

## Standortreport Idstein 2010



# Inhalt

- 3 Vorwort
- 4 Der Wirtschaftsstandort Idstein in der  
Metropolregion Frankfurt Rhein-Main:  
Wachstumsstarker Dienstleistungsstandort  
Attraktiver Wohnstandort  
Junge Stadt mit qualifiziertem Arbeitskräftepotenzial
- 7 Der Gewerbe- und Büroflächenmarkt in Idstein  
Gewerbe- und Mischgebietsflächen  
Der Büroflächenmarkt
- 10 Die Nachfragesituation  
Beschäftigtenentwicklung in Wachstumsmärkten  
Das Kompetenzprofil des Wirtschaftsstandortes Idstein
- 12 Der Projektstandort NassauViertel  
Ein neues Stadtquartier  
Standortfaktoren und Flächenpotenziale
- 14 Projekte im NassauViertel  
Motorola  
Storck Bicycle  
Tournesol Erlebnisbad  
Bürohauskonzept Luxemburger Allee
- 16 Experteninterviews  
Dr. Hartmut Schwesinger  
Dipl.-Kfm. Jörg Lennardt
- 18 Ansprechpartner
- 18 Impressum

## Liebe Leserin, lieber Leser

Im Jahr 2006 haben wir erstmals einen Büromarktbericht für Idstein veröffentlicht. Die Vorzeichen damals stimmten optimistisch und nicht ohne Stolz hatten wir auf erste bauliche Großvorhaben im Idsteiner NassauViertel verwiesen. Weitere Projekte sollten folgen.

Wie stellt sich die Situation heute dar, vier Jahre später, und dazu auch unter dem Eindruck der allgegenwärtigen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise?

Eines vorweg: die Strukturdaten der Stadt Idstein sprechen auch in 2010 eine deutlich positive Sprache. Der bereits 2006 analysierte wirtschaftliche Aufwärtstrend hat sich bis heute erfreulicherweise kontinuierlich fortgesetzt. Der ökonomische Strukturwandel eröffnet uns hier vor Ort in Idstein gerade im wachstumsstarken Dienstleistungssektor Chancen - mit neuen Perspektiven für den Wohn- und Arbeitsstandort.

Wirtschaftlicher Aufschwung, der nicht zuletzt den Nährboden liefert für die notwendigen sozialen und kulturellen Infrastrukturen, ist allerdings kein Selbstläufer. Mit Abschluss der gelungenen Altstadtsanierung, der Neuaufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West, der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme NassauViertel und einer Reihe privatwirtschaftlich initiiertes Wohngebiets- und Projektentwicklungen wurden in der Stadt Idstein im vergangenen Jahrzehnt beachtliche Maßnahmenpakete für die Standortentwicklung auf den Weg gebracht. Großprojekte wie die Errichtung des Tournesol Erlebnisbades, der Neubau eines Seniorenzentrums oder der weitere Ausbau der Hochschule Fresenius sind jüngste Meilensteine einer breit aufgestellten Stadtentwicklung.

Entscheidende Weichenstellungen werden zukünftig allerdings mehr denn je außerhalb des Tellerrandes unserer Stadtgrenze vorgenommen. Vom regionalen Netzwerk im Umfeld des „Idsteiner Landes“ bis hin zum überregionalen, gar internationalen Standortmarketing auf Ebene der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main werden wir städtische Akteure uns beweisen müssen – was wir selbstbewusst und mit Freude in Angriff nehmen.

Die „umsetzungsorientierte Vermarktungskonzeption für die Stadt Idstein“ (2009) arbeitet neben vielen Handlungsempfehlungen einen Sachverhalt klar heraus: die Bekanntheit und das Image des Wirtschaftsstandortes Idstein sollen weiter verbessert werden. Dieser Vorgabe kommen wir gerne nach.

Federführend wurde der hier vorliegende Standortreport Idstein 2010 von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wiesbaden, erstellt, unterstützt von der Planergruppe ASL, Frankfurt, und in Zusammenarbeit mit Vertretern der Stadtverwaltung Idstein.

