

die Gewerbegebiete im Vergleich

Unternehmensstruktur je Gebiet



Beschäftigtendichte nach Modellierung



Durchschnittswerte in Norddeutschland lagen 2006 bei 39,4 SVB/ha
Spitzenwerte bei 72 SVB/ha
Quelle: Bremer Institut für regionale Wirtschaftsforschung 2006

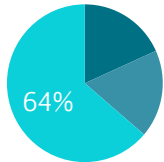
- SVB/ha Brutto (bezogen auf die Gesamtfläche)
- SVB/ha Nutzung (Gesamtfläche abzüglich vorhandener Freiflächen)
- SVB/ha Netto (reale Nutzung abzüglich 30% Erschließungsflächen)

die Gewerbegebiete im Vergleich

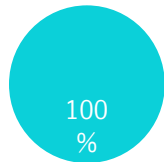
Nutzungsaffinität

cima.

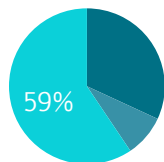
GE Frederikspark



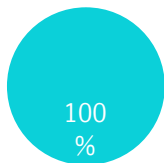
GE Friedrichsgabe



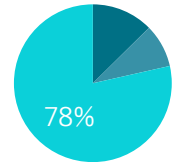
GE Kohfurth



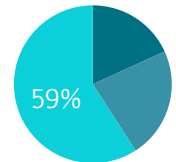
GE Nordport



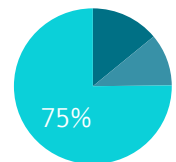
GE Harkshörn



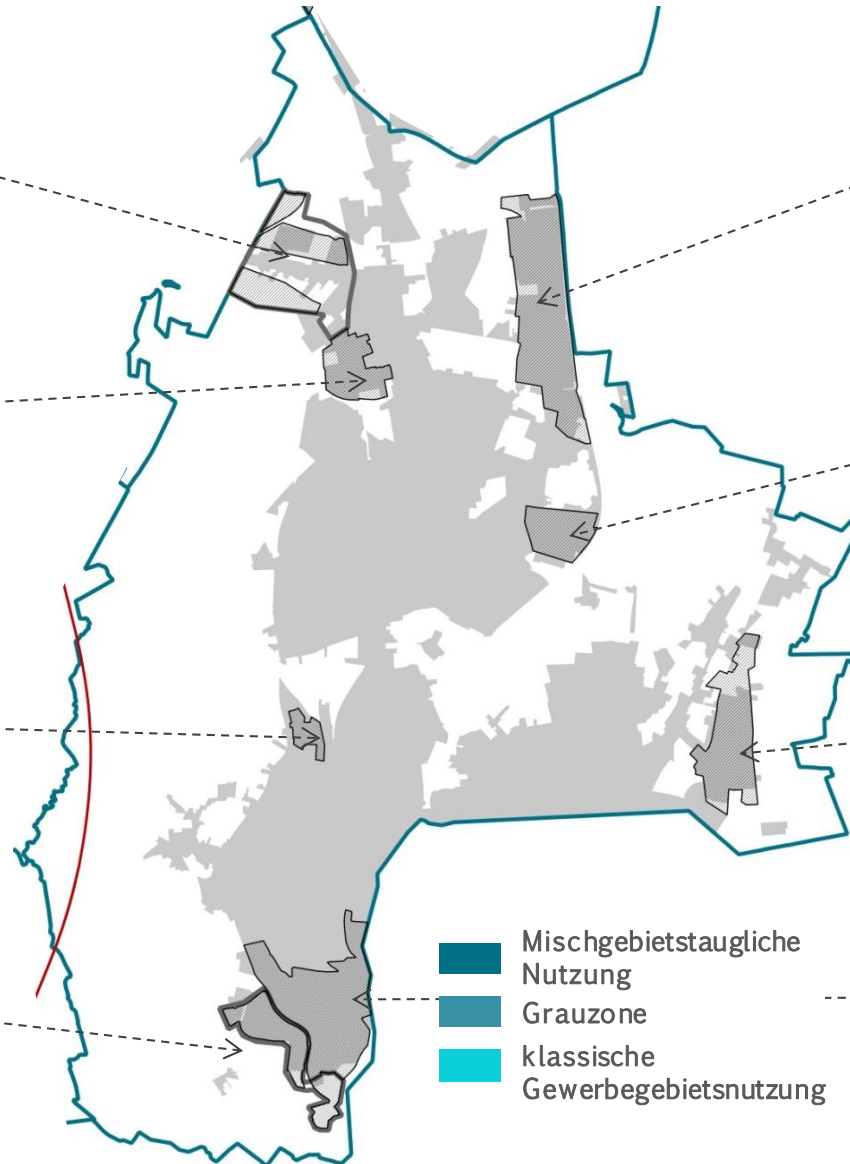
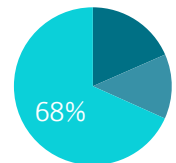
GE Stonsdorf



