

Zeitschrift: Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie
Herausgeber: Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel
Band: 56 (2015)
Heft: 1

Artikel: Gewerbeflächen als Entwicklungsmotor der Region Freiburg
Autor: Stoffel, Thomas / Schröder-Klings, Norbert / Dallmann, Bernd
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1088116>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Gewerbeflächen als Entwicklungsmotor der Region Freiburg

Thomas Stoffel, Norbert Schröder-Klings und Bernd Dallmann

Zusammenfassung

Anhaltendes Bevölkerungs- und Arbeitsstättenwachstum in der Region sorgen für eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien. Im Oberzentrum Freiburg sind grosse Flächen für Wissenschaft und Forschung in der Entwicklung. Das Angebot an Flächen für Handwerk und Produktion verknappt sich ständig, die Immobilienpreise steigen. Die Region hat die Aufgabe, neue wohnortnahe Gewerbeflächen zu entwickeln.

1 Ausgangslage

Für die Standortentwicklung und Arbeitsmarktpolitik der Stadt Freiburg ist die Förderung zukunftsfähiger Wirtschaftsbereiche im regionalen und internationalen Wettbewerb notwendig. Das Konzept für die Wirtschaftsförderung in Freiburg konzentriert sich daher im Rahmen der Standortentwicklung und Akquisition auf bestimmte strategische Zielbereiche, die seit Ende der 80er Jahre die grössten Wachstumspotenziale aufweisen. Hierzu zählen insbesondere die Bereiche:

- Gesundheitswesen, Pharmazie und Medizintechnik, Biotechnologien
- Umweltwirtschaft und erneuerbare Energien, Solarwirtschaft
- Informationstechnologie und Neue Medien
- Mikrosystemtechnik
- Bildung und Wissenschaft
- Kongress- und Messewesen/Tourismus

Adresse der Autoren: Thomas Stoffel, Leiter Wirtschaftsförderung, FWTM, Norbert Schröder-Klings, SK Kommunalberatung, Dr. Bernd Dallmann, Geschäftsführer der FWTM, Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM), Rathausgasse 33, D-79098 Freiburg; E-Mail: thomas.stoffel@fwtm.de

2 Wirtschaftsstruktur

Die Kennzahlen der wirtschaftlichen Entwicklung zeigen, dass seit der letzten Arbeitsstättenzählung 1987 die Zahl der Beschäftigten und die Gewerbesteuerereinnahmen in Freiburg landesweit am stärksten gewachsen sind. Als Handels-, Dienstleistungs-, Behörden- und Wissenschaftszentrum der Region verfügt Freiburg über einen ausgeprägten, strukturbestimmenden Dienstleistungsbe- reich. Über 80 % aller Erwerbstätigen sind im tertiären Sektor tätig. Dennoch haben auch die Be- reiche Produktion, Handwerk und Distribution eine grosse Bedeutung für die Erhaltung einer sta- bilen und zukunftssichernden Wirtschaftsstruktur.

Die verschiedenen Wirtschaftssektoren und -branchen weisen z. T. erhebliche Unterschiede bei der Arbeitsplatzintensität (Arbeitsplatzzahl pro ha Geschossfläche) auf. Besonders hoch ist die Arbeitsplatzintensität bei kleinen und mittelgrossen Betrieben des verarbeitenden und produzie- renden Gewerbes, während Handel und Grosshandel nur eine geringe Arbeitsplatzzahl pro Qua- dratmeter Grundstücks- bzw. Geschossfläche aufweisen. Bei der Vergabe von Grundstücken wer- den deshalb die Kriterien der Arbeitsplatzintensität und der wirtschaftlichen Ausrichtung beson- ders berücksichtigt.