Der Standortreport beinhaltet eine Aktualisierung wesentlicher Kennziffern und Strukturdaten des Büromarktberichtes 2006. Darüber hinaus soll der Wirtschaftsstandort Idstein in einem breiteren immobilienwirtschaftlichen Kontext dargestellt werden. Vor allem möchten wir dem Anspruch gerecht werden, in prägnanter Form grundlegende unternehmerische oder immobilienökonomisch relevante Rahmenbedingungen der interessierten Öffentlichkeit zu präsentieren. Nicht zuletzt in der Erwartung, hiermit auch solide Basisinformationen für Investitionsentscheidungen am Standort Idstein liefern zu können.

Auf den nachfolgenden Seiten werden Sie aktuelle Informationen rund um den Wirtschaftsstandort Idstein erhalten: Fakten, Trends, Übersichtspläne, Projektbeispiele. Darüber hinaus geben uns dankenswerterweise zwei anerkannte Fachleute auf dem Gebiet des Standortmarketings ihre Antworten auf aktuelle Fragen der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung.

Wir laden Sie herzlich ein, mit neuen Ideen, Konzepten und Projekten aktiv an der Standortentwicklung in Idstein teilzuhaben.

Gerhard Krum  
Bürgermeister der Stadt Idstein



## Der Wirtschaftsstandort Idstein in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main

### Wachstumsstarker Dienstleistungsstandort

Die Stadt Idstein (Rheingau-Taunus-Kreis) ist mit rund 26.000 Einwohnern Mittelzentrum in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Die Lage an der Autobahn A3 (Frankfurt – Köln) und der Anschluss an den Rhein-Main-Verkehrsverbund ermöglichen die schnelle und direkte Anbindung an das Wirtschaftszentrum Frankfurt, die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz und den Flughafen Frankfurt. Im mittelzentralen Einzugsbereich der Stadt Idstein im „Idsteiner Land“ leben heute ca. 55.000 Personen.

Der Zukunftsatlas 2007 (Prognos AG, 2007) klassifiziert im „Ranking der Regionen“ den Rheingau-Taunus-Kreis als „Region mit Zukunftschancen“. Ehrgeiziges Ziel der Wirtschaftsförderung Idstein ist es, das Profil des Standortes in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Top-Standorten Main-Taunus-Kreis und Hochtaunuskreis weiter zu schärfen und im Wettbewerb zu positionieren.



Großbetriebe des produzierenden Gewerbes und ein prosperierendes örtliches Handwerk haben das wirtschaftliche Geschehen in Idstein seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert bestimmt und begründeten die traditionelle Bedeutung der Stadt als zentraler Arbeitsstandort im Nordwesten des Rhein-Main-Gebietes.

In den 1990er Jahren hat der Strukturwandel zum Dienstleistungs-, Bildungs- und Technologiestandort volle Fahrt aufgenommen. So konnte die Stadt Idstein in den Jahren 1992 bis 2008 einen beachtlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen verzeichnen. Der Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor stieg dabei von ca. 50 % auf heute 82 %. An erster Stelle sind Neuansiedlungen von Handels-, Distributions- und Logistikbetrieben zu nennen. Das Gewerbeprofil der Stadt ist deutlich geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen, nahezu 70 % aller Beschäftigten sind in Unternehmen mit 1 bis 4 Mitarbeitern tätig.

In jüngster Zeit profitiert der Standort Idstein spürbar von der Entwicklungsdynamik unternehmensnaher Dienstleistungen, insbesondere in den Bereichen Consulting und Ingenieurwesen.

### Strukturwandel – Anteile der Wirtschaftsbereiche in den Jahren 2000 bis 2008 (ohne Landwirtschaft und Forsten)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnung

### Attraktiver Wohnstandort

Die Stadt Idstein verzeichnete im vergangenen Jahrzehnt ein stabiles, kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die positive Bevölkerungsentwicklung ist umso bemerkenswerter, da die Zuwachsrate der Stadt Idstein für den Zeitraum 1993 bis 2009 mit + 8,6 % die Zuwachsrate des Rheingau-Taunus-Kreises (+1,1 % im Zeitraum 1993 bis 2008) deutlich übertrifft.

