

STEK VIERNHEIM

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE WOHN- UND GEWERBESTANDORTE (AUSWAHL)

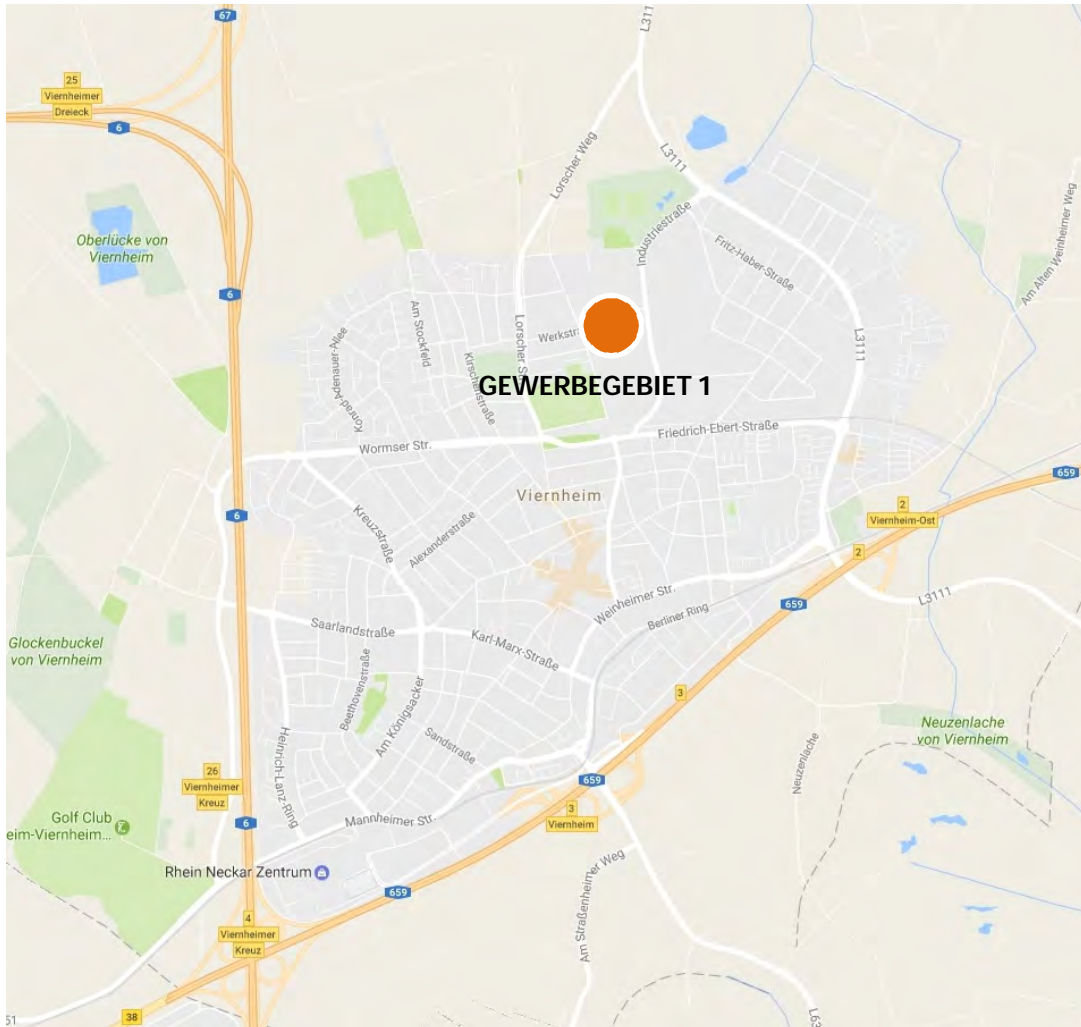


BILDNACHWEIS: STADT VIERNHEIM

HAMBURG, 19. JANUAR 2017

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIET 1

PROJEKTINFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Gewachsener Standort aus den 1960er Jahren.
- Die Gewerbeflächen sind vollständig erschlossen und bebaut.
- Heterogene Nutzungsmischung aus Gewerbe, Industrie, Logistik, Handwerk sowie vereinzelt historisch gewachsene Wohnbebauung.
- Flächenpotenziale ergeben sich aus teilweise mindergenutzten Grundstücken oder Leerstand (Brachflächen).
- Im Jahr 2009 wurde bereits ein Entwicklungskonzept für den Standort erarbeitet.

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIET 1

LUFTBILD



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIET 1

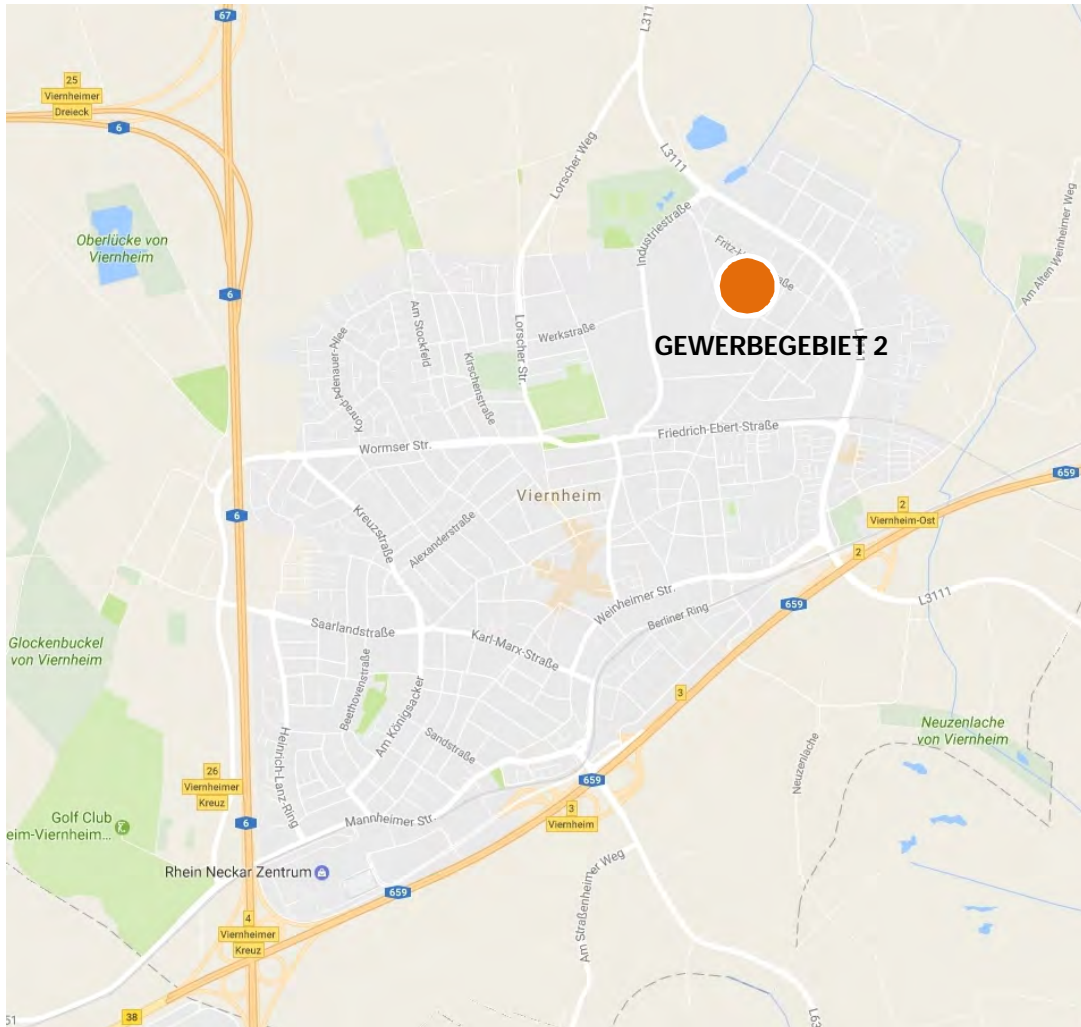
IMPRESSIONEN



BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIET 2

PROJEKTINFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Gewachsener Standort aus den 1970er (südwestlicher Bereich) und den 1980er (nordöstlicher Bereich) Jahren.
- Gewerbeflächen vollständig erschlossen und bebaut.
- Ähnliche heterogene Nutzungsmischung wie im Gewerbegebiet 1 aus Gewerbe, Industrie, Logistik, Handwerk sowie vereinzelt historisch gewachsene Wohnbebauung.
- Flächenpotenziale ergeben sich aus teilweise mindergenutzten Grundstücken oder Leerstand (Brachflächen).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIET 2

LUFTBILD



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIET 2

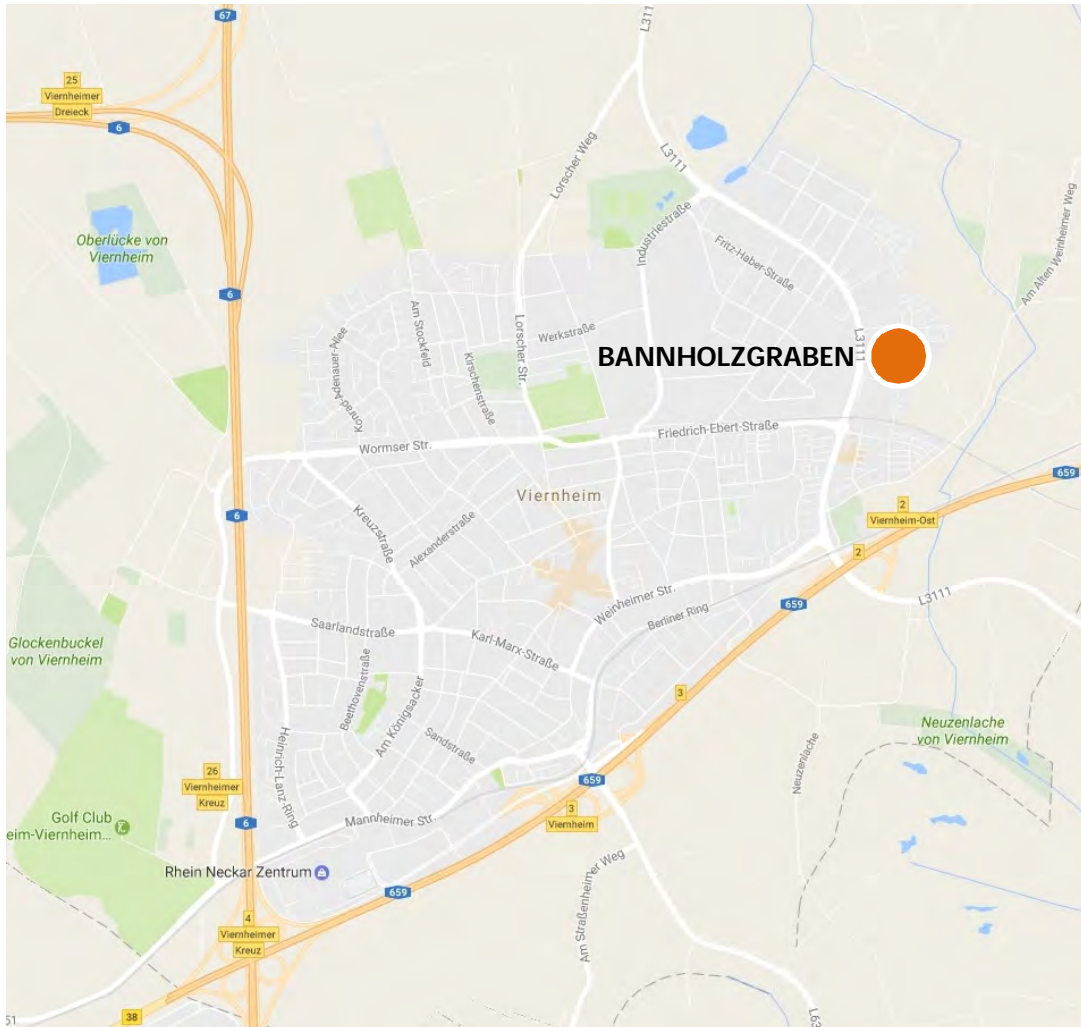
IMPRESSIONEN



BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – BANNHOLZGRABEN (GEWERBEGEBIET)

PROJEKTINFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Im Gewerbestandort am Bannholzgraben haben sich emissionsarme Gewerbebetriebe niedergelassen.
- Der Standort übernimmt als Gewerberiegel eine Pufferfunktion zwischen der Landesstraße 3111 und dem Wohngebiet am Bannholzgraben
- Der Fokus liegt auf Dienstleistungen sowie kfz-bezogene Nutzungen.
- Im südlichen Bereich unterhalb der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein Mischgebiet.
- Dort befinden sich ein Nahversorgungszentrum (REWE, Rossmann, KiK, Sparkasse, Apotheke) sowie Büroimmobilien.
- Die gewerblich genutzten Flächen umfassen rund 6,3 Hektar, auf das Mischgebiet entfallen weitere 2,7 Hektar.
- Dies entspricht einem Anteil von 13,8 bzw. 5,9 Prozent des Entwicklungsgebietes.

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – BANNHOLZGRABEN (GEWERBEGEBIET)

LUFTBILD



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – BANNHOLZGRABEN (GEWERBEGEBIET)

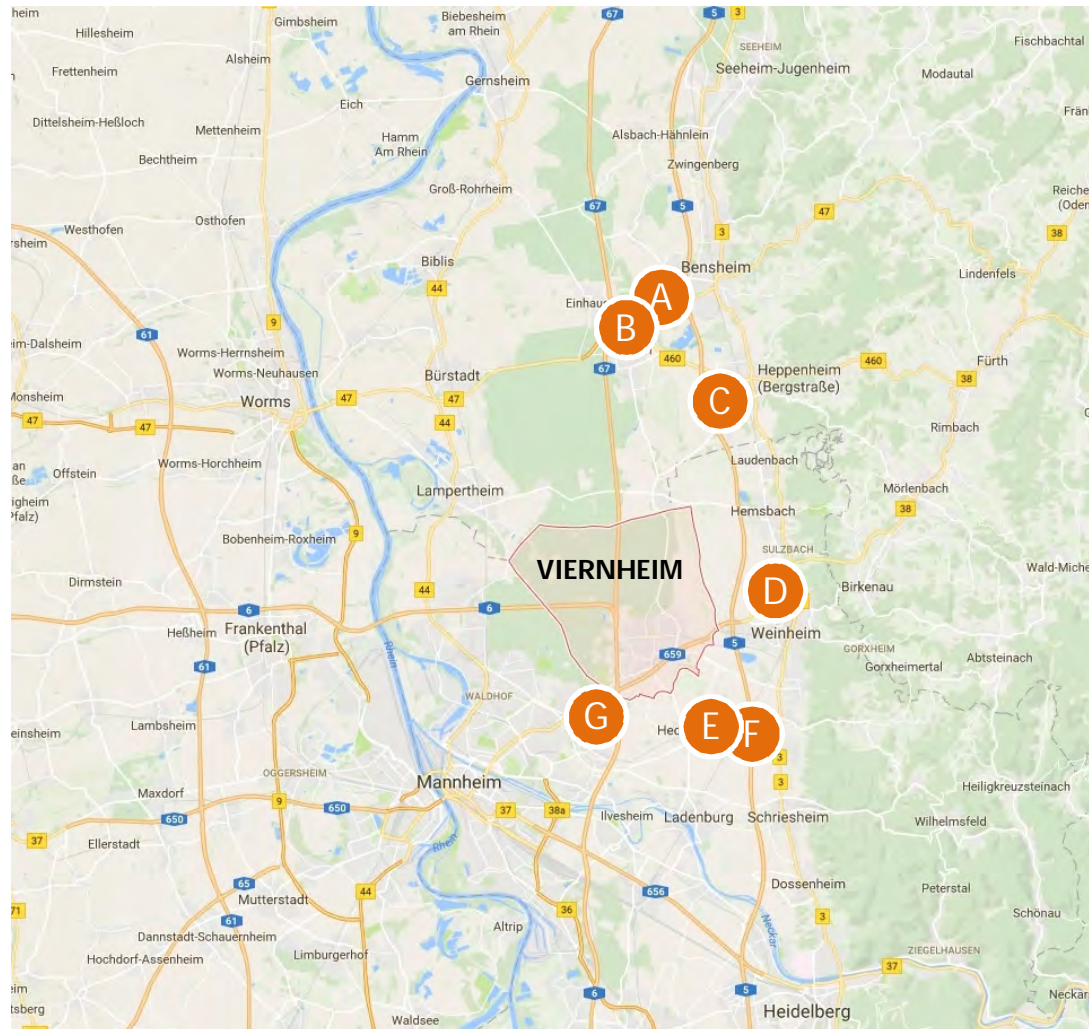
IMPRESSIONEN



BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBE GEBIETE IM UMLAND

ÜBERBLICK BESICHTIGUNG WETTBEWERBSSTANDORTE



BESICHTIGTE GEWERBESTANDORTE:

- A. Gewerbegebiet Stubenwald, Bensheim
- B. Gewerbegebiet Im Daubhart, Lorsch
- C. Gewerbegebiet Tiergartenstraße/Süd, Heppenheim
- D. Technologiepark Weinheim
- E. Gewerbegebiet Nord & Süd, Heddeshheim
- F. Gewerbepark Hirschberg
- G. Gewerbegebiet Taylor Barracks, Mannheim-Vogelstang

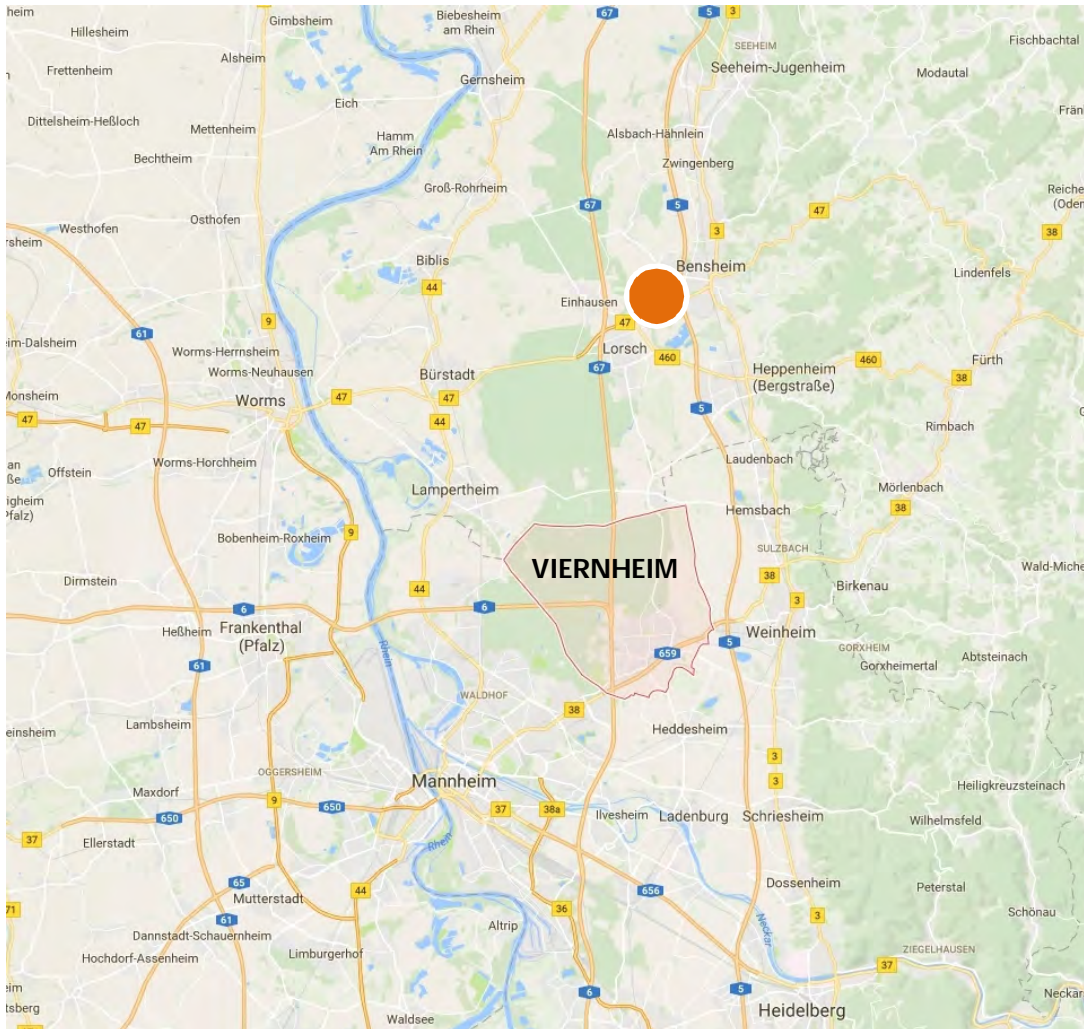
QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET STUBENWALD, BENSHEIM

LAGE IN DER REGION | INFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

DATEN:

- Gesamtfläche: ca. 45,0 ha (brutto)
- Verfügbare Fläche: 7,5 ha (0,5–4,8 ha)
- Kaufpreis: unbekannt
- Eigentümer: Stadt Bensheim
- Gewerbesteuerhebesatz: 355 %
- Bauplanungsrecht: GE, GRZ 06–0,8

LAGE:

- Anschlussstelle Autobahn: A 5 Bensheim direkt, A 67 Lorsch (2 km)
- Anschlussstelle Bundesstraße: B 47 direkt
- Bahnhof: Bensheim (2 km)
- Flughafen: Frankfurt Airport (49 km)

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET STUBENWALD, BENSHEIM

LUFTBILD | STRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR:

- Handwerk & Kleingewerbe:
- Produzierendes Gewerbe: ++
- Logistik & Transport:
- Einzelhandel (inkl. Autohäuser): ++
- Dienstleistungen: ++
- Sonstige: ++

BRANCHENSCHWERPUNKTE:

- IT/Elektronik
- Automotive
- Pharmaindustrie/Medizintechnik

ANMERKUNGEN:

- Hoher Büroanteil, Freizeitnutzungen
- Internationale Unternehmen wie SAP, TE Connectivity, SUZUKI und Jungheinrich

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

+ BRANCHE AM STANDORT ANSÄSSIG | ++ BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT | +++BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT STARK

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET STUBENWALD, BENSHEIM

IMPRESSIONEN



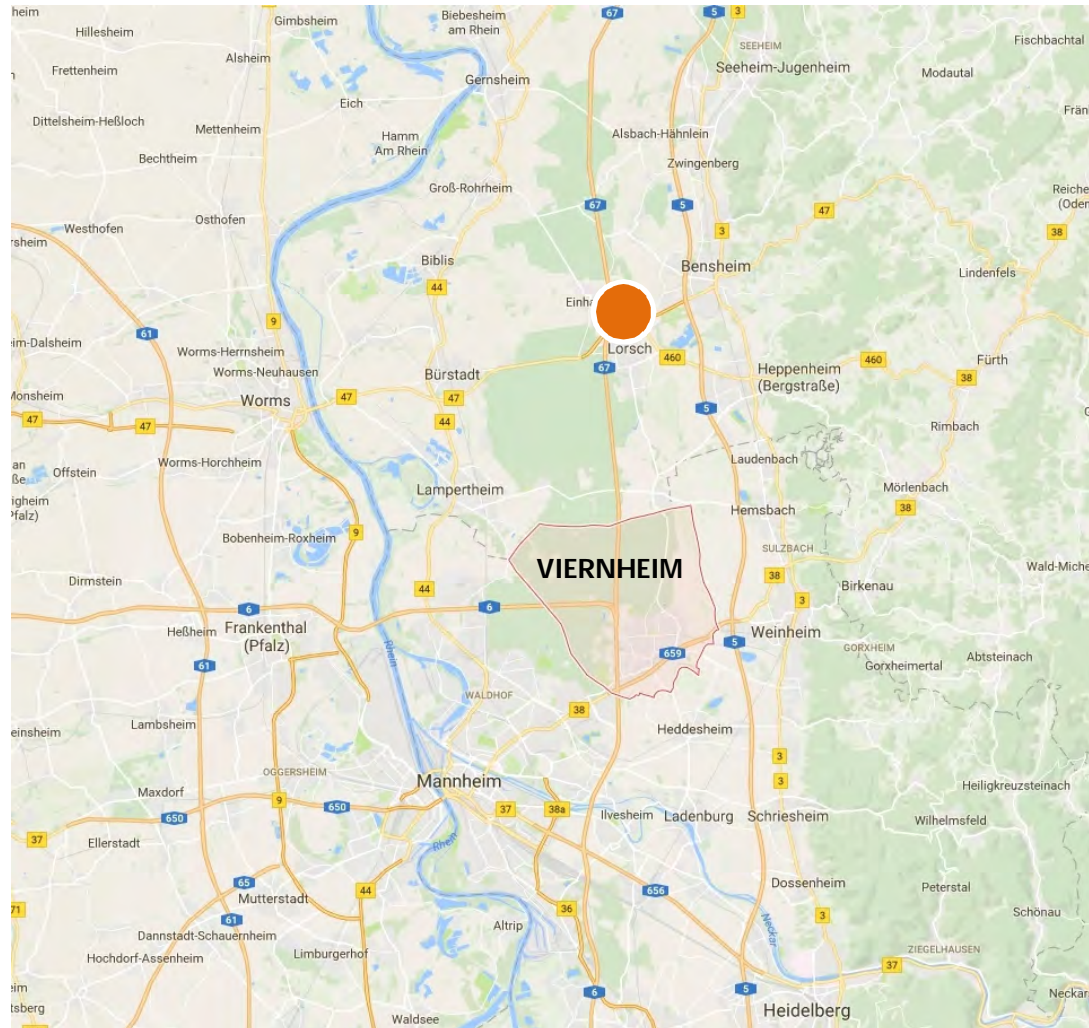
BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET IM DAUBHART, LORSCH

LAGE IN DER REGION | INFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

DATEN:

- Gesamtfläche: ca. 30 ha (brutto)
- Verfügbare Fläche: ca. 1,6 ha (ab 0,45 ha)
- Kaufpreis: unbekannt
- Eigentümer: Stadt Lorsch
- Gewerbesteuerhebesatz: 330 %
- Bauplanungsrecht: GE, GRZ 0,8

LAGE:

- Anschlussstelle Autobahn: A 67 Lorsch direkt, A 5 Bensheim (2 km)
- Anschlussstelle Bundesstraße: B 47 direkt
- Bahnhof: Lorsch (0,5 km)
- Flughafen: Frankfurt Airport (48 km)

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET IM DAUBHART, LORSCH

LUFTBILD | STRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR:

- Handwerk & Kleingewerbe:
- Produzierendes Gewerbe: ++
- Logistik & Transport: ++
- Einzelhandel (inkl. Autohäuser): ++
- Dienstleistungen: +
- Sonstige: +

BRANCHENSCHWERPUNKTE:

- Maschinenbau
- Produktion
- Logistik

ANMERKUNGEN:

- 24-Betrieb ist durchführbar

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

+ BRANCHE AM STANDORT ANSÄSSIG | ++ BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT | +++BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT STARK

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET IM DAUBHART, LORSCH

IMPRESSIONEN

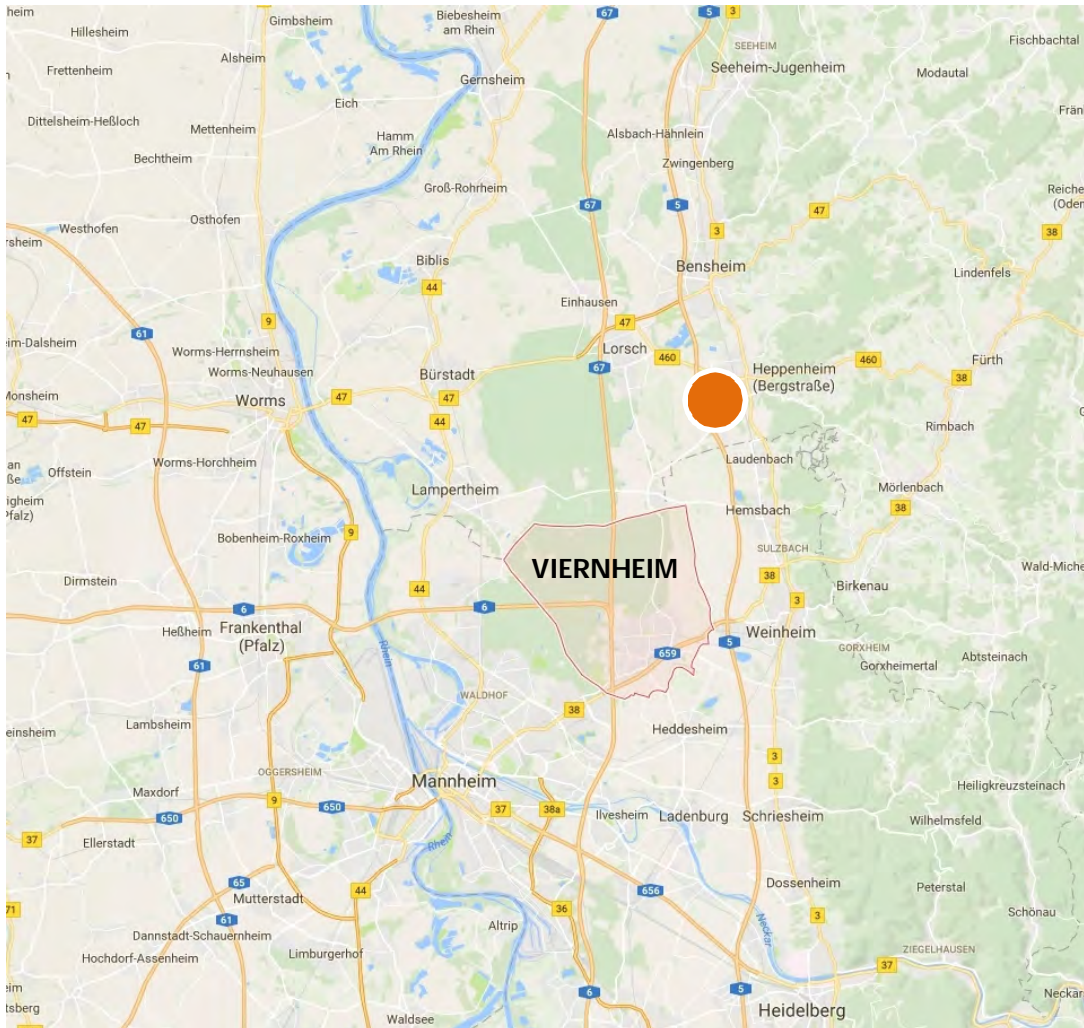


BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBE GEBIETE IM UMLAND GEWERBE GEBIET TIERGARTENSTRASSE/SÜD, HEPPENHEIM

LAGE IN DER REGION | INFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

DATEN:

- Gesamtfläche: unbekannt
- Verfügbare Fläche: 9,8 ha (1,2–4,0 ha)
- Kaufpreis: unbekannt
- Eigentümer: Stadt Hirschberg
- Gewerbesteuerhebesatz: 380 %
- Bauplanungsrecht: GE

LAGE:

- Anschlussstelle Autobahn: A 5 Heppenheim direkt, A 67 Lorsch (5 km)
- Anschlussstelle Bundesstraße: B 3, B 460 direkt
- Bahnhof: Heppenheim (2 km)
- Flughafen: Frankfurt Airport (47 km)

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND GEWERBEGEBIET TIERGARTENSTRASSE/SÜD, HEPPENHEIM

LUFTBILD | STRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR:

- Handwerk & Kleingewerbe: +
- Produzierendes Gewerbe: ++
- Logistik & Transport: +
- Einzelhandel (inkl. Autohäuser): ++
- Dienstleistungen: ++
- Sonstige: +