Die Freiburger Wirtschaft ist von einer hohen Forschungs- und Wissenschaftsintensität ge- prägt. Produktion und Beschäftigung in den Wirtschaftszweigen, die in Forschung und Entwick- lung investieren, entwickeln sich dynamischer als andere. Wird Wissen aus Forschung und Ent- wicklung mit Dienstleistungen verbunden sowie an produzierende oder verarbeitende Betriebe vermittelt, werden die höchsten Produktivitätsraten erzielt. Hierfür soll eine gezielte Ansiedlungs- steuerung auf geeigneten, hochwertigen gewerblichen Bauflächen erfolgen, insbesondere am Gü- terbahnhof Nord.

3 Entwicklungsschwerpunkt bei Sonderbauflächen für Wissenschaft, Forschung und Freizeit

Als grösste Arbeitgeberinnen und Ausbilderinnen haben die zahlreichen Bildungs-, Forschungs- und wissenschaftlichen Einrichtungen in Freiburg eine hohe Bedeutung. Hervorzuheben sind hier die Albert-Ludwigs-Universität mit angeschlossenem Universitätsklinikum, die weiteren vier Hochschulen (Pädagogische Hochschule, Katholische Fachhochschule, Evangelische Fachhoch- schule, Hochschule für Musik) und die sieben Forschungsinstitute der Fraunhofer- und der Max-Planck-Gesellschaft. Zur Förderung von Bildung, Wissenschaft und anwendungsorientier- ter Forschung sind die Ansiedlung neuer (ausser-)universitärer Forschungsinstitute und Ausgrün- dungen in räumlicher Nähe zu den bestehenden Einrichtungen beabsichtigt.

Das Universitätsklinikum wird 2015 ein neues Verwaltungsgebäude auf dem ehemaligen Brielmann-Areal beziehen (☉₁) und setzt damit einen weiteren Baustein des Masterplans um (☉₂). Durch die Zusammenführung der Verwaltung werden die Personalthäuser auf dem Klinik- gelände und somit das Baufeld für die neue Kinderklinik hinter der Frauenklinik frei. Ferner soll ein interdisziplinäres Tumorzentrum (ITZ) an der Hugstetter Strasse gebaut werden. Gleichzeitig wird der Erweiterungsbau der Chirurgie geplant. In einem weiteren Baufeld wird das Zentrum für Translationale Zellforschung in der Breisacher Strasse neben der Pathologie geplant. 2015 soll dann mit dem Bau des Zentrums für Klinische Forschung II begonnen werden (☉₃).

Die Uni Freiburg und das Fraunhofer Institut für Physikalische Messtechnik (IPM) investieren kräftig auf den Baufeldern am Flugplatz (☉₄). Auch die anderen Fraunhofer Institute investieren am Standort Freiburg. So erfolgte 2012 der Bau eines neuen Laborgebäudes des Fraunhofer Insti-

tuts für Solare Energiesysteme (ISE) in der Auerstrasse. Zwischenzeitlich fertiggestellt ist ebenfalls der zusätzliche ISE-Standort an der Berliner Allee. Das Fraunhofer Institut für Angewandte Festkörperphysik (IAF) hat in der Tullastrasse ein neues Laborgebäude errichtet.

Im Februar 2015 hat die Freiburger Bürgerschaft über den Standort eines neuen Fussballstadions für den SC Freiburg am Wolfswinkel abgestimmt. Hier werden ein Fussballstadion für 35'000 Zuschauer sowie zwei Trainingsplätze und Stellplätze für PKW, Busse, Fahrräder etc. errichtet. Der Stadionkörper selbst nimmt eine Fläche von 3.3 ha ein. Bei dem aufwendigen Standortsuchverfahren war die Stadionerschliessung durch den ÖPNV von entscheidender Bedeutung. Ebenso musste der verbleibende KFZ-Verkehr kapazitätsgerecht an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz angebunden werden. Auch sollte der Stadionbau nicht zu Lasten der Wohnbebauung oder der Freiraum- und Naherholungsflächen gehen. Die für den Stadionbau erforderlichen Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt bzw. des Landes Baden-Württemberg.