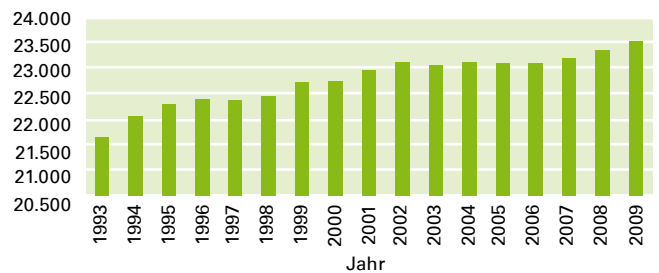
Die hervorragende Infrastrukturausstattung in einem attraktiven, naturnahen Umfeld ist ein starkes Argument, das für die Stadt Idstein als Wohnstandort spricht. In den neuen Wohngebieten im NassauViertel und im Taunusviertel wird nach Fertigstellung auf zusammen ca. 16 ha Fläche Wohnraum für 2.500 Einwohner zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist es der Stadt gelungen, im Zuge einer erfolgreich abgeschlossenen Altstadtsanierung die Rahmenbedingungen des innerstädtischen Wohnens attraktiv zu gestalten. Die aktive Wohnstandortpolitik wird aktuell in Bauprojekten des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ fortgeführt.

Die Anzahl der Wohnungen sowie die verfügbare Wohnfläche im Bestand ist im vergangenen Jahrzehnt jeweils um mehr als 10 % angewachsen, wobei sich gleichzeitig ein Trend hin zu kleineren durchschnittlichen Haushaltsgrößen abzeichnet. Der Wohnungsmarkt reagiert infolge der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen auf neue Nachfragestrukturen: So hat sich der Bestand an kleineren 1-2 Zimmer-Wohnungen um ca. 20 % vergrößert.

Mit den Neuprojektierungen der vergangenen Jahre konnte Wohnraum für junge Familien gleichermaßen geschaffen werden wie für junge Erwerbstätige und Arbeitspendler im Rhein-Main-Gebiet. Gleichzeitig bieten Wohnformen im Geschosswohnungsbau attraktive Alternativen für die „Generation 50+“ in innenstadtnahen Lagen.

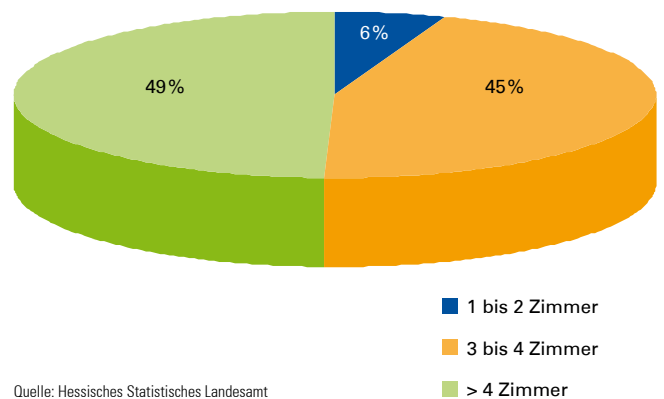
Das Grundstückspreisniveau für gute bis sehr gute Wohnlagen in Idstein bewegt sich zwischen 350,00 bis 400,00 EUR/m<sup>2</sup>. Das Mietpreisniveau in Idstein liegt mit durchschnittlich 7,40 EUR/m<sup>2</sup> im Spitzenbereich des Rheingau-Taunus-Kreises, jedoch deutlich unter den Durchschnittsmieten in Frankfurt oder Wiesbaden. Die Spitzenmieten im Neubau betragen aktuell zwischen 8,00 und 8,50 EUR/m<sup>2</sup>.