GE Glashütte



GE Nettelkrögen

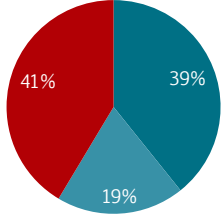


die Gewerbegebiete im Vergleich

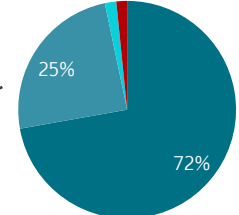
Gebäudetypen (nach Geschossfläche)

cima.

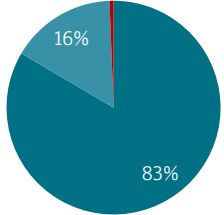
GE Frederikspark



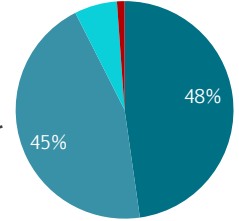
GE Harkshörn



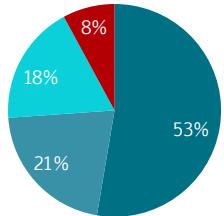
GE Friedrichsgabe



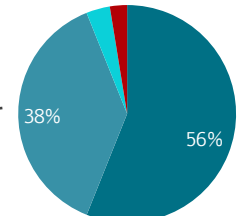
GE Stonsdorf



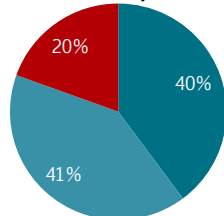
GE Kohfurth



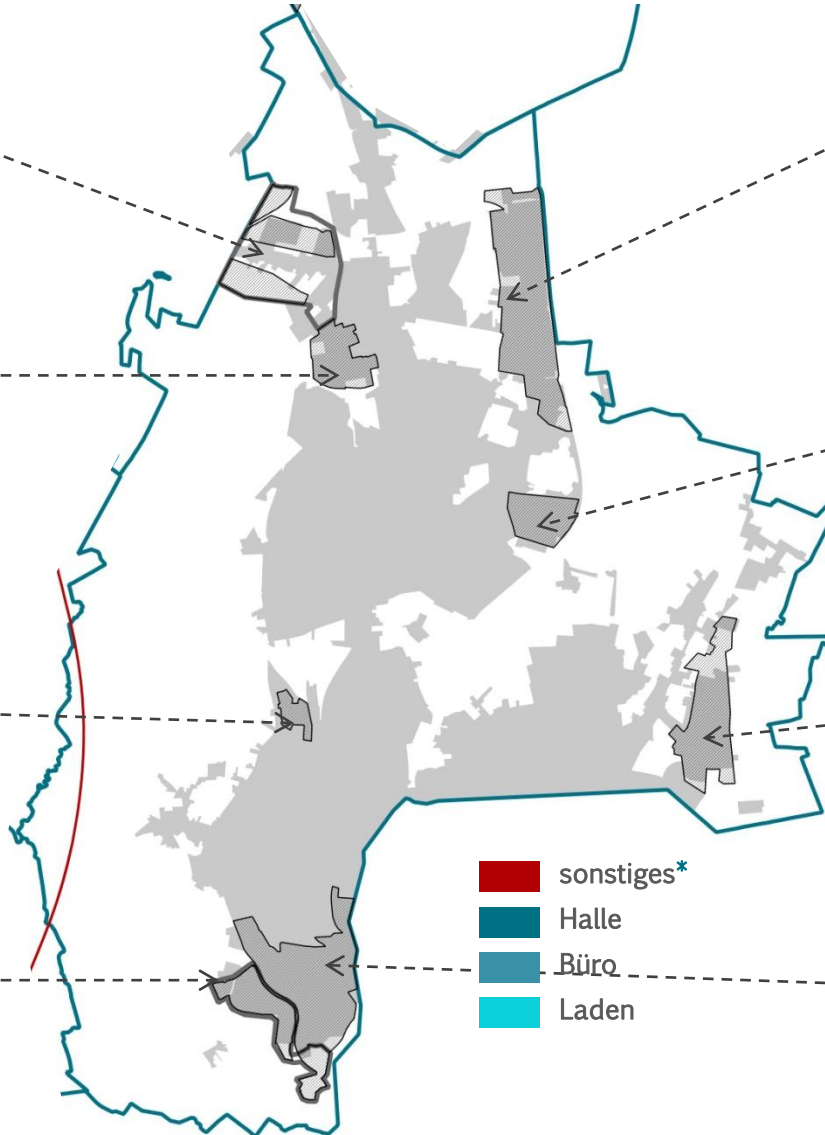
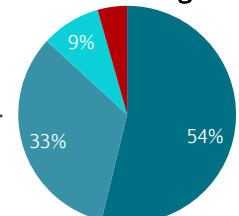
GE Glashütte