4 Regionale Flächenverfügbarkeit

Durch die Konversion des ehemaligen Militärflugplatzes Bremgarten in ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet entstand in der Region zusätzlich die Notwendigkeit einer engeren regionalen Abstimmung (vgl. Abb. 1). Die Stadt Freiburg ist seit der Gründung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau im Jahr 1994 an diesem Projekt beteiligt. Fast 1'800 Arbeitsplätze gibt es aktuell im Gewerbepark Breisgau. Schon jetzt hat der Gewerbepark also mehr Beschäftigte als zu Zeiten der militärischen Nutzung. Damals gab es rund 1'500 Soldaten und Zivilbeschäftigte. Wenn in ca. acht bis zehn Jahren alle Flächen im Gewerbepark verkauft und bebaut sind, ist mit weiteren 1'000 bis 1'200 Arbeitsplätzen zu rechnen.

Darüber hinaus besteht seit 1994 mit der heutigen Wirtschaftsförderung Region Freiburg e.V. (WRF) ein gemeinsames Gremium des Stadtkreises Freiburg und der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, das als Ansprechpartner und Vertreter für die regionale Wirtschaftspolitik handelt. Die WRF betreibt eine regionale Gewerbeimmobilienbörse in Form einer "Suchmaschine" für Gewerbeflächen und Immobilien in der Region (☺₅).

Die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Aussenbereich haben sich in den letzten Jahren durch veränderte rechtliche und politische Rahmenbedingungen deutlich verringert. Der Bundesgesetzgeber hat zuletzt durch die am 20. September 2013 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuchs ausdrücklich bestimmt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Massnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat (BauGB § 1 Abs. 5 Satz 3). Darüber hinaus verfolgen sowohl die Bundes- als auch die Landesregierung bereits seit mehreren Jahren das politische Ziel, die Flächeninanspruchnahme durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen deutlich zu reduzieren.

Bereits der Regionalplan 1995 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (RSVO) enthält Ziele und Grundsätze für Schwerpunkte für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen mit bestimmten quantitativen Begrenzungen für die 150 Gemeinden in seinem Verbandsgebiet (RVSO 1995, 40). Bei der aktuell laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans, für die im letzten Quartal 2013 die Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf erfolgt ist, gibt es präzise Vorgaben für die Siedlungsentwicklung im Bereich Gewerbe (RVSO 2013, 14). Dabei wird jetzt zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereiche Gewerbe) unterschieden. Allen Gemeinden stehen gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Erweiterungen und Verlagerungen bereits ortsansässige Betriebe sowie für lokale Neugründungen zur Verfügung (Ziel 2.4.2.1). Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im



Abb. 1 Luftaufnahme des 1994 auf einem Militärflugplatz angelegten, interkommunalen Gewerbeparks "Breisgau" südlich von Freiburg. Neben der grossflächigen Thermischen Restabfallbehandlungs- und Energieerzeugungsanlage (TREA Breisgau) und einem Logistikzentrum von Lidl sind hier auch zahlreiche kleinere und mittlere Betriebe angesiedelt. Auch die fliegerische Nutzung für zivile Zwecke ist weiterhin möglich und daher ein positiver Standortfaktor.

Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe soll ein Orientierungswert in Höhe von drei bis fünf Hektaren für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. In begründeten Fällen können ausnahmsweise höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden, wenn der Flächenbedarf nachweislich von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind. Zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit werden die Siedlungsbereiche des Gewerbes in drei Kategorien unterschieden. Für die beiden Oberzentren als Kategorie A sollen zur Bestimmung des Flächenbedarfs Orientierungswerte grösser 20 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Für die neun Siedlungsbereiche der Kategorie B (überwiegend Mittelzentren) sollen Orientierungswerte bis 20 ha und für die 38 Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis zehn Hektaren zugrunde gelegt werden. Auch hier können in begründeten Fällen ausnahmsweise höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden, wenn die oben genannten, bei Gemeinden mit Eigenentwicklung vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind.