### Bevölkerungsentwicklung in Idstein 1993 bis 2009\*



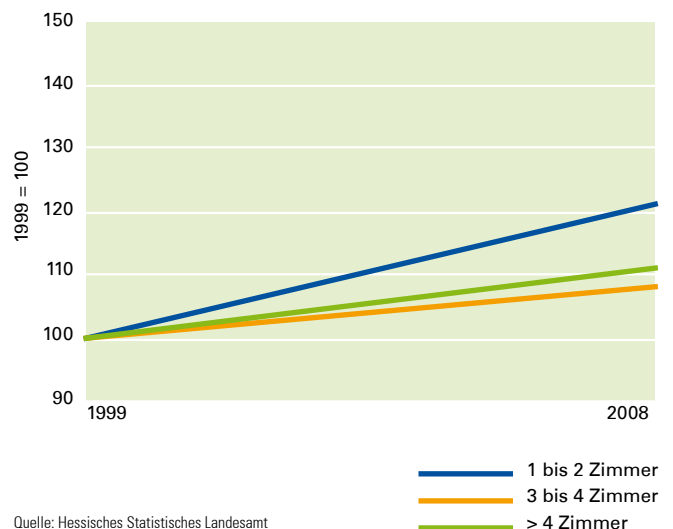
\* ohne Zweitwohnsitze  
Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Idstein

### Wohnungsmarktstruktur – Anteil nach Wohnungsgrößen Stadt Idstein



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

### Veränderung der Anteile nach Wohnungsgrößen Stadt Idstein



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

### Junge Stadt mit qualifiziertem Arbeitskräftepotenzial

Der Standort Idstein zeichnet sich durch einen überaus hohen Anteil an Einwohnern mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss aus. Der Ausbau der privaten Hochschule Fresenius

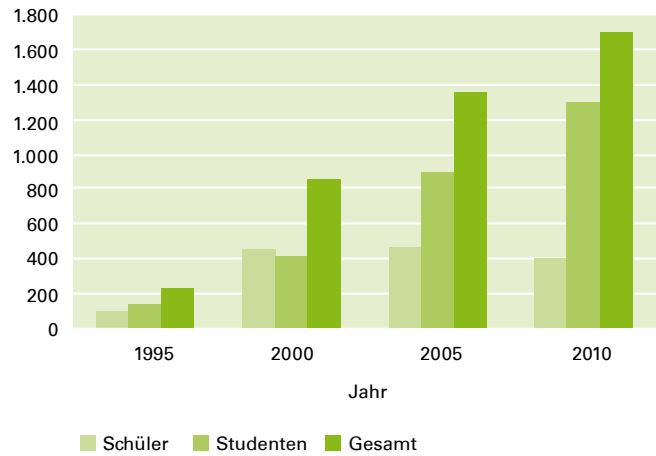
mit den Fachbereichen Gesundheit, Chemie & Biologie sowie Wirtschaft & Medien stärkt die Hochschulkompetenzen vor Ort im Wettbewerb der Standorte.

#### Indikator: Abschluss höhere Fach-, FH-, Hochschule

Stadt Idstein	16,5 %
Rheingau-Taunus-Kreis	12,1 %
Land Hessen	11,4 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

#### Anzahl der Studierenden an der Hochschule Fresenius



Quelle: Angaben Hochschule Fresenius, 08/2010

### Stadt Idstein – Zahlenspiegel Veränderungen 1999 bis 2008

	1999 - 2008	2002 - 2008	2002 - 2008	1999 - 2008	1999 - 2008
	Bevölkerungsentwicklung	Beschäftigte am Arbeitsplatz	Beschäftigte am Wohnort	Wohnfläche (qm) im Bestand	Anzahl der Wohnungen im Bestand
	Veränd. insg.	Veränd. insg.	Veränd. Insg.	Veränd. insg.	Veränd. insg.
Stadt Idstein	+ 2,1 %	+ 9,4 %	- 3,7 %	+ 11,8 %	+ 10,4 %
Rheingau-Taunus-Kreis	- 0,5 %	- 7,1 %	- 3,4 %	+ 8,7 %	+ 7,0 %
Land Hessen	+0,2 %	+ 3,5 %	- 1,3 %	+ 7,5 %	+ 5,8 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnung

## Der Gewerbe- und Büroflächenmarkt in Idstein

### Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Der Gewerbeflächenmarkt in Idstein umfasst ca. 780.000 m<sup>2</sup> und wird in 5 Einzelstandorte untergliedert. Diese Einzelstandorte bilden ein ca. 3 km langes Band an Gewerbeflächen westlich der Idsteiner Innenstadt.