BRANCHENSCHWERPUNKTE:

- Pharmazie
- Medizintechnik
- Nahrungsmittelindustrie
- Elektronik

ANMERKUNGEN:

- Erweiterung Gewerbegebiet Süd umfasst 22 ha (netto)

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

+ BRANCHE AM STANDORT ANSÄSSIG | ++ BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT | +++BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT STARK

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND GEWERBEGEBIET TIERGARTENSTRASSE/SÜD, HEPPENHEIM

IMPRESSIONEN



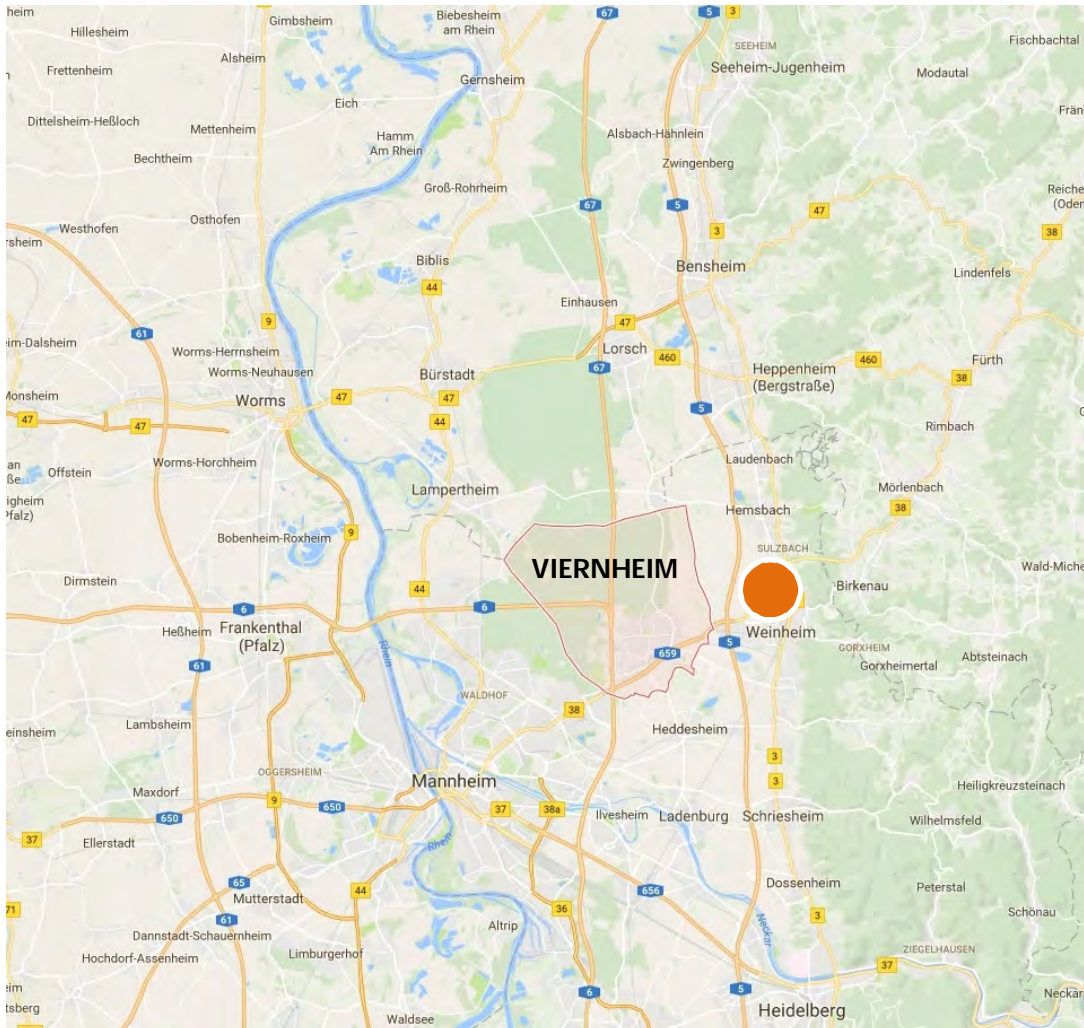
BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

TECHNOLOGIEPARK WEINHEIM

LAGE IN DER REGION | INFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

DATEN:

- Gesamtfläche: 10 ha (brutto), 7,1 ha (netto)
- Verfügbare Fläche: ca. 3,2 ha
- Kaufpreis: unbekannt
- Eigentümer: Freudenberg Real Estate GmbH
- Gewerbesteuerhebesatz: 350 %
- Bauplanungsrecht: GRZ 0,6

LAGE:

- Anschlussstelle Autobahn: A 5 Kreuz Weinheim (2 km), A 659 Kreuz Weinheim (2 km)
- Anschlussstelle Bundesstraße: B 38 (0,5 km)
- Bahnhof: Weinheim (1 km)
- Flughafen: Frankfurt Airport (60 km)

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

TECHNOLOGIEPARK WEINHEIM

LUFTBILD | STRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR:

- Handwerk & Kleingewerbe:
- Produzierendes Gewerbe: ++
- Logistik & Transport:
- Einzelhandel (inkl. Autohäuser):
- Dienstleistungen: ++
- Sonstige: +

BRANCHENSCHWERPUNKTE:

- Technologieorientierte Unternehmen
- Dienstleistungen

ANMERKUNGEN:

- Grenzt an den Industriepark Weinheim an, der ebenfalls Teil der Freudenberg Gruppe ist.

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

+ BRANCHE AM STANDORT ANSÄSSIG | ++ BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT | +++BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT STARK

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

TECHNOLOGIEPARK WEINHEIM

IMPRESSIONEN



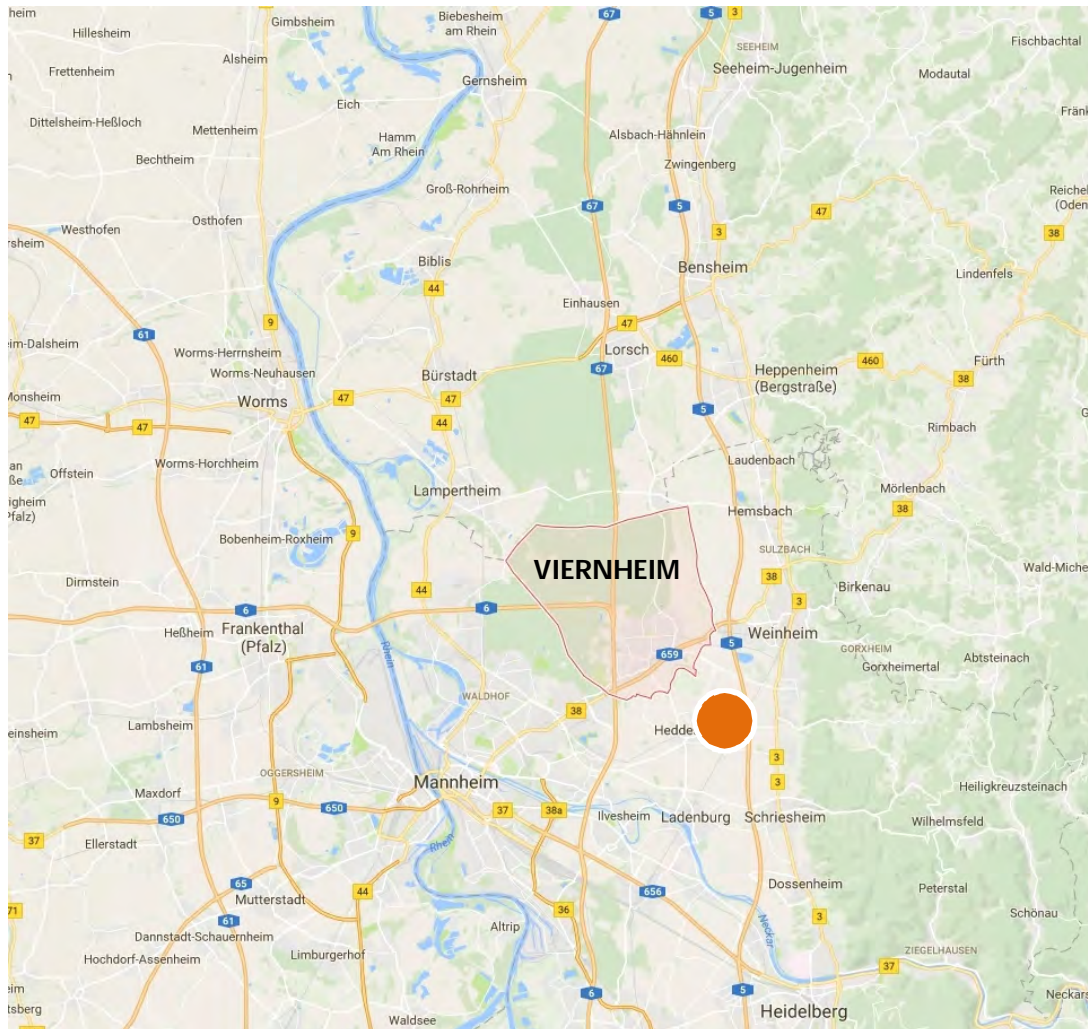
BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET NORD & SÜD, HEDDESHEIM

LAGE IN DER REGION | INFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

DATEN:

- Gesamtfläche: ca. 80,0 ha (brutto)
- Verfügbare Fläche: unbekannt
- Kaufpreis: unbekannt
- Eigentümer: Gemeinde Heddesheim
- Gewerbesteuerhebesatz: 320 %
- **Bauplanungsrecht: GE, GRZ 06-0,8**

LAGE:

- Anschlussstelle Autobahn: A 5 Hirschberg direkt
- Anschlussstelle Bundesstraße: B 3 (2 km)
- Bahnhof: Heddesheim/Hirschberg (0 km)
- Flughafen: Frankfurt Airport (64 km)

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET NORD & SÜD, HEDDESHEIM

LUFTBILD | STRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR:

- Handwerk & Kleingewerbe: +
- Produzierendes Gewerbe: +
- Logistik & Transport: ++
- Einzelhandel (inkl. Autohäuser): +
- Dienstleistungen: ++
- Sonstige: +

BRANCHENSCHWERPUNKTE:

- Logistik
- Dienstleistungen

ANMERKUNGEN:

- Der Standort soll kurzfristig an das S-Bahnnetz angeschlossen werden.
- Gebietsumrisse nicht bekannt

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

+ BRANCHE AM STANDORT ANSÄSSIG | ++ BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT | +++BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT STARK

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET NORD & SÜD, HEDDESHEIM

IMPRESSIONEN



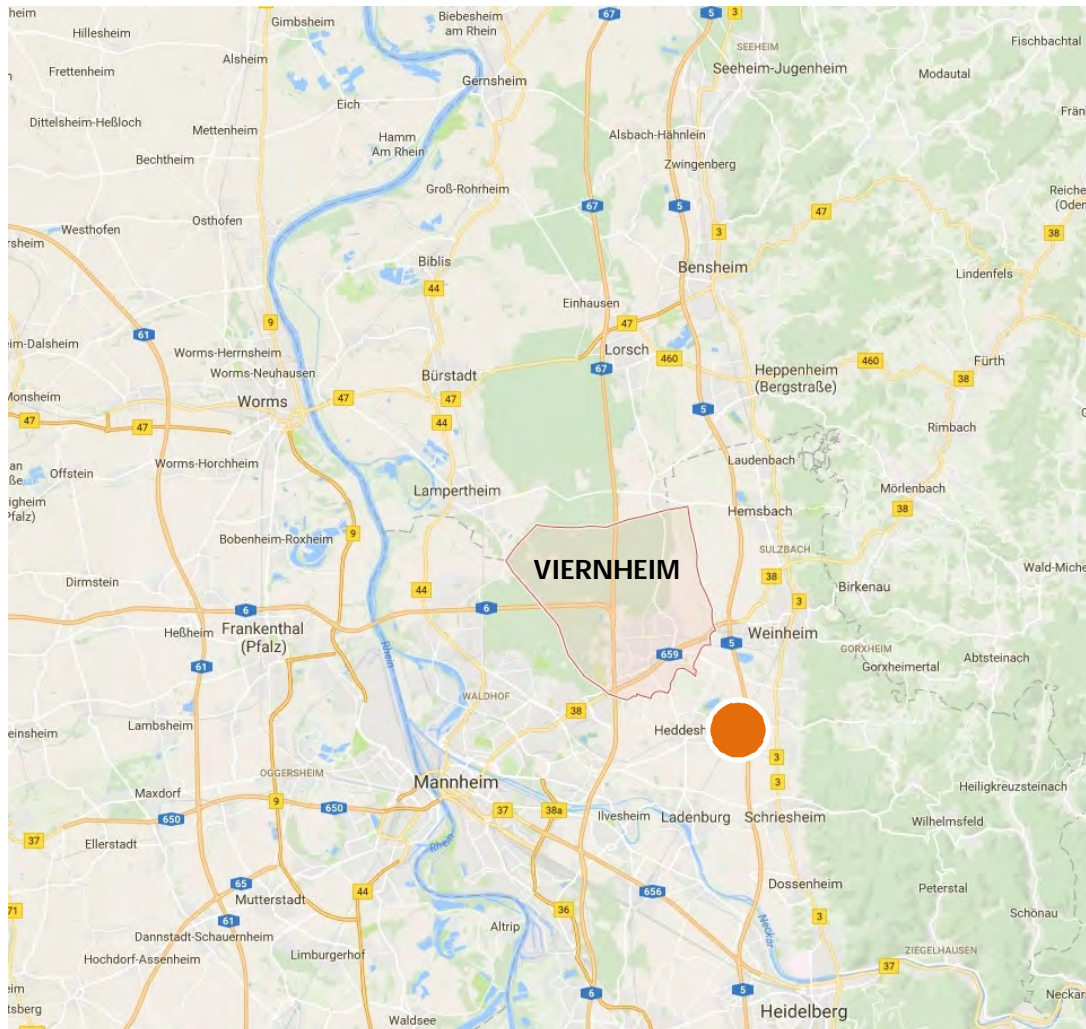
BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEPARK HIRSCHBERG

LAGE IN DER REGION | INFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

DATEN:

- Gesamtfläche: ca. 20 ha (brutto)
- Verfügbare Fläche: keine
- Kaufpreis: unbekannt
- Eigentümer: Gemeinde Hirschberg
- Gewerbesteuerhebesatz: 320 %
- Bauplanungsrecht: unbekannt

LAGE:

- Anschlussstelle Autobahn: A 5 Hirschberg direkt
- Anschlussstelle Bundesstraße: B 3 (2 km)
- Bahnhof: Heddesheim/Hirschberg (0 km)
- Flughafen: Frankfurt Airport (64 km)

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEPARK HIRSCHBERG

LUFTBILD | STRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR:

- Handwerk & Kleingewerbe:
- Produzierendes Gewerbe: ++
- Logistik & Transport: +
- Einzelhandel (inkl. Autohäuser): +
- Dienstleistungen: +
- Sonstige: +

ANMERKUNGEN:

- Der Standort soll kurzfristig an das S-Bahnnetz angeschlossen werden.
- Aktuell ca. 1.000 Arbeitsplätze am Standort.
- Es bestehen Erweiterungspotenziale südlich des Standortes.

