

Arbeiten in Jena



Arbeitsplatz- und
Gewerbeflächenentwicklung
Jena 2025



Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025

	Seite
Zum Geleit	4
1 Anforderungen an Gewerbegebiete im 21. Jahrhundert	6
2 Technologiestandort Jena	8
3 Stadtratsbeschluss »Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025«	10
4 Anlass und Zielsetzung für das Gewerbeflächenkonzept	14
5 Kurzskeizze zur wirtschaftlichen Situation der Stadt Jena	16
6 Standorteinschätzung aus Sicht der Unternehmen	20
7 Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen	22
8 Bedarfsanalyse	28
9 Entwicklungs- und Umsetzungsempfehlungen	36
10 Dank · Impressum	53



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Jena steht in einer langen Wissenschafts- und Wirtschafts-tradition. Sie prägt den besonderen Charakter unserer Stadt und bildet den »Humus«, aus dem der Auftrag zur Weiterentwicklung, Anpassung und Ergänzung der Infrastrukturen für diesen dynamischen und innovativen Standort erwächst. Die hervorragende Bildungs- und Wissenschaftslandschaft Jenas verfügt über ein hochqualifiziertes Arbeitskräftepotenzial, vielfältige Forschungsnetzwerke, eine starke mittelständische Wirtschaft und einen attraktiven städtischen Landschaftsraum. Verstärkt wurde die erfreuliche Entwicklung in den vergangenen Jahren durch wirtschaftsfreundliche Entscheidungen und Initiativen, flankiert durch umfangreiche private und öffentliche Investitionen.

Jenas gewerbliche Bauflächen – bisher immer auskömmlich hinsichtlich der Flächen, jedoch zunehmend zu differenzieren in qualitative Lage- und Ausstattungsmerkmale – bestehen im Wettbewerb der Regionen und befördern die unternehmerischen Entscheidungen zum Standort.

Das Konzept »Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025«, dessen wichtigste Aussagen mit dieser Broschüre einem breiten Leserkreis zugänglich gemacht werden, bildet in den nächsten Jahren eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige und verantwortliche Stadtentwicklung.

Dabei erhält auch weiterhin der Grundsatz der Innenentwicklung zum Schutz wertvoller Böden und der Landschaft Vorrang vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme. Die Unternehmen suchen verstärkt integrierte Standorte, die es den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ermöglichen, Teil des gesellschaftlichen Lebens der Stadt zu sein. Zur Ergänzung eigener Flächenangebote und im Interesse einer sinnvollen Aufgabenteilung sucht die Stadt die Kooperation mit dem unmittelbaren Umland.

Durch eine im Rahmen der Konzepterarbeitung durchgeführte Unternehmensbefragung wurden die Entwicklungsabsichten und Standortanforderungen von produzierenden und dienstleistenden Unternehmen zusammengetragen. Die Ergebnisse sind in das Konzept eingeflossen und bilden eine wichtige Grundlage zur Begründung von Vorhaben zur Qualitätsverbesserung von Flächenangeboten für gewerbliche Nutzungen in der Stadt Jena.

Die Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurde durch einen projektbegleitenden Arbeitskreis unterstützt. Mein Dank gilt den Jenaer Unternehmen, den Kammern und Verbänden und den Fraktionen des Jenaer Stadtrates, die ihre Vertreter in diesen Arbeitskreis entsandten und so wesentlichen Anteil an der Praxisrelevanz dieser interdisziplinären Konzeption haben.

Mit der Bestätigung der »Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025« durch den Stadtrat im Mai 2013 steht eine fundierte Grundlage für die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Jena im ersten Viertel des 21. Jahrhunderts zur Verfügung.

Dr. Albrecht Schröter
Oberbürgermeister



Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stadt kann auf eine bewegte und facettenreiche Geschichte zurückblicken, die stets durch ein innovations- und unternehmensfreundliches Klima geprägt war und ist.

Heute ist Jena ein interessanter und gefragter Wohn-, Bildungs- und Arbeitsort, der Menschen aus dem In- und Ausland anzieht. Das Erscheinungsbild der Stadt ist jung und modern. Eine gut ausgebaute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, eine vielfältige Kultur- und Bildungslandschaft, attraktive Wohn- und Gewerbegebiete eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung sind Ausdruck eines gelungenen Stadtumbaus der vergangenen Jahre.

Besondere Herausforderungen für die nachhaltige Stadtentwicklung stellen die Anforderungen dieser unterschiedlichen Nutzungen an die Bereitstellung von Entwicklungsflächen, ihre verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung und Ausstattung dar. Die Aufgaben von Ökonomie, Ökologie und Demografie sind nur mit einem effektiven Ressourcenmanagement und durch Wertschöpfung aus vorhandenen städtebaulichen Potenzialen lösbar. Strategische Planung, Koordination und Kontinuität sind wichtige Faktoren für eine erfolgreiche Stadtentwicklung im ersten Viertel des 21. Jahrhunderts.

Die Entwicklung struktureller und räumlicher Perspektiven für die Grundfunktionen Wohnen, Lernen und Arbeiten stehen dabei im Mittelpunkt. 2012 wurde durch den Stadtrat der Beschluss »Wohnen in Jena« als kommunalpolitische Strategie bestätigt.

Mit der »Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025« liegt nunmehr eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Jena vor, die die Potenziale der Wirtschaftsstruktur des Großraumes Jena aufnimmt und in Maßnahmen zur Gewerbeflächenbereitstellung insbesondere für die den Standort Jena prägenden Branchen übersetzt.

Die Revitalisierung von Altstandorten und die Intensivierung der Flächennutzung stehen vor einer Neuausweisung gewerblicher Bauflächen. Neue gewerbliche Bauflächen werden vor allem im Südraum des Stadtgebietes nachgefragt. Dementsprechend sind hier künftig die neuen Gewerbeflächen zu entwickeln.

Ziel ist es, die Planungsräume der Stadt zu Wirtschaftsräumen zu profilieren. Sie sollen die Optionen der Planungsräume aufnehmen und durch unterschiedliche Dichte, Bebauung, Struktur und Bedeutung geprägt werden und so die Entwicklung von Zentren verwandter Branchen fördern.

Denis Peisker
Dezernent Stadtentwicklung und Umwelt

1

Anforderungen an Gewerbegebiete im 21. Jahrhundert

Gewerbegebiete für das 21. Jahrhundert zu entwickeln erfordert, den Bedingungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch im gewerblichen Bereich möglichst umfassend zu entsprechen. Dazu sehen wir folgende Schwerpunkte:

Bestandsentwicklung, Erneuerung, Flexibilität, Dynamik, Mietgewerbeparks

Jena hat seinen Aufschwung in den vergangenen Dekaden auch seiner vitalen gewerblichen Entwicklung zu verdanken. Demnach sind Pflege und behutsame Weiterentwicklung des Bestandes zentrale Pfeiler des weiteren Erfolges. Die laufende Erneuerung, die Anpassung an sich ändernde Bedingungen, das Erschließen von Ressourcen und Reserven sind dabei unverzichtbar. Die Dynamik ist oft so groß, dass schon die verhältnismäßig langen Fristen, die bauliche Veränderungen benötigen, zu lang sein können. Gewerbeparks auf Revitalisierungsflächen als Alternative des Neubaus auf der Grünen Wiese stellen neue Geschäftsmodelle auf dem Markt für unternehmensnahe Dienstleistungen dar. Angebote zur Bereitstellung von Gewerberäumen inklusive Medien, Technik, Geräten und Dienstleistungen fördern neue Wirtschaftsfelder. Mieten, Leasen oder Mietkauf statt Kaufen und Bauen kann Teil einer Antwort auf die Herausforderungen einer derartigen Flexibilität sein. Auch darauf hat die Gewerbeflächenstrategie der Stadt Jena einzugehen, indem die bestehenden Gewerbeflächen unter diesem Fokus betrachtet werden.

Integrierte Lage, Nachbarschaften, Clusterbildung

Die Lage der Stadt im Saaletal führte dazu, dass sich die Gewerbegebiete bandartig entlang der Verkehrswege entwickelt haben. Das ist eine gute Voraussetzung für die Weiterentwicklung dieser Strukturen, wobei ein besonderes Augenmerk auf punktuelle Verdichtungen der gewerblichen Strukturen, auf eine Knoten-, Cluster- und Nachbarschaftsbildung verwandter Branchen mit Wechselwirkung und Kooperationsansätzen gerichtet werden soll. Das wiederum hilft, den



Innovations- und technologieorientierte Gewerbegebiete Jena-Göschwitz und »Jena21«

strukturbestimmenden Themen der Jenaer Wirtschaft mehr Außerkennbarkeit zu geben, wie es etwa die bedeutenden mehrgeschossigen Altindustrieregionen Jenas eindrucksvoll durch die massiven Bausituationen, die sich die Hänge heraufziehen, vermocht haben.

Energiekonzepte, graue Energie, anforderungsgerechte Bereitstellung der Medien

Für die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Jenaer Wirtschaft immer bedeutender werden die Fragen des effizienten Energieeinsatzes. Werden bestehende schwere Industriebauten unter dem Blickwinkel der in ihnen gespeicherten »grauen Energie«, also der in den Baustoffen enthaltenen energetischen Ressourcen betrachtet, lässt sich vielleicht leichter für eine Weiternutzung, für Um- und Ausbau statt Abriss plädieren. Gerade innovative Baustoffe und Bauweisen brauchen ein gutes Umfeld für Forschung, Entwicklung und Produktion. Selbstverständlich hat der Gewerbebau den Anforderungen an sparsame und effiziente Mediennutzung zu entsprechen.

Im Neubau: Integration der Anforderungen, Entwicklungsräume

Neubaukonzepte bei notwendigen gewerblichen Flächenarrondierungen sind heute in hohem Maße integrative Bauaufgaben zwischen alten und den zunehmend wichtiger werdenden neuen Anforderungen. Gewerbebauten haben nicht nur den produktionsprozessimmanenten Anforderungen zu genügen, sondern auch Fragen der sozialen Interaktion der Beschäftigten, der Erzeugung eines förderlichen Betriebsklimas, einer kreativen Arbeitsatmosphäre, gesundheitsfördernder Arbeitsbedingungen, der Langlebigkeit und Betriebskostensparnis. Wichtig ist auch, sich Entwicklungsräume zu belassen, ohne einen zu verschwenderischen Umgang mit der kostbaren Ressource Boden zu betreiben. Mit der Errichtung hochmoderner und umweltschonender Produktions- und Forschungsstätten sollen in Jena Zeichen für die Zukunft gesetzt werden.

Umfeld, Lebensqualität, kreative Atmosphäre, Baukultur, Architektur als Imageträger

Als durchaus wesentlicher Beitrag der Stadtgesellschaft insgesamt ist die Schaffung eines stimmigen, förderlichen Unternehmensumfeldes anzusehen. Dazu gehören Jenas hohe Lebensqualität, das ausgezeichnete Kultur-, Freizeit-, Versorgungs- und Bildungsangebot, die gute Verkehrsanbindung mit der Betonung des Umweltverbundes, die umgebenden Naturräume, aber auch der Ausbau der Saalelandschaft zu einem vielfältig nutzbaren Natur- und Erlebnisraum. All dies trägt zur typisch heiteren, gelassenen Atmosphäre Jenas bei, die einen wichtigen Faktor bei der Erhaltung, Stabilisierung und Vergrößerung der gewerblichen Basis bildet. Neue Gewerbebauten leisten und leisten auch weiterhin einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Baukultur und prägen so, da sie über lange Zeiten Bestand haben, den Alltag der Beschäftigten. Indem die neue, frische Architektur an das Niveau der besten früheren herausragenden Beispiele des Gewerbebaus anknüpft, wird sie zum positiven Imageträger für die Produkte und Geschäftsinhalte der jeweiligen Firmen.

All diese Bausteine ergänzen sich Stück für Stück zu einem attraktiven Angebot für zukünftige gewerbliche Investitionen und verbinden modernes Neues mit bewährtem Vorhandenen.

Die Summe dessen ist dann mehr als die seiner Teile, vielmehr der Kern des so erfolgreichen Technik- und Wissenschaftsclusters Jena als lebenswertes und attraktives Umfeld seiner Bewohner.

Barbara Heinze · Dr. Matthias Lerm

2

Technologiestandort Jena

Kompetenzfelder Jenas im Fokus

In Jena sind viele Branchen zu Hause, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten einen überdurchschnittlichen Zuwachs erwarten. Diese Kompetenzfelder werden konsequent und marktorientiert gefördert und ausgebaut.

Zu den wichtigsten Jenaer Kompetenzfeldern gehören neben den traditionsreichen optischen und photonischen Technologien die Branchen Medizintechnik, Software und E-Commerce, Analytik und Bioanalytik, Pharma und Biotechnologie, Life Sciences, Präzisionstechnik sowie Green Tech/Photovoltaik.

Die Forschungsschwerpunkte der Wissenschaftseinrichtungen und die Schwerpunktbereiche der Technologieunternehmen passen in Jena hervorragend zusammen. Diese enge Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft ist einer der Gründe für die wirtschaftliche Leistung Jenas. Die Zahlen belegen den Erfolg des Standorts: Die Bruttowertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes ist in den Jahren von 2001 bis 2011 um durchschnittlich über 8% pro Jahr gewachsen.

In Jena sind zudem viele sehr erfolgreich arbeitende Netzwerke aus Wirtschaft und Wissenschaft ansässig. Dazu gehören zum Beispiel der OptoNet e.V., medways e.V., die TowerByte eG, der BVMW, die Kreishandwerkerschaft, die Interessengemeinschaft Gewerbegebiet Jena-Süd und die Interessengemeinschaft Nord.

Flächenverkäufe in Jena

Bei Investitionsentscheidungen spielt die Attraktivität der verfügbaren Flächen eine wesentliche Rolle. Unternehmer suchen dabei nach langfristig guten Entscheidungen für ihre Firma und treffen bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena kompetente Ansprechpartner, die über die Merkmale und Konditionen verschiedener Flächen informieren und die Möglichkeiten gern auch bei Terminen vor Ort vorstellen.



Bioinstrumentenzentrum · Beutenberg-Campus



Ehem. Uhrenhaus im Gewerbegebiet Unteraue

Die Flächenverkäufe der vergangenen Jahre spiegeln das Wachstum der Jenaer Schwerpunktbranchen wider. So arbeiten viele der Investoren in High-Tech-Bereichen wie Optik, Analytik, Medizintechnik, Präzisionstechnik sowie Software und E-Commerce; daneben sind auch Handwerk und Dienstleister vertreten. Umfangreiche Gewerbeflächenverkäufe fanden in den Jahren 2010 und 2011 statt. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 12,6 Hektar in Jena verkauft. Im Jahr 2012 kamen noch einmal 4,8 Hektar hinzu. Die kommunalen Gewerbegebiete »JenA4« und »Jena21« werden für Technologieunternehmen und zugehörige Dienstleister vorgehalten.

Folgende Trends zeichneten sich dabei ab:

- Technologieunternehmen fragen eher kleinteilige Flächen von 0,25 bis 2 Hektar nach.
- Als wichtigste Standortfaktoren gelten dabei die Lage der Flächen, das Umfeld und die technische Infrastruktur. Technologieunternehmen suchen ein Umfeld mit Nähe zu relevanten Kooperationspartnern oder Forschungseinrichtungen.
- Der Schwerpunkt der Nachfrage nach Flächen lag in den letzten Jahren auf der Stadtmitte, dem Südraum und auf Flächen in Autobahnnahe.

Für die nähere Zukunft ist in Jena mit weiteren Anfragen nach vergleichbar gelegenen Flächen zu rechnen. Hinzu kommen Anfragen aus dem Dienstleistungsbereich, die Innenstadtlagen bevorzugen.

Vermarktung der Gewerbegebiete

Investieren in Jena lohnt sich: Zukunftsträchtige Technologien, hochqualifizierte Fachkräfte und eine perfekte Infrastruktur für Wirtschaft und Wissenschaft machen Jena zum wichtigsten Technologiestandort im Freistaat Thüringen. Unternehmen finden hier alles, was sie für eine erfolgreiche Ansiedlung und eine aussichtsreiche geschäftliche Zukunft benötigen. Damit potenzielle Investoren sich über alle Faktoren am Standort ein Bild machen können, hat Jena-

Wirtschaft wichtige Kennzahlen und Daten auf seinen Webseiten (z. B. www.investieren-in-jena.de) zusammengefasst. Wer noch mehr wissen will, für den stellt JenaWirtschaft eine Investorenmappe und Datenblätter zusammen. Bei Anfragen zu Investitionen stehen die Mitarbeiter gern für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

JenaWirtschaft – Service-Agentur für den Standort Jena

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena bietet einen umfassenden und kompetenten Wirtschaftsservice für alle Unternehmen und Einrichtungen vor Ort sowie für Interessenten und Investoren von außerhalb. Das Team von JenaWirtschaft berät bei Investitionsvorhaben und Standortfragen und engagiert sich für das Thema Fachkräfte sowie das Standortmarketing für die Stadt Jena.

Serviceleistungen im Einzelnen:

- Gewerbeflächen- und Immobilienservice
- Unterstützung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Schnittstelle zur Stadtverwaltung, zu Landes- und Bundesbehörden
- Fördermittelberatung
- Aktuelle Standort-Kennzahlen, Daten und Fakten
- Ansprechpartner für Handel und Handwerk
- Vermittlung von Kontakten zu Jenaer Netzwerken
- Ansprechpartner für Fachkräftethemen
- Standortmarketing für den Technologiestandort Jena

Über alle Leistungen und Projekte informieren stets aktuell die Webseiten von JenaWirtschaft: www.jenawirtschaft.de

Wilfried Röpke · Markus Henkenmeier

3

Stadtratsbeschluss »Arbeitsplatz- und Gewerbeflächen- entwicklung Jena 2025«



Stadtratsbeschluss-Nr. 13/2003-BV vom 15. 5. 2013

001

Der Stadtrat bestätigt die »Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025« als Grundlage für die weitere Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Jena und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Ziel ist es, mindestens den Gewerbeflächenbedarf gemäß Variante 2 zu decken. Darüber hinausgehende Flächen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung abzusichern.

002

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, neben der Mobilisierung und Revitalisierung von gewerblichen Bauflächen auch parallel die Neuausweisung und planerische Vorbereitung von gewerblichen Bauflächen voranzutreiben.

003

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die kommunale Bauleitplanung im Bereich der gewerblichen Bauflächen auf die vertiefende planerische Bearbeitung der Suchräume

- Revitalisierungsstandorte Schott und E.ON
- ehemalige Bahnflächen (insbesondere am Saalbahnhof)
- Maua »Auf dem Sande«
- Erweiterung »Jenaer Antriebstechnik«

zu konzentrieren und damit die strategischen Ziele der Flächenentwicklung zu sichern. Die Schaffung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung steht dabei im Mittelpunkt der Strategie.

004

Ansiedlungsinteressierte Unternehmen sollen auf den Nahbereich der Stadt Jena orientiert werden, falls eine Flächenbereitstellung im Stadtgebiet Jena nicht erfolgen kann. Dazu soll die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH mit der Wirtschaftsförderung des Saale-Holzland-Kreises und des Kreises Weimarer Land zusammenarbeiten.

Begründung des Beschlusses

Die Ableitung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs, gestützt auf Analysen und Prognosen, ist eine der wesentlichen Aufgaben einer vorausschauend strategisch operierenden Stadtentwicklungsplanung. Besondere Bedeutung kommt der Erarbeitung eines solchen Konzeptes gerade zum jetzigen Zeitpunkt zu, da die Stadt Jena entsprechend dem aktuellen Gutachten einer Expertenkommission der Thüringer Landesregierung zu einer künftigen Verwaltungs- und Gebietsreform neben Erfurt als einzige kreisfreie Stadt im Freistaat erhalten bleiben soll. Begründet wird dies vor allem mit den wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Kompetenzen und Perspektiven der Stadt Jena.

Der FD Stadtentwicklung hat beginnend im Jahr 2012 eine projektbegleitende Arbeitsgruppe aus Vertretern der Verwaltung, der Politik, der Kammern und Verbände sowie Jenaer Unternehmen eingerichtet, die ihre Fachbeiträge in die Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit einem Zeithorizont bis 2025 eingebracht haben. Stand Datenlage der verwandten Flächenangaben der Stadt Jena ist Ende August 2012. Durch die Stadt Jena konnten die Unternehmen Prognos AG Berlin und Complan Kommunalberatung Potsdam für die Bearbeitung des Konzeptes (Anlage zur Beschlussvorlage) gewonnen werden. Nach Bestätigung durch die Gremien der Stadt Jena ist geplant, das Konzept in der Schriftenreihe des Dezernates Stadtentwicklung »Schriften zur Stadtentwicklung« für einen breiten Interessentenkreis zur Verfügung zu stellen.

Die Erarbeitung von Flächenentwicklungskonzepten ist insbesondere auf Grund der Lage der Stadt Jena im mittleren Saaleetal von jeher ein schwieriger Prozess, da die unterschiedlichsten Nutzungsansprüche an die jeweiligen Flächen einer besonderen Abwägung bedürfen. In diesem Kontext sind sowohl die im Stadtratsbeschluss Nr. 11/1061-BV »Wohnen in Jena« formulierten Aufträge zur Schaffung von Wohnbauland als auch das aktuell in Erarbeitung befindliche

Gartenentwicklungskonzept zu sehen. Gerade dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept kommt eine besondere Bedeutung zu, da es eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung Jenas als Arbeitsplatzstandort darstellt.