Die Gewerbegebiete „**Frauwald/Hahlgarten**“ und „**Wörtzgarten**“ umfassen zusammen ca. 420.000 m<sup>2</sup> und sind die beiden einzigen Industriegebiete (§9 BauNVO) in Idstein. Dort befinden sich die größten und beschäftigungsintensivsten Betriebe der Stadt, beispielsweise die Unternehmen Cat Pumps Deutschland GmbH (Produktion), Klinger GmbH (Endfertigung und Vertrieb), GenoLog GmbH (Distributionszentrum des DG Verlages), Cerner Deutschland GmbH und Eiki Deutschland GmbH (beide IT-Services).

Im Bereich Frauwald/Hahlgarten und Wörtzgarten stehen städtische Grundstücke sowie Teilflächen privater Unternehmen in einer Gesamtgröße von rund 79.000 m<sup>2</sup> zum Verkauf (Stand August 2010).

Im Gewerbegebiet „**Black & Decker-Straße**“ ist seit mehr als 30 Jahren die Namen gebende Firma Black & Decker vertreten. Daneben sind mit der Ernst Schmitz Logistics & Technical Services GmbH (Distribution von Fanartikeln des Deutschen Fußball-Bundes) und der Firma Polytec Thermoplast GmbH & Co.KG zwei weitere europaweit tätige Betriebe angesiedelt. Die insgesamt ca. 220.000 m<sup>2</sup> Fläche weisen aktuell keine nennenswerten Verkaufs- oder Brachflächen auf.

Das Gewerbegebiet „**Wiesbadener Straße**“ ist mit rund 52.000 m<sup>2</sup> das kleinste der Idsteiner Gewerbegebiete. Hier finden sich eine Vielzahl von Handels- und Handwerksbetrieben, die in erster Linie von der Verkehrslage am Einfahrtstor zur Stadt profitieren.

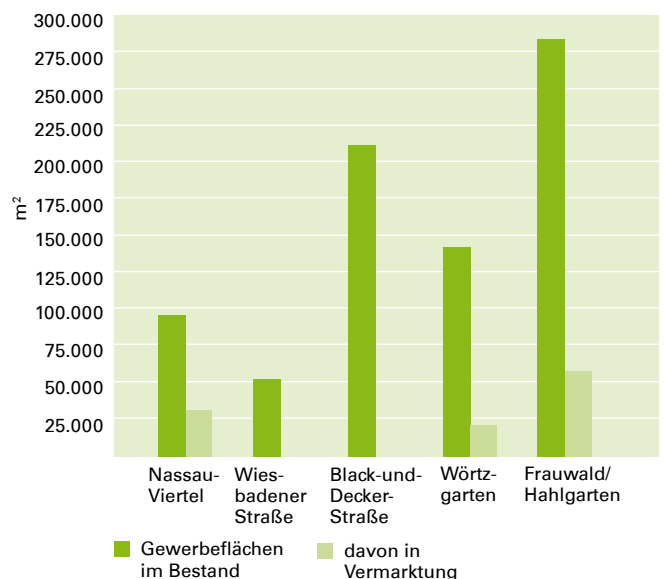
Die städtischen Gewerbeflächen im „**NassauViertel**“ sind seit 2004 als Bauland ausgewiesen und stellen damit das jüngste Glied im Gewerbeflächenband dar. Rund zwei Drittel der Gewerbeflächen konnten bereits vermarktet werden, so dass aktuell noch rund 32.000 m<sup>2</sup> zum Verkauf stehen (Stand August 2010). Ambitionierte Unternehmensansied-

lungen wie die Storck Bicycle GmbH oder die EMC Vertriebs GmbH (IT-Services) finden sich hier ebenso wie das viel beachtete Tournesol Erlebnisbad.