GE Nordport

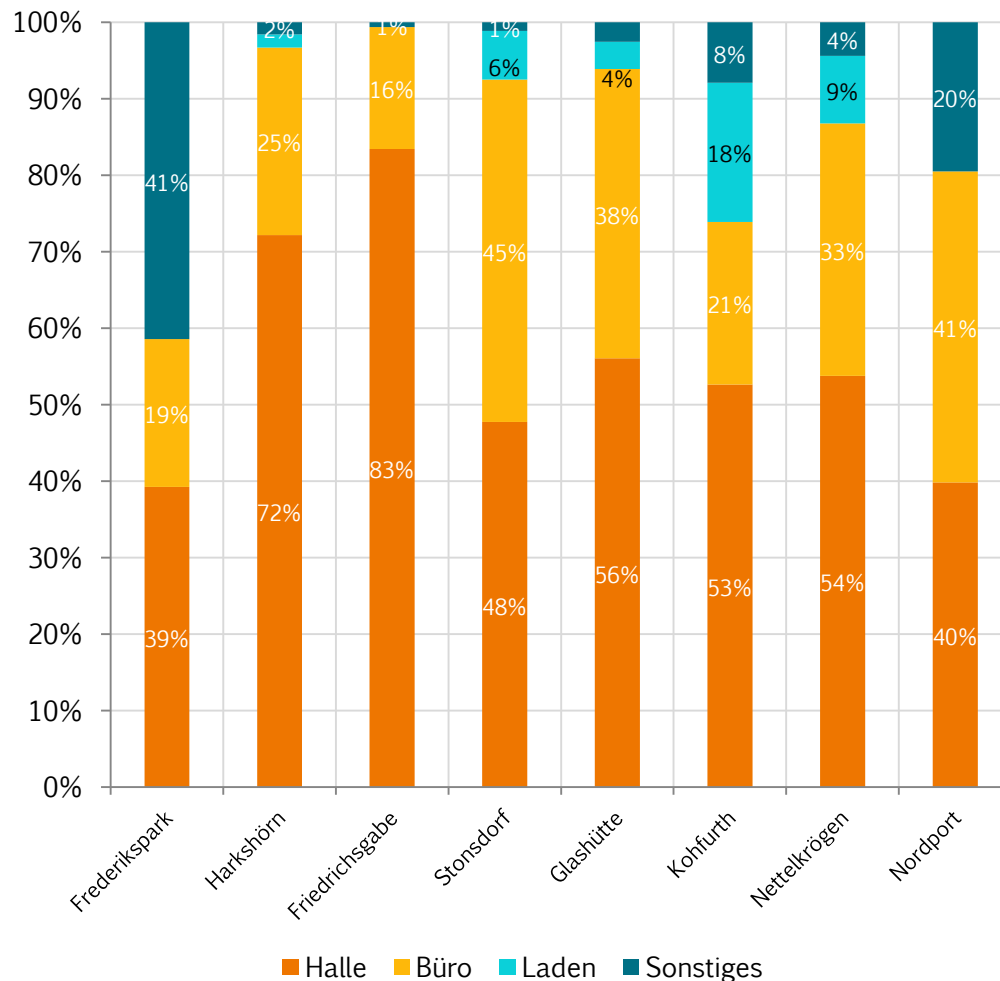


GE Nettelkrögen



die Gewerbegebiete im Vergleich

Geschossfläche nach Gebäudetypen

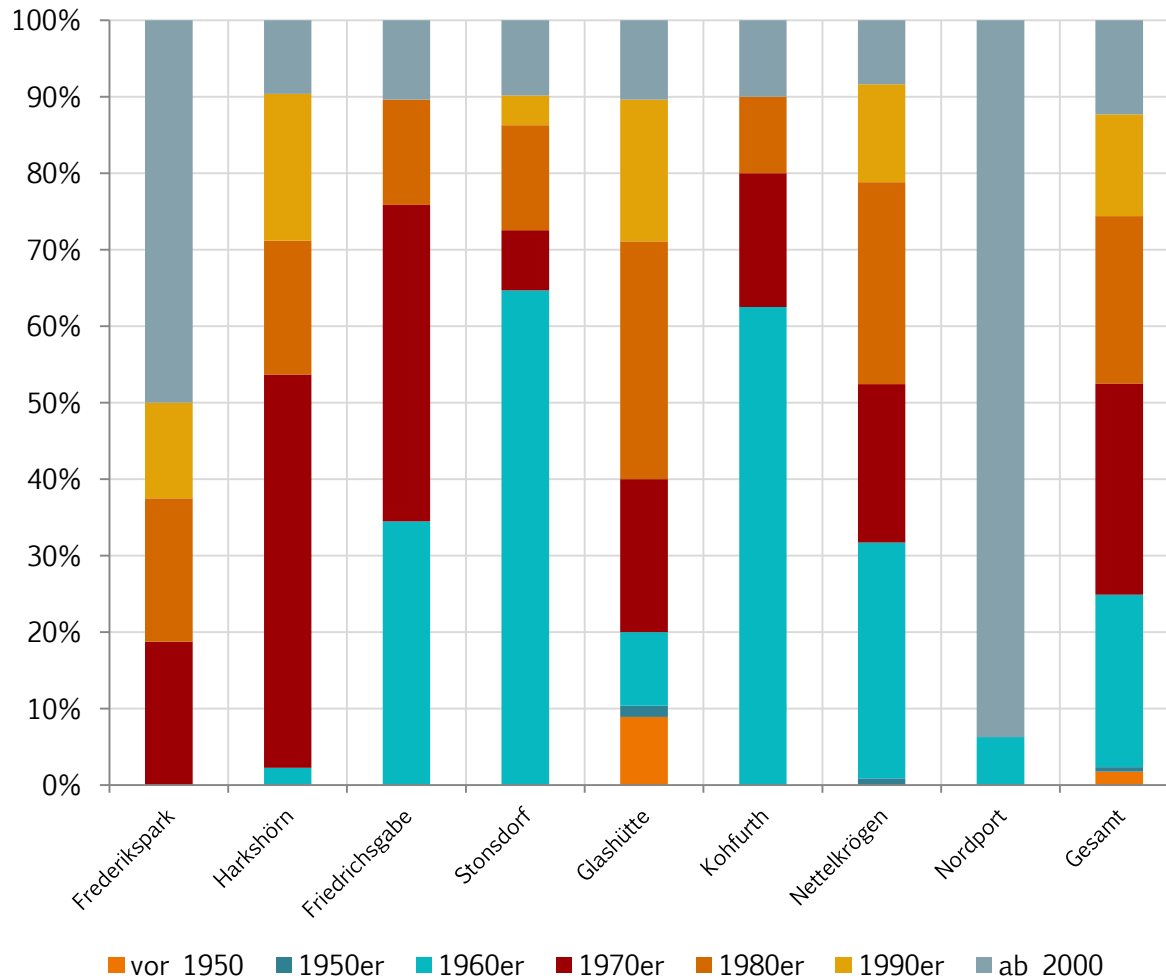


- Hallen- und Büronutzungen dominieren in den Geschossflächen → Hallennutzung meist mit vor- und nachgelagerten Dienstleistungen gekoppelt
- Kein Standort für niederschwellige Hallennutzungen
- Einzelhandelsnutzungen haben insbesondere in Kohlfurth den Gebietstypus aufgeweicht

	Gesamt in m ²	Anteil Gesamt
Halle	1.123.921,2	60%
Büro	579.438,2	31%
Laden	80.347,6	4%
Sonstiges	88.054,3	5%
Gesamt	1.871.761,3	100%