Im Zuge der konkreten Betrachtung der Suchräume im Stadtgebiet hat ein intensiver Austausch mit den Fachressorts Verkehr, der Statistikstelle, der Gewerbebehörde, dem Fachdienst Umweltschutz, mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH und der Kommunalen Immobilien Jena stattgefunden. Insbesondere die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH und die Kommunalen Immobilien Jena mit ihrer fachlichen Nähe zu Wirtschafts- und Wissenschaftseinrichtungen in Jena unterstützen die Ergebnisse des erarbeiteten Konzeptes. Bei der weiteren Bearbeitung der Suchräume Maua »Auf dem Sande«, Erweiterung »Lobeda Süd« und Erweiterung »Jenaer Antriebstechnik« erhalten die naturschutzfachlichen Belange ein besonderes Augenmerk, um einen ausgewogenen Erweiterungsraum der drei Gebiete für die vertiefende Bearbeitung der kommunalen Bauleitplanung zu identifizieren.

Analyse und Bewertung der Gewerbeflächensituation

Das Gewerbeflächenangebot von **344 ha** wird zu ca. **75 % gewerblich genutzt** (257 ha). Die rein rechnerisch vorhandenen freien Flächen von rd. 87 ha sind nur teilweise nutzbar [...]. Nicht vorhandenes Baurecht, Altlastenproblematiken, die nicht vorhandene Erschließung sowie bereits verkaufte und optionierte Einzelflächen reduzieren das aktuell für Neuansiedlungen **verfügbare Flächenangebot** auf knapp **39 ha** bzw. etwa **11 % des Gesamtbestandes**.

57 % der Flächenverkäufe seit 1993 entfallen auf die Bereiche Jena Süd und Jena Autobahn, seit 2008 sind es sogar 72 %. Die in diesen Bereichen in den vergangenen Jahren erfolgte Neuausweisung und Neuerschließung von Standorten entsprach und entspricht der aktuell weiterhin hohen Nachfrage. Für das Standortprofil Jenas prägende

Unternehmen z. B. aus den Branchen Optische Technologien, Medizintechnik, Analytik & Bioanalytik, Mess- und Präzisionstechnik etc. sind vor allem im Standortbereich Jena Mitte ansässig. Hier konnte eine hohe Dynamik hinsichtlich geplanter Erweiterungen und Veränderungen der Unternehmen im Bestand herausgearbeitet werden. Diese kann nur zum Teil am Standort bedient werden und verlagert sich in die Bereiche Jena Süd und Jena Autobahn.

Aktuelle (Flächen-)Bedarfe der Jenaer Unternehmen

Zur Einschätzung der Flächenbedarfe der Jenaer Unternehmen wurde eine **Online-Befragung** von 500 Unternehmen durchgeführt [...]. Die **Rücklaufquote von 20%** war sehr positiv. Die Struktur der befragten Unternehmen repräsentiert wesentliche Merkmale des Standortes Jena. Die befragten Unternehmen sind mit ihren Standortbedingungen mehrheitlich zufrieden [...]. Besonders positive Bewertungen erfährt Jena bei der Anbindung an das Autobahnnetz und die regionalen Forschungseinrichtungen. Auch die Beschaffenheit bzw. Qualität des Büro- und Gewerbeflächenangebots am Standort wird als gut bis sehr gut bewertet. Nachholbedarf sehen die Befragten bei den Flächenpreisen, der Quantität der verfügbaren Flächen und dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Zu den wichtigsten Standortfaktoren für den wirtschaftlichen Erfolg der befragten Unternehmen gehören die Verfügbarkeit von Fachkräften und die Versorgung mit Telekommunikationstechnik (Breitband) am Betriebsstandort. 22,5% der Unternehmen haben ihre gewerbliche Nutzfläche in den letzten Jahren vergrößert.

Auch künftig wird eine **hohe Dynamik** erwartet. Etwa 27% der Befragten beabsichtigen eine Verlagerung (mehrheitlich innerhalb des Stadtgebietes) und bei 54% der befragten Unternehmen besteht der Wunsch, in den nächsten Jahren eine Flächenerweiterung vorzunehmen. 22,4% können diese Erweiterung auf dem bestehenden Gelände realisieren, während etwa 33% dafür zukünftig zusätzliche bzw. neue Flächen benötigen.

Erwerbstätigen- und Gewerbeflächenbedarfsprognose 2025 für Jena

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose baut auf der Erwerbstätigenprognose für Jena bis zum Jahr 2025 auf [...]. Die Erwerbstätigenprognose erfolgte im Rahmen eines Shift-Share-Ansatzes, der sowohl bundesweite übergeordnete Trends als auch regionalspezifische Entwicklungen für den Standort Jena berücksichtigt. Im Zeitraum 2000 bis 2011 hat sich die Zahl der Erwerbstätigen im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt in Jena überdurchschnittlich gut entwickelt. Bis 2025 wird ein weiteres **Wachstum der Erwerbstätigen um etwa 5.000 auf 74.300 Erwerbstätige prognostiziert**. Die Beschäftigungsdynamik hält demnach mit leicht abnehmender Tendenz an. Innerhalb der zentralen Wirtschaftssektoren wird insbesondere für die unternehmensbezogenen Dienstleistungen (u. a. Informations- und Kommunikationstechnologien – IKT – und hightechnahe Dienstleistungen) ein deutliches Wachstum um 2.800 Erwerbstätige vorhergesagt. Auch in der Industrie wird aufgrund der besonders guten Voraussetzungen in der High-Tech-Industrie die Zahl der Erwerbstätigen entgegen dem Bundestrend zunehmen. In den Sektoren Handel, Verkehr, Logistik sowie dem Baugewerbe ist von einer Stagnation bzw. von leichten Rückgängen auszugehen. Auf Basis der aktuellen Gewerbeflächensituation, der Erwerbstätigenprognose und der Bestimmung standortspezifischer Flächenkennziffern wurde der Gewerbeflächenbedarf bis 2025 prognostiziert. Mittels eines ökonomischen Gleichgewichtsmodells, in dem Flächenangebot und -nachfrage im Ausgangsjahr übereinstimmen, wurden über die Berücksichtigung von Produktivitäten und Reserveflächen mehrere Varianten berechnet. In allen Varianten entsteht bis 2025 ein quantitativer Gewerbeflächenmehrbedarf. Die Spanne liegt dabei von 7 ha bis 39 ha Mehrbedarf im Jahr 2025. In der aus gutachterlicher Sicht wahrscheinlichsten Variante wird für die Stadt Jena bis 2025 ein Flächenbedarf von insgesamt 399 ha prognostiziert. Gegenüber dem derzeitigen Flächenbestand ergibt sich damit ein **zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 5 ha im Jahr 2020 und von 17 ha im**



Jenaer Zentrum

Jahr 2025. Dabei wird sich die Flächenausweisung insbesondere auf den Süden des Stadtgebietes in Autobahnnähe konzentrieren. Der durchschnittliche jährliche Flächenbedarf im Zeitraum von 2012 bis 2025 liegt bei etwa 2,8 ha, womit sich das Wachstum von derzeit 4 ha p.a. (Zeitraum von 2008 bis 2011) verlangsamt. Neben der reinen quantitativen Ausprägung der Nachfrage gibt es eine Reihe qualitativer Faktoren, die die Nachfrage beeinflussen. Diese wurden im Empfehlungsteil mit aufgegriffen.

Entwicklungs- und Umsetzungsempfehlungen

Die Entwicklungs- und Umsetzungsempfehlungen sind im Kapitel 6 [...] dargestellt. Im Kapitel 7 [...] ist eine Zusammenfassung zum Konzept nachlesbar.

Dieser Flächenbedarf muss vorrangig durch den **Erhalt und die Sicherung** der vorhandenen gewerblichen Flächen einschließlich der derzeit nicht verfügbaren Flächen und der Sonderbauflächen Forschung und Lehre gesichert werden. Hierfür sind zeitnah geeignete bauplanungsrechtliche und weitere Maßnahmen einzuleiten.

Neue Flächenpotenziale können durch die **Revitalisierung** derzeit nicht (mehr) genutzter Gewerbeflächen mobilisiert werden. Dafür stehen im Stadtgebiet die Standorte von Schott im Gewerbegebiet Tatzendpromenade und von E.ON in Jena Süd zur Verfügung.

Darüber hinaus können durch die **Ausweisung neuer Gewerbeflächen** (Suchräume) im zukünftigen Flächennutzungsplan Gewerbeflächen in einem Umfang von bis zu 23 ha mobilisiert werden.

Die Vermarktung und Entwicklung von Gewerbeflächen kann durch die eindeutige und klare Bezeichnung von Gewerbegebieten und die Anpassung der Gebietsgrenzen (Zusammenlegung kleinerer Flächen) sowie ein umfassendes **strategisches Flächenmanagement** optimiert werden. Für Unternehmen und Investoren ist die Wirtschaftsför-

derungsgesellschaft Jena mbH als zentraler Ansprechpartner definiert. Sie koordiniert die Abstimmungen und Kontakte mit der Verwaltung, dem Flächeneigentümer und weiteren Stellen. Das umfassende strategische Flächenmanagement im gewerblichen Bereich soll gemeinsam durch das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH und die Kommunalen Immobilien Jena umgesetzt werden. Darüber hinaus ergeben sich aus der **interkommunalen Zusammenarbeit** mit den Umlandgemeinden im Saale-Holzland-Kreis und im Kreis Weimarer Land perspektivisch weitere Möglichkeiten. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Dynamik, der wenigen freien Flächen und der hohen Nutzungskonkurrenzen sollten die oben genannten Empfehlungen zeitnah und vor allem parallel angegangen werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass im Zeitraum bis 2025 genügend Flächen für Unternehmenserweiterungen und -ansiedlungen und damit zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit sowie zum Ausbau der Beschäftigung am Standort Jena zur Verfügung stehen.

Anmerkung: Die Hinweise auf die Kapitel und Auslassungen beziehen sich auf die ausführliche Fassung des Endberichtes »Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025«. Die vorliegende Broschüre gibt die Kurzfassung wieder.

4

Anlass und Zielsetzung für das Gewerbeflächenkonzept

Die Bereitstellung von **quantitativ und qualitativ ausreichenden Büro- und Gewerbeflächen** ist eine **zentrale Kernaufgabe der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung**. Einschlägige Erfahrungen belegen, dass eine ausreichende und nachfragegerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen eine wichtige Grundvoraussetzung sowohl für die Bestandssicherung bzw. -entwicklung (Erweiterungen und Umsiedlungen) ansässiger Betriebe als auch für die Akquisition (Neuansiedlung) und Neugründung von Unternehmen bildet. Insofern zählt die Gewerbeflächenbereitstellung nach wie vor zu den wichtigsten Aufgaben in der kommunalen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung.

Um sich auf den anhaltenden Strukturwandel einzustellen und den weiteren Wachstumsprozess zu begleiten, sind für die **Stadt Jena die Schaffung einer modernen Infrastruktur sowie die Erschließung und Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen** zentrale Handlungsfelder der Wirtschaftsentwicklung. Bei der Beurteilung als Wirtschaftsstandort ist dabei die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen zu vernünftigen Konditionen ein wesentliches Qualitätsmerkmal. Eine effiziente Bewirtschaftung der Gewerbeflächen misst sich nicht nur an quantitativen Maßstäben (z.B. Bereitstellung ausreichender Flächenmengen), sondern auch an qualitativen Kriterien (z.B. Lage der Flächen, Zufriedenheit der ansiedelnden Unternehmen, Bestandsschutz, funktionierende Nachbarschaften).



Ernst-Abbe-Hochhaus der JENOPTIK



Alere Technologies GmbH Jena im Gewerbegebiet »Saalepark«

Vor dem Hintergrund einer optimalen Gewerbeflächenpolitik, die marktfähig, dauerhaft wirtschaftlich und in die übergeordneten Stadtentwicklungsziele integriert ist, hat die Stadt Jena dieses **Konzept zur Ermittlung des mittel- und langfristigen Gewerbeflächenbedarfs** in Auftrag gegeben. Ziel ist es, aus angebots- und nachfrageseitiger Bewertung den Flächenbedarf nach Umfang und Qualität für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in Jena festzustellen sowie Wege zur Realisierung von Vermarktungspotenzialen aufzuzeigen. Um für die Zukunft genauere Zahlen über Quantität und vor allem Qualität von Gewerbeflächen zu haben, wird der Bedarf im Hinblick auf die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bis zum Jahr 2025 überprüft.

Die zukünftige Gewerbeflächenpolitik in Jena ist zudem im Kontext der **gesamstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der aktuellen Anforderungen und Herausforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung** zu betrachten. Hier sind insbesondere die aufgrund der topographischen Bedingungen hinsichtlich der Flächen begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten sowie die aufgrund der positiven wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen der letzten Jahre anhaltend hohen Flächenansprüche für neue Wohnbauflächen, für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur etc. zu berücksichtigen. Diese Ansprüche galt es bei der Konzepterarbeitung zu beachten und im Einzelfall abzuwägen.

Zunehmende Bedeutung erhalten **Strategien der Gewerbeflächenregulierung** (Brownfield-Development), der Um- und Nachnutzung gewerblicher Bauten und Flächen und die zukunftsorientierte Anpassung der Gewerbegebiete an sich ändernde Klimabedingungen. Dazu kann es nötig sein, den Schutz vor Naturgefahren zu verbessern, aber auch in den Gebäuden selbst zur Abwehr von diesen Gefahren (insbesondere von Überhitzung) durch Begrünung der Wände, Dächer, Zwischenräume und Verkehrsflächen beizutragen. Das Jenaer Klimaanpassungsprojekt JenKAS liefert hierzu erste Ansätze.

5

Kurzskizze zur wirtschaftlichen Situation der Stadt Jena

Um die wirtschaftliche Ausgangslage und damit auch die Arbeitsplatz- und Gewerbeflächensituation der Stadt dezidierter beurteilen zu können, wurden die **Stärken und Schwächen der Stadt Jena** anhand wichtiger Themenbereiche näher analysiert. Die umliegenden Kreise wurden dabei vergleichend mit in die Analyse einbezogen.

Hohe Zukunftsfähigkeit Jenas

Die Analysen zum Wirtschaftsstandort Jena zeigen, dass die Stadt über sehr gute Ausgangsbedingungen für die zukünftige Entwicklung verfügt. Jena ist eine der zukunftsfähigsten Regionen Deutschlands. Die Stadt Jena erreicht im »Prognos Zukunftsatlas Regionen« 2010 unter 412 Kreisen und kreisfreien Städten den Rang 15 und gehört zu den Regionen mit sehr hohen Zukunftschancen. Die Stadt erreicht damit nicht nur bundesweit einen Spitzenplatz, sondern steht auch im deutlichen Kontrast zu den im Mittelfeld oder darunter liegenden Landkreisen und kreisfreien Städten in Thüringen. Die Gründe für diese gute Ausgangssituation lassen sich anhand zentraler ökonomischer Kennzahlen aufzeigen.



Innenstadt

Die Bevölkerung hat sich seit 2000 sehr dynamisch entwickelt.

Seit 2000 hat die Stadt Jena 5.700 Einwohner (+5,7%) dazu gewonnen, während die umliegenden Kreise von einem erheblichen Bevölkerungsrückgang (Saale-Holzland-Kreis –7,7% und Weimarer Land –8,0%) betroffen waren. Diese positive Entwicklung ist vorrangig auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Jena gehört auch bundesweit zu den wenigen Städten, die ihre Einwohnerzahl in den letzten Jahren signifikant steigern konnten. Auch für die kommenden Jahre ist von einer positiven Entwicklung auszugehen. Das Statistische Landesamt Thüringen sieht im Rahmen seiner regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 eine weitere Bevölkerungszunahme in der Stadt Jena um über 6% voraus. Damit setzt sie sich von der deutlich negativen demographischen Entwicklung der gesamten Region und des Landes Thüringen sowie der weitgehend stagnierenden Bevölkerung auf Bundesebene ab.

Die Wertschöpfung der Wirtschaft in Jena ist seit 2000 um 30% gestiegen. Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung in der Stadt Jena nahm dabei im Zeitraum 2000 bis 2009 nominell um gut 30% bzw. 0,69 Mrd. Euro zu (Diagramm 1).

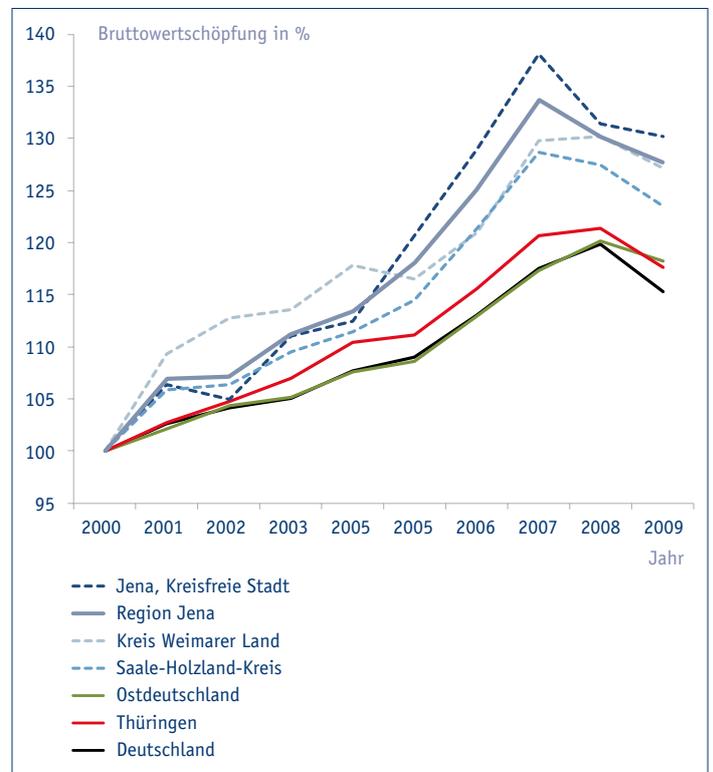


Diagramm 1: Bruttowertschöpfungsentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2009 der Stadt Jena im Vergleich

Quelle: Prognos AG 2012 nach Daten der statistischen Landesämter

	BWS 2009	Differenz 2000 bis 2005	Differenz 2005 bis 2009
Region Jena	5,8 Mrd. EUR	0,82 Mrd. EUR	0,44 Mrd. EUR

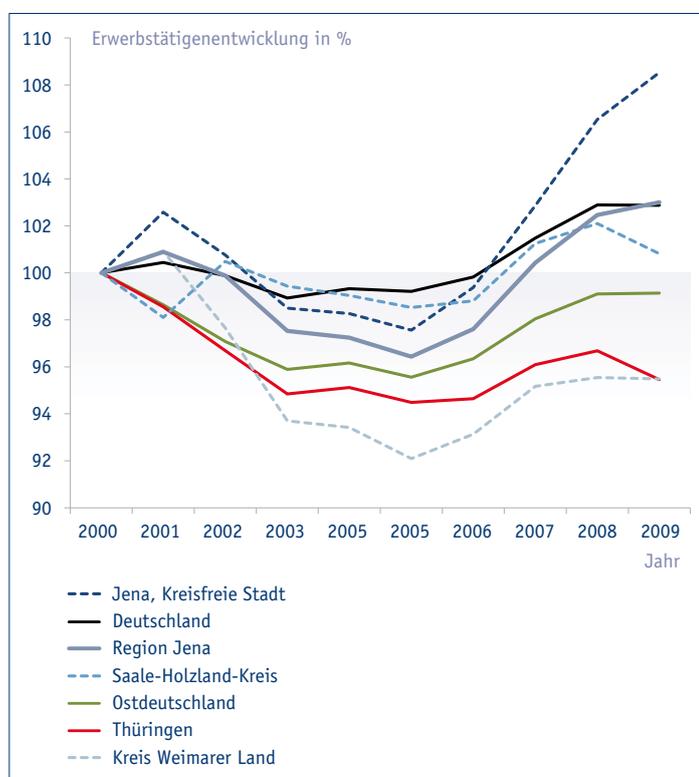


Diagramm 2: Erwerbstätige 2000 bis 2009 (Index 2000 = 100),
überregionaler Vergleich

Quelle: Prognos AG 2012 nach Daten der statistischen Landesämter

	Erwerbstätige 2009	Differenz 2000 bis 2005	Differenz 2005 bis 2009
Region Jena	131.378	-4.533	8.385

Im langfristigen Vergleich mit dem Bundes- und Landesschnitt verfügt Jena damit über ein deutlich überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum, da die Bruttowertschöpfung in Deutschland und Thüringen im gleichen Zeitraum lediglich um ca. 15% bzw. 18% stiegen. Die Betrachtung der umliegenden Landkreise offenbart, im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung, eine überdurchschnittlich positive Dynamik in der gesamten Region Jena, die im genannten Zeitraum einen Anstieg der Bruttowertschöpfung von knapp 28% aufweist. Die langfristige Betrachtung der Bruttowertschöpfung verdeutlicht dabei für die Region Jena ein dynamisches und kontinuierliches Wachstum bis zum Jahr 2007. Die sich anschließende wirtschaftliche Rezessionsphase von 2007 bis 2009 ist auf Auswirkungen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise zurückzuführen, die sich ebenfalls in der Entwicklung der Vergleichsregionen Thüringen, Ost- und Gesamtdeutschland zeigen.