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

+ BRANCHE AM STANDORT ANSÄSSIG | ++ BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT | +++BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT STARK

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEPARK HIRSCHBERG

IMPRESSIONEN

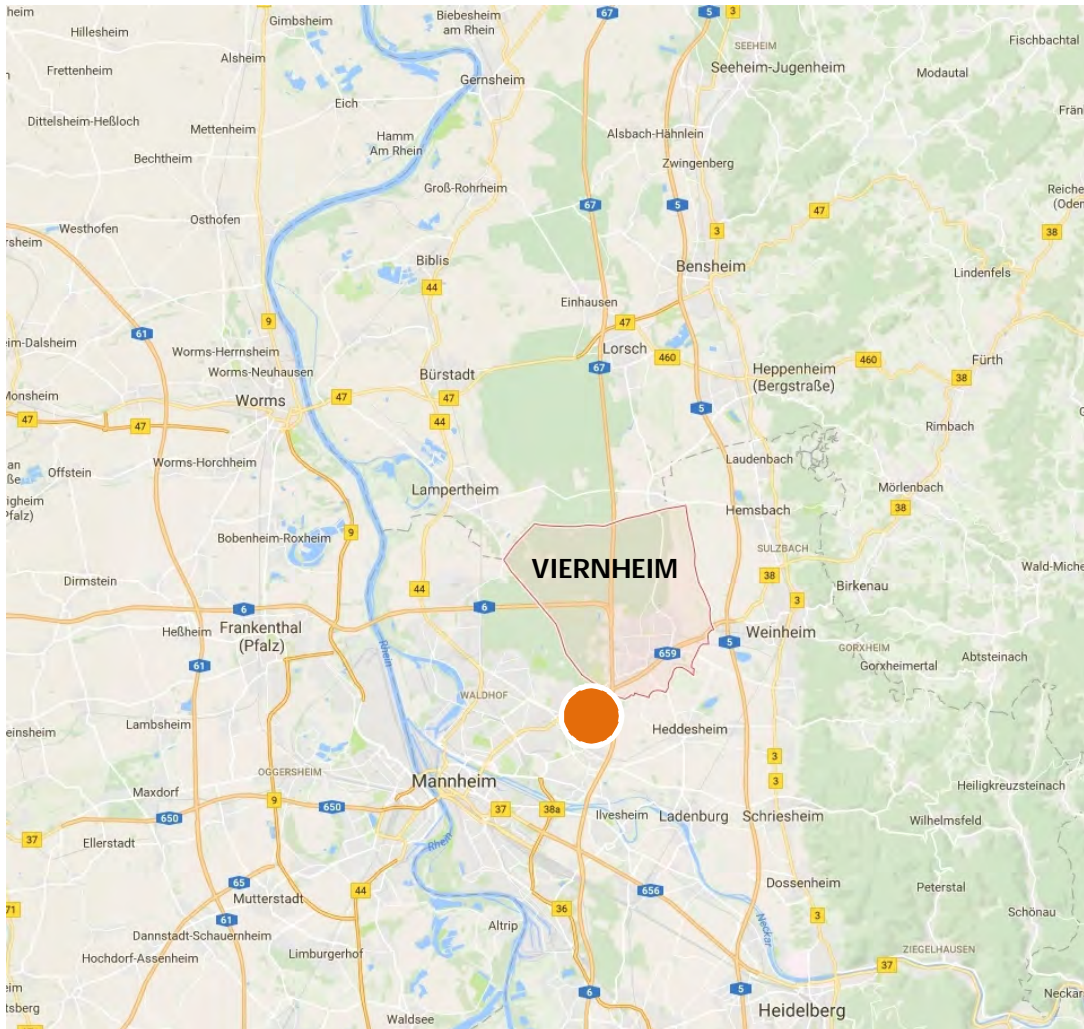


BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBE GEBIETE IM UMLAND GEWERBE GEBIET TAYLOR BARRACKS, MANNHEIM-VOGELSTANG

LAGE IN DER REGION | INFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

DATEN:

- Gesamtfläche: ca. 45 ha (brutto) Konversionsflächen
- Verfügbare Fläche: unbekannt
- Kaufpreis: unbekannt
- Eigentümer: MWS Projektentwicklungsgesellschaft
- Gewerbesteuerhebesatz: 430 %
- Bauplanungsrecht: unbekannt

LAGE:

- Anschlussstelle Autobahn: A 6 Viernheimer Kreuz (1 km), A 659 Viernheimer Kreuz (1 km)
- Anschlussstelle Bundesstraße: B 38 direkt
- Bahnhof: Mannheim-Käfertal (4 km)
- Flughafen: Frankfurt Airport (61 km)

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET TAYLOR BARRACKS, MANNHEIM-VOGELSTANG

LUFTBILD | STRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR:

- Handwerk & Kleingewerbe:
- Produzierendes Gewerbe:
- Logistik & Transport: ++
- Einzelhandel (inkl. Autohäuser): ++
- Dienstleistungen:
- Sonstige: +

BRANCHENSCHWERPUNKTE:

- Möbelfachmärkte
- Logistik

ANMERKUNGEN:

- Die Konversionsflächen umfassen ca. 45 ha (brutto). Hinzu kommen die Flächen des Kurpfalz Centers sowie der Möbelmärkte und Coca Cola.

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

+ BRANCHE AM STANDORT ANSÄSSIG | ++ BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT | +++BRANCHE PRÄGT DEN STANDORT STARK

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIET TAYLOR BARRACKS, MANNHEIM-VOGELSTANG

IMPRESSIONEN



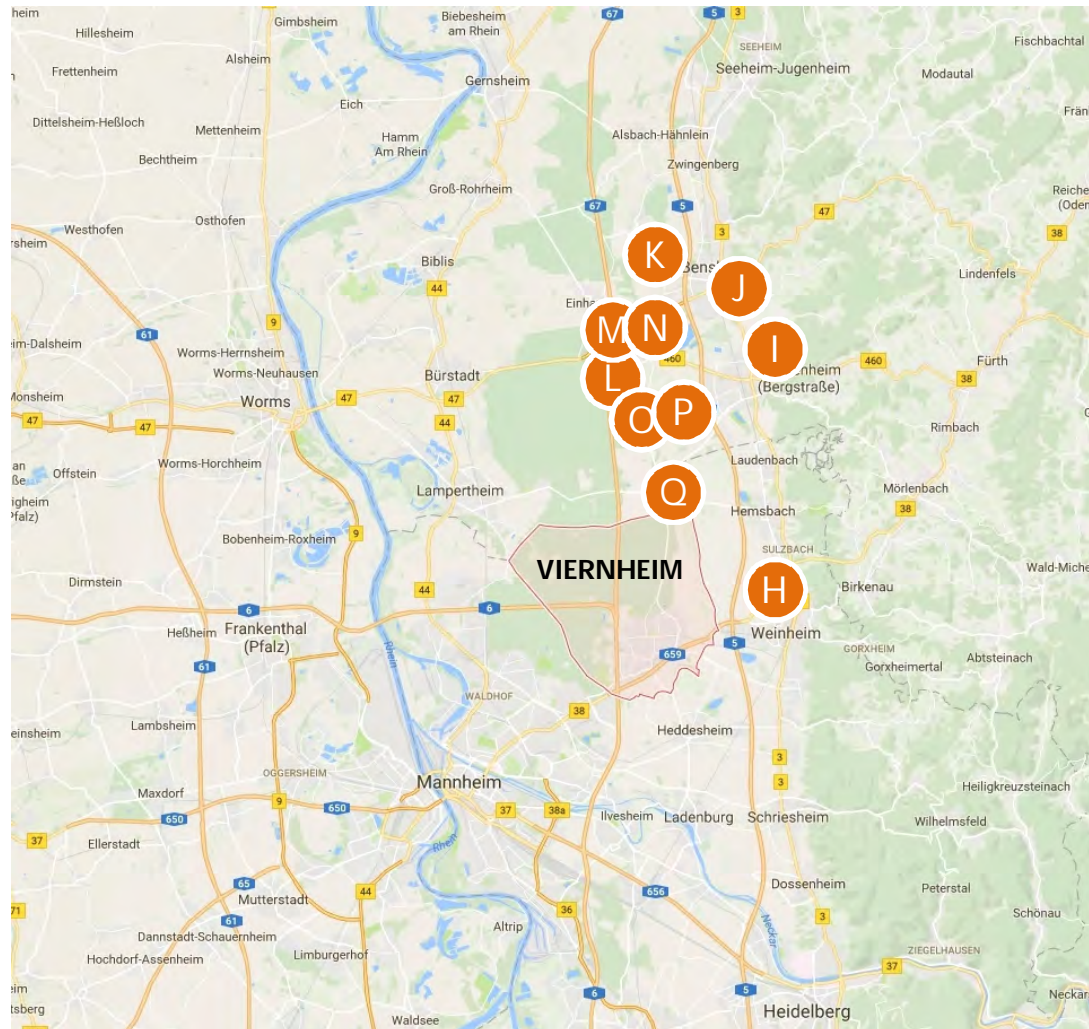
BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG GEWERBE – GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

GEWERBEGEBIETE IM UMLAND

WEITERE WETTBEWERBSSTANDORTE (NICHT BESICHTIGT!)



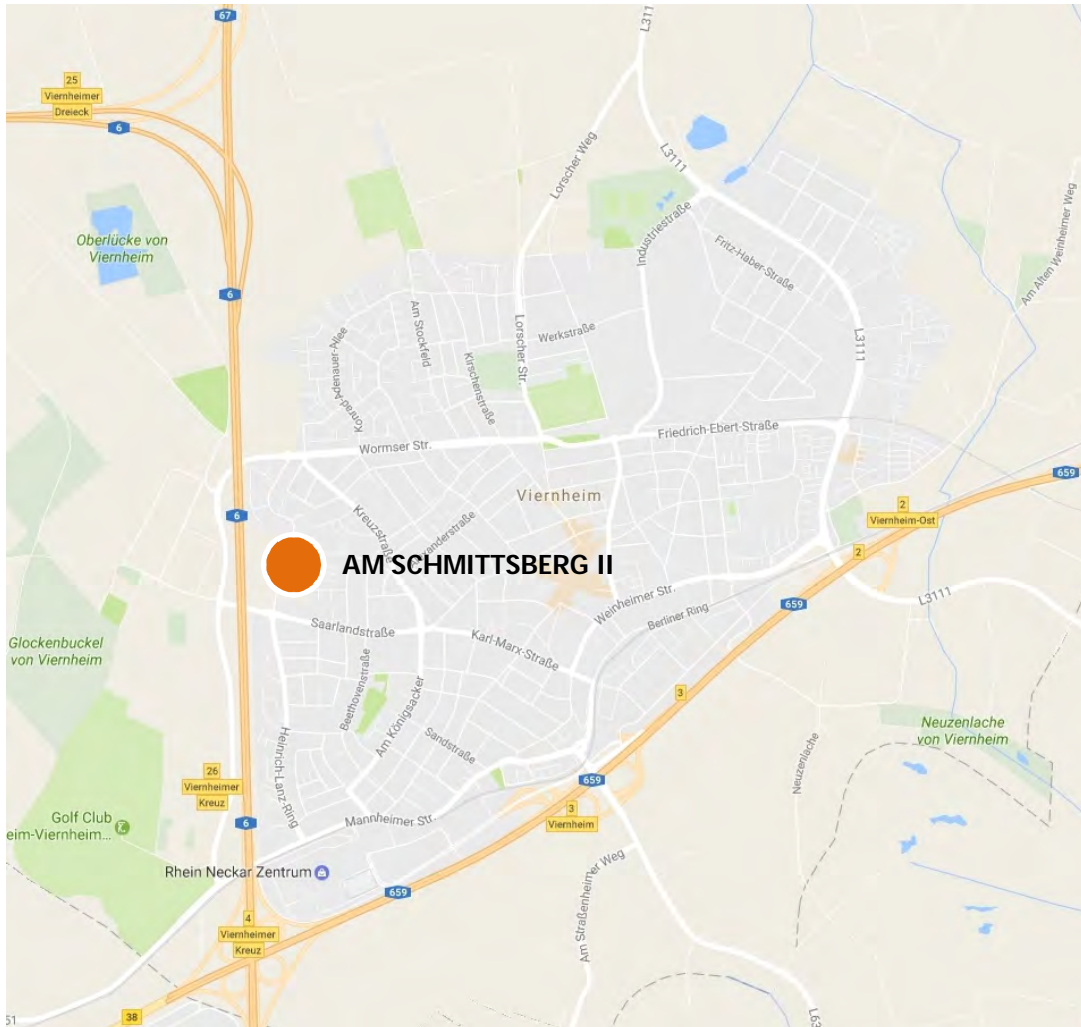
STANDORTE:

- H. Industriepark Weinheim
- I. Weiherhausstraße/Kalterer Straße, Heppenheim
- J. Gewerbegebiet Süd, Bensheim
- K. Gewerbegebiet West, Bensheim
- L. In der Wolfshecke/Im Rödchesberg, Lorsch
- M. In der Dieterswiese, Lorsch
- N. Viehweide, Lorsch
- O. Im Lagerfeld, Lorsch
- P. Industriestraße, Lorsch
- Q. An der Tuchbleiche, Lampertheim

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – AM SCHMITTSBERG II (WOHNBAUGEBIET)

PROJEKTINFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Wohnbaugebiet im Westen der Siedlungsfläche
- Nähe zur Autobahn 6 und ökologisch hochwertigen Grünflächen
- Einzel- und Doppelhäuser sowie zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung von Reihenhäusern
- Insgesamt ca. 170–200 Wohneinheiten

AKTUELLER STAND:

- Ende der Tiefbaumaßnahmen im Mai 2016
- Vermarktungsstand unbekannt

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – AM SCHMITTSBERG II (WOHNBAUGEBIET)

LUFTBILD



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – AM SCHMITTSBERG II (WOHNBAUGEBIET)

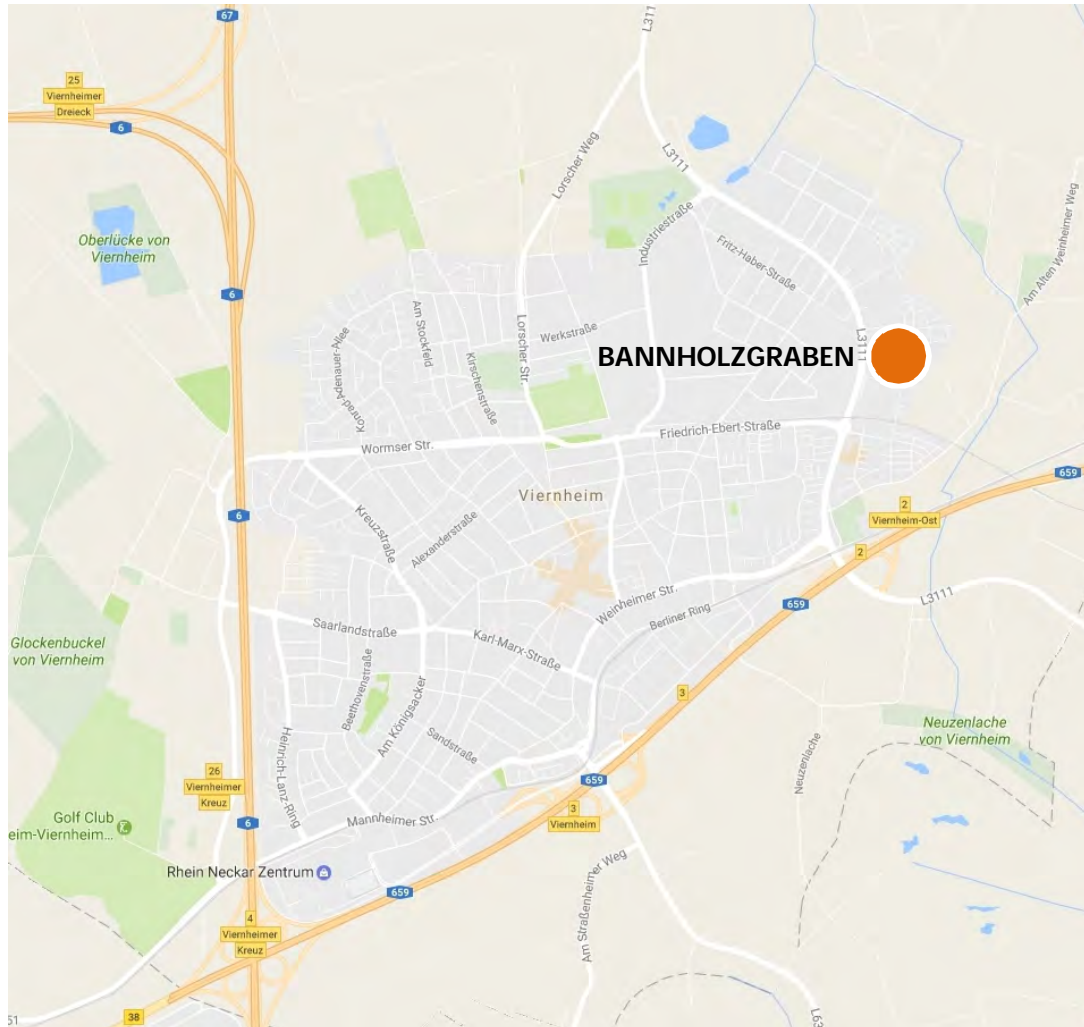
IMPRESSIONEN



BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – BANNHOLZGRABEN (WOHNGEBIET)