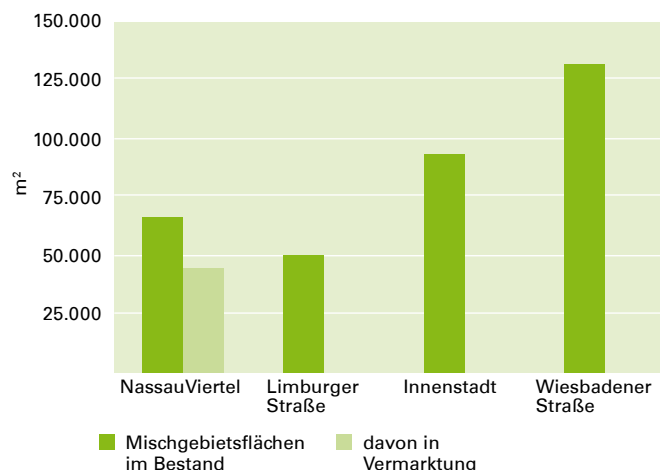
### Mischgebietsflächen

In Idstein verteilen sich ca. 340.000 m<sup>2</sup> gewerblich nutzbare Grundstücksfläche auf 4 größere, zusammenhängende Mischgebietsbereiche über das Stadtgebiet.

#### Stadt Idstein – Gewerbeflächen

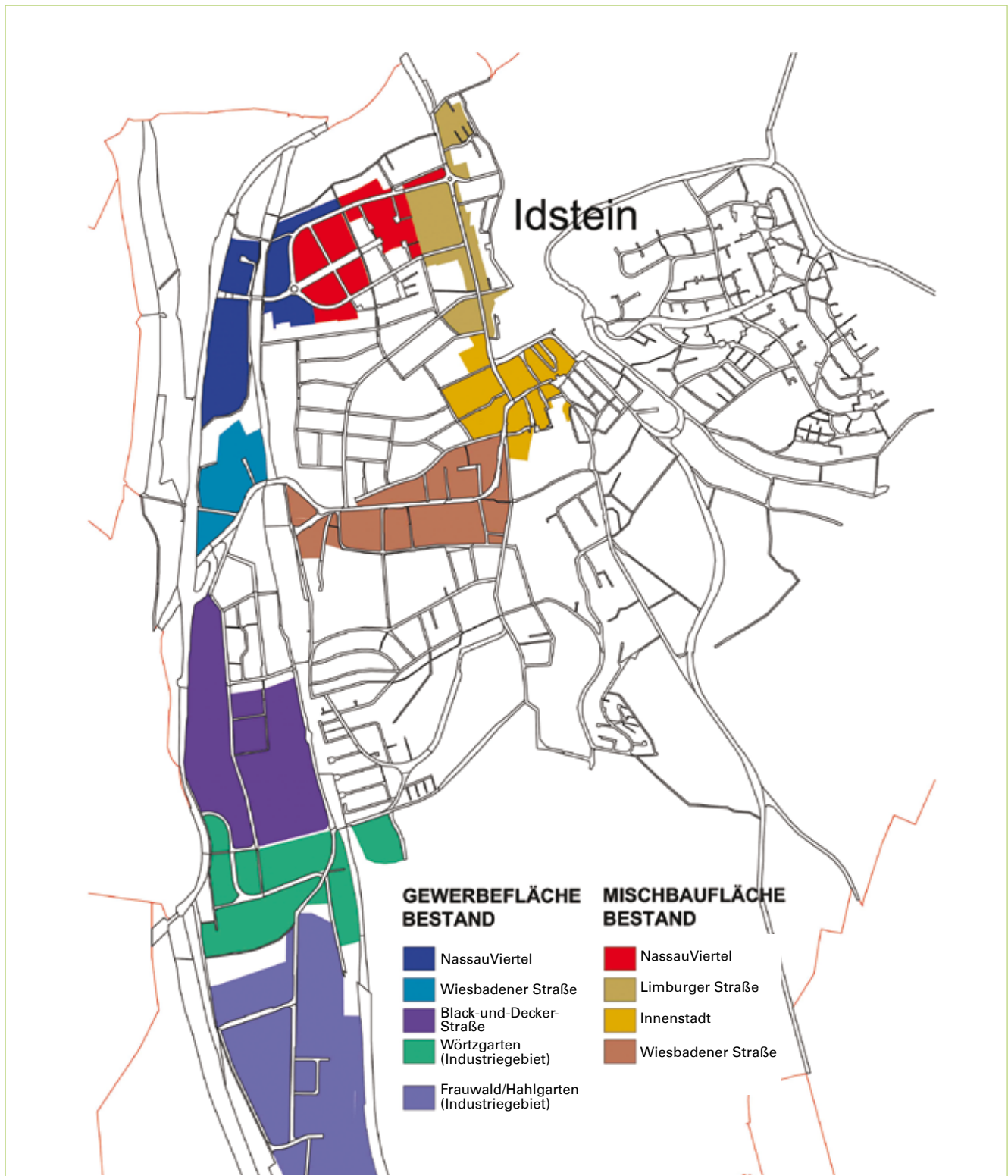


#### Stadt Idstein – Mischgebietsflächen



Quelle: Eigene Flächenerhebung, Planergruppe ASL

Gewerbe- und Mischgebietsflächen in Idstein



Längs der „Wiesbadener Straße“ (von Westen) und der „Limburger Straße“ (von Norden) ziehen sich zwei Mischgebietsbereiche bandartig in die historische Altstadt. In beiden Bereichen stellt sich der Gebäudebestand insgesamt sehr heterogen dar. Büro- und Geschäftshäuser stehen neben Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben, teils durchbrochen von zeilenförmiger Wohnbebauung. Das Angebot gewerblich nutzbarer Dienstleistungs- und Handelsflächen ist in der Regel kleinteilig und dispers. Eine Konzentration größerer Einzelhandelsbetriebe findet sich im Bereich des NassauCarrées (Limburger Straße) sowie in der Wiesbadener Straße.