Basis dieses wirtschaftlichen Erfolges der letzten Jahre ist die stark mittelständisch geprägte Unternehmensstruktur in der Stadt Jena. 86,6% der Unternehmen beschäftigen weniger als zehn Mitarbeiter. Die Dynamik setzt sich zwischen 2006 und 2010 auch in den Gründungsaktivitäten fort. Hier wurden in Jena rund 700 Unternehmen mehr angemeldet als abgemeldet. Die Analysen zeigen zudem, dass die Zahl der Gründungen in wertschöpfungsstarken Bereichen wie den Spitzentechnologien oder den unternehmensnahen Dienstleistungen in »Jena Stadt« im Vergleich zum Umland und auch im Vergleich zum Rest des Freistaates Thüringen besonders hoch liegen. Aber auch der Gruppe an größeren industriellen Unternehmen und Dienstleistern kommt eine entscheidende Rolle, insbesondere bei der Innovationskultur zu, da sie in den vergangenen Jahren als Motor für wirtschaftliches Wachstum und als zentrale Quelle bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Stadt Jena fungierte.

Jena konnte die Zahl der Erwerbstätigen im Vergleich zum regionalen und überregionalen Umfeld deutlich steigern. Auch die Erwerbstätigkeit hat sich in der Stadt Jena im Zeitraum 2000 bis 2009 insgesamt positiv entwickelt. Mit über 63.000 Erwerbstätigen im Jahr 2009



Jenaer Hochhäuser

verfügt Jena über eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte von 61 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner. Im Betrachtungszeitraum nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Jena um rund 5.000 Personen zu, was einem Wachstum von 8,5% entspricht. Im Vergleich mit der Erwerbstätigenentwicklung in Deutschland (2,9%), Ostdeutschland (-0,9%) und Thüringen (-4,5%) ist für Jena somit ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum und damit eine von der negativen regionalen Tendenz abgekoppelte Entwicklung zu konstatieren. Die Betrachtung der Region Jena offenbart dagegen eine sehr heterogene Entwicklung der Erwerbstätigen. So steht dem dynamischen Wachstum der Stadt Jena ein deutlicher Erwerbstätigenverlust im Kreis Weimarer Land (-4,5%) und eine weitgehende Stagnation im Saale-Holzland-Kreis (+0,8%) gegenüber. (Diagramm 2)

Der Hauptgrund für die positive Entwicklung liegt in der Weiterentwicklung zentraler Leit- und Wachstumsbranchen.

Als Universitäts-, Technologie- und High-Tech-Wirtschaftsstandort konnte sich Jena in vielen Bereichen erfolgreich etablieren und weiterentwickeln. Eine **dynamische Entwicklung** sowie die ausgesprochen hohe Konzentration in der High-Tech-Industrie (Optik, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Medizintechnik, Elektronik) und im Bereich Forschung und Entwicklung (FuE) machen deutlich, dass Jena die entsprechenden Kompetenzfelder erfolgreich besetzen konnte. Die positive Beschäftigungsentwicklung wird zudem durch eine starke Spezialisierung Jenas auf besonders dynamische Wachstumsbranchen (u. a. Gesundheit, unternehmensnahe Dienstleistungen) verstärkt. Im Benchmark mit **vergleichbaren Technologiestandorten** schneidet Jena überdurchschnittlich gut ab.

6

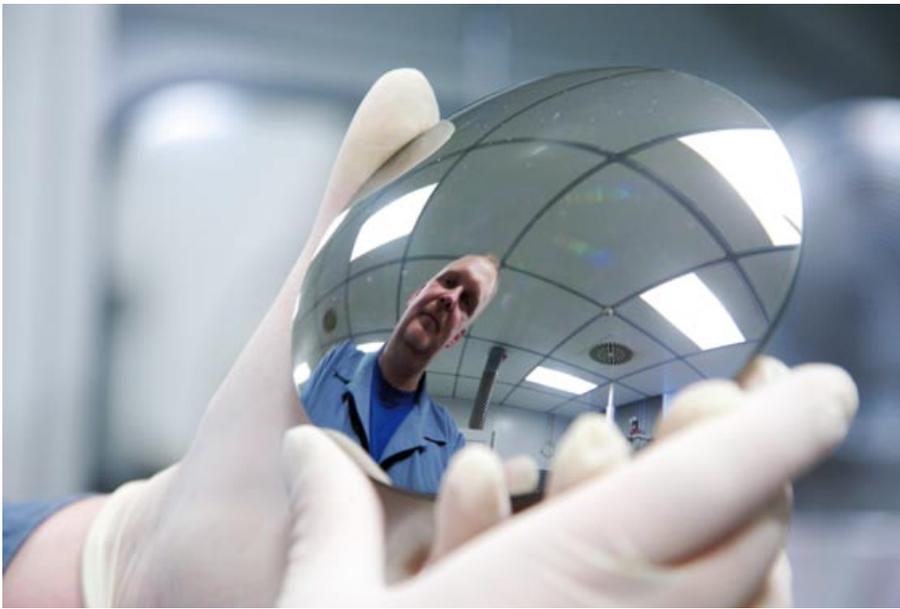
Standorteinschätzung aus Sicht der Unternehmen

Die befragten Unternehmen sind mit ihren Standortbedingungen mehrheitlich zufrieden.

Zur Einschätzung der Flächenbedarfe der Jenaer Unternehmen wurde eine **Online-Befragung von 500 Unternehmen** durchgeführt. Mit einer Rücklaufquote von 20 % und knapp 100 Teilnehmern war die Resonanz auf die Befragung sehr positiv. Die Struktur der befragten Unternehmen repräsentiert dabei wesentliche Merkmale des Wirtschaftsraumes Jena. Die befragten Unternehmen sind mit ihren **Standortbedingungen mehrheitlich zufrieden**. Besonders positive Bewertungen erfährt Jena bei der Anbindung an das Autobahnnetz und den regionalen Forschungseinrichtungen. Auch die Beschaffenheit bzw. Qualität des Büro- und Gewerbeflächenangebots am Standort wird als gut bis sehr gut bewertet. Nachholbedarf sehen die Befragten bei den Flächenpreisen, der Quantität der verfügbaren Flächen und dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Zu den wichtigsten Standortfaktoren für den wirtschaftlichen Erfolg der befragten Unternehmen gehören die Verfügbarkeit von Fachkräften und die Versorgung mit Telekommunikationstechnik (Breitband) am Betriebsstandort.

Es ist weiterhin von einer hohen Dynamik auf den Gewerbeflächen auszugehen.

Auf den **Gewerbeflächen** war **in den letzten Jahren eine hohe Dynamik** spürbar. Rund 23 % der Unternehmen haben ihre gewerbliche Nutzfläche in den letzten Jahren vergrößert. Zukünftig ist weiterhin mit einer hohen Dynamik auf den Flächen zu rechnen. Etwa 27 % der Befragten beabsichtigen eine **Verlagerung** (mehrheitlich innerhalb des Stadtgebietes) und bei 54 % der befragten Unternehmen besteht der Wunsch, in den nächsten Jahren eine **Flächenerweiterung** vorzunehmen. Mehr als die Hälfte dieser Unternehmen werden dafür **zukünftig zusätzliche bzw. neue Flächen** benötigen, während der andere Teil diese Erweiterung auf dem bestehenden Gelände realisieren kann.



Jena – Spitzenstandort für optische und photonische Technologien

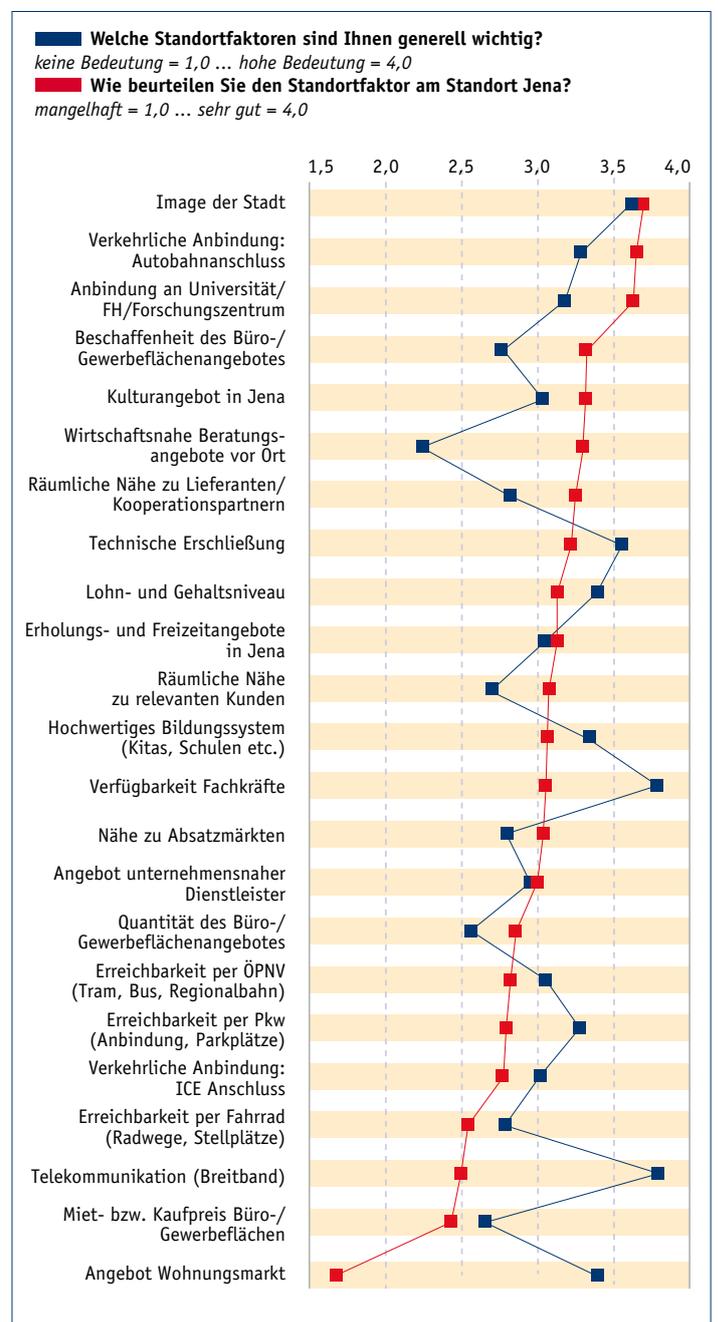
Neben der allgemeinen Standortzufriedenheit besteht bei den Unternehmen eine hohe Standortbindung. 94% der befragten Unternehmen wollen an ihrem Standort verbleiben oder zumindest nicht das Jenaer Stadtgebiet verlassen. Lediglich 6% der Befragten ziehen eine Verlagerung aus Jena ernsthaft in Erwägung.

Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden etwa 4 ha Fläche pro Jahr vermarktet.

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH kümmert sich um die Vermarktung der kommunalen und privaten Gewerbegebiete. Seit 1993 lagen die Entwicklungsschwerpunkte der vermarkteten Gewerbeflächen der Wirtschaftsförderung Jena in den südlichen und nördlichen Stadtgebieten. In der jüngsten Vergangenheit hat sich der Vermarktungsschwerpunkt mit der Erschließung des kommunalen Gewerbegebietes »Jena21« weiter in Richtung Jena Süd verschoben. Die Flächenverkäufe spiegeln das Wachstum der Kompetenzfelder wie Optik, Analytik, Medizintechnik, Präzisionstechnik sowie Software und E-Commerce wider. Die Anfragen nach Flächen sowie die Flächenkäufe resultieren dabei überwiegend aus der Region selber. Im Durchschnitt wurden in den letzten Jahren etwa 4 ha Fläche pro Jahr vermarktet. Geht man in etwa von den gleichen Vermarktungszahlen für die Zukunft aus, sind die derzeit vermarktbareren Flächen (siehe Abschnitt 7) in knapp 10 Jahren komplett ausgelastet.

Diagramm 3: Bedeutung von Standortfaktoren für den wirtschaftlichen Erfolg der Jenaer Unternehmen, gewichtet nach der Größe der Unternehmen

Quelle: Prognos AG 2012, Unternehmensbefragung (N=99).



7

Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen

Vorbemerkung – Methodik

Ausgangspunkt der Bewertung des Flächenbestandes und einer fundierten Gewerbeflächenprognose ist die detaillierte Betrachtung der flächenbezogenen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Standortcharakteristika und -faktoren, der Branchenausprägung sowie der ggf. noch vorhandenen standortbezogenen Flächenreserven und -potenziale. In diese Betrachtung wurden die 32 im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen mit einem Umfang von knapp 344 ha einbezogen. Die Daten zur Flächenauslastung, zu freien Flächen etc. basieren auf dem Stand August 2012. Die räumliche Zuordnung der 32 Gewerbeflächen erfolgt nach den fünf Stadtgebieten Jena Nord, Jena Mitte, Jena Süd, Jena Autobahn sowie für den Standort Isserstedt und weitere Ortslagen. Für diese Bereiche erfolgt jeweils die zusammenfassende quantitative Darstellung der Gewerbeflächen, der derzeitigen Nutzung, des Umfangs der freien Flächen etc. Ergänzend wird jeder Einzelstandort hinsichtlich seiner besonderen Charakteristika, der Nutzungsstruktur und der standortbezogenen Besonderheiten bewertet und beschrieben.



Asclepion Laser Technologies im Gewerbegebiet »JenA4«

	Gebietsbezeichnung (Karte S. 24)	Nr.	
Jena Nord	Zwätzen Ost	6	
	Zwätzen Nord Teil 2	7	
	Zwätzen Nord Teil 1	8	
	Löbstedt Ost	9	
	»Saalepark«	10	
	Schrotthandel »Saalepark«	11	
	Camburger Str. Teil 2 »Am Egelsee«	12	
	Unteraue	13	
Jena Mitte	Brückenstraße	14	
	Östl. Camburger Str. (ehem. Ofenbau)	15	
	»Jenaer Antriebstechnik«	1	
	Technologiepark »Am Felsenkeller«	16	
	Tatzendpromenade	17	
	Jena Süd	»Am Reifsteine«	2
		Damaschkeweg	3
Stadtwerke		4	
Rudolstädter Str.		5	
Kleinflächen		o.Nr.	
»Jena21« inkl. »Unterm Äubigen«		27	
ehem. Deponie Winzerla		28	
Göschwitz		29	
Jena Autobahn	Am Felsbach	30	
	E.ON (ehem. HKW)	31	
	Maua Südwest	23	
	FNP-Vorbehaltsfläche östlich Landesärztekammer	24	
	Maua Süd	25	
	»JenA4« Lobeda Süd 1 + 2	18	
	»JenA4« Lobeda Süd 3	19	
Jena Isserstedt	Lobeda Süd Autohaus + Aral	20	
	Neue Schenke	21	
	Isserstedt 2	22	
	FNP-Vorbehaltsfläche Isserstedt 1	26	

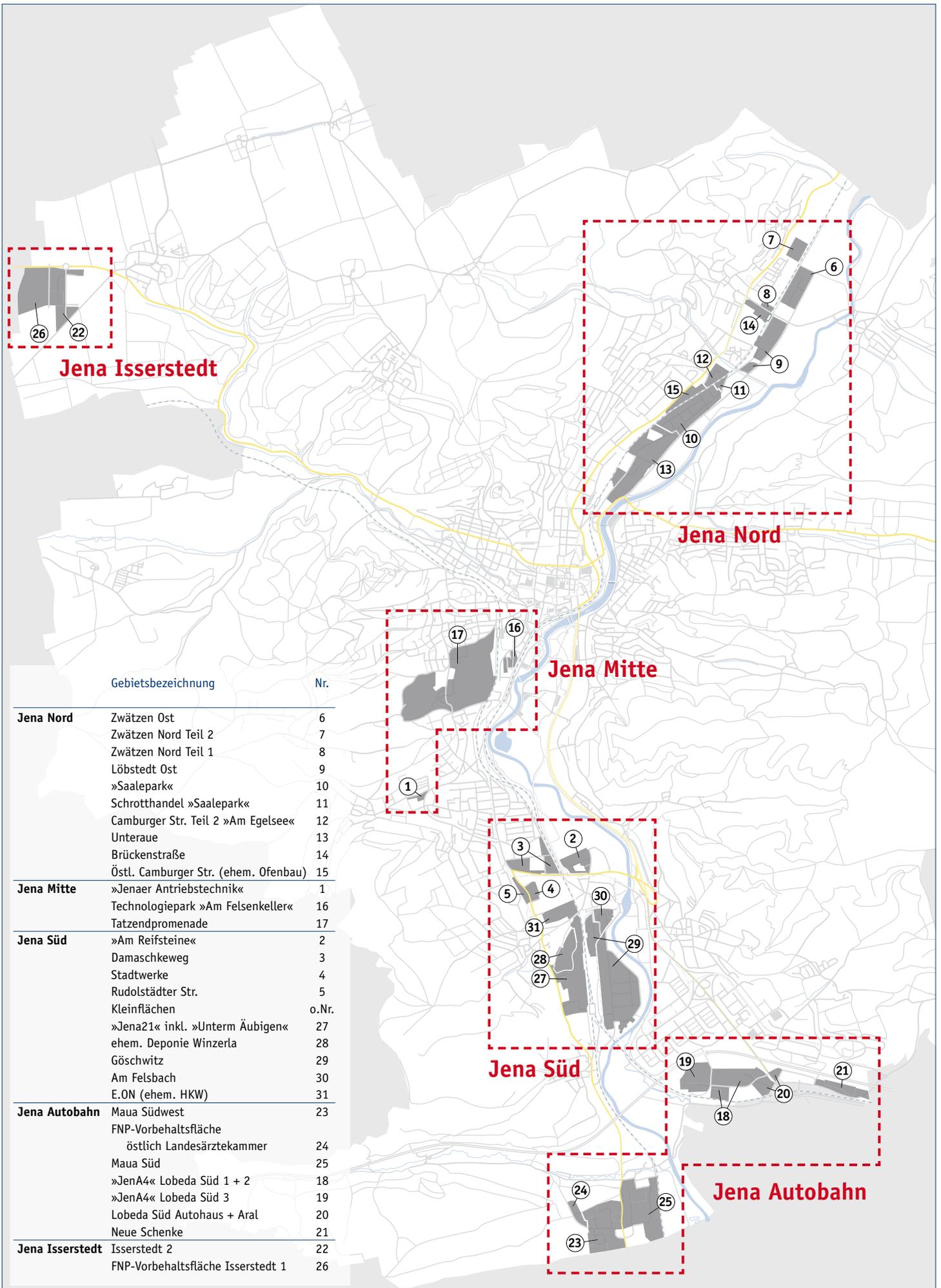
Ergänzend werden die Situation auf den gemischten Bauflächen, die Sonderbauflächen Forschung und Lehre sowie die Gewerbeflächensituation (Flächenangebot und -nachfrage, Entwicklungsperspektiven) in den beiden angrenzenden Landkreisen Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land dargestellt.

Gewerbeflächen in Jena

Die Stadt Jena verfügt über ein Gewerbeflächenangebot in einem Umfang von knapp 344 ha, davon werden rd. 257 ha (75%) gewerblich genutzt. Die rein rechnerisch vorhandenen freien Flächen im Umfang von rd. 87 ha sind jedoch nur teilweise nutzbar. Fehlendes Baurecht, Altlastenproblematiken, die nicht vorhandene Erschließung sowie bereits verkaufte und optionierte Einzelflächen reduzieren das aktuell für Neuansiedlungen verfügbare Flächenangebot auf knapp 39 ha bzw. etwa 11% des Gesamtbestandes.

In den letzten Jahren war die Flächennachfrage – insbesondere in den Standortbereichen Jena Süd und Jena Autobahn – sehr hoch. 57% der Flächenverkäufe seit 1993 entfallen auf diese beiden Bereiche; seit 2008 sind es sogar 72%. Die in diesen Bereichen in den vergangenen Jahren erfolgte Neuausweisung und Neuerschließung von Standorten entsprach und entspricht der aktuell weiter hohen Nachfrage. Aktuell ist die Flächenauslastung in Jena Nord (85%) und in Jena Mitte (98%) am höchsten.

Für das Standortprofil Jenas prägende Unternehmen, z. B. aus den Branchen Optische Technologien, Medizintechnik, Analytik & Bioanalytik, Mess- und Präzisionstechnik etc., sind auf Gewerbeflächen sowie auf gemischten Bauflächen und auf Sonderbauflächen Forschung und Lehre vor allem im Standortbereich Jena Mitte ansässig. Hier zeigt sich eine hohe Dynamik hinsichtlich geplanter Erweiterungen und Veränderungen der Unternehmen im Bestand. Diese kann nur zum Teil am Standort bedient werden und verlagert sich in die Bereiche Jena Süd und Jena Autobahn.