PROJEKTINFORMATIONEN



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Die Erschließung des Areals am Bannholzgraben erfolgte in den 2000er Jahren und wurde im Jahr 2011 vollständig abgeschlossen.
- Die östliche Wohnbebauung umfasst eine Gesamtfläche von rund 13,9 Hektar.
- Dies entspricht einem Anteil von 30,7 Prozent an der gesamten Entwicklungsfläche (ca. 45,3 ha).
- Insgesamt wurden 572 Wohneinheiten realisiert, davon:
 - Einfamilienhaus: 58 Wohneinheiten
 - Doppelhaushälfte: 52 Wohneinheiten
 - Reihenhaushälfte: 298 Wohneinheiten
 - Mehrfamilienhaus: 164 Wohneinheiten

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – BANNHOLZGRABEN (WOHNGEBIET)

LUFTBILD



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – BANNHOLZGRABEN (WOHNGEBIET)

IMPRESSIONEN



BILDNACHWEIS: GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

ÜBERBLICK WOHNBAUAKTIVITÄTEN

MANNHEIM:

- 3.000 WE (Benjamin-Franklin-Village)
- 600 WE (Turley Barracks)
- 500 WE (Spinelli Barracks)
- 250 WE (Hammonds Barracks)
- 26 WE (Sportplatz Rheingoldstraße)
- Gesamt: 4.376 WE (ohne Coleman Barracks)

WEINHEIM:

- 384 WE (Lützelsachsen Ebene)
- 250 WE (Allmendäcker)
- 21 WE (Steingrund-Süd)
- Gesamt: 655 WE

LAUDENBACH:

- 130 WE (Kisselfließ)

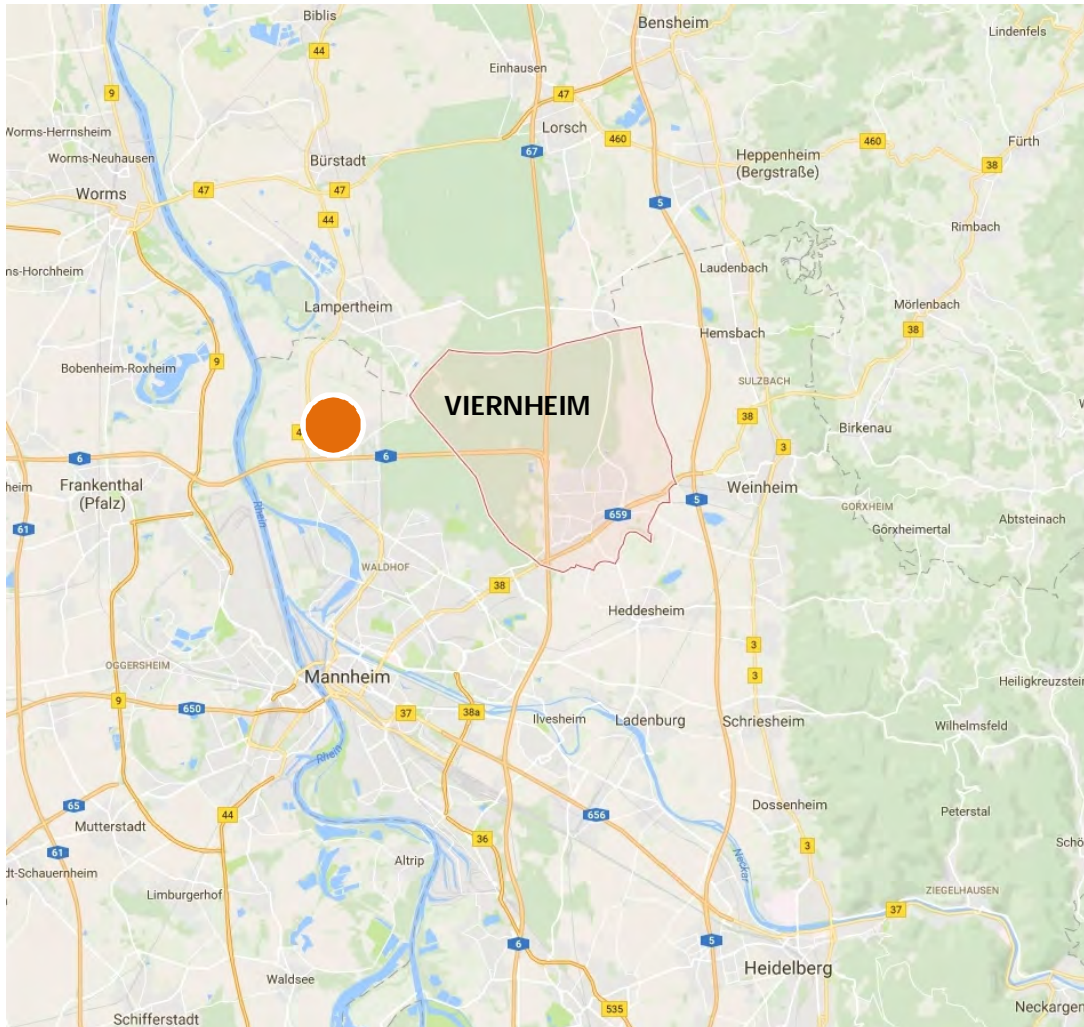
LAMPERTHEIM:

- 350 WE (Rosenstock III)
- 106 WE (Rheinlüssen III+IV)
- 20 WE (Am Landgraben-Hüttenfeld)
- Gesamt: 476 WE

QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

COLEMAN BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: 226,6 Hektar
- Wohnbebauung am Rand des Areals

KONZEPT:

- Auf den Coleman Barracks, der größten Kasernenfläche, ist naturräumliche Entwicklung und Naherholung ein Schwerpunkt. Großzügige Areale für Sport und Bildung könnten entstehen
- Elektromobilität und elektromobiler Logistik könnten gemeinsam mit einem nachhaltigen Gewerbemix die qualitative Entwicklung sichern.
- An den Randzonen ist Platz für neuen Wohnraum

PLANUNGSSTAND:

- Aufgrund der Nutzung durch die US-Armee wurden die Planungen vorerst gestoppt. Diese werden wieder aufgenommen, sobald eine Freigabe der Fläche absehbar ist.

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

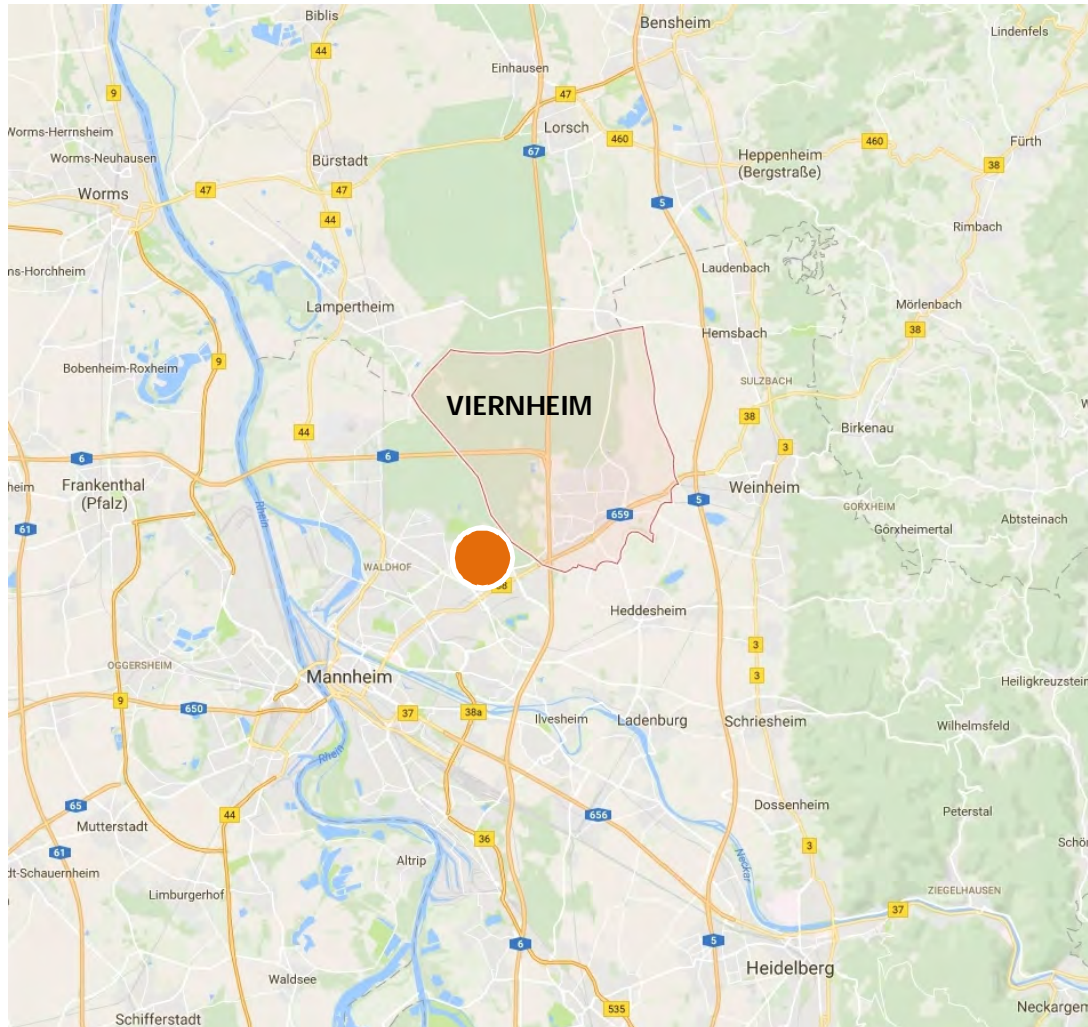
COLEMAN BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

BENJAMIN-FRANKLIN-VILLAGE, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: 144,3 Hektar
- Potenzial: 3.000 Wohnungen

KONZEPT:

- Eigenständiges, sozial und kulturell durchmischtes Stadtquartier für Wohnen, Arbeiten und Leben.
- Wohnungen zwischen 30–200 Quadratmetern, darunter auch einige Mietwohnungen, die bei Mannheimer Durchschnittspreisen von etwa 7 Euro pro Quadratmeter liegen.
- Lebendiges Umfeld durch Restaurants, Büros, Handwerksbetriebe, moderne Ateliers und Wohngruppen mitten im Zentrum (40 % der Fläche).
- Sanierung des Bestands und Neubau, Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur. 60 % des Quartiers sind für Grünflächen, Urban Gardening und Sportflächen vorgesehen.

PLANUNGSSTAND:

- Wettbewerb im September 2015 abgeschlossen.

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

BENJAMIN-FRANKLIN-VILLAGE, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Das Projektgebiet beinhaltet die drei Konversionsareale Benjamin-Franklin-Village, Funari Barracks und Sullivan Barracks

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

BENJAMIN-FRANKLIN-VILLAGE, MANNHEIM (KONVERSION)

DER STÄDTEBAULICHE ENTWURF

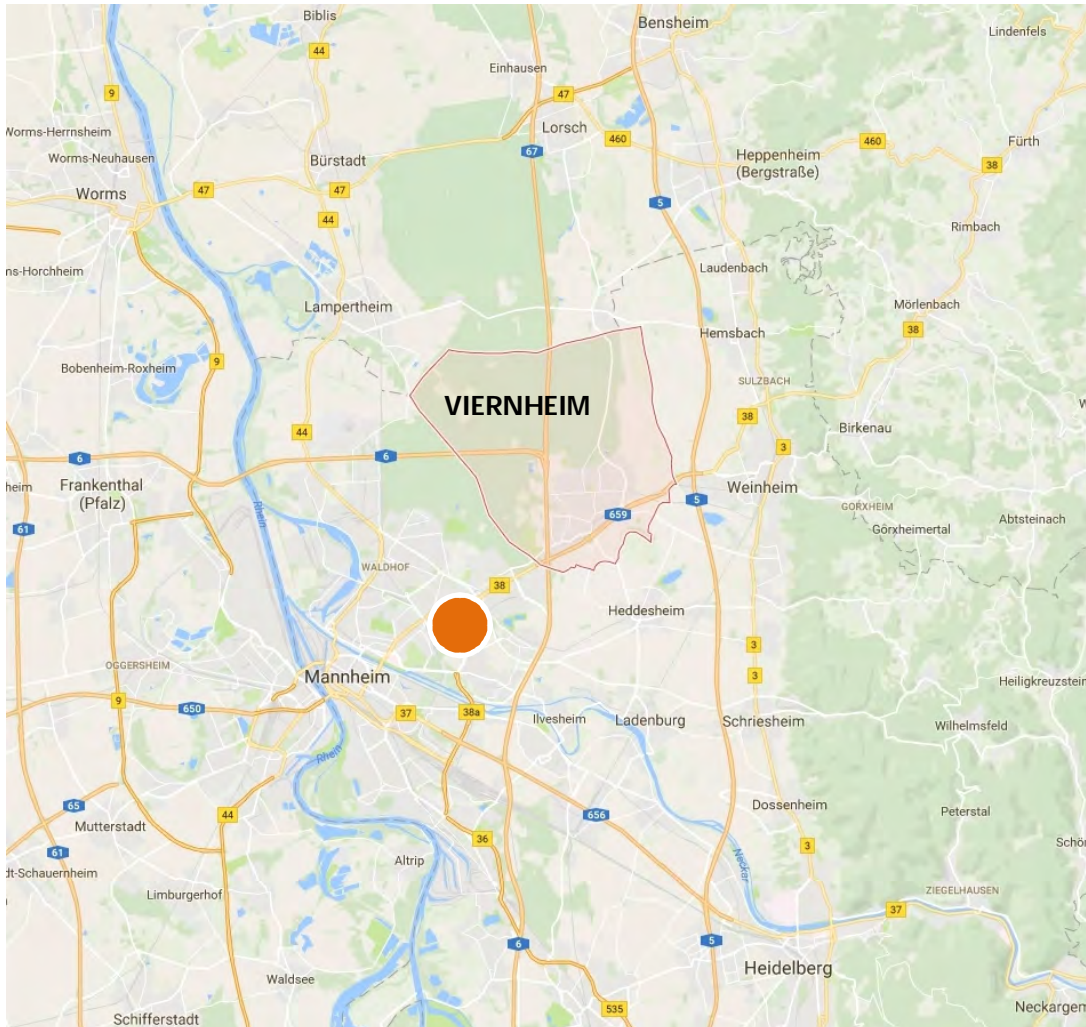
Beeindruckender Überblick: Der abgebildete städtebauliche Entwurf (siehe Plan) zeigt die Grundkonzeption der Quartiere mit ihren Nutzungsmöglichkeiten.