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gebäudealter



- Im Schnitt über 50% des Gebäudebestandes vor 1980 erbaut
- Veraltete Gebäudetechnik und niedrige Energieeffizienz sind vielfach die Konsequenz

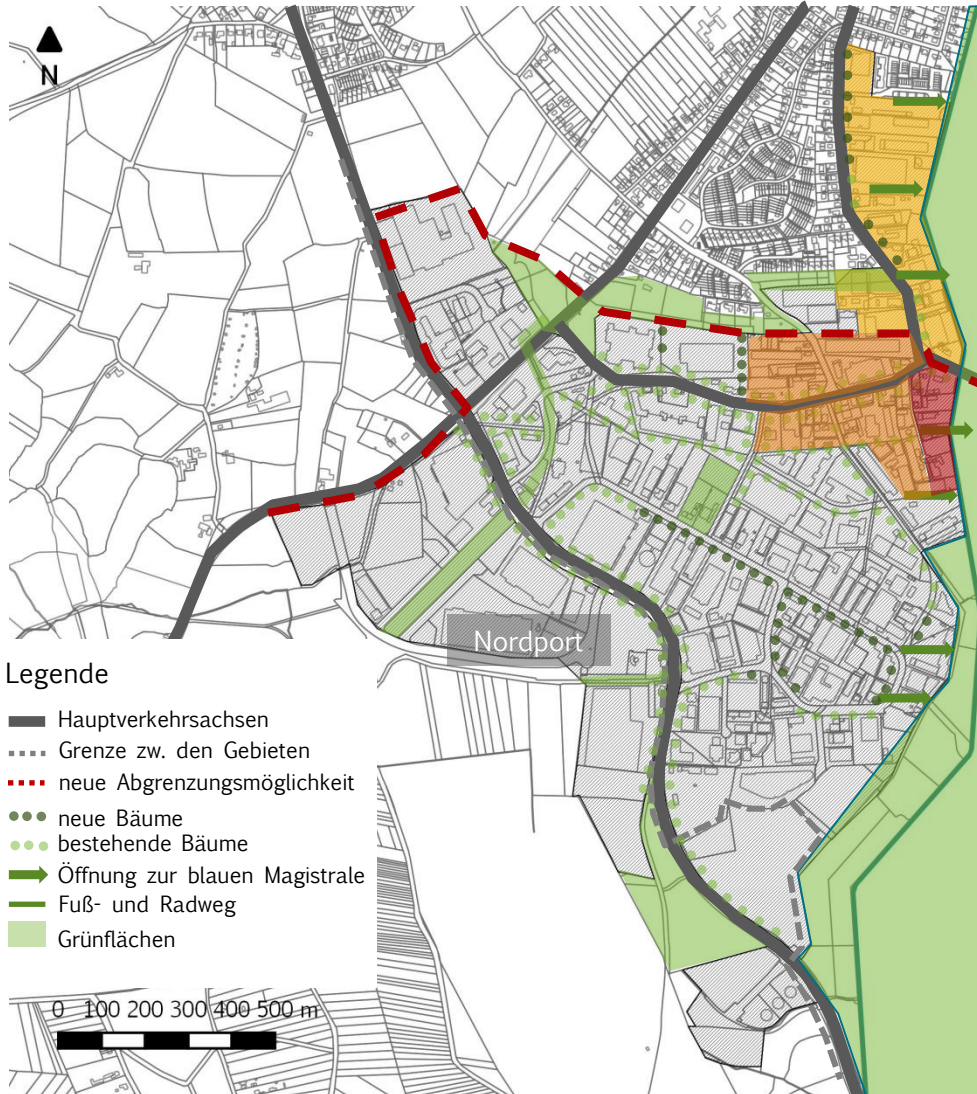
- Wachsende Diskrepanz zwischen strukturell vorhandenen Zugpferden (eher höhere GE-Anforderungen) und realer Flächenentwicklung (moderne Mischgebiete) → u.a. Auswirkungen auf Bestandpflege und Eingrenzung auf Teilmärkte

RISIKEN

- Fehlende Flächenpotenziale am Standort Nordport
- Schwierige Rahmenbedingungen für den Umbau im Bestand (u.a. Eigentumsverhältnisse, wenig Nachverdichtungspotenziale) → zeitlicher und personeller Aufwand
- Baualter, Zustand und Größe zahlreicher Immobilien deuten auf die Notwendigkeit künftige Marktanpassungen hin