Blick vom Jenzig

	Größe in ha	belegte Flächen in %
Jena Nord	78,6	85
Jena Mitte	51,8	98
Jena Süd	101,3	72
Jena Autobahn	83,9	69
Jena Isserstedt	28,0	29
Summe	343,6	75

Gewerbeflächen in Jena nach Planungsräumen

Gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen

Gewerbliche Nutzungen mit erheblicher flächen- und arbeitsplatz-relevanter Bedeutung sind in Jena auch auf gemischten Bauflächen vorhanden. Diese wurden einer überschlägigen Bewertung unterzogen. Gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen sind auf Basis der im Baugesetzbuch bzw. in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplänen vorgegebenen Rahmen möglich. Angesichts der stadtweit vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnflächen und zusätzlichen Infrastrukturangeboten ist vor allem bei Neuentwicklungen eine hohe Nutzungskonkurrenz festzustellen. Gewerbliche Neuentwicklungen und Ansiedlungen auf gemischten Bauflächen, insbesondere unternehmensnahe Dienstleistungen, werden sich zukünftig vor allem auf hochwertige, innenstadtnahe und eher arbeitsplatzintensive Nutzungen konzentrieren.

In den Standortbereichen Jena Nord und Jena Süd bilden gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen vielfach einen sinnvollen Übergang zu benachbarten Wohnnutzungen. Diese Übergangsbereiche gilt es sowohl im Sinne der »durchmischten« Stadt als auch als Schutzbereiche zwischen möglicherweise konkurrierenden Nutzungen zu erhalten. In Jena Mitte sind die Übergänge zwischen gewerblichen Flächen, Sonderbauflächen Forschung und Lehre sowie gemischten Bauflächen fließender. Diese »urbanen« Nutzungen gehen ineinander über, sind kaum voneinander zu unterscheiden und konkurrieren um geringe Flächenangebote. Erhebungen und Befragungen der Jenaer Wirtschaftsförderung Mitte 2012 ermittelten einen geringen Büroflächenleerstand von unter 3%. Auch für die nächsten Jahre wird hier eine hohe Nachfrage erwartet.



Ernst-Abbe-Wissenschaftszentrum · Beutenberg-Campus

Sonderbauflächen für Forschung und Lehre

Im Stadtgebiet Jena sind insgesamt rd. 93 ha Sonderbauflächen für Forschung und Lehre vorhanden, wovon 3,9 ha noch nicht entwickelt bzw. genutzt sind. Hauptnutzer der Flächen ist mit 50 ha (54%) die Friedrich-Schiller-Universität (FSU) Jena. Weitere Flächen werden durch das Universitätsklinikum Jena (UKJ), die Fachhochschule Jena, verschiedene Forschungsinstitute (Max-Planck, Fraunhofer und Leibniz), das BioInstrumenteZentrum (BIZ) sowie den Technologie- und Innovationspark (TIP) belegt. Prominent ist ferner der Beutenberg-Campus, der den TIP und mehrere FSU-Institute umfasst.

Die Nachfrage nach Sonderbauflächen für Forschung und Lehre ist hoch. Hier ist von einer anhaltend hohen Dynamik auszugehen, die sich insbesondere bei Veränderungen im Bestand zeigt. Die FSU beabsichtigt zum Beispiel eine Umverteilung bzw. Neuordnung ihrer Standorte vor allem im Bestand. Der künftige Flächenbedarf des Universitätsklinikums Jena ist ebenfalls gedeckt. Eine Modernisierung und Flächenoptimierung wird durch den Neubau in Lobeda vorgenommen, der durch die Verlagerung der innerstädtischen Kliniken deutlich erweitert wird. Am Beutenberg-Campus stehen für Neuanordnungen und Erweiterungen noch Teilflächen unmittelbar an den Campus angrenzend zur Verfügung. Hier liegt die Aufgabe zukünftig darin, die Nutzung am Standort zu optimieren und eine höhere Auslastung und Dichte zu erreichen. Summiert ist kein zusätzlicher Flächenbedarf an Sonderbauflächen für Forschung und Lehre vorhanden.

Regionales Gewerbeflächenangebot und -nachfrage

Die an die Stadt Jena angrenzenden Kreise »Saale-Holzland-Kreis« und »Weimarer Land« wurden in die Betrachtung einbezogen, um die gewerbliche Entwicklung und Flächeninanspruchnahme in Jena in einen größeren räumlichen Kontext einzubetten. In der Bewertung der Entwicklung der vergangenen zehn Jahre haben sich die Disparitäten und Entwicklungsunterschiede zwischen der Stadt Jena und den beiden Landkreisen verschärft. Während die Stadt Jena bei vielen Indikatoren im Plus liegt (Bevölkerungsentwicklung, Erwerbstätigkeit, Bruttowertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt, FuE-Intensität u. a.), verlief die Entwicklung in beiden Landkreisen langsamer oder bei einigen Indikatoren negativ.

Flächenseitig konnte für die Stadt Jena eine anhaltend hohe Flächennachfrage und ein hoher Flächenumsatz vor allem durch Unternehmen der Zukunftsbranchen festgestellt werden. Hingegen war die Flächennachfrage in beiden Kreisen eher gering und resultierte aus dem Bestand. Hier standen am ehesten Standorte in Autobahnnähe im Fokus, wobei größere Neuausweisungen oder Ansiedlungen in den letzten beiden Jahren nicht erfolgten.

Dabei hat sich eine Arbeitsteilung herausgebildet, die zum Beispiel flächenintensive Branchen (Logistik) im Umland der Stadt Jena konzentriert, während die FuE-relevanten Branchen mit der notwendigen Nähe zu Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen auf Jena fokussiert sind. Zukünftig bestehen Möglichkeiten in einer stärkeren und strategisch orientierten Zusammenarbeit. In der Stadt Jena können Ansiedlungsinteressen angesichts der begrenzten Flächenpotenziale zukünftig nicht immer bedient werden. Hier werden attraktive Flächen im Umland der Stadt Jena mit guter Verkehrsanbindung in die Stadt benötigt. Beide Kreise haben ein großes Interesse an einer stärkeren Zusammenarbeit, um von der Dynamik am Standort Jena zu profitieren.



Gewerbegebiet »JenA4«

Fazit

Die Erfassung und Bewertung des Gewerbeflächenangebots und der -nachfrage hat die hohe Dynamik in der Wirtschafts-, Branchen- und Unternehmensentwicklung am Standort Jena bestätigt. Hier ist eine anhaltend hohe Flächennachfrage insbesondere von Unternehmen der spezifischen Jenaer Kompetenzfelder und Wachstumsbranchen nachweisbar. Vielen Ansiedlungsinteressen konnte hier entsprochen werden. Die Unternehmen fragten vor allem die in den vergangenen zehn Jahren neu bereit gestellten Flächenangebote in den Standortbereichen Jena Süd und Jena Autobahn nach. Die Vermarktung von Restflächen in bestehenden Gewerbegebieten (z. B. in Jena Nord) gestaltet sich hingegen schwieriger. Ergänzend kristallisierte sich eine Arbeitsteilung mit den angrenzenden Landkreisen heraus, die in Jena gestellten Nachfragen flächenintensiver Ansiedlungen bedient.

Insgesamt konnte durch die aktive Gewerbeflächenentwicklung und -politik der vergangenen Jahre ein wesentlicher Beitrag zur positiven Entwicklung der Erwerbstätigkeit in der Stadt geleistet werden. Dabei entfallen gewerbliche Nutzungen auch auf gemischte Bauflächen sowie auf die Sonderbauflächen Forschung und Lehre. Die Bereitstellung entsprechender Flächenangebote bzw. von Ansiedlungsmöglichkeiten auf gewerblichen und gemischten Flächen sowie auf Sonderbauflächen für Forschung und Lehre ist für eine weitere positive Standortentwicklung somit unabdingbar.

8

Bedarfsanalyse

Gewerbeflächenbedarfsprognose 2025 für Jena

Erwerbstätigenprognose bis zum Jahr 2025

Methodisches Vorgehen bei der Erwerbstätigenprognose

Die Prognos AG hat auf Basis eines nachfrageorientierten Ansatzes den Gewerbeflächenbedarf in Jena bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Im Gewerbeflächenmodell der Prognos AG wird der Flächenbedarf durch zwei wesentliche Determinanten bestimmt: Die prognostizierte Erwerbstätigenentwicklung und ortspezifische Flächenkennziffern. Dieser Bedarf ist somit abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region. Eine sektorale Differenzierung der Flächennachfrage ist über die Prognose der Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen möglich.



Methodischer Ansatz für die Erwerbstätigenprognose der Stadt Jena

Quelle: Prognos AG 2012

Die Datengrundlage der Gewerbeflächenbedarfsprognose bildet die Ermittlung der bis zum Jahr 2025 zu erwartenden Erwerbstätigenentwicklung¹, ausgehend von den Kreisdaten für Jena im Zeitraum von 2000 bis 2011. Die **Erwerbstätigenprognose** erfolgt im Rahmen eines Shift-Share-Ansatzes, die sowohl bundesweite übergeordnete Trends als auch regionalspezifische Entwicklungen für den Standort Jena berücksichtigt. Hierzu wird die Wachstumsrate der Beschäftigung in mehrere Komponenten zerlegt, nämlich in Effekte, die die Branchenstruktur und solche, die die Region selbst ausübt. Somit soll die Bedeutsamkeit der Sektorstruktur für die regionale Entwicklung abgeschätzt werden. Für die regionalisierte Erwerbstätigenprognose der Stadt Jena wurden drei verschiedene Effekte errechnet und zusammengeführt.

Den Basisrahmen der Prognose gibt der **Prognos Deutschland Report 2035** vor, der wichtige wirtschaftliche und gesellschaftliche Leittrends (Demographie, Globalisierung, Strukturwandel, technischer Fortschritt, Outsourcing, Technologietrends) für Deutschland und die einzelnen Bundesländer aufzeigt. In der langfristigen Betrachtung wird von einem **durchschnittlichen Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1 % p.a.** ausgegangen.

Ergebnisse der regionalisierten Erwerbstätigenprognose bis 2025

(Diagramm 4 · Seite 30)

a) Trendwachstum Jena (blaue Kurve):

Eine Fortschreibung der beobachteten Entwicklung Jenas im Zeitraum 2000 bis 2011 bis zum Jahr 2025 zeigt die blaue Kurve im Diagramm 4. Bei der Fortschreibung der Entwicklung werden in den ersten Jahren des Zeitraums 2012 bis 2025 ähnlich hohe Wachstumsraten wie in den letzten Jahren erreicht. Zum Ende des Prognosezeitraums nehmen die Wachstumsraten dann leicht ab. Im Ergebnis würde die Erwerbstätigenzahl um 15 % auf nahezu 80.000 steigen. Aufgrund des Strukturwandels in den einzelnen Branchen ist diese Entwicklung technisch zwar plausibel, ein »weiter so« ist jedoch nicht über einen so langen Zeitraum in allen Branchen realistisch. Aufgrund der zukünftigen ökonomischen, demografischen und technologischen Rahmenbedingungen sowie der natürlichen Wachstumsgrenzen der Stadt Jena ist eine einfache Fortschreibung der Entwicklung Jenas nicht zu empfehlen. Dieses Szenario sollte daher für die Prognose der Gewerbeflächennachfrage nicht weiter verfolgt werden.

b) Deutschlandprognose (graue Kurve):

Ein weiteres mögliches Szenario ist die Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur gemäß den nationalen Branchentrends (**Struktureffekt**) dargestellt in der grauen Wachstumskurve. Die Wachstumsraten der Wirtschaftsbranchen und der Gesamtwirtschaft geben in diesem Szenario die Prognose des Prognos Deutschland Report 2035 vor. Die Annahme der analogen Entwicklung in der Region führt zu einer leichten Reduzierung der Erwerbstätigen bis 2025. Eine solche Entwicklung würde nach einem deutlichen Rückgang der Anzahl der Erwerbstätigen 2012 eine annähernde Stagnation der Erwerbstätigen bis zum Jahr 2025 vom heutigen Niveau vorhersehen. Aufgrund der deutlich positiveren Entwicklung der Branchen in Jena im Vergleich zur Bundesentwicklung seit dem Jahr 2000 ist eine analoge Entwicklung der Wirtschaft jedoch unwahrscheinlich.

¹ Erwerbstätige umfassen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte sowie mithelfende Familienangehörige.

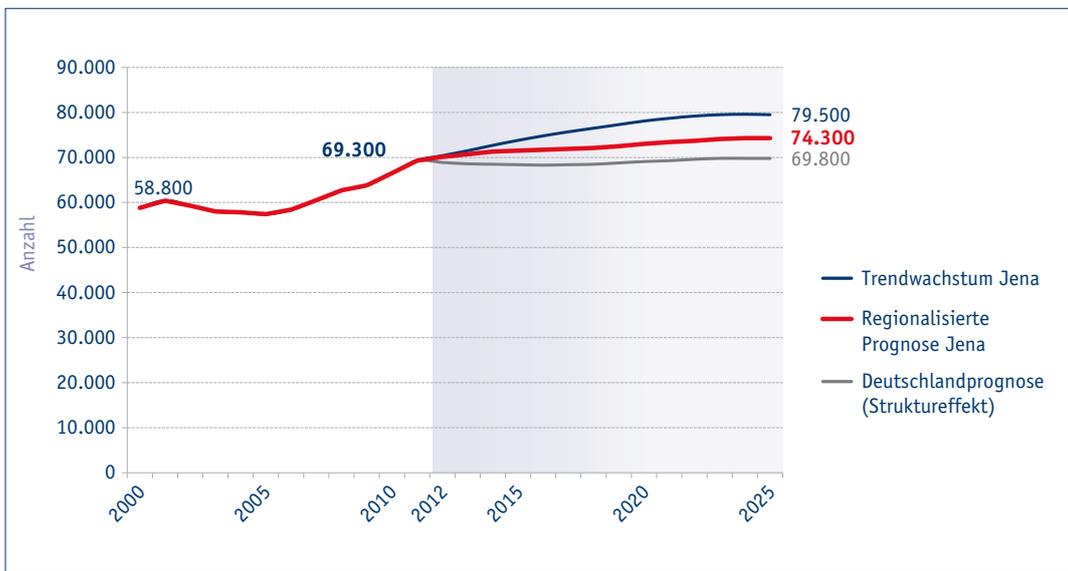


Diagramm 4: Prognose der Erwerbstätigen für Jena bis 2025

Quelle: Prognos AG 2012 nach Daten der statistischen Landesämter

c) Szenario regionalisierte Prognose (rote Kurve)

Da die Branchen- und Standortentwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbranchen in Jena vom Bundestrend abweicht, erfolgt eine regionale Anpassung der nationalen Prognoseergebnisse des Deutschland Reports 2035. Hierzu werden in diesem Szenario mit einer multiplikativen Verknüpfung die im Deutschland Report 2035 prognostizierten Ergebnisse mit dem Struktur- und Standorteffect der Wirtschaftsbranchen zusammengeführt. Zur weiteren Spezifizierung des Ansatzes und zur Vermeidung der Projektion von Strukturbrüchen und externen Schocks wurde die zugrunde liegende Entwicklung Jenas um für die Region massive beschäftigungsrelevante Standortentscheidungen von größeren Unternehmen (wie z. B. Carl Zeiss oder Schott) bereinigt. Auch Entscheidungen für die Zukunft, die heute bereits für den Standort Jena bekannt sind, gehen ebenfalls in die Prognose ein. Bei diesen Standortentscheidungen handelt es sich um möglichen Stellenabbau, Werksschließungen, Verlagerungen oder Neuansiedlungen von Unternehmen. Zur Identifizierung dieser Standortentscheidungen wurden Erkenntnisse der Unternehmensbefragung mit einer Medien- und Internetrecherche gespiegelt. Durch diese spezifische Regionalisierung wird in dem entsprechenden Prognoseszenario die wahrscheinliche Entwicklung der Erwerbstätigen für Jena abgebildet. Die Berechnungen (rote Linie) gehen für Jena von einem Wachstum der Erwerbstätigen um etwa 5.000 auf **74.300 Erwerbstätige** bis 2025 aus. Die **Beschäftigungsdynamik hält demnach mit leicht abnehmender Tendenz an**.

Heterogene Entwicklung innerhalb der einzelnen Wirtschaftssektoren zu erwarten

Innerhalb der Wirtschaftssektoren wird die Entwicklung jedoch stark divergieren. Während es im Sektor Energie, Bau und Handwerk bis 2025 weiterhin zu Beschäftigungsverlusten verglichen mit dem Jahr 2011 (-300 Erwerbstätige bzw. -9,1%) kommen wird, stagniert die Entwicklung im Sektor Handel, Verkehr und Logistik weitestgehend (+100 Erwerbstätige bzw. +0,8%). Die deutlichsten Beschäftigungszuwächse werden jedoch in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen prognostiziert (+2.800 Erwerbstätige bzw. +19,3%), die nach einem sehr starken Zuwachs in den Jahren 2009 bis 2011 (vor allem in den Bereichen IKT und den hightechnahen Dienstleistungen bzw. FuE) bis zum Jahr 2025 auch künftig einen positiven Verlauf nehmen werden. Weiterhin von größerer Bedeutung werden die Beschäftigten in den personenbezogenen und öffentlichen Dienstleistungen sein. Diese werden auch zukünftig mit voraussichtlich über 30.000 Beschäftigten (+2.800 Erwerbstätige bzw. +6,4%) den mit Abstand größten Wirtschaftssektor in Jena darstellen.

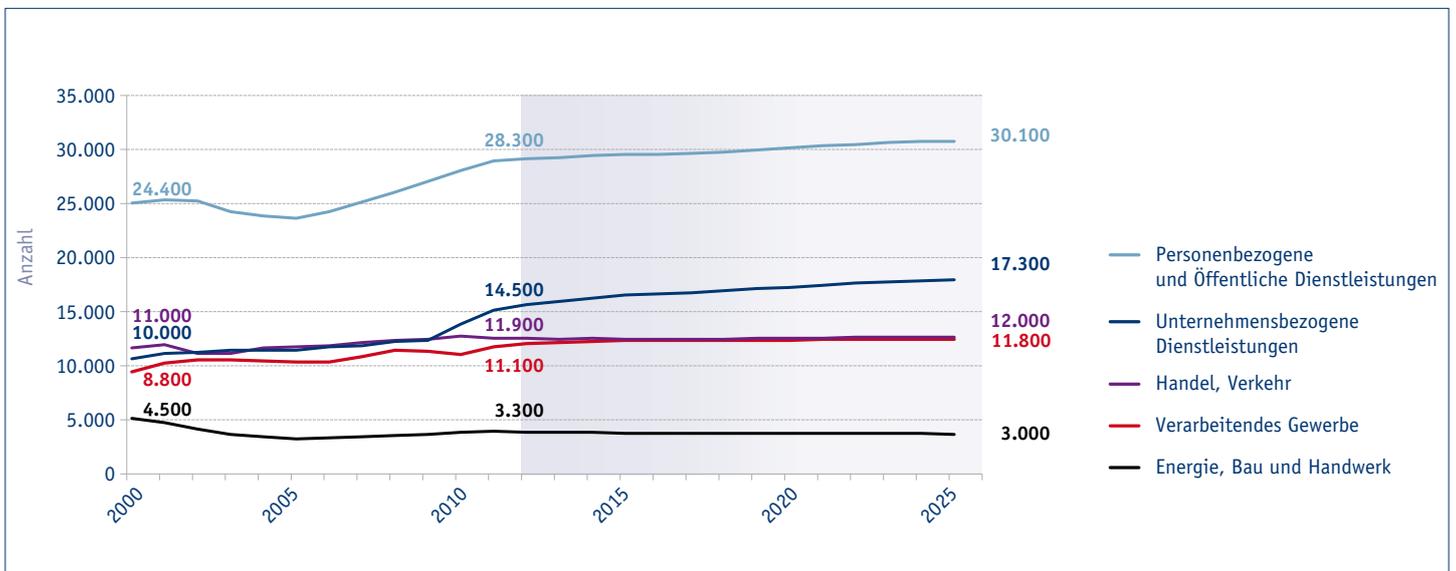


Diagramm 5: Prognose der Erwerbstätigen Jenas in zentralen Wirtschaftssektoren – absolut 2000 bis 2025²

Quelle: Prognos AG 2012

Die Zahl der Erwerbstätigen (*Diagramm 5*) im verarbeitenden Gewerbe (Industrie) wird im Prognose-Zeitraum 2012 bis 2025 entgegen dem Bundestrend zunehmen (+700 Erwerbstätige bzw. +6,3%), was vornehmlich mit den positiven Entwicklungen im Bereich der High-Tech-orientierten Branchen zusammenhängt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Unternehmen aus den wesentlichen High-Tech-Kompetenzfeldern Jenas (Optik, Medizintechnik, Analytik etc.) in ihrer Haupttätigkeit (nach Wirtschaftszweigsystematik 2008) nicht trennscharf der High-Tech-Industrie und damit dem Verarbeitenden Gewerbe zuordnen lassen. Vielmehr gibt es eine Reihe von Unternehmen, die in ihrer Haupttätigkeit Teilen der unternehmensbezogenen Dienstleistungen zugeordnet werden könnten. Eine Auswertung der Datenbanken für die Kompetenzfelder Jenas zeigt, dass sich in ihrer Haupttätigkeit etwa 55 % der High-Tech-Industrie³ im Verarbeitenden Gewerbe, 24 % hightechnahen Dienstleistungen bzw. FuE und etwa 21 % sonstigen hochwertigen unternehmensbezogenen Dienstleistungen (z. B. Ingenieur- oder Vertriebs-Dienstleistungen) zuordnen lassen.