QUELLE: KONVERSION MANNHEIM (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

SPINELLI BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: 80,9 Hektar
- Potenzial: 500 Wohnungen

KONZEPT:

- Der großzügige Freiraum von Spinelli schließt die Lücke im stadtumspannenden Grünzug Nord-Ost vom Luisenpark zu den Vogelstang-Seen und ermöglicht eine Frischluftschneise für den inneren Stadtkörper.
- Nutzungsmischung aus Wohnen im Norden sowie ein Gewerbeanteil, Kultur, Kreativwirtschaft, Bildung und Freizeit in einzelnen Bestandsgebäuden im Süden des Areal

PLANUNGSSTAND:

- Wettbewerb zum Grünzug abgeschlossen
- Straßengutachten wird aktuell erstellt

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

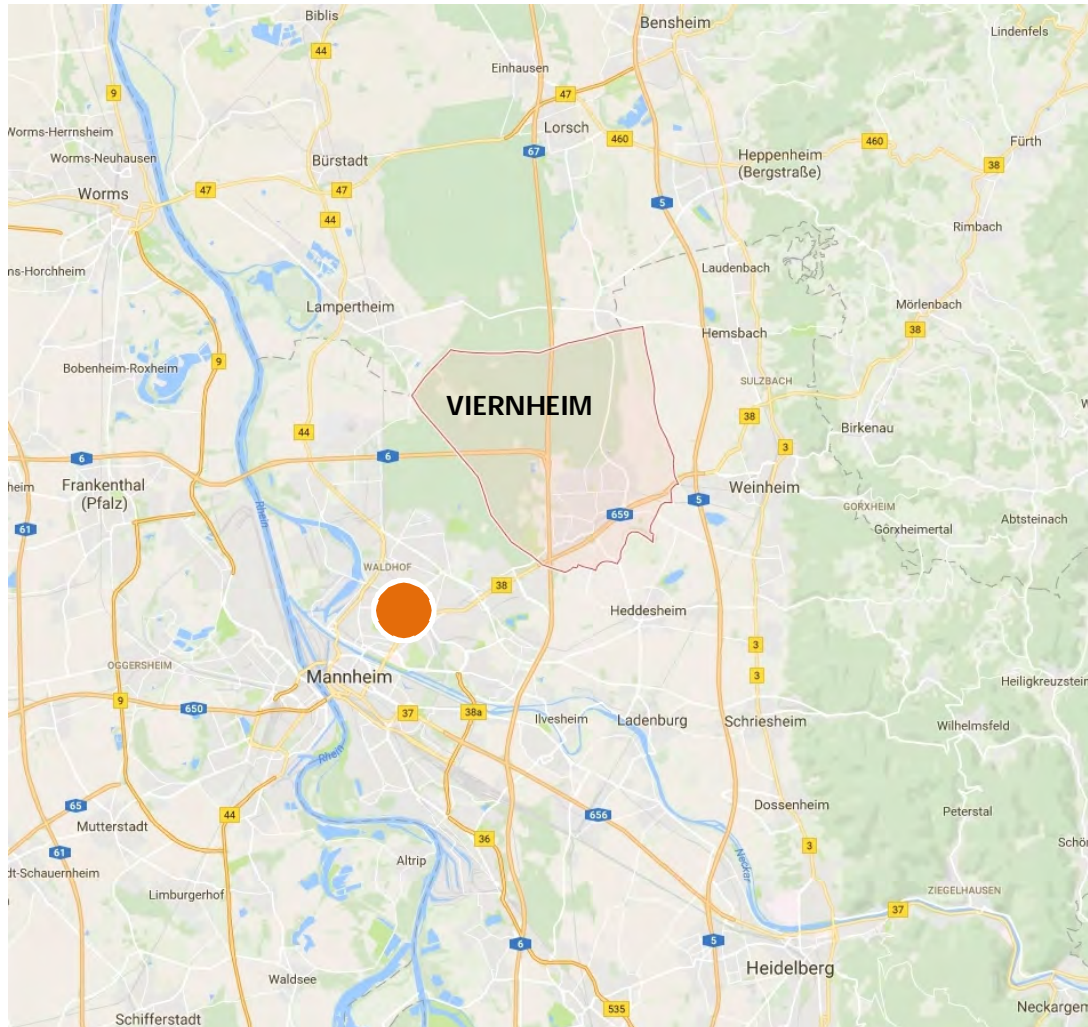
SPINELLI BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

TURLEY BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: 12,6 Hektar
- Potenzial: 600 Wohnungen

KONZEPT:

- Die Zielsetzung für das Areal ist, eine hochwertige, urbane Mischung aus besonderem Wohnen, innovativem Arbeiten und Forschen, Gemeinbedarf und Stadtteilkultur.
- Es entsteht ein urbanes Wohnquartier mit Gastronomie, Bäckern sowie Bildungseinrichtungen und gemeinschaftlichen Wohnformen neben klassischen Eigentums- und Mietwohnungen, betreutem und inklusivem Wohnen.

PLANUNGSSTAND:

- Das Bebauungsplanverfahren wurde 2015 abgeschlossen
- Alle drei Wohngruppen haben 2015 mit dem Bauarbeiten begonnen
- Erschließungsarbeiten beginnen

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

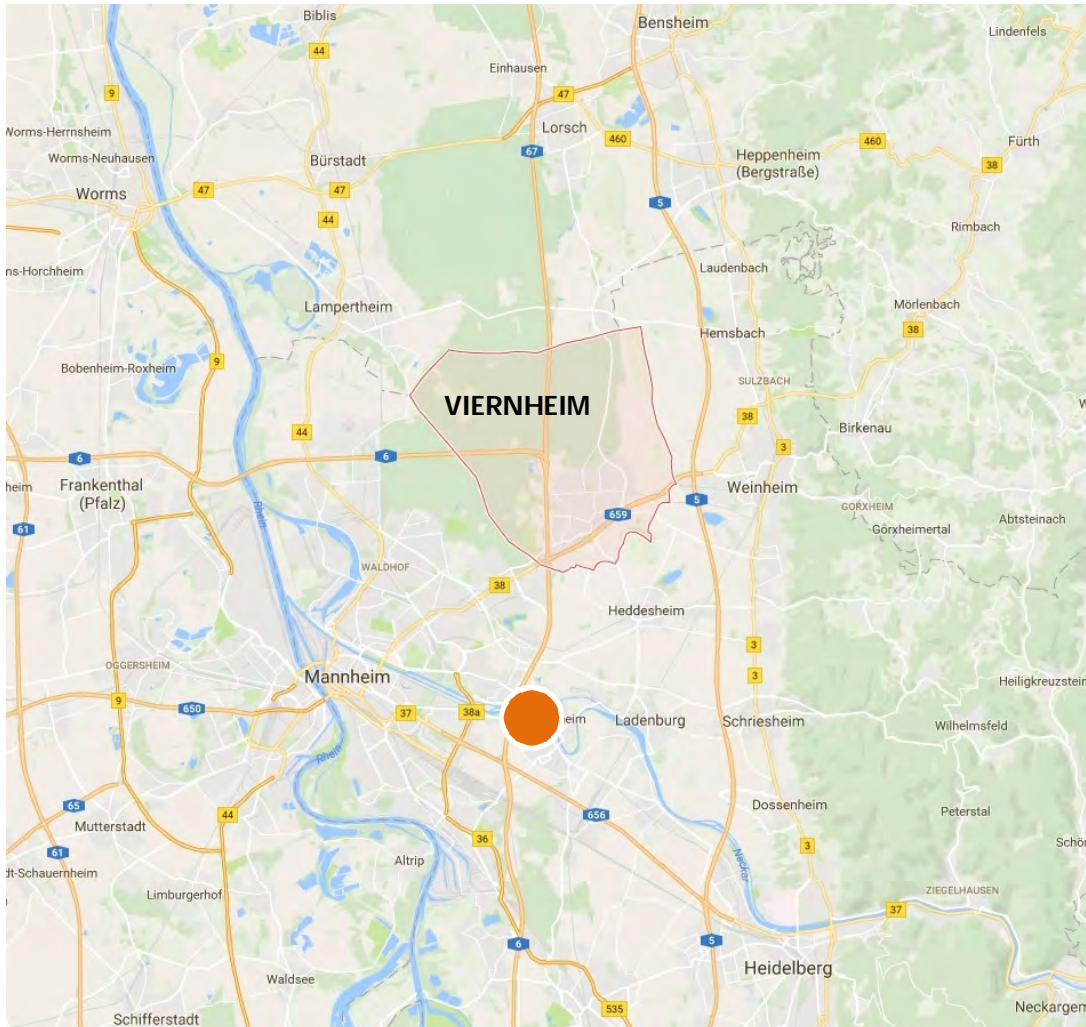
TURLEY BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

HAMMONDS BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: 6,9 Hektar
- Potenzial: 250 Wohnungen

KONZEPT:

- Das städtebauliche Konzept integriert fünf der sieben Verwaltungsgebäude der „Hammonds Barracks“, welche durch zusätzliche Neubauten ergänzt werden.
- Bewusster Umgang mit der Geschichte des Standorts
- Vielfältiges Wohnquartier (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Studentenwohnungen und betreutes Wohnen), soziale und gewerbliche Nutzungen (u. a. Büroflächen) sowie Lebensmitteleinzelhandel
- Ein ehemaliger Exerzierplatz dient als großzügige zentrale Grünfläche.

PLANUNGSSTAND:

- Das Bebauungsplanverfahren läuft

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

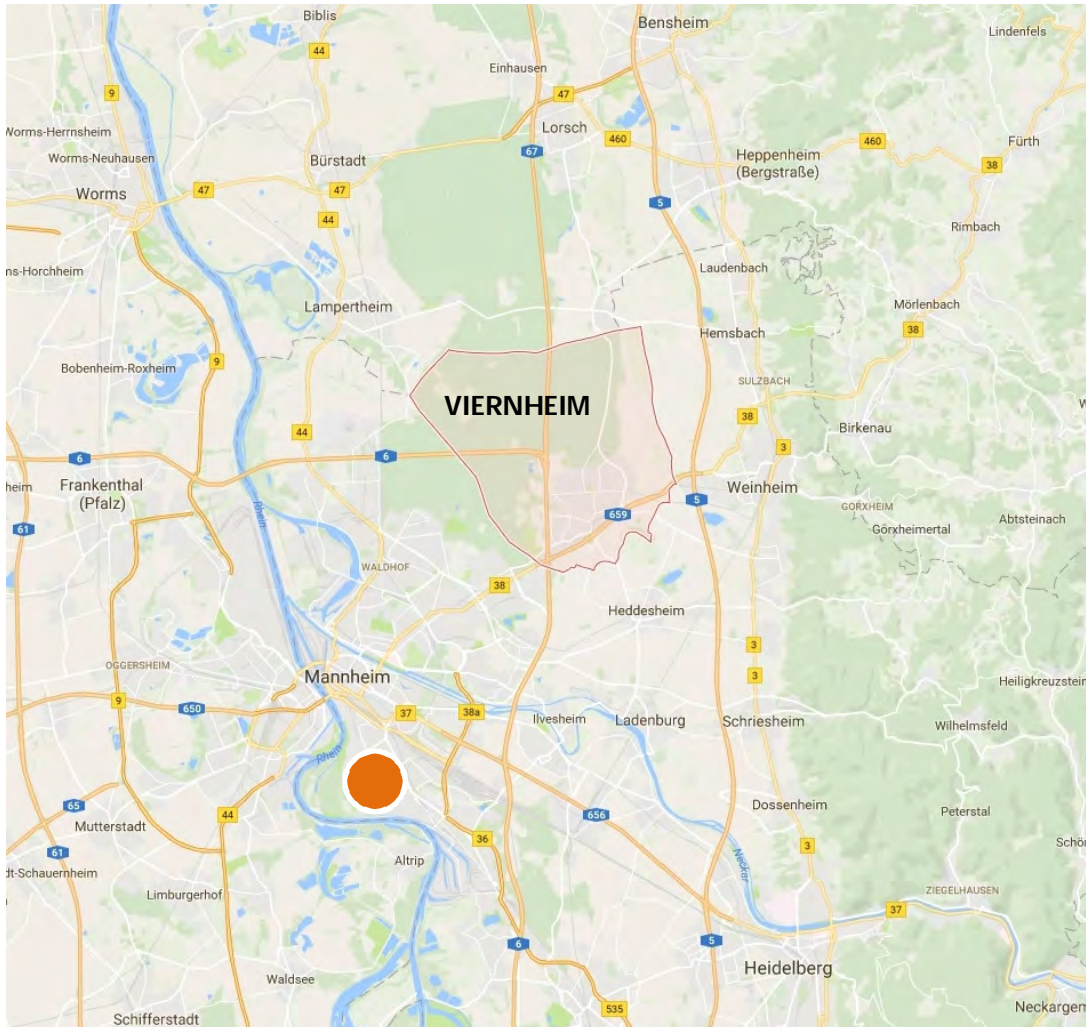
HAMMONDS BARRACKS, MANNHEIM (KONVERSION)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

SPORTPLATZ RHEINGOLDSTRASSE



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: ca. 2,1 Hektar
- Ca. 26 Wohneinheiten

KONZEPT:

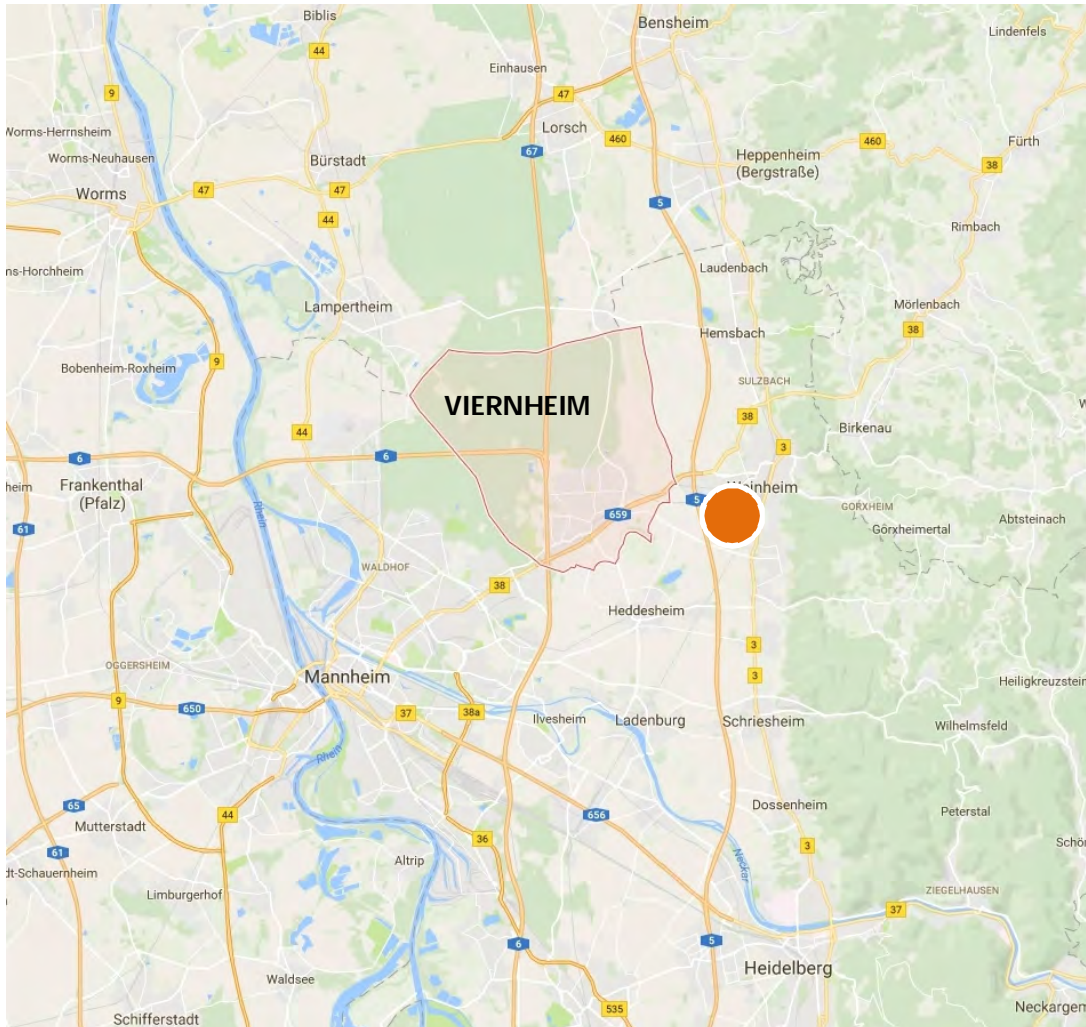
- Auf einem ehemaligen Sportplatz in einem Wohngebiet im Stadtteil Neckarau ist eine Wohnbebauung geplant.
- Das städtebauliche Konzept sieht eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung aus Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern vor.