a) Gewerbliche Innenentwicklung

Der Freiburger Flächennutzungsplan von 1980 stellte nach der Fortschreibung im Jahre 1999, bei der auf eine 90 ha grosse Erweiterungsfläche für Gewerbe im westlichen Teil des Riesenfeldes verzichtet wurde, noch 686 ha gewerbliche Bauflächen dar, die inzwischen im Wesentlichen bebaut sind.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 wurde im Jahr 2005 auf den bestehenden gewerblichen Bauflächen im Innenbereich noch ein realisierbares Innenentwicklungspotenzial von ca. 20 ha (netto) für die Bereiche Produktion, Handwerk und Distribution ermittelt (*Stadt Freiburg i.Br.* 2006, 56). Die Schwerpunkte lagen damals in den Gewerbegebieten Hochdorf (ca. 9 ha) und Haid (ca. 8 ha). Insgesamt handelte es sich um ca. 23 ha noch unbebaute Gewerbeflächen, die für die Unterbringung von Betrieben aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Distribution geeignet waren. Es wurde damals davon ausgegangen, dass von diesem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial bis 2020 ca. 15 ha auf den über 5'000 m² grossen Restflächen bebaut werden können. Zu diesen 15 ha hinzugerechnet wurden weitere drei Hektaren, die bei einer Realisierung der Hälfte der damals noch vorhandenen Baulücken im Gewerbeflächenbereich unter 5'000 m² bebaut werden sollten. Ferner wurde im FNP 2020 das Gebiet des früheren Güterbahnhofs Nord neu als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 2). Während dieses ca. 26 ha netto umfassende, neue Gewerbegebiet damals überwiegend für die Bereiche Wissenschaft, Forschung und Dienstleistungen vorgesehen war, sollten ca. zwei Hektaren für den Bereich Handwerk genutzt werden. Somit ergab sich in der Gesamtstadt nach der Begründung zum FNP 2020 ein der Flächenbedarfsberechnung zu Grunde gelegtes Innenentwicklungspotenzial von ca. 20 ha bei den gewerblichen Bauflächen für Produktion, Handwerk und Distribution.



Abb. 2 Luftaufnahme des ehemaligen Güterbahnhofs, der grössten innenstadtnahen Entwicklungsfläche für einen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Forschung und Kultur. Westlich der Güterbahnlinie mit der denkmalgeschützten Halle des ehemaligen Ausbesserungswerkes liegt das Industriegebiet Nord mit der Neuen Messe und der Solvay Acetow GmbH, dem einst grössten Industriebetrieb Freiburgs.

Seit 2005 sind die für diese drei gewerblichen Bereiche damals noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale weitgehend bebaut worden. Dies gilt insbesondere für die früheren Flächenreserven in den Gewerbegebieten Haid und Hochdorf, in denen heute nur noch ganz geringe Restflächen für die Erweiterung bestehender Betriebe oder die neue Ansiedlung von Unternehmen vorhanden sind. Dagegen ist der für Handwerksbetriebe vorgesehene Teil des Gewerbegebiets im Güterbahnhof Nord inzwischen von zwei auf vier Hektaren vergrössert worden. Eine entsprechend grosse Teilfläche ist 2013 von der Freiburg Wirtschaftsimmobilien GmbH (FWI), der gemeinsamen Gewerbeimmobilientochter der Sparkasse Freiburg und der Freiburg Wirtschaft, Touristik und Messe GmbH (FWTM), erworben worden. Diese Fläche wird voraussichtlich spätestens 2016 komplett verkauft sein. Darüber hinaus wird die heute noch zur Verfügung stehende gewerbliche Baufläche für die Bereiche Produktion, Handwerk und Distribution in anderen Gewerbe- und Industriegebieten auf rund vier Hektaren geschätzt.

b) Gewerbliche Aussenentwicklung

Für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die Bereiche Produktion, Handwerk und Distribution wurde in der Begründung zum FNP 2020 für den Zeitraum von 2005–2020 auf der Grundlage der durchschnittlichen jährlichen Grundstücksverkäufe in den vorangegangenen 15 Jahren von jeweils vier Hektaren bei einer linearen Fortschreibung der Wert von 60 ha netto angesetzt (*Stadt Freiburg i.Br.* 2006, 55). Neben dem realisierbaren Innenentwicklungspotenzial von 20 ha wurde ein im Gewerbepark Breisgau zu realisierende Potenzial mit ebenfalls 20 ha angesetzt, so dass sich der Bedarf für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Aussenbereich auf der Freiburger Gemarkung von 20 ha netto belief, der unter Berücksichtigung der Erschliessungsflächen einen Bruttoflächenbedarf von 25 ha als Aussenentwicklung ergab.