² Berechnungen bis 2007 auf Wirtschaftszweigsystematik 2003, ab 2008 Wirtschaftszweigsystematik 2008, Der Agrarsektor ist aufgrund seiner geringen Bedeutung hier nicht dargestellt (2011 = 200 ET und 2025 = 150 ET), Die etwa 2.600 Erwerbstätigen in Zeitarbeit wurden mit Hilfe der Studie »Zeitarbeit in Thüringen – Aktuelle Entwicklungstendenzen und Strukturen« des IAB auf die Branchen umverteilt, in denen sie tätig sind. So arbeiten beispielsweise 50 % der Zeitarbeitskräfte in der Industrie in Jena.

³ Unternehmen der Jenaer High-Tech-Industrie finden sich im Wesentlichen durch die Wirtschaftszweige Mess-, Steuer-, Regelungstechnik, Medizintechnik, Elektronik, Optik und Reparatur repräsentiert.

Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2025

Gewerbeflächenbedarfsprognose

Mit Hilfe eines ökonomischen Gleichgewichtsmodells, in dem Angebot und Nachfrage im Ausgangsjahr übereinstimmen, wird im Folgenden die Gewerbeflächennachfrage berechnet. Zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist eine Verschneidung der erwarteten Erwerbstätigen bis 2025 mit ihrem Flächennutzungsverhalten über die Ermittlung von standortspezifischen Flächenkennziffern (m² je Beschäftigtem) nötig.

Untersuchungen zeigen, dass Flächenkennziffern deutlichen Schwankungen und Spannweiten unterworfen sind. Entsprechend großräumiger Lage, Preisniveau, vorherrschendem Branchenschwerpunkt, Betriebsgröße, Art der Nutzung und betrieblicher Tätigkeit können Spannweiten der Flächenkennziffern von 20 m² je Erwerbstätigen bis über 1.000 m² je Erwerbstätigen erreicht werden. Die Prognos AG greift im Rahmen der Flächenbedarfsprognose nicht auf allgemeine Flächenkennziffern von Referenzuntersuchungen zurück, sondern berücksichtigt die spezifischen Standortbedingungen der Region. Dabei fließen nach Auswertung der Fachgespräche und der Unternehmensbefragung folgende Kriterien bei der Entwicklung von regionsspezifischen Flächenkennziffern mit in die Überlegungen ein:

- Je größer die Stadt, umso geringer ist der Flächenbedarf je Beschäftigtem
- Je nach Branche divergieren die Flächenkennziffern stark und beeinflussen die durchschnittliche Flächenkennziffer. In der High-Tech-Industrie sind die Flächenbedarfe beispielsweise geringer als in klassischen Industriebranchen. Hier fließen die Erkenntnisse der Befragung mit in die Untersuchung ein.
- Betriebsgröße: Kleinere Betriebe benötigen mehr Fläche je Beschäftigtem als große Betriebe, da sie alle Maschinen bereit halten müssen, auch wenn sie nicht ständig genutzt werden. Größere Betriebe verfügen durch Schichtdienst, Urlaub, Krankheit etc. über eine »Überhangbelegschaft«.

Vor dem Hintergrund von Erfahrungswerten aus anderen Untersuchungen, eigenen Erhebungen der Prognos AG sowie der am Standort Jena durchgeführten Unternehmensbefragung ergeben sich folgende regionale Spannweiten für die Stadt Jena:

Wirtschaftssektor	Spannweite m ² je Erwerbstätigen
Verarbeitendes Gewerbe	ca. 80 – 200
Bau, Energie und Handwerk	ca. 50 – 100
Handel, Verkehr und Logistik	ca. 30 – 60
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	ca. 20 – 50
Personenbezogene und öffentl. Dienstleistungen	ca. 20 – 50
Durchschnitt	ca. 75

Spannweiten für Gewerbeflächenbedarf je Erwerbstätigen in zentralen Wirtschaftssektoren

Quelle: Berechnungen der Prognos AG 2012

Aus Sicht des Gutachters sind diese Jena-spezifischen Flächenkennziffern bundesweiten Durchschnittskennziffern vorzuziehen. Die durchschnittliche Flächenkennziffer je Beschäftigten für die Stadt Jena beträgt unabhängig von der Flächenart (Gewerbefläche, Mischgebietsfläche) ca. 75 m² je Erwerbstätigen. Aufgrund der Spezifika (Branchenstruktur, Topographie etc.) liegt die Kennziffer⁴ deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, der aktuell etwa zwischen 150 und 250 m² je Erwerbstätigen liegt.

⁴ Vgl. Bonny, H. W.: Flächenkennziffern. Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung. 1996



Max-Planck-Institut · Beutenberg-Campus



Gewerbegebiet Göschwitz

Aufbau eines ökonomischen Gleichgewichtsmodells

Bei der Gewerbeflächenbedarfsprognose und der Bilanzierung von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage kommt ein Gleichgewichtsmodell zum Einsatz, in dem im Ausgangsjahr das Gewerbeflächenangebot (Ergebnis »Belegte Bestandsflächen Gewerbegebiete« aus Abschnitt 7) und die Gewerbeflächennachfrage (Summe Flächen nachfrage der Erwerbstätigen siehe Berechnung unten) in der Summe übereinstimmen. Die Summe der Flächennachfrage der Erwerbstätigen in Gewerbegebieten im IST-Stand lässt sich mit Hilfe eines Gleichungssystems mit Zahlen zu den Wirtschaftssektoren aus der Erwerbstätigenprognose und den branchenspezifischen Flächenkennziffern je Erwerbstätigen bilden:

$$\begin{aligned}
 & \text{ErwerbstätigeBranche}_{xi} * \text{FlächenkennzifferBranche}_{xi} \\
 + & \text{ErwerbstätigeBranche}_{xi} * \text{FlächenkennzifferBranche}_{xi} \\
 + & \text{ErwerbstätigeBranche}_{xi} * \text{FlächenkennzifferBranche}_{xi} \\
 + & \text{ErwerbstätigeBranche}_{xi} * \text{FlächenkennzifferBranche}_{xi} \\
 = & \text{tatsächlich genutzte Gewerbeflächen} \\
 & \text{bzw. Gewerbeflächennachfrage}
 \end{aligned}$$

Einführung zentraler Einflussgrößen, um zukünftigen Entwicklungen auf den Flächen oder bei den Unternehmen Jena Rechnung zu tragen

Um zukünftigen dynamischen Entwicklungen auf den Flächen und bei den Jenaer Unternehmen Rechnung zu tragen, werden im Folgenden vier verschiedene Varianten für die Gewerbeflächenbedarfsprognose eingeführt.

Berücksichtigung von Produktivitätsgewinnen (Veränderung des zukünftigen Flächenbedarfs je Mitarbeiter)

Die Flächenkennziffern werden im Rahmen der Flächenbedarfsprognose einer zeitlichen Anpassung unterzogen. Ein im zeitlichen Ver-

lauf zu beobachtender ansteigender Flächenbedarf je Beschäftigtem im gewerblichen Bereich ergibt sich insbesondere aufgrund der Automatisierung der Produktion und der zunehmenden Substitution von Arbeitskräften durch Maschinen, einem erhöhten Lagerbedarf sowie gewachsenen Ansprüchen hinsichtlich Repräsentation und Umfeld. Trotz des Bedeutungsverlustes einiger flächenintensiver Branchen hat sich in der Vergangenheit der Flächenbedarf pro Beschäftigtem erhöht. Durch Beschäftigtenabbau bei gleichzeitigem Beibehalten der Betriebsflächengröße ist die zu Verfügung stehende Fläche pro Beschäftigtem in den letzten Jahren ebenfalls gestiegen. Eine zunehmende Bürotätigkeit sowie die Flexibilisierung von Abläufen wirken dagegen hemmend auf die weitere Zunahme der Flächenkennziffer. Erfahrungswerte aus Unternehmensbefragungen, Sekundärdaten und vergleichbaren Untersuchungen zeigen, dass eine Zunahme der Flächenkennziffer von ca. 0,5 bis 1% p. a. zu erwarten ist.

Berücksichtigung von Reserveflächen bzw. frei verfügbarem Verlagerungspotenzial

Das Ansiedlungs- und Verlagerungspotenzial ergänzt den Flächenbedarf um eine weitere wichtige Einflussgröße. Beobachtungen zeigen, dass in der Regel die Nutzung einer zusätzlichen Fläche für Betriebe nur an einem neuen Standort realisierbar ist. Eine siedlungsstrukturelle Situation, die eine Flächenerweiterung unmittelbar im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ermöglicht, ist selten. Die Mobilität von Betrieben ist im Wesentlichen eine Abwehrreaktion auf endogene oder exogene Zwänge und wird nur im Ausnahmefall durch Standortangebote ausgelöst. Ein Flächenangebot löst also keine Nachfrage aus, vielmehr benötigen Unternehmen ein ausreichendes Flächenangebot, um ihre Entwicklung realisieren zu können. Erwartungswerte aus Unternehmensbefragungen, Sekundärdaten und vergleichbaren Untersuchungen zeigen, dass ein Flächenpuffer von ca. 2,5 bis 5% notwendig ist, um ein endogenes Wachstum in einer Region zu ermöglichen. Ist diese Reserve nicht vorhanden, wird das Wachstum der Betriebe zur Abwanderung der betroffenen Unterneh-

men führen.⁵ In der Bilanzierung werden für Jena hinsichtlich der Reserveflächen zwei verschiedene Varianten in Höhe von 2,5 % und 5,0 % der gesamten Flächennachfrage gerechnet.

Vorstellung der Ergebnisse in den vier Varianten

Zur Bestimmung des Bedarfs an Gewerbe- und Sonderbauflächen wurden wie oben beschrieben jeweils zwei verschiedene Varianten für Produktivitäten und Reserveflächen berechnet. Die folgende Abbildung stellt das wesentliche Ergebnis, den Saldo aus Angebot und -nachfrage, für jede Variante dar. (*Diagramm 6*)

In allen Varianten entsteht bis 2025 ein quantitativer Flächenmehrbedarf. Die Spanne liegt dabei von 7 ha Mehrbedarf (Variante 1) bis 39 ha (Variante 4) im Jahr 2025. In den Varianten 2 bis 4 sind die bestehenden nutzbaren Gewerbeflächen bereits im Zeitraum von 2015 bis 2020 aufgebraucht, während in der Variante 1 im Jahr 2022 ein quantitativer Engpass entsteht. Der durchschnittliche jährliche Gewerbeflächenbedarf im Zeitraum von 2012 bis 2025 variiert von 2,65 ha (Variante 1) bis 4,35 ha (Variante 4).

Empfehlungen für die weitere Betrachtung im Rahmen des Konzeptes

Die Parameter der Variante 2 (Zunahme der Flächenproduktivität um 0,5 % p.a. und Berücksichtigung von Reserve- bzw. Verfügungsflächen in Höhe von 5 %) stellen aus Sicht der Prognos AG die wahrscheinlichste Variante dar, weshalb das quantitative Ergebnis die Basis für die qualitativen Betrachtungen und Empfehlungen ist. Eine Zunahme der **Flächenproduktivität von 0,5 % p.a.** entspricht eher den standortspezifischen Bedingungen in Jena, da die Wirtschaftsstruktur Jenas durch hochspezialisierte Industrie- und Dienstleistungsbereiche und weniger durch flächenintensive Branchen (z. B. Logistik oder klassische Großindustrie) gekennzeichnet ist. Pro-

duktivitätsgewinne von 1,0 % p.a. sind eher in ländlichen Regionen und/oder großflächigen, produzierenden Betrieben zu erwarten. Bezüglich der **Reserve- bzw. Verfügungsflächen** passt der obere Korridor von 5 % eher zu den Standortbedingungen in Jena. Ein Grund ist die zu erwartende hohe Dynamik auf den Flächen in Jena. Im Rahmen der Unternehmensbefragung haben 27 % der Unternehmen angegeben, dass sie zukünftig über Standortverlagerungen nachdenken. Aufgrund des hohen Belegungsgrades der Gewerbegebiete in Jena wird eine Flächenerweiterung unmittelbar im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände zudem vielfach nicht möglich und nur an einem neuen Standort realisierbar sein. Um gerade in den besonders dynamischen Bereichen wie der High-Tech-Industrie handlungsfähig zu bleiben, wird ein Flächenpuffer von ca. 5 % für Jena als notwendig erachtet.

Unter Berücksichtigung der **Variante 2 (5 % Reservefläche und 0,5 % Produktivitätszuwachs pro Jahr)** errechnet sich ausgehend vom Umfang bestehender gewerblicher Nutzungen und Sonderbauflächen ein Bedarf an Gewerbe- und Sonderbauflächen von:

- 376 ha im Jahr 2015
- 387 ha im Jahr 2020
- 399 ha im Jahr 2025

Die Sonderbauflächen für Forschung und Lehre werden konstant gehalten.

In der **Bilanzierung von Flächennachfrage und -angebot** zeichnet sich in der Variante ein quantitativer **Engpass bereits zwischen 2017 und 2018** ab. 2020 ist bereits ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 5 ha und im Jahr 2025 von 17 ha erkennbar. Die Dynamik in der jüngsten Vergangenheit (seit August 2012 weiterer Flächenverkauf bzw. Optionierung in Maua Süd und »JenaA4«) verstärkt diesen Trend. Es ist daher wahrscheinlich, dass Anfragen insbesondere für attraktive Flächen schon vor 2015 nicht mehr bedient werden können.

⁵ Vgl. z. B. Bonny H.W., *Gewerbeflächenbedarf in Brandenburg, 2002*

Saldo Angebot/Nachfrage	Annahme 2,5% der Flächennachfrage	Annahme 5,0% der Flächennachfrage						
0,5% Wachstum p. a.	Variante 1			Variante 2				
	Status quo	Regionale Prognose Variante 1			Status quo	Regionale Prognose Variante 2		
	2011	2015	2020	2025	2011	2015	2020	2025
	+30 ha	+15 ha	+4 ha	-7 ha	+22 ha	+6 ha	-5 ha	-17 ha
1,0% Wachstum p. a.	Variante 3			Variante 4				
	Status quo	Regionale Prognose Variante 3			Status quo	Regionale Prognose Variante 4		
	2011	2015	2020	2025	2011	2015	2020	2025
	+30 ha	+9 ha	-9 ha	-29 ha	+22 ha	+0 ha	-19 ha	-39 ha

Diagramm 6: Darstellung des Saldos aus Gewerbeflächenangebot und -nachfrage in unterschiedlichen Varianten

Quelle: Prognos AG 2012

Generell ist eine rein quantitative Betrachtung nicht ausreichend für die Bewertung der Handlungserfordernisse bei der zukünftigen Ausweisung von Gewerbeflächen in Jena. Schon die sehr unterschiedlichen Ergebnisse in Abhängigkeit von den ausgewählten Varianten verdeutlichen die insgesamt eingeschränkte Aussagekraft rein quantitativer Prognosen. Zudem wird die Frage, inwieweit die noch bestehenden freien Flächen den tatsächlichen Bedarfskriterien entsprechen, in der rein quantitativen Betrachtung nicht berücksichtigt. Somit kann eine quantitative Flächenbedarfsprognose nur einen groben Orientierungswert für die qualitative Vertiefung der Nachfrage- und der Angebotsseite in Jena darstellen.

9

Entwicklungs- und Umsetzungs- empfehlungen

Empfehlungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Rechnerischer Flächenbedarf

Die Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena ist eine zentrale Zielsetzung und Aufgabe des Konzeptes. Aufbauend auf den quantitativen Berechnungen und Prognosen leiten sich die nachfolgenden Überlegungen und Empfehlungen ab.

Die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs auf Basis der ausgewählten Vorzugsvariante ergibt einen **Flächenbedarf von insgesamt 399 ha im Jahr 2025**. Davon entfallen 312 ha auf Gewerbeflächen und 87 ha auf Sonderbauflächen Forschung und Lehre. Gegenüber dem Flächenbestand zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2012) und unter Berücksichtigung der noch vorhandenen freien Flächen ergibt sich **ein rechnerischer zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf** in Höhe von 5 ha im Jahr 2020 und von **17 ha im Jahr 2025**. Im Jahr 2015 sind auf dieser Basis noch keine zusätzlichen Flächen erforderlich; bis dahin reichen die vorhandenen Flächenreserven rechnerisch aus.

Die Differenz von 17 ha neuer Gewerbefläche soll durch verschiedene Maßnahmen gesichert werden, die nachstehend beschrieben werden. Eine Maßnahme, die in der Flächenbilanz für den Flächennutzungsplan wirksam wird, ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen. Dafür stehen rein rechnerisch auf sieben Einzelstandorten 23 ha zur Verfügung, die das Flächendefizit bis 2025 von 17 ha beseitigen würden. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle der sieben Standorte in dem angedachten Umfang auch tatsächlich entwickelbar sind (siehe Seite 42, Mobilisierung untergenutzter Flächen).

Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen, z. B. Bestandssicherung, Realisierung höherer Gewerbedichten, Mobilisierung untergenutzter Flächen und Revitalisierung von Altstandorten (siehe Seite 42), fallen hingegen in der Bilanz für den neuen Flächennutzungsplan nicht ins Gewicht, da es sich hier um bereits im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen handelt.



Erschließung des Gewerbegebietes »Jena21«

Flächenbilanz für die Flächennutzungsplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind 343,6 ha Gewerbeflächen ausgewiesen. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Ausweisung von 354,0 ha Gewerbeflächen empfohlen. Der zusätzliche Flächenumfang errechnet sich wie folgt:

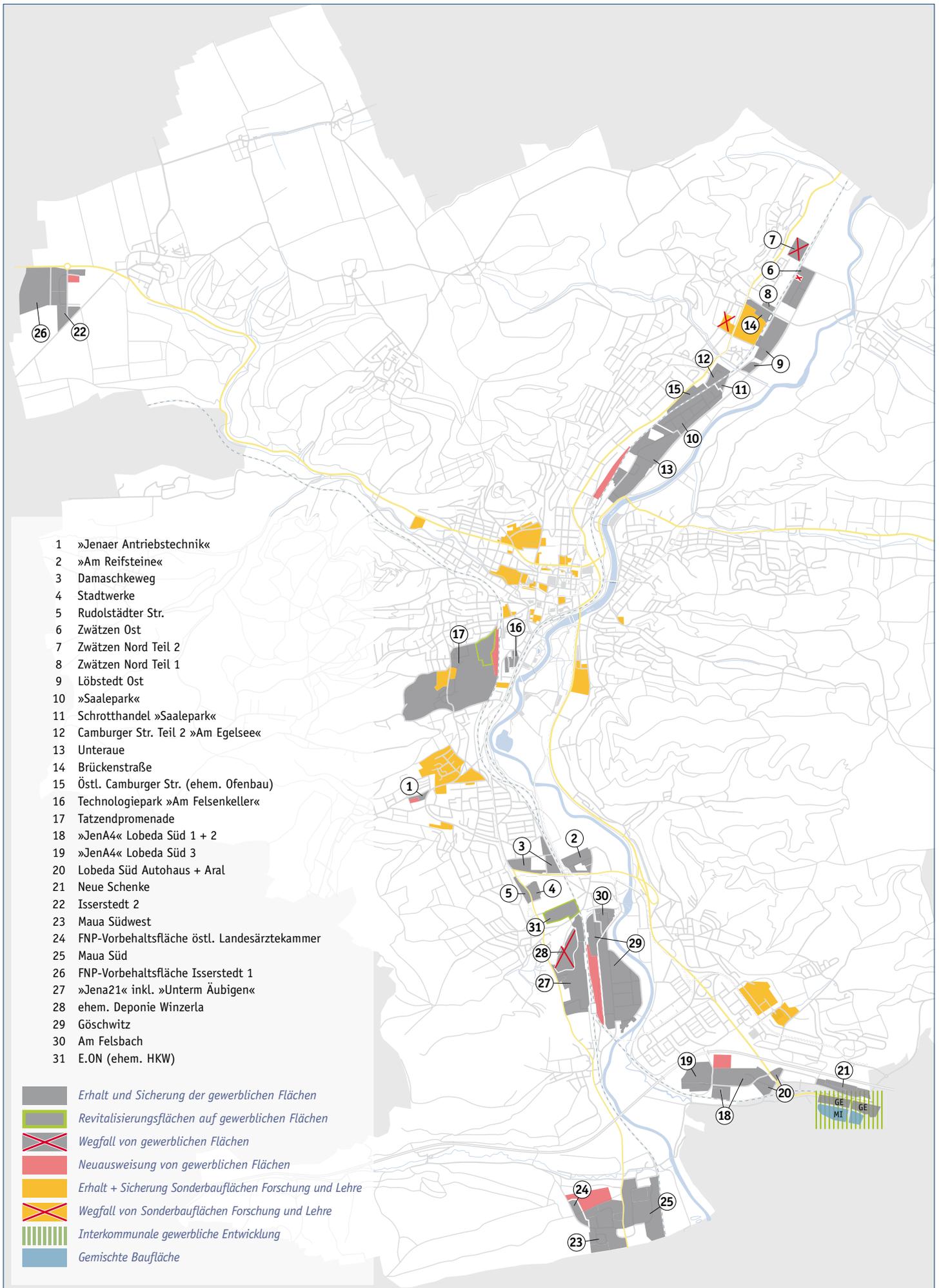
	Flächennutzungsplan
Gewerbeflächen im FNP (aktuell),	343,6 ha
davon	
• gewerblich genutzt	256,5 ha
• bereits reserviert / optioniert	17,0 ha
• frei vermarktbar	21,7 ha
• derzeit nicht vermarktbar	48,4 ha
Vorgeschlagene Maßnahmen	+ 10,4 ha
• Suchräume (Neuausweisung von 7 neuen Gewerbeflächen, siehe Seite 42)	+ 23,0 ha
• Rücknahme von derzeitigen Flächenausweisungen ⁶	- 12,6 ha
• Mobilisierung von untergenutzten Standorten (Standorte Schott, E.ON)	(+ 16,4 ha)*
Summe Flächennutzungsplan (neu)	354,0 ha

* Diese Flächen fallen bilanziell als Neuausweisung nicht ins Gewicht, da diese bereits als Gewerbeflächen im Bestand ausgewiesen in den 343,6 ha enthalten sind.