CHANCEN

- Branchen- und Unternehmensstruktur als gute Basis für weitere Netzwerkbildungen und Innovationen
- Nordport als moderner, international bedeutsamer Standort, der auch in Zukunft ausstrahlen wird
- Moderne Mischgebiete in hervorragender Lage → Flächenangebote vorhanden, kurze Wege, ergänzende Infrastruktur



Drei Transformationsstandorte:

Behutsame Transformation: Mischstandort (Handwerk, Produktion, Dienstleister, EZH, Gastronomie) mit urbanen Freiraumqualitäten

1

Transformation zu großformatigen Strukturen: Hallen mit Büro (Produktion, Logistik mit Büroanteilen, Großhandel...)

2

Transformation zu kleinformatischen Strukturen: Hallen mit Büro, hochwertig gestaltet → Übergang WA

3

Die vier Inkubatoren:



Bestandsmodernisierung + Vermarktung

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Nettelkrögen



Quelle: EGNO

Städtebaulicher Gesamteindruck

Sehr heterogen, Bereiche Gewerbepark In de
Tarpen hoch, Bereich Fabersweg
unterdurchschnittlich, Rugenbarg im Umbruch

Branchenspezifische Eignung

Heterogen, Logistik, Großhandel, Einzelhandel,
Kfz-Handel, diverse Verwaltungen, zahlreiche
KMU, Handwerker, Dienstleister

Marktorientierung

Überörtlich

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Frederikspark



Quelle: EGNO

Städtebaulicher Gesamteindruck

Neubauteile eher gehoben mit Gesamtkonzept fürs Quartier, Altbestände eher unterdurchschnittlich

Branchenspezifische Eignung

Soll als modernes Mischgebiet entwickelt werden

Marktorientierung

(über-) örtlich, aber nur für Teilmärkte

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Friedrichsgabe Heidelberg



Quelle: EGNO

Städtebaulicher Gesamteindruck

Im westlichen Teil funktional, wenn auch ohne gehobenen Anspruch, im östlichen Teil deutliche Gemengesituationen

Branchenspezifische Eignung

Maschinenbau, kleinere Handwerker und Dienstleister

Marktorientierung

überörtlich, aber Monostruktur

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Glashütte



Quelle: EGNO

Städtebaulicher Gesamteindruck

Klassischer Gewerbestandort mit einigen Gestaltungs- und Instandhaltungsdefiziten und tlw. Nutzungseinschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung, nördliche Erschließung führt zu Nutzungseinschränkungen

Branchenspezifische Eignung

Medizintechnik, breiter Mix an KMU

Marktorientierung

(über-) regional

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Harkshörn



Quelle: EGNO

Städtebaulicher Gesamteindruck

Erfüllt die Anforderungen an einem überörtlichen Standort, insbesondere die Randlagen fallen gestalterisch etwas ab

Branchenspezifische Eignung

Sehr gemischt, Handel, Großhandel, Handwerk, Dienstleister, Produktion, Logistik
-> einer der Standorte mit besonderer Eignung für klassische GE-Nutzung (auch emittierend und verkehrsstark)

Marktorientierung

Überörtlich

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Kohfurth



Quelle: EGNO

Städtebaulicher Gesamteindruck

Stark durchmischt, nicht auf klassisches GE ausgelegt, tlw. Gemengelagen und Instandhaltungsdefizite, In Teilbereichen eher MI oder SO-Charakter

Branchenspezifische Eignung

Einzelhandel, KMU

-> eher Versorgungszentrum als klassisches GE

Marktorientierung

örtlich

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Nordport



Städtebaulicher Gesamteindruck

Gehobener Anspruch

Branchenspezifische Eignung

Luftfahrtaffines Gewerbe, internationale Logistik, high-tech, Konzernzentralen, spezialisierte Dienstleistungen

Marktorientierung

Überörtlich/international

Quelle: EGNO

die Gewerbegebiete im Vergleich

Gewerbegebiet Stonsdorf



Quelle: EGNO

Städtebaulicher Gesamteindruck

Parkähnlicher Charakter, gehobener Gestaltungsanspruch

Branchenspezifische Eignung

Einzelhandel, Druckereien, Logistik, Handwerk
-> Prägung eher über städtebaulichen Parkansatz

Marktorientierung

regional

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.