Im Gewerbepark Breisgau, an dessen Entwicklung die Stadt Freiburg seit der Gründung des Zweckverbandes im Jahre 1994 als Verbandsmitglied mit einem Umlageanteil von 30 % beteiligt ist, stehen heute weitgehend erschlossene Gewerbeflächen – insbesondere für grossflächige Gewerbe- und auch Industrieansiedlungen – im Umfang von ca. 150 ha netto zur Verfügung. Davon sind seit Dezember 1996 bis Ende Januar 2014 bereits ca. 104.5 ha verkauft worden. 1.8 ha werden vom Zweckverband dauerhaft für Infrastrukturgebäude benötigt. 21.5 ha sind bereits durch (notarielle) Kaufoptionen für künftige Erweiterungen von bereits angesiedelten Betrieben gesichert. Für weitere 6.5 ha gibt es verbindliche Reservierungen, so dass insgesamt nur noch 15.5 ha für neue Kaufinteressenten zur Verfügung stehen.

Die noch nicht verkauften bzw. durch Kaufoptionen gesicherten Flächen reichen unter Berücksichtigung des bisherigen durchschnittlichen jährlichen Flächenbedarfs von sechs Hektaren nur noch für einen Zeitraum von vier bis fünf Jahren. Daher laufen derzeit bereits die planerischen Vorbereitungen für eine Erweiterung des Gewerbeparks in nordöstlicher Richtung.

Die 107 Investoren, die inzwischen im Gewerbepark Breisgau Grundstücke für ihre Firmen erworben haben, kommen zu drei Vierteln aus dem Oberzentrum Freiburg und den anderen 14 Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes und haben dort ca. 55 % der verkauften Fläche erworben. Die übrigen Firmen hatten ihren Sitz vorher meist in anderen Gemeinden in der näheren und weiteren Umgebung von Freiburg oder sind im Gewerbepark Breisgau gegründet worden. Inzwischen nehmen auch die überregionalen Ansiedlungen zu.

Die Stadt Freiburg hat inzwischen als einzige gewerbliche Aussenentwicklung die Süd-Erweiterung des Gewerbegebiets Haid durchgeführt (vgl. Abb. 3). Auf der Grundlage der im FNP 2020 neu dargestellten gewerblichen Baufläche mit ca. 17 ha brutto wurde inzwischen ein Bebauungsplan mit zehn Hektaren Nettobaufläche aufgestellt, der seit 2010 rechtskräftig ist. Die Erschliessung wurde 2013 fertiggestellt. Die ersten Ansiedlungen mit den Firmen Schaub und Würth haben begonnen.



Abb. 3 Das zukünftige Gewerbegebiet “Haid-Süd” mit den bereits angelegten Erschliessungsstrassen. An dieser markanten südlichen Einfahrtsschneise nach Freiburg sollen emissionsfreie Betriebe in moderner und gewagter Architektur – zum Beispiel in Form einer Solarpyramide – als futuristisches Wahrzeichen dieser Stadt angesiedelt werden.

5 Wirtschaftsimmobiliemarkt

Ein alter badischer Spruch lautet: “Wenn Frankreich nicht wär, läg Freiburg am Meer” und wäre dann wahrscheinlich noch teurer!