⁶ Rücknahme der nicht realisierbaren GE-Flächenausweisung für die Standorte Zwätzen Nord (4 ha) und die ehem. Deponie Winzerla (8 ha) sowie Umwandlung einer Teilfläche in Zwätzen Ost in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (0,6 ha).

Der Umfang der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Forschung und Lehre wird nicht erhöht bzw. als konstant angesetzt. Hier gilt es, die vorhandenen Flächen zu sichern und im Zuge der von den Nutzern vorgesehenen und absehbaren Veränderungen und Verlagerungen an Einzelstandorten die Flächennutzung weiter zu optimieren.

Die umseitige Übersicht zeigt den Vorschlag zur Ausweisung der Gewerbeflächen und der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Forschung und Lehre im zukünftigen Flächennutzungsplan.





Zu reaktivierende Gebäudesubstanz im Areal Tatzendpromenade

Sicherung des Flächenbedarfs

Bestandssicherung und Neuausweisung

Empfohlen wird, den zukünftigen Flächenbedarf durch

- den Erhalt und die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen einschließlich der derzeit nicht verfügbaren Flächen und der Sonderbauflächen Forschung und Lehre,
- die Revitalisierung derzeit nicht (mehr) genutzter Gewerbeflächen und
- die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan (Suchräume) zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Rücknahme von zwei Standorten mit einem Flächenumfang von knapp 13 ha können durch die Mobilisierung und Revitalisierung derzeit nicht verfügbarer Flächen sowie die Ausweisung neuer Gewerbeflächen rein rechnerisch betrachtet die zusätzlichen Bedarfe (+17 ha) im Jahr 2025 nachgewiesen bzw. bereitgestellt werden. Das Flächenpotenzial durch Mobilisierung und Revitalisierung derzeit nicht verfügbarer, aber bereits ausgewiesener, Flächen sowie die Ausweisung neuer Gewerbeflächen liegt rein rechnerisch mit etwa 39 ha sogar höher. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass nur ein Teil der möglichen Flächenpotenziale aufgrund bauplanungsrechtlicher Restriktionen, umweltfachlicher Einschränkungen oder anderer Hindernisse mobilisierbar ist.

1. Priorität:

Erhalt und Sicherung vorhandener gewerblicher Flächen

Der Erhalt und die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen stehen in der Priorität vor der Mobilisierung neuer Flächen. Um die vorhandenen gewerblichen Flächen zu sichern, werden für die kommunale Bauleitplanung folgende Punkte empfohlen:

- Präzisierung der Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung in den Randbereichen bzw. Übergangszonen zu benachbarten Misch- oder Wohnnutzungen,
- Sicherung und Schaffung der Möglichkeiten für nicht störendes Gewerbe bzw. verträgliche gewerbliche Nutzungen auf Sonderbauflächen Forschung und Lehre sowie auf gemischten Bauflächen,
- Bündelung der notwendigen und insbesondere der flächenintensiven Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen bzw. geeigneten Flächen und
- Ausschluss der Errichtung von Freiflächensolaranlagen/Solarparks in Bebauungsplänen mit vorgesehener oder vorhandener gewerblicher Nutzung und sonstigen Gebieten nach § 34 BauGB.

2. Priorität:

Flächenmobilisierung

Die Sicherung des zukünftigen Flächenbedarfs beinhaltet neben der Sicherung vorhandener Flächen die Mobilisierung neuer Flächen. Hier stehen die Revitalisierung nicht genutzter Gewerbeflächen sowie die Ausweisung neuer Gewerbeflächen (Suchräume) im Fokus. Diese Aufgaben sollten zeitlich parallel und mit hoher Priorität bearbeitet werden, da nur ein Teil der möglichen Flächenpotenziale mobilisierbar sein wird.

Sowohl die Revitalisierung derzeit nicht genutzter Gewerbeflächen als auch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erfordert je nach Standort die Entwicklung eines individuellen Fahrplans. Hier ist mit unterschiedlich langen Entwicklungszeiten zu rechnen. Ferner muss

Branche	Flächen- erweiterung geplant	Flächen- verlagerung geplant
Durchschnitt	32%	27%
High-Tech-Industrie	41%	23%
Klassische Industrie	33%	5%
Bau, Handwerk und Energie	20%	5%
Handel und Verkehr	29%	18%
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	37%	37%
Personenbezogene Dienstleistungen	22%	30%

Stadtgebiet	Flächen- erweiterung geplant	Flächen- verlagerung geplant
Durchschnitt	32%	27%
Jena Nord	20%	7%
Jena Mitte	46%	33%
Jena Süd	19%	22%
Jena Autobahn	22%	24%

Diagramm 7: Anteil der Unternehmen, die eine Flächenerweiterung oder -verlagerung planen (nach Branchen und Stadtgebieten)

Quelle: Prognos AG, Befragung der Jenaer Unternehmen

davon ausgegangen werden, dass aufgrund von Nutzungskonflikten, Standortkonkurrenzen, naturschutzfachlichen Einschränkungen, hohen Entwicklungsaufwendungen und daraus resultierender Unwirtschaftlichkeit etc. einzelne Flächen perspektivisch nicht gewerblich genutzt werden können.

Ergänzend setzt die Stadt Jena auf die zusätzliche Mobilisierung gewerblicher Flächen im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zöllnitz im Saale-Holzland-Kreis. Hier können mittel- bis langfristig Flächenpotenziale in einem Umfang von bis zu 10 ha mobilisiert werden. Diese sind als zusätzliche Flächenreserve zu betrachten und fließen nicht in die Bilanzierung ein.

Qualifizierung der Branchenstruktur

Für eine umfassende Bewertung des Gewerbeflächenbedarfs ist es wichtig, einen Blick auf die Bedarfe und Standortanforderungen in den einzelnen Branchen zu werfen und diese zu qualifizieren. Die Qualifizierung der Branchenstruktur wird in drei Arbeitsschritten vorgenommen. In einem ersten Schritt wird untersucht, in welchen Branchen und Stadtgebieten eine besonders hohe Flächendynamik zu erwarten ist. Für die Profilierung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Jena werden im zweiten Schritt die zentralen Branchen der Stadt auf ihre Standortanforderungen hin überprüft. Daraus werden Kategorien des zukünftigen Flächenbedarfs abgeleitet, die ähnliche Standortanforderungen aufweisen. Durch einen Abgleich mit den Standortbedingungen vor Ort erfolgt der Vorschlag für die künftige Profilierung der Branchen in Jena.

Zu erwartende Flächendynamik nach Branchen und Stadtgebieten

Mit Hilfe der Befragung lassen sich Aussagen dazu treffen, in welchen Branchen und Stadtgebieten in besonderem Maße Flächenerweiterungs- und verlagerungsabsichten existieren. Diagramm 7 zeigt, dass insbesondere für die Wachstumsbranchen (High-Tech-Industrie und unternehmensbezogene Dienstleistungen) Jenas eine hohe Dynamik

zu erwarten ist. In der High-Tech-Industrie planen über 40% der Unternehmen eine Erweiterung. Bei den unternehmensnahen Dienstleistern ist der Anteil ähnlich hoch (37%). Hier planen zudem 37% der Unternehmen eine Verlagerung.

Generell ist eine überdurchschnittliche hohe Flächendynamik im Stadtgebiet Jena Mitte zu erwarten. 46% der Unternehmen planen hier Flächenerweiterungen und 33% Flächenverlagerungen. Im Umfeld der Autobahn und im südlichen Stadtgebiet geben etwa 20 bis 25% der Unternehmen an, sich verändern zu wollen.

Bedarfe nach Flächenkategorien

Unter Berücksichtigung der ähnlich gelagerten Standortanforderungen einiger Branchen und den spezifischen Standortbedingungen in Jena lassen sich die Flächenbedarfe der Unternehmen in verschiedenen Kategorien zusammenfassen:

- Gewerbegebiete für Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes und des Handwerks aus diversen Branchen (Status »gemischte Flächen) mit nur wenigen Emissionen in verkehrsgünstiger Lage
Zielbranchen: High-Tech-Industrie, klassische Industrie, Baugewerbe und Handwerk
Bisherige Schwerpunkte: Jena Nord (teilweise, zum Beispiel nicht am Standort Saalbahnhof), Jena Süd und Jena Autobahn
- Flächen für Dienstleistungen in einigermaßen zentraler und verkehrsgünstiger Lage mit einer besonderen städtebaulichen Qualität
Zielbranchen: Unternehmensdienstleistungen, personenbezogene Dienstleistungen (z. B. Gesundheitswesen)
Bisheriger Schwerpunkt: Jena Mitte
- Flächen für höchstwertige Dienstleistungen in bester Lage
Zielbranchen: Unternehmensdienstleistungen, FuE
Bisheriger Schwerpunkt: Jena Mitte
- Mischgebiete für orts- und stadtteilbezogenes Gewerbe aus verschiedenen Wirtschaftszweigen. Diese Kategorie soll in erster

Branche	Wachstumsperspektive				Flächenkategorien	zu erwartende Nachfragen in folgenden Stadtgebieten
	niedrig 1	2	3	sehr hoch 4		
High-Tech-Industrie				X	Gewerbegebiete mit hochwertigen Flächen, nur wenigen Emissionen in verkehrsgünstiger Lage	Jena Süd Jena Mitte
Klassische Industrie		X			Gewerbegebiete für Unternehmen mit nur wenigen Emissionen in verkehrsgünstiger Lage und Gebiete für emissionsreiche Unternehmen	Jena Nord (tlw.) Jena Süd Jena Autobahn
Bau, Handwerk und Energie*		X			Gewerbegebiete mit nur wenigen Emissionen in verkehrsgünstiger Lage und Sondergebiete für Energieerzeugung	Jena Nord Jena Autobahn
Handel und Verkehr*		X			Mischgebiete für orts- und stadtteilbezogenes Gewerbe	Jena Nord Jena Autobahn ggf. Umlandstandorte*
Unternehmensbezogene Dienstleistungen (IKT etc.)				X	Flächen für höchstwertige Dienstleistungen in bester Lage und Flächen für Dienstleistungen in einigermaßen zentraler und verkehrsgünstiger Lage	Jena Mitte Jena Süd
Personenbezogene und öffentliche Dienstleistungen (ohne Klinikum und Uni)			X		Flächen für Dienstleistungen in einigermaßen zentraler und verkehrsgünstiger Lage und Mischgebiete für orts- und stadtteilbezogenes Gewerbe	keine differenzierte Schwerpunktsetzung auf Stadtgebiete

Diagramm 8: Branchenperspektiven und räumliche Zuordnung der Nachfrage

Quelle: Prognos AG, Befragung der Jenaer Unternehmen und Befragung der Wirtschaftsförderung Jena. 2012

*Unternehmen mit größeren Flächenbedarfen (z. B. Logistikunternehmen) sollen auf Umlandstandorte verwiesen werden

Linie die Gewerbegebiete bzw. Einzelstandorte aufnehmen, die nur noch wenige Flächenreserven oder keine herausragenden Standorteigenschaften aufweisen

Zielbranchen: Handwerk, Handel und Verkehr⁷, konsumnahe bzw. personenbezogene Dienstleistungen

Bisherige Schwerpunkte: Jena Nord, Jena Mitte, weiteres Stadtgebiet (Ortsteile)

- Sondergebiete für Energieerzeugung

Zielbranchen: Energie

Bisheriger Schwerpunkt: Jena Süd

Unternehmen mit größeren Flächenbedarfen (z. B. Logistikunternehmen) sollten grundsätzlich auf die Kreise im Umland (Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land) verwiesen werden, da dort größere zusammenhängende Flächenkapazitäten zur Verfügung stehen.

Vorschlag für die künftige Branchenprofilierung

Durch die Zuordnung der obigen Flächenkategorien nach Branchen und durch Einbezug von deren Wachstumsperspektiven kann ein genaues Bild für die künftige Profilierung der Branchen am Standort Jena erstellt werden (Diagramm 8).

Im Bereich der High-Tech-Industrie und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen ist bis 2025 das höchste Wachstum zu erwarten. In beiden Branchen werden hochwertige Flächen in zentraler

Lage nachgefragt, weshalb insbesondere in Jena Süd und Jena Mitte eine erhöhte Nachfrage zu erwarten ist. Klassische Industriebereiche wie der Maschinen- und Anlagenbau sowie Unternehmen aus dem Baugewerbe und Handwerk sollten vor allem nahe der Autobahn und in den nördlichen Stadtteilen weiter profiliert werden. Auch für die anderen Branchen sind geeignete Flächenreserven erforderlich, da auch ohne steigende Beschäftigtenzahlen Erweiterungen, Umstrukturierungen oder Standortverlagerungen stattfinden, die flächenmäßige Expansionen mit sich bringen können. Da es sich bei den personenbezogenen Dienstleistungen um eine sehr heterogene und kleinteilige Branche handelt, ist hier keine differenzierte Schwerpunktsetzung auf Stadtgebiete möglich.

Spiegelt man dieses Ergebnis mit den vorhandenen freien Flächen und möglichen Flächenpotenzialen, ist der größte Flächenengpass in den Stadtgebieten Jena Mitte und Jena Süd durch die Nachfrage in den starken Wachstumsbranchen (unternehmensbezogenen Dienstleistungen und High-Tech-Industrie) zu erwarten. Aber auch in Jena Autobahn kann im Bereich der klassischen Industrien schnell ein Engpass entstehen. Um in den Wachstumsbranchen in bestehenden Betrieben, aber auch bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen weiter Beschäftigung am Standort aufbauen zu können, stellen die Mobilisierung untergenutzter und neuer Flächen zentrale Handlungsfelder dar, um Expansionen und Neuansiedlungen zu ermöglichen.

⁷ Hier handelt es sich nicht um Handel im klassischen Sinn mit Ladengeschäften, sondern um Handelstätigkeiten wie beispielsweise Großhandel, Industriezulieferer, Exportfirmen, Importfirmen und Einkaufsgenossenschaften sowie Handelsvertretungen.

Vermarktung und Entwicklung von Flächen

Neben den Empfehlungen zum quantitativen Flächenumfang im zukünftigen Flächennutzungsplan und zur qualitativ orientierten Weiterentwicklung der Branchenstruktur werden für die generelle Vermarktung und Entwicklung von Flächen in Jena folgende Empfehlungen gegeben:

- Notwendig ist die eindeutige und klare Bezeichnung von Gewerbegebieten. Diese ist sinnvoll z. B. bezogen auf den Stadtraum oder mit klaren, bekannten oder wiedererkennbaren Ortsbezeichnungen. Damit kann eine mögliche Profilierung der Standorte schon über den Namen und die Bezeichnung unterstützt werden.
- Die Anpassung der Gebietsgrenzen der Gewerbeflächen zum Beispiel durch die Zusammenlegung kleinerer benachbarter Flächen ist dort sinnvoll, wo Standorte ohne erkennbare Zäsur (Bahnlinie, Straßen etc.) ineinander übergehen. Auf der anderen Seite sollten bei größeren zusammenhängenden Standorten, die zum Beispiel in einer anderen Entwicklungsstufe stehen, auch neue Gebietsgrenzen gezogen werden (z. B. Standort Tatzendpromenade). Auch dies würde die Zuordnung und Vermarktung erleichtern.
- Ein umfassendes strategisches Flächenmanagement für die Stadt Jena ist angesichts der hohen Flächennachfrage insgesamt, der erheblichen Flächenkonkurrenzen, der Notwendigkeit von Betriebsverlagerungen bei Standortproblemen und bereits bestehenden oder zukünftig vorhandenen Nutzungskonflikten erforderlich. Mit dem vorgesehenen zentralen Flächenmonitoring, technisch gesichert über die IT-Systembetreuung, und den Möglichkeiten des Datenzugriffs aus dem Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung werden hierzu die richtigen Schritte eingeleitet. Auf dieser Basis können bei absehbaren Entwicklungsaufgaben der städtische Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ) oder die kommunal verfasste JenA4 GmbH gemeinsam mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Flächenvorsorge betreiben, um ein differenziertes

Flächenangebot mit unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten.

- Neben der Einführung des strategischen Flächenmanagements wird empfohlen, für jede Gewerbefläche einen Ansprechpartner in der Verwaltung zu benennen, der als verwaltungsinterner Dienstleister Informationen bereitstellt und (kommunale) Entscheidungen zu Nutzungen, zu Käufen und Verkäufen etc. vorbereitet. Für Unternehmen und Investoren ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft als zentraler Ansprechpartner definiert. Sie koordiniert die Abstimmungen und Kontakte mit der Verwaltung, den Flächeneigentümern und weiteren Stellen.

Mobilisierung untergenutzter Flächen

Zentrale Entwicklungsaufgabe

Die Mobilisierung untergenutzter bzw. die Revitalisierung nicht (mehr) genutzter – gleichwohl planungsrechtlich ausgewiesener – Gewerbeflächen ist eine zentrale Entwicklungsaufgabe zur Sicherung des zukünftigen Flächenbedarfs. Damit wird eine nachhaltige Flächenentwicklung verfolgt.

Im Stadtgebiet Jena stehen dafür aktuell zwei Standorte im Mittelpunkt. Im Gewerbegebiet Tatzendpromenade (Bereich Jena Mitte) verfügt das Unternehmen Schott über eine Fläche von rd. 8 ha, die perspektivisch nicht mehr durch das Unternehmen genutzt wird. Eine zweite potenzielle Fläche betrifft den Standort E.ON (Jena Süd) mit einem ähnlich hohen Flächenumfang (rd. 8,4 ha). Darüber hinaus können sich durch Unternehmensverlagerungen, durch Aufgabe der unternehmerischen Tätigkeit und die Veräußerung von Flächen auch in den weiteren Bestandsflächen die Notwendigkeit oder die Chance auf eine Revitalisierung oder Umstrukturierung von Bestandsflächen ergeben. Die laufende Kommunikation mit den Unternehmen sowie das strategische Flächenmanagement bieten die Gewähr dafür, dass diese Möglichkeiten im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung erkannt und in der Folge genutzt werden können.



Revitalisierungsfläche Fa. Schott im Gewerbegebiet Tatzendpromenade (grün umrandet)

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013.

Revitalisierungsstandort Schott

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine innerhalb des Gewerbegebietes Tatzendpromenade gelegene Teilfläche mit einem Umfang von etwa 8 ha im Eigentum der Firma Schott. Die Fläche liegt prominent im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes parallel zur Bahn und mit direktem Zugang zur Innenstadt im Standortbereich Jena Mitte. Ein Großteil dieser Fläche ist dicht bebaut, die teils erhaltens- und baulich schützenswerten Gebäude sind in unterschiedlichem Zustand, Teile der Flächen sind vermietet bzw. werden von Schott selbst noch genutzt. Hier sind Büro- und Labornutzungen, Werkstätten, Produktionsanlagen und Lagerflächen vorhanden. Die Firma Schott beabsichtigt, mittel- bis langfristig ihre eigene Nutzung auf ein optimiertes Maß anzupassen, Flächen bzw. Gebäude für eigene Zwecke umzunutzen und ggf. einzelne Bereiche und Gebäude, für die es unternehmensintern keine strategische Nutzung geben wird, zu verkaufen bzw. extern zu entwickeln.

Aus Sicht der Stadt Jena ist der Standort vor allem für eine gewerbliche Entwicklung und Nachnutzung geeignet. In Frage kommen hier daher vor allem FuE-Einrichtungen, Büronutzungen, Unternehmen aus der IKT-Branche. Die Standortqualität wird durch die Lage und Innenstadtnähe, das Standortumfeld, die Nähe zu FuE-Einrichtungen und die Bausubstanz ausgedrückt. In Jena Mitte werden auch zukünftig verstärkt Ansiedlungsinteressen von Unternehmen erwartet. Hier bestehen kurz- bis mittelfristig daher sehr gute Chancen, die Flächen für eine zukünftige hochwertige gewerbliche Nutzung zu verwenden bzw. diesen Standort zu revitalisieren.