In der Idsteiner Innenstadt sind in den Obergeschossen neben der Wohnfunktion auch kleinteilige Büro- und Praxisflächen vorzufinden. In den Erdgeschossen dominieren die Ladeneinheiten des innerstädtischen Einzelhandels, gastronomische Betriebe sowie serviceorientierte Dienstleister. Die Flächenleerstände sind insgesamt gering.

Die Mischgebietsflächen im NassauViertel werden nach Maßgabe des Masterplans NassauViertel entwickelt. 30% davon konnten bisher vermarktet werden. Unter anderem hat sich hier die Deutschlandzentrale von Motorola niedergelassen. Mit insgesamt ca. 45.000 m<sup>2</sup> Vermarktungsflächen stehen in diesem Quartier noch großflächig unbebaute Grundstücke für Neuprojektierungen zur Verfügung.

### Der Büroflächenmarkt

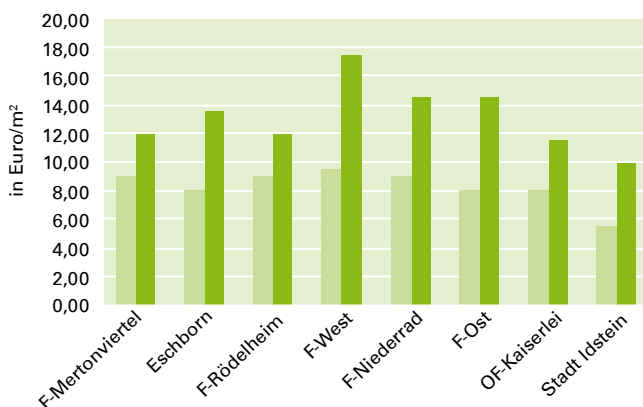
Kennzeichen des Bürostandortes Idstein ist die Heterogenität der Lagen bei gleichzeitig sehr kleinteiliger Angebotsstruktur. Ein im Stadtgefüge etablierter, räumlich konzentrierter Büro- bzw. Dienstleistungsstandort kann nicht identifiziert werden. Der überwiegende Teil der Büro- und Praxisflächen ist in den gemischten Lagen „Wiesbadener Straße“, „Limburger Straße“ und „Innenstadt“ anzutreffen.