Der Wirtschaftsimmobiliemarkt in Freiburg ist davon geprägt, dass wenige Wirtschaftsflächen steigende Preise bedingen. Noch drastischer ist dies im Wohnungsimmobiliensbereich zu beobachten: Nach einer Studie des Immobilienportals IMMOWELT sind die Preise für Eigentumswohnungen in Freiburg in den letzten fünf Jahren um 50 % gestiegen. Eine geringe Leerstandsquote hat steigende Büromieten in der City zur Folge. Wegen der bereits erreichten Spitzenstellung ist nur eine geringe Steigung bei Einzelhandelsmieten zu verzeichnen. Die Mieten für Handwerk und Produktion sind traditionell stabil. Die Spreizung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zwischen Stadt und Umland nimmt zu (vgl. Abb. 4).

Der Büroimmobiliemarkt in Freiburg erweist sich auch in den Jahren 2013/2014 als sehr stabil. Geringe Leerstandquoten, insbesondere im Citybereich, sorgen für Spitzenmieten von 14.80 €/m². Im Durchschnitt liegen die Büromieten in der Stadt um die 10.50 €/m². In der Peripherie sind die Büroflächen stabil zwischen 7.30 und 8.80 €/m² im Durchschnitt. Die Neuzugänge von Büroflächen sind in den letzten Jahren verhalten. Dementsprechend beträgt die Leerstandsquote