Folgende Empfehlungen werden hier formuliert:

- Enge Kooperation der Stadt mit der Firma Schott im Hinblick auf eine gemeinsame bzw. abgestimmte Flächenentwicklung
- Präzisierung der Nachnutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Teilflächen und Standortbereiche sowie Präzisierung der jeweiligen Entwicklungsaufwendungen
- Entwicklung (auch unterschiedlicher) individueller Lösungen für die einzelnen Gebäude und Teilflächen



Revitalisierungsfläche E.ON im Standortbereich Jena Süd (grün umrandet)

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013.

Revitalisierungsstandort E.ON

Hier handelt es sich um ein ehemaliges Heizkraftwerk, das sich im Eigentum der E.ON (Flächengröße rd. 8,4 ha) befindet. Die Fläche liegt unmittelbar nördlich der beiden großen Gewerbegebiete »Jena21« und Göschwitz im Standortbereich Jena Süd.

Der Standort ist für eine gewerbliche Nachnutzung auch vor dem Hintergrund einer möglichen Bahnanbindung in der mittel- und eher längerfristigen Perspektive grundsätzlich geeignet. Er verfügt über umfangreiche Flächenpotenziale, die für den Kraftwerksbetrieb in dieser Größe nicht mehr erforderlich sind. Die im Bestand vorhandene verkehrliche Erschließung ermöglicht zurzeit nur eine eingeschränkte Ausnutzung dieser Potenzialflächen. Sie wäre entsprechend der Anforderungen herzustellen.

Folgende Empfehlungen werden im Einzelnen formuliert:

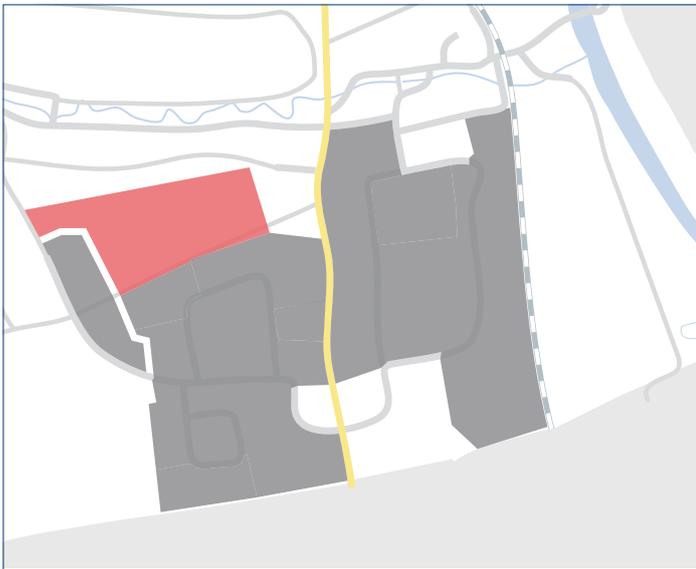
- Aufnahme der Gespräche mit dem Eigentümer zur Klärung der Entwicklungsabsichten
- Präzisierung der Nachnutzungsmöglichkeiten und der Entwicklungsaufwendungen
- Entwicklung und Abstimmung einer Gesamtstrategie zur Flächenentwicklung, ggf. Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung und Beginn der Erschließung

Ausweisung von Suchräumen

Neuausweisung gewerblicher Flächen erforderlich

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Jena kann nur fortgesetzt werden, wenn neben der Nutzung und Revitalisierung bestehender Gewerbeflächen zusätzlich neue Gewerbeflächen (Suchräume) bereitgestellt werden. Dies wird durch die Flächenbedarfsprognose mit den dafür hinterlegten Annahmen unteretzt.

Im Ergebnis des intensiven Abwägungs- und Auswahlprozesses wurden sieben Einzelflächen mit einem möglichen Flächenvolumen von



Erhalt und Sicherung der gewerblichen Flächen
 Neuausweisung von gewerblichen Flächen

Standort Maua »Auf dem Sande«

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013

23 ha als Suchräume identifiziert. Diese Standorte wurden detailliert hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten, möglichen Restriktionen, vorhandenen Nutzungskonkurrenzen, umweltfachlichen Belangen etc. geprüft. Im Laufe des Bewertungsprozesses wurden einige Standorte nicht als Suchräume ausgewiesen bzw. die jeweils vorgesehenen Ausweisungen reduziert.

Kategorisierung der Suchräume und Priorisierung

Die sieben Suchräume lassen sich in zwei unterschiedliche Kategorien einteilen:

- Bei den Standorten Göschwitz, Saalbahn- und Tatzendpromenade/Schott (Gesamtumfang 12,7 ha) handelt es sich um Bahnflächen, die bisher als solche im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Eine Darstellung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ist im Übrigen erst nach erfolgter Freistellung durch die Deutsche Bahn AG nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) möglich. Diese liegt für den Standort Saalbahn- in- zwischen vor.
- Bei den weiteren Standorten Maua »Auf dem Sande«, Erweiterung Lobeda Süd, Isserstedt und Erweiterung »Jenaer Antriebstechnik« (Gesamtumfang 10,3 ha) handelt es sich hingegen um den vorhandenen Gewerbebestand abrundende bzw. den Bestand sinnvoll erweiternde Flächen.

Die Aufwendungen zur Mobilisierung der Bahnflächen sind hoch. Auch wenn diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet erscheinen und eine sinnvolle Ergänzung zur vorhandenen gewerblichen Nutzung darstellen, ist nicht absehbar, ob und wann ja, wann diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung tatsächlich zur Verfügung stehen. Vielmehr ist von geringeren Umfängen möglicher neuer Gewerbeflächen oder spezifischen Nutzungseinschränkungen auszugehen. Der Regelfall sind zeitaufwendige Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG (Freistellungsverfahren), eine ggf. vorhandene Altlastenproblematik, hohe Erschließungsaufwendungen, eine schwierige Geländebeschaffenheit (Böschungen) sowie ungünstige

Flächenzuschnitte der Bahnflächen.

Auch bei den weiteren neuen Flächen ist gegenwärtig nicht sicher, ob und wann diese Flächen tatsächlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dies muss im Bauleitplanverfahren im Einzelnen geklärt werden.

Vorgeschlagen wird, in der Herangehensweise zur Flächenentwicklung keine zeitliche Priorisierung vorzunehmen. Vielmehr sollte mit den anfallenden Entwicklungsaufgaben zeitgleich und kurzfristig mit der Zielstellung begonnen werden, in dem Zeitraum nach 2015 neue Gewerbeflächen verfügbar zu haben.

Beispiel: Suchraum Maua »Auf dem Sande«

An dem Suchraum Maua »Auf dem Sande« wird beispielhaft deutlich, wie bestehende gewerbliche Nutzungen durch zusätzliche Flächen- ausweisungen sinnvoll ergänzt werden können.

Im Bereich Jena Autobahn grenzt der Standort Maua »Auf dem Sande« (rd. 7,0 ha) an den Gewerbebestand Maua Südwest, der nur noch über Restflächen verfügt. Für Jena Autobahn kann von einer anhaltend hohen Flächennachfrage ausgegangen werden. Zielgruppen sind hier kleinere und mittlere Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe, aus der Optik, Bauwirtschaft, Handwerk, Energie sowie Handel und Dienstleistungen.

Derzeit ist hier eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Sinnvoll ist es, den vorhandenen Flächenbestand zu ergänzen und für die Standorte insgesamt die Gebietsgrenzen und die Bezeichnungen so anzupassen, dass der Gewerbebestand Maua entwickelt und vermarktet werden kann. Für den Standort Maua »Auf dem Sande« ist eine verbindliche Bauleitplanung und die Erschließung erforderlich. Ferner ist bei der Flächenmobilisierung auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den benachbarten Nutzungen zu achten.



GÖPEL electronic im Gewerbegebiet Göschwitz

Zusammenfassung: Einschätzung der Entwicklungschancen der Einzelstandorte

Die nachstehende Übersicht zeigt die Mobilisierungschancen der einzelnen Standorte auf einer Skala von 1 (nicht wahrscheinlich) bis 5 (sicher).

Göschwitz (ehem. Bahnflächen, rd. 6,6 ha)

Der Standort bietet Anknüpfungsmöglichkeiten zum benachbarten Gewerbegebiet Göschwitz in Jena Süd. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes können hier prinzipiell unter Berücksichtigung des sehr schmalen Zuschnitts angesiedelt werden. Der Standort ist stark von Altlasten und Bodenkontaminationen betroffen. Die Entwicklungsaufgaben beziehen sich auf die zu beantragende Freistellung nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz). Durch die Deutsche Bahn AG werden aktuell (Stand 1/2013) rd. 4 ha zum Verkauf angeboten. Hier ist der Erwerb durch die KIJ zu prüfen. Erforderlich sind ferner die verbindliche Bauleitplanung sowie die innere und äußere Erschließung.

Mobilisierungschancen: 2 bis 3

Saalbahnhof (ehem. Bahnflächen, rd. 3,8 ha)

Der Standort bietet gute Anknüpfungsmöglichkeiten zum benachbarten Gewerbegebiet Unteraue und »Saalepark« in Jena Nord, wobei eine direkte straßenseitige Verknüpfung nicht möglich ist. Im Verkehrsentwicklungs- und Flächennutzungsplan ist ein bahnparalleler Straßenneubau enthalten, der den Umfang der zukünftig gewerblich nutzbaren Flächen reduziert. Aufgrund des Flächenzuschnitts bietet sich kleinteiliges Gewerbe/Handwerk auch im Übergang zu den benachbarten Wohnnutzungen und den gemischten Bauflächen an. Inzwischen liegt seitens der Deutschen Bahn AG ein Freistellungsbescheid nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) für rd. 3,5 ha vor. Zugleich werden diese Flächen aktiv durch die DB AG vermarktet. Empfohlen wird, dass die KIJ den Erwerb der Flächen prüft. Erforderlich sind die verbindliche Bauleitplanung und die Sicherung der Erschließung, wobei hier eine möglichst wenig Flächen in Anspruch nehmende Lösung angestrebt werden sollte. Auch hier sollte die KIJ den Erwerb anstreben.

Mobilisierungschancen: 3

Tatzendpromenade/Schott (ehem. Bahnflächen, rd. 2,3 ha)

Der Standort liegt zwischen der Bahnlinie und den ausgewiesenen Revitalisierungsflächen am Standort Schott im Jena Mitte. Die Entwicklung ist hier in engem Kontext mit der vorgesehenen Revitalisierung der benachbarten Flächen zu sehen, über die zum Beispiel die Erschließung gesichert werden muss. Derzeit wird der Standort als Stellplatz genutzt. Die Entwicklungsaufgaben beziehen sich auf die zu beantragende Freistellung nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz). Im Nachgang bzw. parallel ist der Erwerb durch die KIJ zu prüfen. Erforderlich sind ferner die verbindliche Bauleitplanung und die Herstellung der inneren Erschließung.

Mobilisierungschancen: 3



WACKER Biotech · Beutenberg-Campus

Erweiterung Lobeda Süd (rd. 2,0 ha)

Die Fläche grenzt an den Gewerbestandort »JenA4« Lobeda Süd 1 + 2 ebenfalls im Standortbereich Jena Autobahn an. Derzeit ist hier eine Grünfläche vorhanden, teilweise besteht eine landwirtschaftliche Nutzung. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan »Lobeda Süd 2«, die zum Teil umgesetzt sind. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen bedarf neben dem Ausgleichserfordernis durch die geplante Gewerbegebietsfläche zusätzlich des Ausgleichs der bereits festgesetzten und umgesetzten Kompensationsmaßnahmen und deshalb einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit. Die Aufgaben umfassen die verbindliche Bauleitplanung und die Erschließung.

Mobilisierungschancen: 3

Maua »Auf dem Sande« (rd. 7,0 ha)

Die Fläche grenzt an den Gewerbestandort Maua Südwest im Standortbereich Jena Autobahn an. Derzeit ist hier eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Eingriff in das Landschaftsbild als erheblich eingeschätzt. Die Aufgaben umfassen die verbindliche Bauleitplanung und die Erschließung. Die Bauleitplanung soll dabei dem Eingriff in das Landschaftsbild Rechnung tragen.

Mobilisierungschancen: 4

Isserstedt 2 (ehem. Sonderbauflächen), (rd. 0,9 ha)

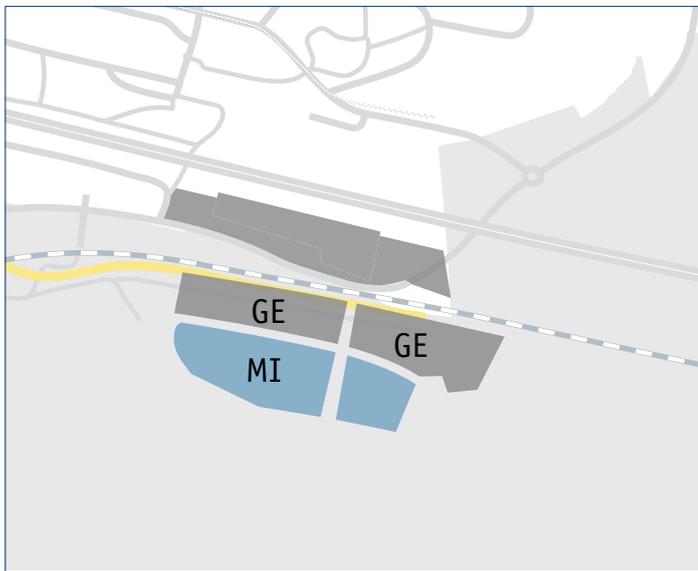
Der bisher als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesene Standort grenzt an die bestehenden Gewerbeflächen in der Ortslage Isserstedt an. Hier ist die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung erforderlich.

Mobilisierungschancen: 5

Erweiterung »Jenaer Antriebstechnik« (0,4 ha)

Hier handelt es sich um die Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch das Unternehmen »Jenaer Antriebstechnik« am Standort Jena Mitte, die an einem anderen Standort nach Prüfung nicht möglich ist. Erforderlich sind ein hydrogeologisches/hydraulisches Gutachten und die verbindliche Bauleitplanung, die so gestaltet werden soll, dass sie dem hier vorhandenen sensiblen Naturbereich Rechnung trägt.

Mobilisierungschancen: 5



Flächenpotenziale Zöllnitz

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013.

Empfehlungen zur interkommunalen Abstimmung

Vor dem Hintergrund der hohen Dynamik und dem hohen Anteil nicht verfügbarer freier Flächen ist der Flächenengpass in Jena Stadt deutlich größer als in den umliegenden Kreisen. Daher wird empfohlen, dass die Stadt Jena Anfragen von flächenintensivem Gewerbe wie der Logistik an die umliegenden Kreise vermittelt und die vorhandenen eigenen Flächen zur Profilierung in den FuE-Kompetenzfeldern nutzt. Denn sowohl im Saale-Holzland-Kreis als auch im Kreis Weimarer Land gibt es gerade entlang der Autobahn A4 noch größere zusammenhängende und verfügbare Flächen.

Zudem wird empfohlen, die interkommunale Zusammenarbeit im Gewerbeflächenmanagement mit den Nachbarkreisen mittelfristig auszubauen. Neben einer gemeinsamen Bestandserhebung und einem abgestimmten Flächenmonitoring bietet insbesondere die Neuausweisung bzw. gemeinsame Entwicklung von Gewerbegebieten die Chance einer verbesserten interkommunalen Zusammenarbeit.

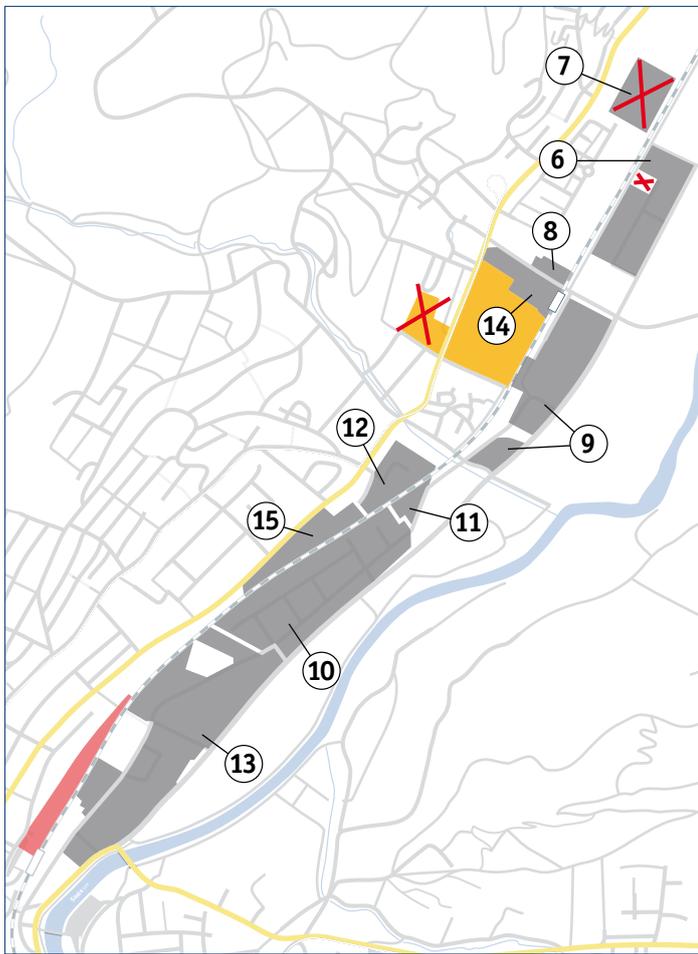
In Jena Süd gibt es bereits ausgewiesene Gewerbeflächen, die mit einer modernen Infrastruktur und vielfach direkter Autobahnanbindung grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine interkommunale Weiterentwicklung nach Süden bieten. Konkrete Potenziale für eine interkommunale Zusammenarbeit bestehen in Zöllnitz.

Seitens der Stadt Jena sollte das Angebot an die Umlandgemeinden erfolgen, in Abstimmung und Kooperation Strategien zu entwickeln, diese Flächen mittelfristig gemeinsam zu mobilisieren. Die fachliche Projektplanung in der Verwaltung und der politische Wille beider Seiten müssen dabei in die gleiche Richtung gehen. Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit funktioniert nur dann erfolgreich, wenn die Kooperation auf gegenseitigem Vertrauen beruht. Zugeständnisse und Kompromissbereitschaft sind auf beiden Seiten notwendig.

Bereichs- und standortbezogene Empfehlungen

Bereichsbezogene Bilanzierung

Die Einzelabschnitte zu den Standortbereichen bilanzieren jeweils das bisherige – und vorgeschlagene – zukünftige Flächenangebot. Die Beschreibung wird ergänzt um Empfehlungen zur branchenbezogenen Profilierung, zu den Zielgruppen und den Handlungsansätzen. Aus der nachstehenden Übersicht wird deutlich, wie sich die Flächenvolumina je Stadtgebiet bei Umsetzung der beschriebenen Einzelmaßnahmen verändern. In der Summe erhöht sich das Flächenvolumen im zukünftigen Flächennutzungsplan um 11 ha auf 354 ha Gewerbeflächen. Die Erhöhung wird vor allem an den Standorten Jena Mitte und Jena Autobahn realisiert.



Vorschlag zur Flächendarstellung im Bereich Jena Nord in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013.



Gewerbegebiet Unteraue / »Saalepark«

Zwätzen Ost (6) · Zwätzen Nord Teil 2 (7) · Zwätzen Nord Teil 1 (8)
 Löbstedt Ost (9) · »Saalepark« (10) · Schrotthandel »Saalepark« (11)
 Camburger Str. Teil 2 »Am Egelsee« (12) · Unteraue (13)
 Brückenstraße (14) · östl. Camburger Straße/ehem. Ofenbau (15)

- Erhalt und Sicherung der gewerblichen Flächen
- Wegfall von gewerblichen Flächen
- Erhalt und Sicherung Sonderbauflächen Forschung und Lehre
- Wegfall von Sonderbauflächen Forschung und Lehre

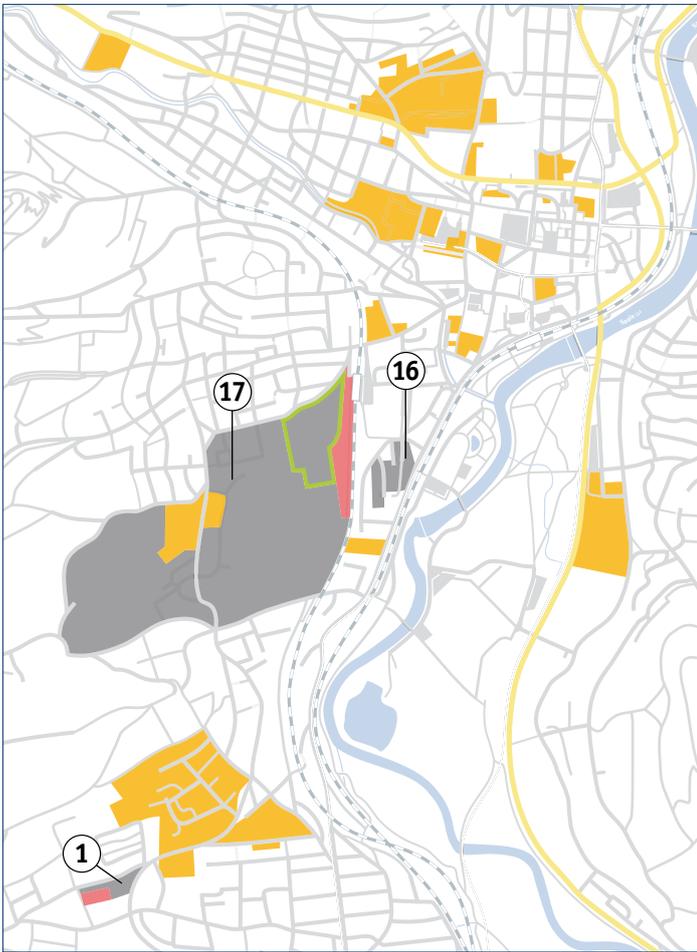
Jena Nord

Für Jena Nord wird in der Perspektive bzw. für die Ausweisung im Flächennutzungsplan ein Gewerbeflächenumfang von 77,8 ha vorgeschlagen. Dazu addieren sich Sonderbauflächen im nördlichen Bereich mit einem Umfang von etwa 9,5 ha (Landesämter, Bundesforschungsinstitut, FSU-Institute u.a.).