PLANUNGSSTAND:

- Ein Baukonzept liegt vor.

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

LÜTZELSACHSEN EBENE, WEINHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: ca. 24 Hektar
- 384 Wohnungen (37 Einzel-, 120 Doppel- und 146 Reihenhäuser sowie 27 Stadthäuser)

KONZEPT:

- Reizvolle Lage am Stadtrand mit kurzen Wegen zu allen relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Naherholungsgebieten
- Optimale Infrastruktur und gute Anbindung an den Nahverkehr
- Ökologische Energieversorgung mit Biogas vom Bauernhof (einmalig in der Region)

PLANUNGSSTAND:

- Bereits mehr als 200 Grundstücke sind bebaut oder unmittelbar für eine Bebauung vorgesehen.

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

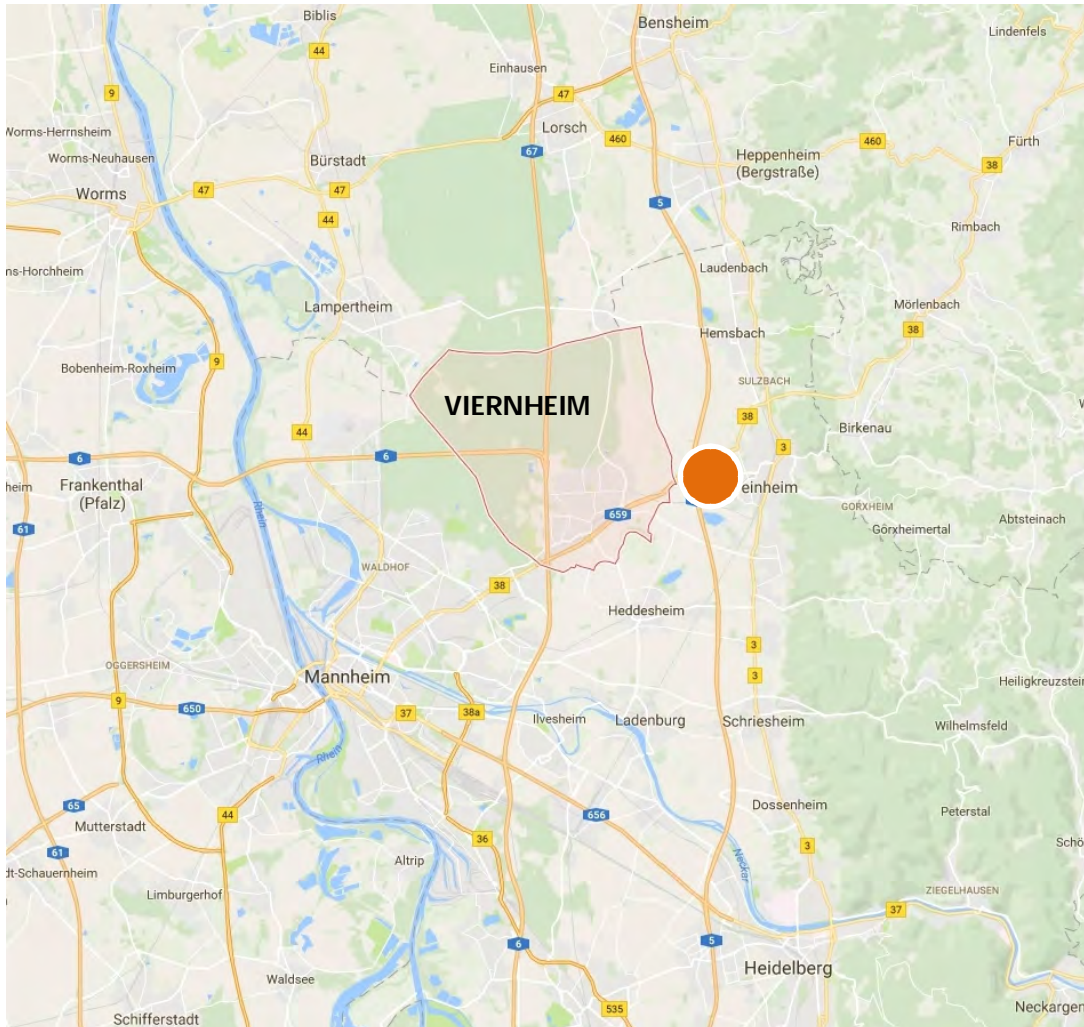
LÜTZELSACHSEN EBENE, WEINHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

ALLMENDÄCKER, WEINHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- 250 Wohnungen

KONZEPT:

- Der Wunsch der Stadtverwaltung ist es, im Neubaugebiet einen Teil der Fläche für sozial orientierten Wohnungsbau bereit zu stellen.
- Um die Preise erschwinglich zu halten, soll ein signifikanter Anteil von Geschosswohnungsbau entstehen.

PLANUNGSSTAND:

- Eine Vermarktung wäre hauptsächlich in den Jahren 2019 und 2020 möglich. Erst nach diesem Zeitpunkt könne man mit der Umsetzung des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof" rechnen.
- Vieles spricht für eine rasche Umsetzung der Bebauung in den nächsten drei Jahren, da Erschließungsanschlüsse vorhanden sind und sich das Gelände vollständig in städtischem Besitz befindet

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

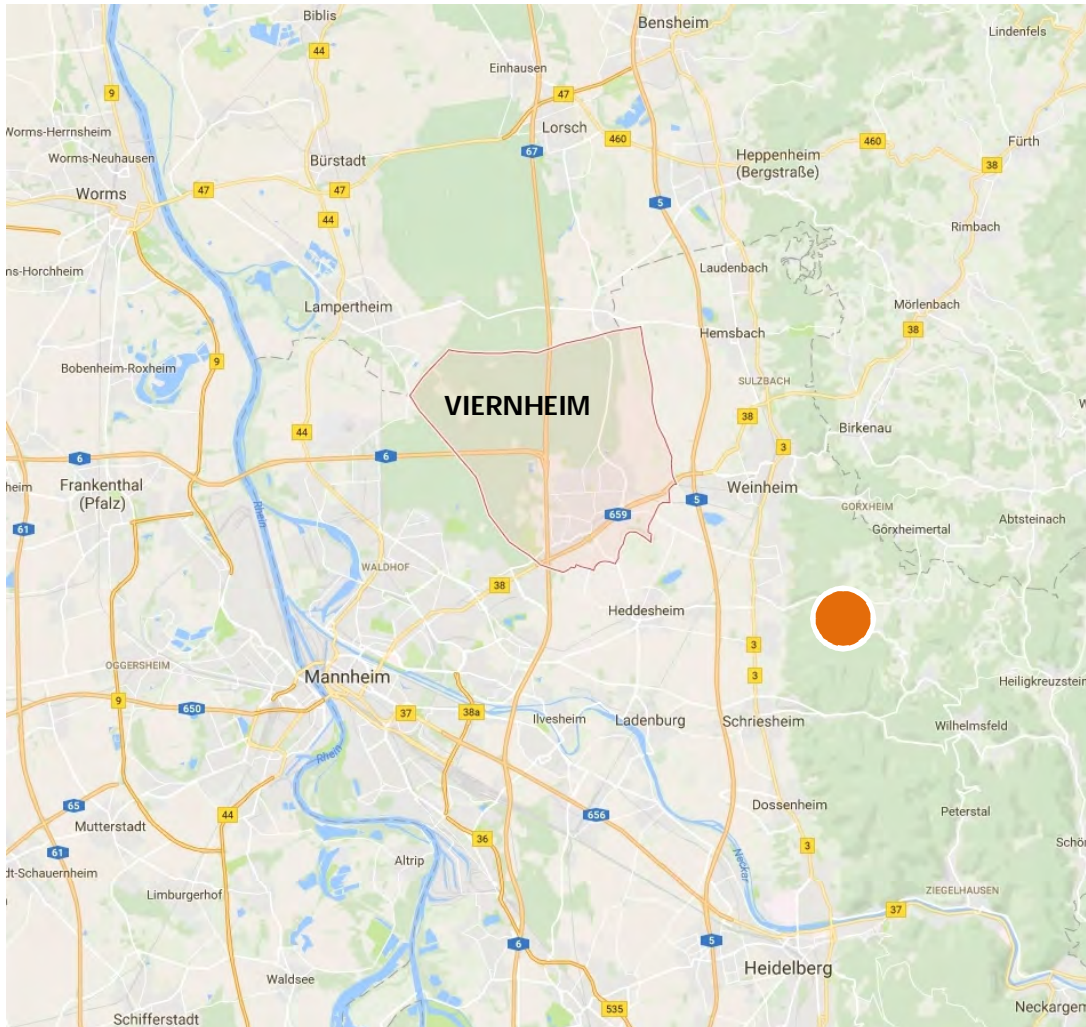
ALLMENDÄCKER, WEINHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

STEINGRUND-SÜD, WEINHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: 1,05 Hektar
- 21 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

KONZEPT:

- Die Baugrundstücke in landschaftlich reizvoller Lage sind vorrangig für Familien vorgesehen.

PLANUNGSSTAND:

- Planziel des Bebauungsplanes ist die nachfrageorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

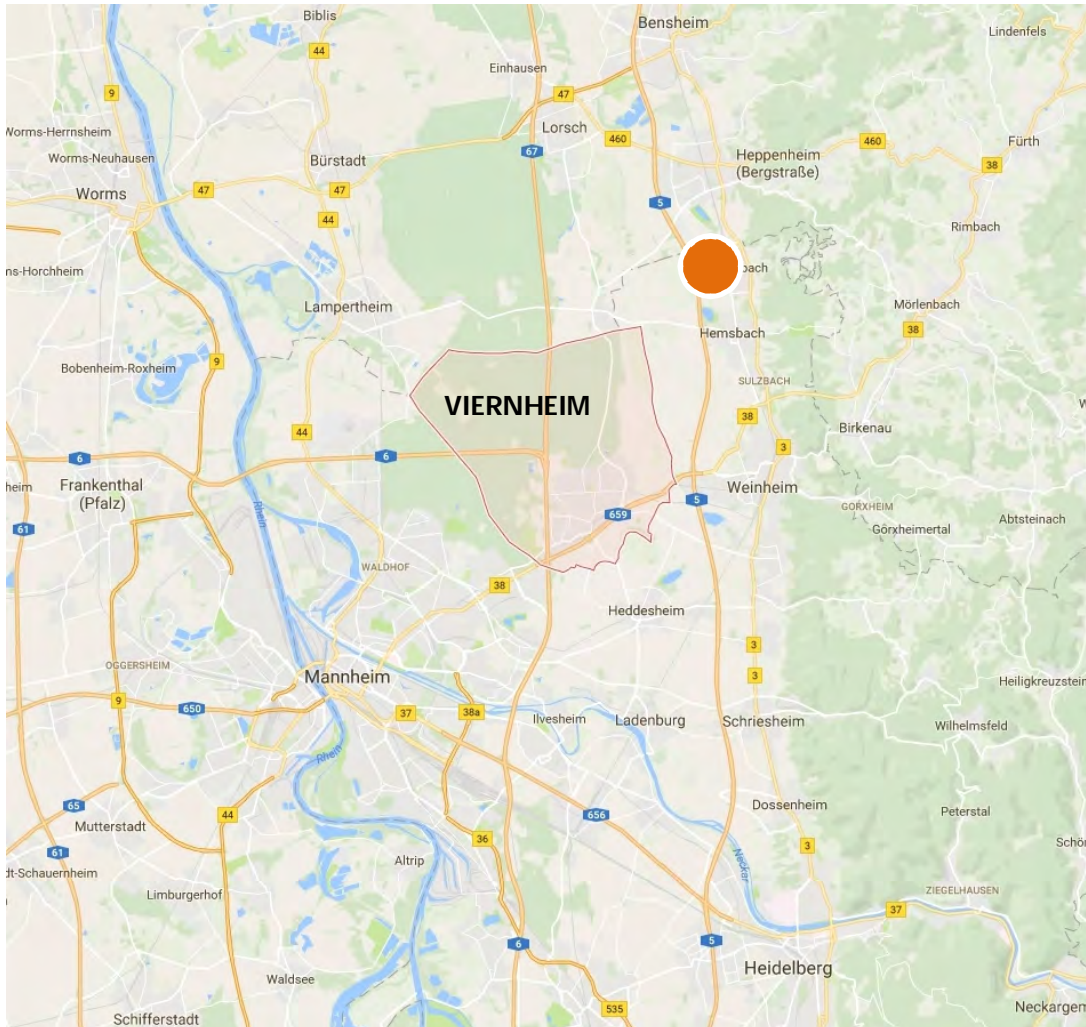
STEINGRUND-SÜD, WEINHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

KISSEFLIESS, LAUDENBACH



INFORMATIONEN:

- Größe: 20 Hektar
- 130 Baugrundstücke

KONZEPT:

- Der erste Bauabschnitt ist 6,1 Hektar groß und wird in vier Bauabschnitten entwickelt, die mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden können.

PLANUNGSSTAND:

- Keine Informationen

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

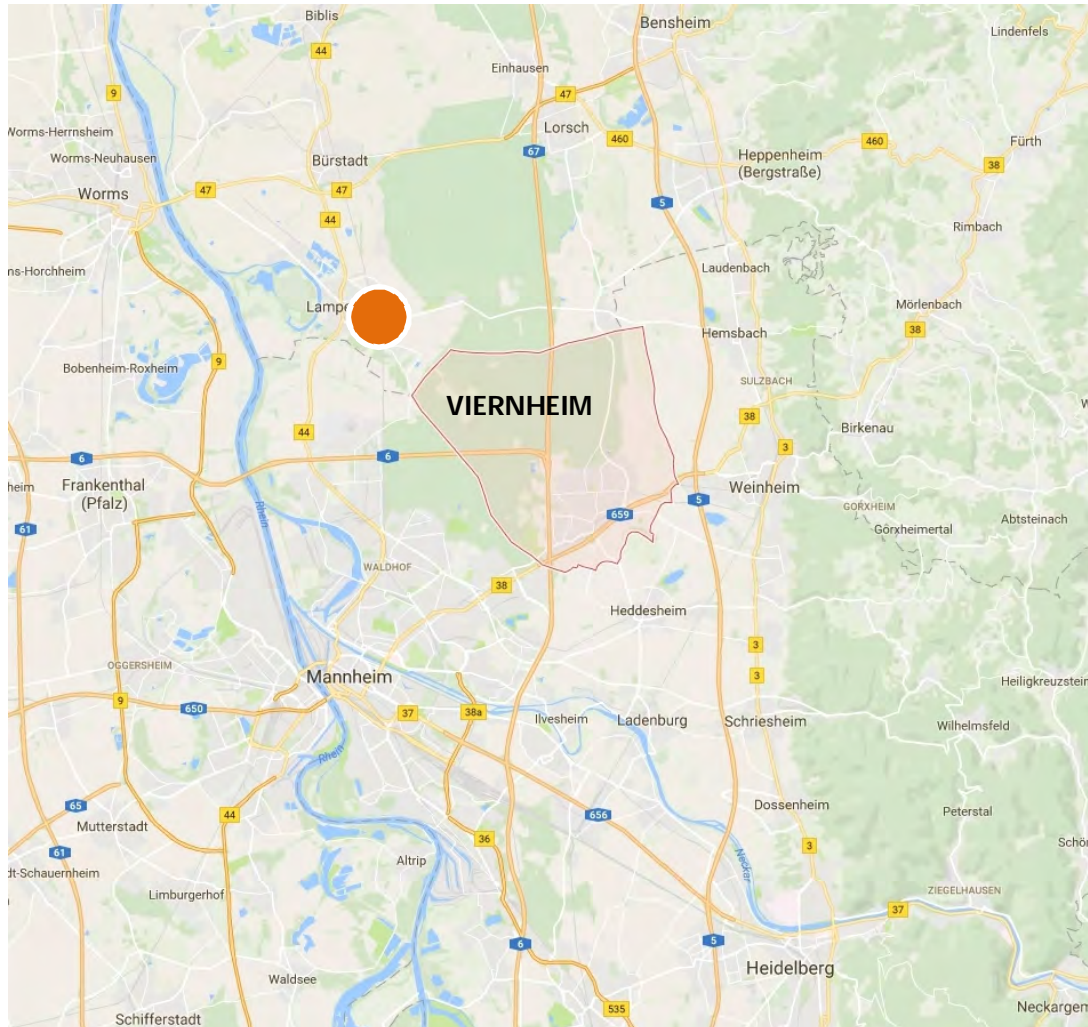
KISSEFLIESS, LAUDENBACH



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

ROSENSTOCK III, LAMPERTHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: ca. 20 Hektar
- ca. 350 Bauplätze

KONZEPT:

- Ziel ist es, den dritten Abschnitt am östlichen Stadtrand zu einem markanten, zukunftsweisenden Wohngebiet, mit eigener Identität zu entwickeln.
- Es soll ein Quartier in mittlerer Dichte, unter Berücksichtigung eines hohen Anteils unterschiedlicher Einfamilienhausformen (verdichtet, freistehend) entstehen, das durch großzügige Grün- und Freiflächen gegliedert ist und Bezüge zum benachbarten Baugebiet sowie zum angrenzenden Landschaftsraum herstellt.