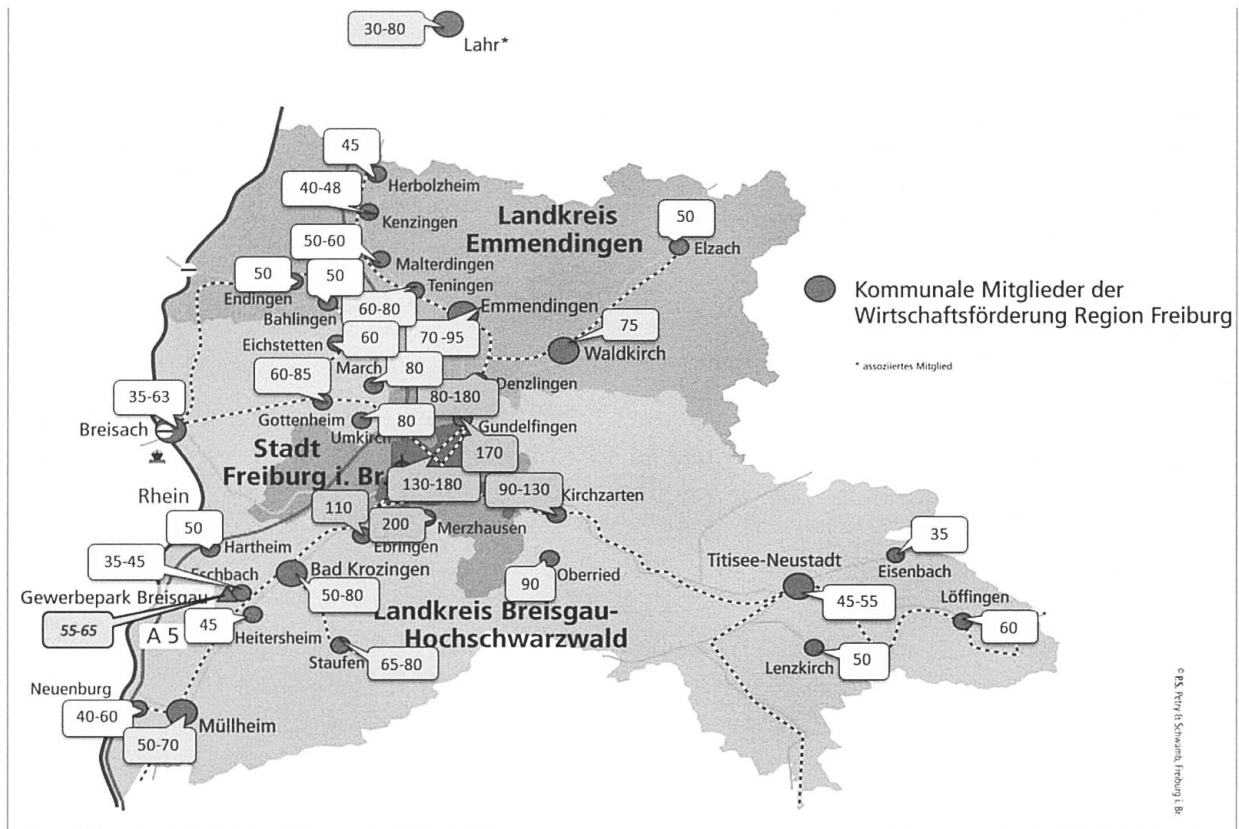


Abb. 4 Bodenrichtwerte (Bodenpreise in €/m²) in ausgewählten Gemeinden der Wirtschaftsregion Freiburg 2014. Unübersehbar ist das grosse Gefälle zwischen der Kernstadt und der in ihrem Sog liegenden Umlandgemeinden einerseits und zwischen den ländlichen Gebieten im Schwarzwald und im Rheintiefland andererseits.

nur 1.2 %. Dies wird sich mit den aktuellen Projektentwicklungen an der Bahnhofsachse und auf dem Areal des Güterbahnhofs Nord ändern. Zurzeit beträgt die durchschnittliche Bürofläche pro Arbeitsplatz rund 22 m².

Die Mieten im Einzelhandel liegen im Citybereich der 1A Lage bei kleineren Flächen bei 143 €/m² in der Spitze. Wesentliche Steigerungen im Vergleich zu den Vorjahren werden nicht registriert. Die Durchschnittsmieten in den 1A Lagen liegen bei ca. 77 €/m². In Citynebenlagen können bis zu 33 €/m² erzielt werden. Keine Steigerungen bei den Mieten sind im Einzelhandelsbereich in den Stadtteilzentren zu verzeichnen. Im Gegenteil, hier sind die Durchschnittsmieten teilweise sogar leicht rückläufig und liegen jetzt zwischen 9.60 und 15.50 €/m².

Ebenfalls keine Steigerungen erfahren Mietzinsen für Logistik und Lagerflächen zwischen 3.60 und 4.50 €/m² je nach Standard. Service und Ausstellungsflächen erzielen zwischen 5.20 und 6.20 €/m² Miete. Kaufpreise für Gewerbegrundstücke sind leicht gestiegen und liegen zurzeit bei ca. 180 €/m². Die Erweiterung Haid Süd wird – nach Berechnungen des Gutachterausschusses – beispielsweise für 180 €/m² angeboten (die Zahlen wurden von der Bulwien Gesa AG zum sog. RIWIS Report in Zusammenarbeit mit der FWI erhoben.).

6 Zukünftige Entwicklung

In der Stadt Freiburg wird zurzeit ein Perspektivplan diskutiert. Der Perspektivplan soll Flächen benennen, auf denen überhaupt noch ein Flächenwachstum der Stadt Freiburg möglich ist. Der Dienstleistungssektor ist auf Flächen an der Bahnhofsachse und z. B. im Güterbahnhofsareal auf nahe Zukunft gut versorgt. Durch die Konzentration der städtischen Verwaltung in einem neuen Rathaus, werden zahlreiche Innenstadtstandorte für andere Dienstleister frei. Die Umgestaltung des Rotteck- und Friedrichrings mit einer neuen Stadtbahn zieht eine Vielzahl von privaten Investitionen nach sich, wie z. B. die Ansiedlung eines Motel One Hotels oder anderer Bürogebäude, wie z. B. das Colombi-Eck etc.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung können neue Wirtschaftsflächen für Produktion und Handwerk nur durch die Erweiterung bestehender Gewerbegebiete erfolgen. Hierzu bietet sich in erster Linie das Gewerbegebiet Hochdorf an, das mit dem Bau des dritten und vierten Gleises sowie dem sechsspurigen Ausbau der A5 eine moderate Erweiterung in die Oberen Schlattmatten erfahren kann, sowie die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Gemeinde March am Autobahnkreuz Nord.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands hat im Februar 2012 die Erweiterung des Gewerbeparks Breisgau um bis zu 25 ha Netto-Gewerbefläche beschlossen, zu der noch zusätzlich ca. 20 ha als Ausgleichs- und Verkehrsflächen benötigt werden. Seit dem Herbst 2012 läuft das Verfahren zur notwendigen Änderung der Flächennutzungspläne der drei betroffenen Gemarkungsgemeinden, mit dem der erste Erweiterungsabschnitt mit 10.3 ha Netto-Gewerbefläche planerisch vorbereitet wird. Dieses Gebiet soll voraussichtlich 2016 erschlossen und ab 2017 bebaut werden. Der zweite Abschnitt steht voraussichtlich frühestens ab 2020 zur Verfügung. Die Erweiterung soll vor allem der – zumindest teilweisen – Befriedigung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs des Oberzentrums Freiburg dienen.