Gegenüber der gegenwärtigen Flächenausweisung mit einem Umfang von 78,6 ha ist ein geringer Unterschied vorhanden. Die Rücknahme der Gewerbefläche des Standortes Zwätzen Nord Teil 2 (4,0 ha) wird durch den Suchraum Saalbahnhof (3,8 ha) vom Flächenumfang her ausgeglichen. Die für Zwätzen Nord zukünftig vorgesehene Ausweisung als Wohnfläche nimmt den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Jena auf. Ergänzend wird eine Teilfläche am Standort Zwätzen Ost in der verbindlichen Bauleitplanung Zwätzen Ost als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst. Die Flächenentwicklung und -vermarktung verlief in Jena Nord in den vergangenen Jahren weniger dynamisch als in anderen Standortbereichen. Dennoch ist der Bereich Jena Nord für die Sicherstellung eines ausreichenden und vielfältigen Gewerbeflächenangebots für Jena auch zukünftig von großer Bedeutung. Zielgruppen sind kleine und mittlere Unternehmen, das Handwerk und vorrangig lokale bzw.

auf die Stadt orientierte Dienstleister. Der Fokus liegt hier insbesondere auf der Bestandssicherung. Ferner ist Jena Nord auch für gewerbliche Unternehmen und Handwerksbetriebe, die derzeit noch in Ortslagen oder Ortsteilen ansässig sind, als potenzieller Ersatzstandort gut geeignet.

Für diese Zielgruppen sowie für die Unternehmen auf den bereits sehr gut ausgelasteten Standorten Unteraue und »Saalepark« sind flexible oder eher kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich. Empfohlen werden daher erstens die dauerhafte Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen durch geeignete Maßnahmen und zweitens die Abrundung vorhandener bzw. die Erweiterung um neue Flächen. Dafür ist mit den Bahnflächen am Saalbahnhof ein Flächenvolumen von rd. 3,8 ha als Suchraum ausgewiesen, das den Umfang der perspektivisch verfügbaren freien Flächen (inkl. der freien Flächen im Bestand) erhöht. Bei Unternehmensverlagerungen und -erweiterungen sollte die Flächenauslastung möglichst in Richtung einer höheren Dichte optimiert werden.



Vorschlag zur Flächendarstellung im Bereich Jena Mitte in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013.



Gewerbegebiet Tatzendpromenade

»Jenaer Antriebstechnik« (1) · Technologiepark »Am Felsenkeller« (16)
Tatzendpromenade (17)

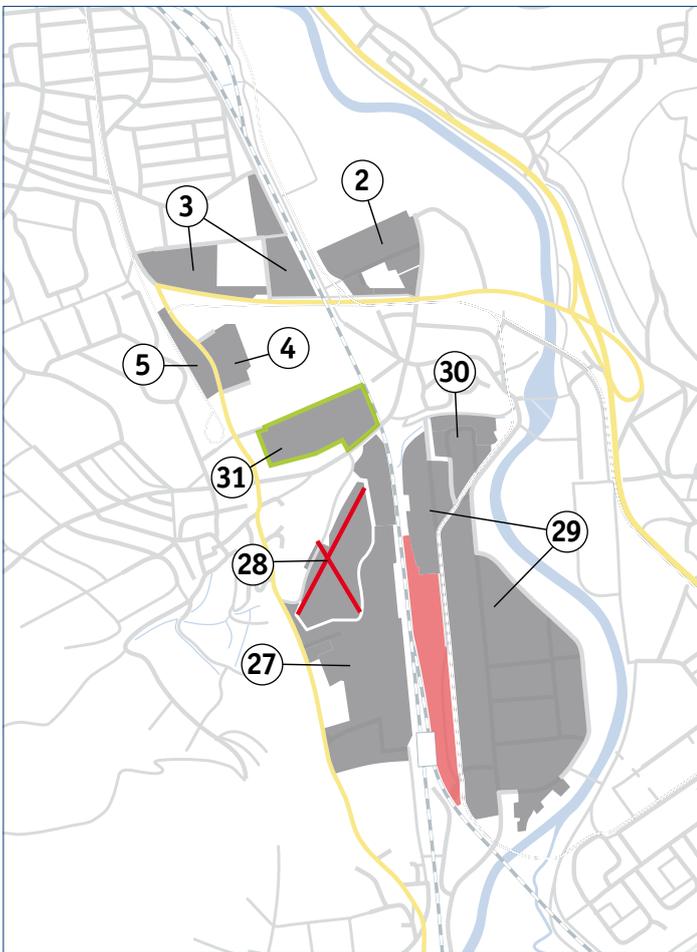
- Erhalt und Sicherung der gewerblichen Flächen*
- Revitalisierungsflächen auf gewerblichen Flächen*
- Neuausweisung von gewerblichen Flächen*
- Erhalt und Sicherung Sonderbauflächen Forschung und Lehre*

Jena Mitte

Für Jena Mitte wird in der Perspektive bzw. für die Ausweisung im Flächennutzungsplan ein Gewerbeflächenumfang von 54,5 ha vorgeschlagen. Perspektivisch können bis zu 10 ha zusätzliche Flächen bereit gestellt werden. In Jena Mitte sind – nördlich und südlich der ausgewiesenen Gewerbeflächen – der weit überwiegende Teil der Sonderbauflächen Forschung und Lehre vorhanden. Dies umfasst einen Bereich von rd. 60 ha. Hier sind vor allem die Einrichtungen der FSU, der Beutenberg-Campus und der Technologie- und Innovationspark zu nennen.

Das Flächenvolumen erhöht sich gegenüber der aktuellen Ausweisung um 2,7 ha. Dabei handelt es sich um zwei Suchräume, einmal um die Erweiterungsflächen der »Jenaer Antriebstechnik« und einmal um die Bahnfläche angrenzend an den Revitalisierungsstandort Schott. Der Standortbereich Jena Mitte ist angesichts der exzellenten Lagequalitäten (Innenstadtnähe, Verkehrsanbindung, Nähe zu FuE-Einrichtungen, Unternehmensumfeld, intensive flexible gewerbliche Nutzungen in Geschossbauten möglich etc.) von hohem Interesse für Unternehmen insbesondere aus dem Dienstleistungsbereich und der High-Tech-Industrie. Durch das Fehlen verfügbarer und freier Gewerbeflächen konnten in den vergangenen Jahren nur wenige Unternehmen angesiedelt werden. Für die nächsten Jahre ist von einem anhaltend hohen Interesse auszugehen.

Insofern liegen die zentralen Entwicklungsaufgaben in Jena Mitte in der Bereitstellung weiterer Flächen durch die Mobilisierung des Schott-Geländes (rd. 8,0 ha) sowie der angrenzenden Bahnflächen Tatzendpromenade (rd. 2,3 ha). Hier gilt es zudem, für bereits ansässige Unternehmen flexible Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu halten bzw. die bestehende Flächenauslastung in Richtung einer höheren Dichte zu optimieren. Von besonderer Bedeutung für Unternehmen, Dienstleister und nicht-störendes Gewerbe sind hier die Sonderbauflächen Forschung und Lehre zum Beispiel am Beutenberg-Campus sowie die gemischten Bauflächen und Kerngebietsflächen in der Innenstadt.



Nördlicher Teil des Gewerbegebietes Göschwitz

»Am Reifsteine« (2) · Damaschkeweg (3) · Stadtwerke (4)
 Rudolstädter Straße (5) »Jena21« inkl. »Unterm Äubigen« (27)
 ehem. Deponie Winzerla (28) · Göschwitz (29) · Am Felsbach (30)
 E.ON (ehem. HKW) (31)

- Erhalt und Sicherung der gewerblichen Flächen
- Revitalisierungsflächen auf gewerblichen Flächen
- Wegfall von gewerblichen Flächen
- Neuausweisung von gewerblichen Flächen

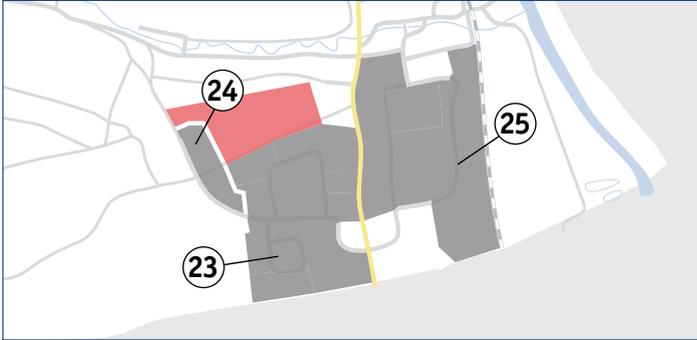
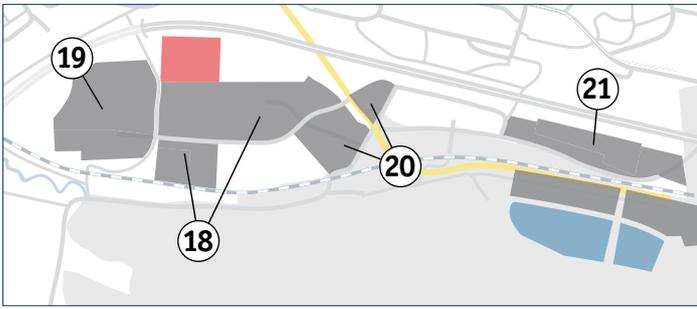
Vorschlag zur Flächendarstellung im Bereich Jena Süd in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013.

Jena Süd

Für Jena Süd wird in der Perspektive bzw. für die Ausweisung im Flächennutzungsplan ein Gewerbeflächenumfang von 99,9 ha vorgeschlagen. Davon stehen aktuell rd. 14 ha und knapp 30 ha in der Perspektive zur Verfügung. Sonderbauflächen Forschung und Lehre sind in diesem Standortbereich nicht vorhanden. Gegenüber der bisherigen Flächenausweisung reduziert sich das Volumen der gewerblichen Flächen um 1,4 ha. Der Standort der ehemaligen Deponie Winzerla (8,0 ha) wird zukünftig nicht mehr als Gewerbestandort eingestuft. Hier ist zu prüfen, ob dieser Bereich als Standort für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Gewerbestandorte in Frage kommt. Auf der anderen Seite erhöht sich der Umfang der potenziellen Gewerbeflächen um 6,6 ha, wenn die Bahnflächen Göschwitz einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Der Standortbereich Jena Süd weist in den letzten Jahren eine hohe Dynamik in der Flächenvermarktung auf. Derzeit stehen noch Potenzialflächen für Erweiterungen insbesondere am Standort »Jena21« zur Verfügung. Zukünftig gilt es, bei Veränderungen im Bestand insbesondere auf gewachsenen Standorten Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen oder für Neu- und Ersatzansiedlungen zu ermöglichen. Die Mobilisierung des Suchraums Bahnflächen Göschwitz hat hier, trotz der vorhandenen Entwicklungsrestriktionen, zukünftig eine große Bedeutung.

Zielgruppen für den Standortbereich und die Vermarktung sind sowohl Großunternehmen (Standort Göschwitz) als auch kleinere und mittlere Unternehmen aus den Branchen Optik, Präzisionstechnik, Bauwirtschaft, Handel und Dienstleistungen.



Vorschlag zur Flächendarstellung im Bereich Jena Autobahn in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013

»JenA4« Lobeda Süd 1 + 2 (18) und 3 (19) · Lobeda Süd Autohaus + Aral (20) · Neue Schenke (21) · Maua Südwest (23) · FNP-Vorbehaltsfläche östlich Landesärztekammer (24) · Maua Süd (25)

- Erhaltung und Sicherung der gewerblichen Flächen
- Gemischte Bauflächen

Jena Autobahn

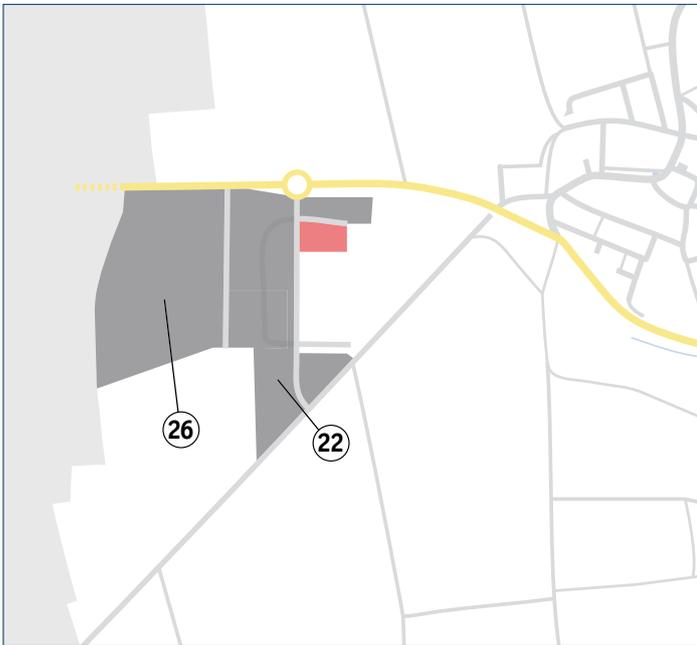
Für Jena Autobahn wird in der Perspektive bzw. für die Ausweisung im Flächennutzungsplan ein Gewerbeflächenumfang von 92,9 ha vorgeschlagen. Davon stehen rd. 27 ha erst nach erfolgten Maßnahmen zur Flächenmobilisierung und Flächenbereitstellung zur Verfügung. Sonderbauflächen Forschung und Lehre sind nördlich der gewerblichen Flächen mit dem Klinikstandort Lobeda (rd. 17 ha) vorhanden. Gegenüber der bisherigen Flächenausweisung erhöht sich das Flächenvolumen durch die Ausweisung von zwei zusätzlichen Suchräumen (Erweiterung Lobeda Süd und Maua »Auf dem Sande«) deutlich um rd. 9,0 ha. Damit wird der hohen Dynamik in der Flächenvermarktung und der positiven Entwicklung der letzten Jahren entsprochen. Um diesen Standort dauerhaft mit hoher Attraktivität als gewerblichen Bereich profilieren zu können, ist die verkehrliche Ein- und Anbindung in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie in das Fuß- und Radverkehrsnetz sicherzustellen.

Wie der Standortbereich Jena Süd ist auch der Bereich Jena Autobahn von einer konstant hohen Flächennachfrage gekennzeichnet. Bisher können die Flächenanfragen und Erweiterungsbedarfe der Bestandsunternehmen weitgehend am Standort bedient werden. In dem Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zöllnitz liegt ein besonderes Entwicklungspotenzial.



Gewerbegebiet »JenA4«

Zielgruppen der Vermarktung im Standortbereich Jena Autobahn sind vor allem kleinere und mittlere Unternehmen aus den Branchen verarbeitendes Gewerbe, Optik, Bauwirtschaft, Handwerk, Energie sowie Handel und Dienstleistungen.



Vorschlag zur Flächendarstellung im Bereich Jena Isserstedt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Kartengrundlage und Darstellung DominoPlus, 2013.

Isserstedt 2 (22) · FNP-Vorbehaltsfläche Isserstedt 1 (26)

 Erhalt und Sicherung der gewerblichen Flächen

 Neuausweisung von gewerblichen Flächen



Gewerbegebiet Jena Isserstedt

Isserstedt und weitere Ortslagen

Für Jena Isserstedt wird in der Perspektive bzw. für die Ausweisung im Flächennutzungsplan ein Gewerbeflächenumfang von 28,9 ha vorgeschlagen. Das bisherige Flächenangebot erhöht sich durch die zusätzlich geplante gewerbliche Erweiterung gemäß Änderung der Bauleitplanung um rd. 0,9 ha.

Der Standortbereich nimmt infolge seiner abseitigen Lage eine Sonderstellung unter den Gewerbelagen in Jena ein. Hier ist eine geringe Dynamik bei der Flächenvermarktung festzustellen. In den letzten Jahren wurden keine Flächen veräußert. Zielgruppen für diesen Standort sind das Handwerk und Dienstleister. Die Entwicklungsperspektive liegt in der Bereithaltung der vorhandenen Potenzialflächen als Flächenreserve und der bedarfsweisen, vorhabenbezogenen Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen.

Dank

Mitwirkung im projektbegleitenden Arbeitskreis:

Kreishandwerkerschaft Jena/Saale-Holzland-Kreis
Interessengemeinschaft Gewerbegebiet Jena-Süd (IGJS)
Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH
Schott Jenaer Glas GmbH
Branchenverband OptoNet e. V.
Medways e. V.
Kommunale Immobilien Jena
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
Fraktionen des Jenaer Stadtrates
sowie Dezernate und Fachbereiche der Stadtverwaltung Jena

Interviewpartner:

Landratsamt Weimarer Land, Amt für Wirtschaftsförderung
Wirtschaftsförderung der Stadt Apolda
Wirtschaftsförderung des Saale-Holzland-Kreises
Universitätsklinikum Jena, Abteilung Liegenschaften
Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur,
Referat Liegenschaften und Bauangelegenheiten
Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena, Referat 4 (Technik,
Liegenschaften und Sicherheit)
Institut für Photonische Technologien e. V.
Beutenberg Management Betreibergesellschaft mbH
Technologie- und Innovationsparkt Jena GmbH
Friedrich-Schiller-Universität Jena, Dezernat 4
(Liegenschaften und Technik)

Erarbeitung des Konzeptes und fachliche Begleitung:

Prognos AG, Berlin
complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Bildnachweise und Autoren

Bilder:

Titelseite: Michael Miltzow · Weimar (obere Reihe und untere Reihe 1. bis 3. Bild von links)

DominoPlus · Jena (untere Reihe Bild rechts)

Seite 4 und 5: Stadtverwaltung Jena

Seite 7 und 9: Michael Miltzow · Weimar

Seite 13: Juliane Herrmann · Jena und Breda (NL)

Seite 15: Michael Miltzow · Weimar

Seite 17 und 19: DominoPlus · Jena

Seite 21: ART-KON-TOR Kommunikation GmbH · JenaWirtschaft

Seite 23: Michael Miltzow · Weimar

Seite 25: ART-KON-TOR Kommunikation GmbH · KIJ Kommunale Immobilien Jena

Seite 26 und 27: Michael Miltzow · Weimar

Seite 33 links: Michael Miltzow · Weimar

Seite 33 rechts: ART-KON-TOR Kommunikation GmbH · KIJ Kommunale Immobilien Jena

Seite 37: Michael Miltzow · Weimar

Seite 39: DominoPlus · Jena

Seite 45 und 46 sowie Seiten 48 bis 52: Michael Miltzow · Weimar

Bilder in den blauen Flächen: ART-KON-TOR Kommunikation GmbH · KIJ Kommunale Immobilien Jena

Texte:

Abschnitt 1: Barbara Heinze und Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm,
Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abschnitt 2: Wilfried Röpke und Markus Henkenmeier, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Abschnitte 4 – 9: Dr. Olaf Arndt, Prognos AG, und Matthias von Popowski, complan Kommunalberatung GmbH

Die Inhalte geben den Stand der Entwicklungen zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzepts – Februar 2013 – wieder.

Herausgeber: Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt

Kontakt: Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung
Am Anger 26 · 07743 Jena
Telefon: +49 (0) 3641 495201
E-Mail: fb-stadtentwicklung@jena.de
www.jena.de

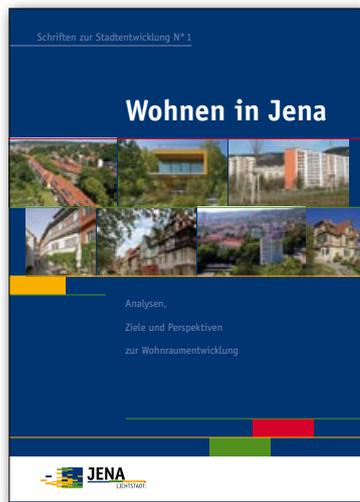
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
Leutragraben 2 – 4 · 07743 Jena
Telefon: +49 (0) 3641 87300-30
E-Mail: jenawirtschaft@jena.de
www.jenawirtschaft.de

Redaktion: Fachdienst Stadtentwicklung
Barbara Heinze, Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm
Dezember 2013

Gestaltung

und Lektorat: DominoPlus, Jena
www.dominoplus-jena.de

Bisher erschienen



Heft 1: **Wohnen in Jena** 2012



Heft 2: **formatio jenensis** 2013



Heft 3: **Handbuch Klimagerechte Stadtentwicklung für Jena** 2012