PLANUNGSSTAND:

- Zwei Bauabschnitte des Bebauungsplanes Rosenstock sind bereits verwirklicht. Nun soll mit dem dritten Abschnitt das Gebiet im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen städtebaulichen Konzeption neu gestaltet werden

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

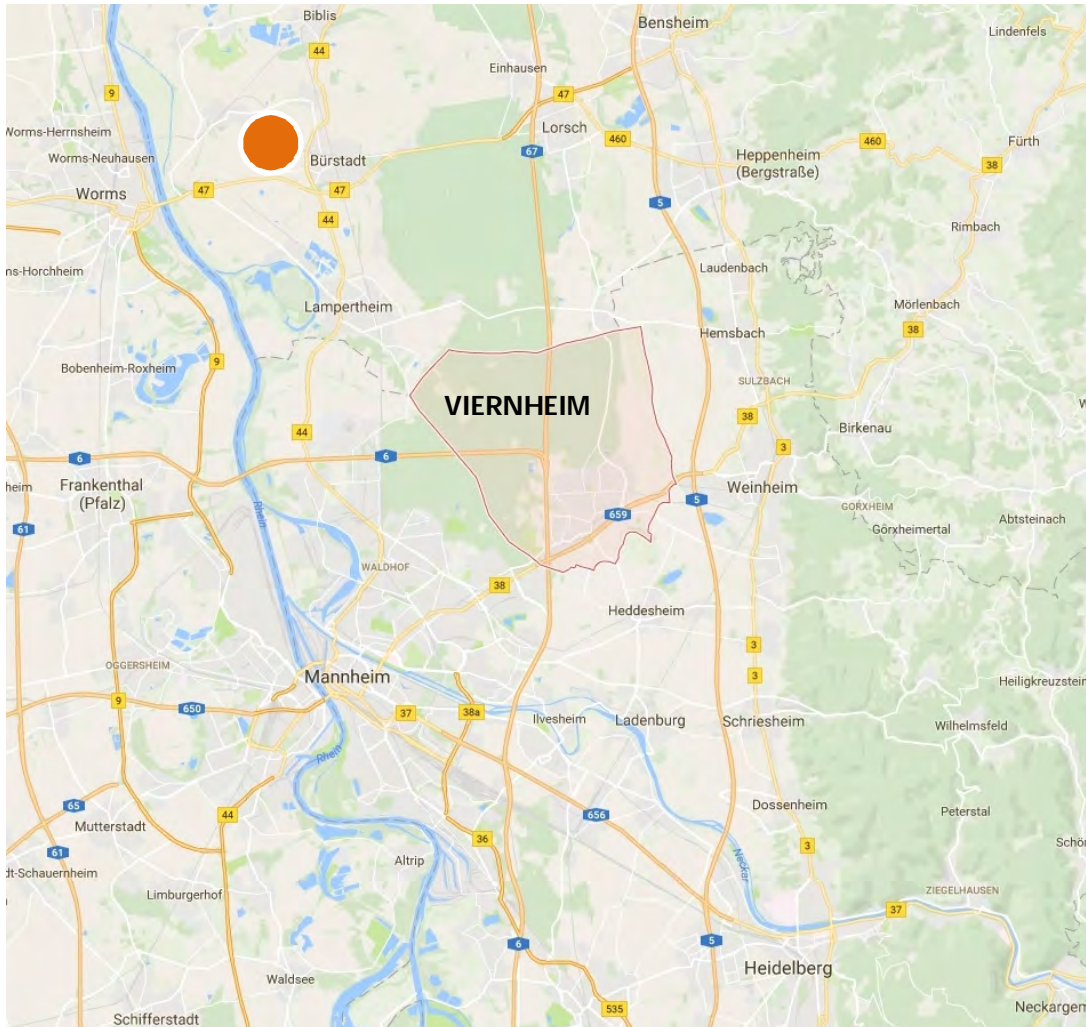
ROSENSTOCK III, LAMPERTHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

RHEINLÜSSEN III+IV, LAMPERTHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: ca. 10 Hektar
- 106 Bauplätze

KONZEPT:

- Die Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sollen der bisherigen Ansiedlungs- und Sozialpolitik entsprechen und den aktuellen und zukünftigen Wohnbedarf decken.
- Die Erschließung erfolgt in vier Bauabschnitten.

PLANUNGSSTAND:

- Keine Informationen

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

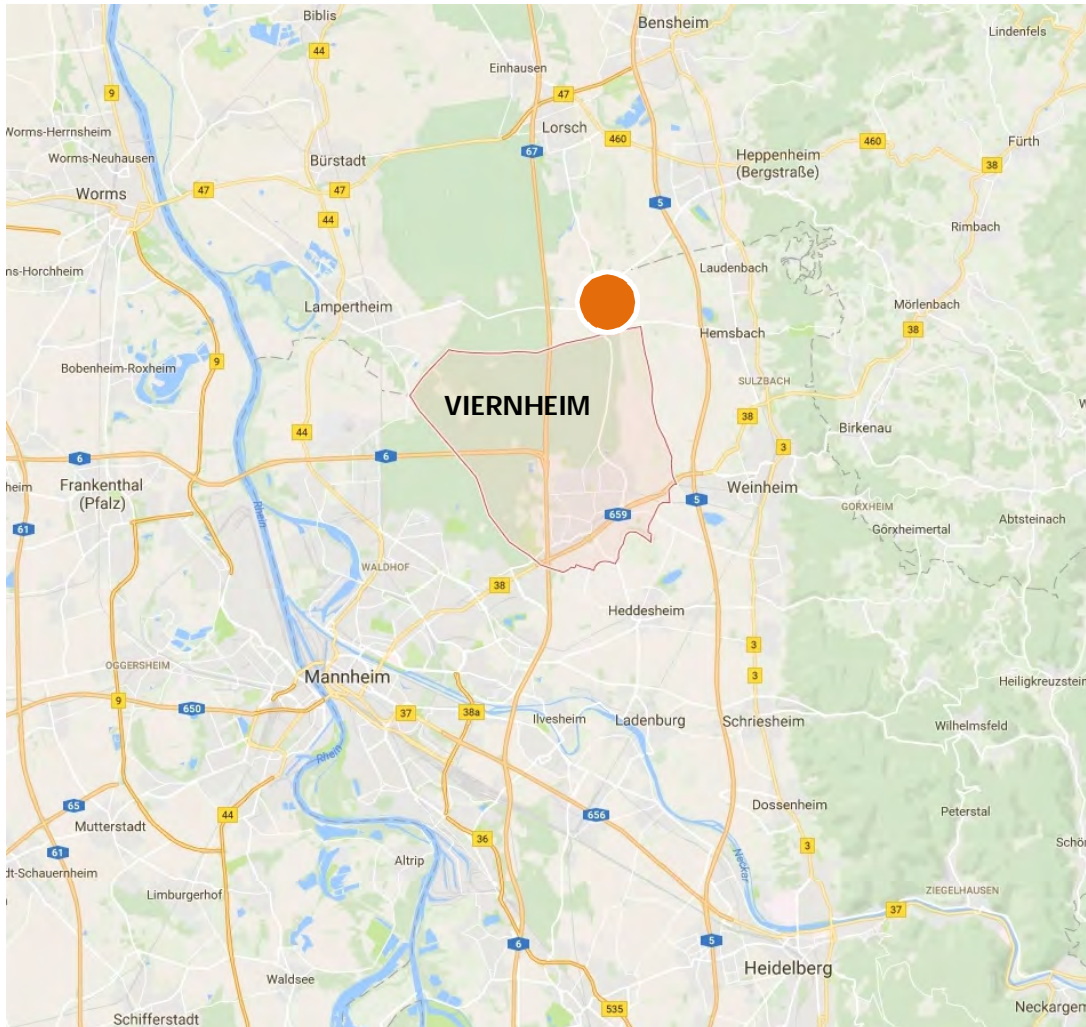
RHEINLÜSSEN III+IV, LAMPERTHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

AM LANDGRABEN-HÜTTENFELD, LAMPERTHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

INFORMATIONEN:

- Größe: ca. 1,1 Hektar
- über 20 Bauplätze je 400 bis 650 m²

KONZEPT:

- Das Konzept sieht den Bau von Einzel- und Doppelhäusern vor.

PLANUNGSSTAND:

- Die Erschließung und Vermarktung ist ab sofort geplant

STEK VIERNHEIM 2030

ERGÄNZENDE MARKTBETRACHTUNG WOHNEN – WOHNBAUGEBIETE IM UMLAND

AM LANDGRABEN-HÜTTENFELD, LAMPERTHEIM



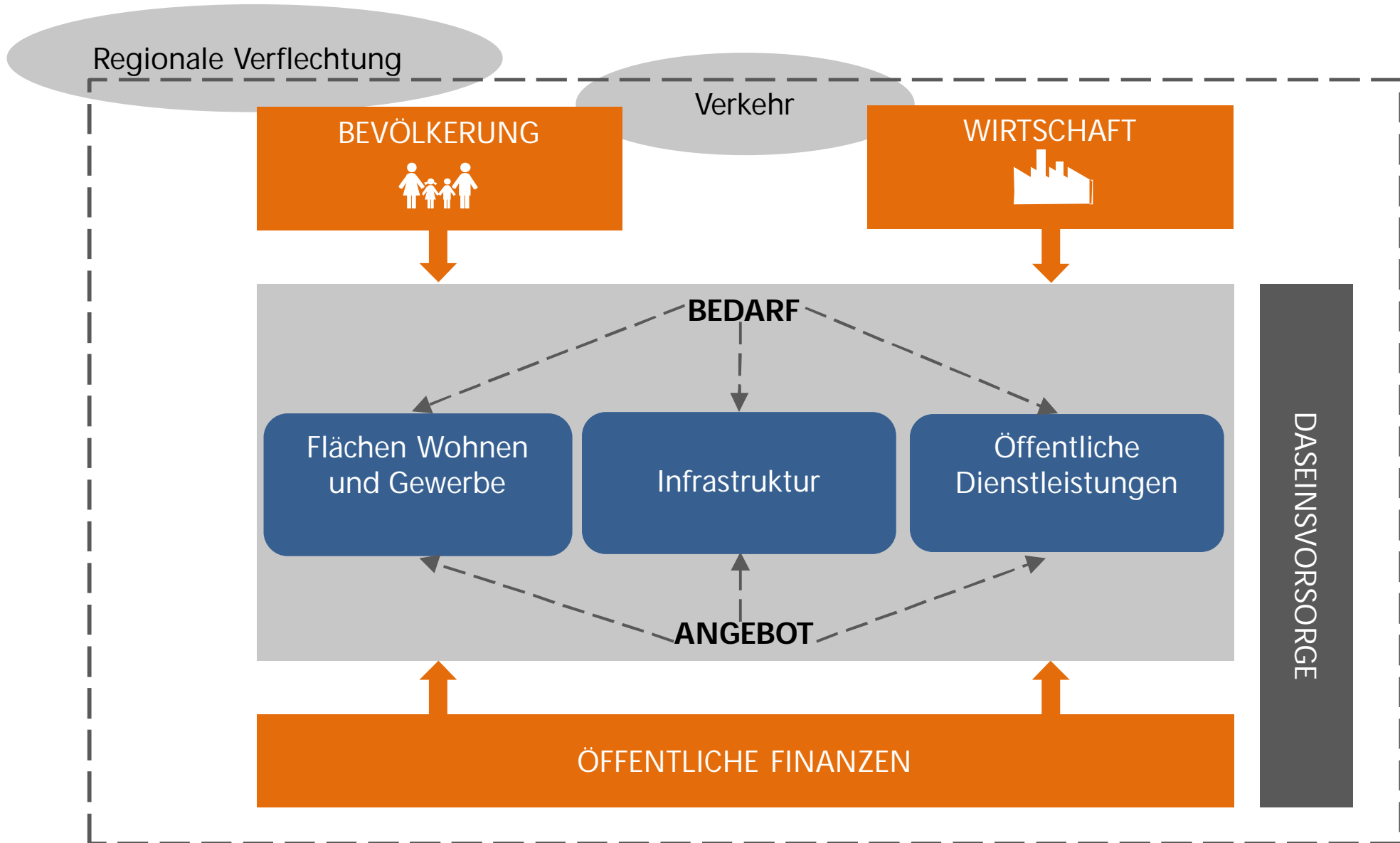
QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ZUSAMMENHÄNGE STADTENTWICKLUNG – SZENARIEN

- Szenarien zur Stadtentwicklung: Diskussionsrahmen zur Bewertung unterschiedlicher Strategien der Stadtentwicklungspolitik im Hinblick auf Wohnen und Gewerbe.
- Die Szenarien zeigen qualitativ die Wirkungszusammenhänge zwischen unterschiedlichen Bereichen der Stadtentwicklung auf.
- Sie reduzieren die Komplexität der Zusammenhänge der Stadtentwicklung, um so auf aggregierter Ebene einige zentrale Wirkungszusammenhänge darstellen zu können.
- Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und das Wohnflächenangebot sind zentrale Determinanten der Wirtschaftskraft Viernheims und der demografischen Entwicklung der Stadt.
- Hiermit hängen die Einnahmen und Ausgaben des öffentlichen Haushalts zusammen, was den zukünftigen Gestaltungsspielraum der Stadtentwicklungspolitik beeinflusst.

STEK VIERNHEIM 2030

ZUSAMMENHÄNGE STADTENTWICKLUNG



ZUSAMMENHÄNGE STADTENTWICKLUNG

- Die Bevölkerungszahl und die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen die Steuereinnahmen.
- Unterschiedliche demografische und wirtschaftliche Entwicklungen gehen aber auch mit differenzierten Investitionserfordernissen einher, beispielsweise in Bezug auf die Daseinsvorsorge und Infrastruktur (technisch, sozial, kulturell etc.)
- Das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsverflechtungen mit angrenzenden Kommunen werden ihrerseits von der Entwicklung Viernheims als Gewerbe- und Wohnstandort beeinflusst.
- Die weitere Stadtentwicklung Viernheim ist immer im gesamträumlichen Kontext zu sehen. Es gibt zahlreiche räumliche Entwicklungszusammenhänge.
- Funktionale Verflechtungen mit anderen Kommunen sind unter anderem durch Wertschöpfungsketten, Pendlerverflechtungen und andere Mobilitätsformen gegeben.

KONTAKT

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
info@georg-ic.de
www.georg-ic.de