Vom Gewerbepark Breisgau liegt der Industriepark Fessenheim keine drei Kilometer Luftlinie vom Rhein entfernt und keine 20 km vom ehemaligen Militärflughafen Meyenheim im Elsass. Ganz in der Nähe liegt das Kernkraftwerk Fessenheim. Der Gewerbepark Breisgau ist Mitglied des grenzüberschreitenden Zweckverbands Oberrhein, der u. a. die neue Rheinbrücke zwischen Fessenheim und Hartheim gebaut hat. Der Gewerbepark könnte sich bei den anstehenden Konversionen des Kernkraftwerks Fessenheim und des Militärflugplatzes Meyenheim einbringen. Visionär wäre ein binationaler, deutsch-französischer Gewerbepark am Rhein.

Für die Wirtschaftsentwicklung im Oberrheinraum sind vor allem auch überregionale und internationale Kooperationen von entscheidender Bedeutung, insbesondere weil hier die Mantelbevölkerung in den meist kleinen Teilräumen fehlt und der Grossraum Oberrhein insgesamt eine begrenzte Wirtschaftskraft sowie eine starke strukturelle Spezialisierung aufweist. Bei der Bildung solcher Kooperationen kommt der Stadt Freiburg auch zukünftig eine zentrale Rolle zu.

Die Bemühungen um eine Anerkennung des Oberrheinraumes als “trinationaler metropolitane Verflechtungsraum” (Metropolregion) werden deshalb von der Stadt ausdrücklich unterstützt. Die strukturelle interregionale und internationale Vernetzung des Oberrheinraums ist eine wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Freiburg auf dem globalen Markt.

Literatur

- Stadt Freiburg i.Br. (Hrsg.) 2006. *Flächennutzungsplan 2020 – Teil A Begründung*. Freiburg, 1–138.
- Regionalverband Südlicher Oberrhein (RVSO) 2013. *Regionalplan Südlicher Oberrhein – Gesamtfortschreibung*. Freiburg, 1–95.
- Regionalverband Südlicher Oberrhein (RVSO) 1995. *Regionalplan 1995*. Freiburg, 1–144.

Internetquellen

- 1 <http://www.badische-zeitung.de/freiburg/verwaltung-der-uniklinik-zieht-aufs-brielmann-gelaende—67161216.html> [letzter Zugriff: 16.1.2015]
- 2 <http://www.badische-zeitung.de/freiburg/freiburg-masterplan-fuer-die-uniklinik-21—38810690.html> [letzter Zugriff: 16.1.2015]
- 3 <http://www.badische-zeitung.de/freiburg/die-uniklinik-veraendert-ihr-gesicht-fuer-400-millionen-euro—50082975.html> [letzter Zugriff: 16.1.2015]
- 4 <http://www.badische-zeitung.de/freiburg/freiburger-uni-baut-einen-campus-am-flugplatz—73090585.html> [letzter Zugriff: 16.1.2015]
- 5 <http://www.gewerbeimmo-region.freiburg.de> [letzter Zugriff: 16.1.2015]