Das Angebot an zu vermietenden Büroflächen in Idstein ist überschaubar. Eine Auswertung für die Monate Juli und August 2010 brachte durchschnittlich 13 veröffentlichte Vermietungsangebote, überwiegend im kleinteiligen Segment bis maximal 150 m<sup>2</sup>. Wurden im Jahr 2006 noch durchschnittlich 3.500 m<sup>2</sup> Bürofläche auf dem Vermietungsmarkt offeriert, so liegt diese Zahl in 2010 bei lediglich noch 1.400 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Das Spektrum der offerierten Nettokaltmieten bewegt sich zwischen 5,50 EUR/m<sup>2</sup> und 10,00 EUR/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 2006 kann eine Steigerung der Durchschnittsmiete von rund 6,90 EUR/m<sup>2</sup> auf aktuell ca. 7,20 EUR/m<sup>2</sup> konstatiert werden, die Spitzenmieten sind von 8,50 EUR/m<sup>2</sup> (2006) auf 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (2010) gestiegen.

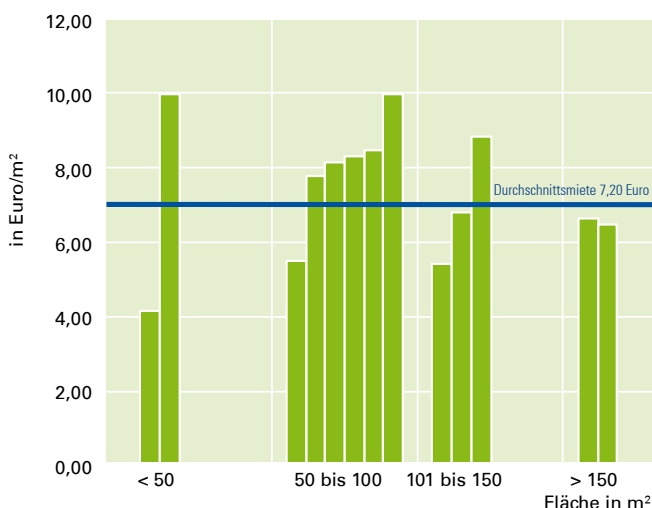
Das Preisniveau Idsteiner Bestandsflächen liegt somit unter dem Niveau von Frankfurter Randlagen. Allerdings stehen den Idsteiner Unternehmen gegenwärtig auch keine neuwertigen Büroflächen in nennenswerter Größenordnung zur Verfügung.

### Mietpreisspannen ausgewählter Teilmärkte 2010



Quelle: Jones Lang LaSalle Office City Profile Q2 2010, eigene Erhebung August 2010

### Nettokaltmieten nach Größenklassen



Quelle: eigene Erhebung, Angebote Immobilienscout24, Idsteiner Zeitung (laufende Angebote Juli bis August 2010), eine Säule entspricht einem Angebot.

## Die Nachfragesituation

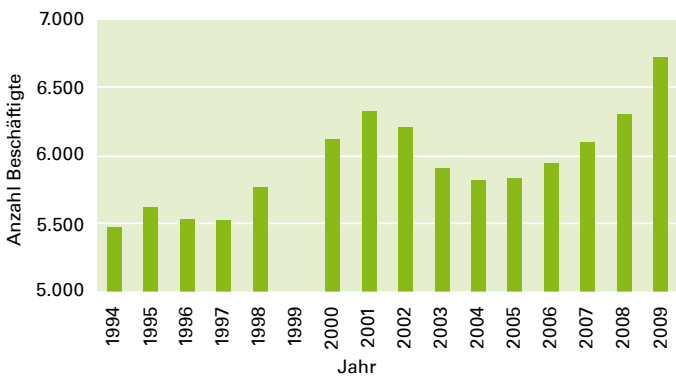
### Beschäftigtenentwicklung in Wachstumsmärkten

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im vergangenen Jahrzehnt hat sich in der Stadt Idstein überaus positiv entwickelt. So konnte der Arbeitsort Idstein trotz rückläufiger Beschäftigtenzahlen in den Jahren 2001 bis 2004 insgesamt einen Zuwachs von + 600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis zum Jahr 2009 verzeichnen. Gleichzeitig ist die Anzahl der steuerpflichtigen Unternehmen um rund 14 % gewachsen.

Die steigende Attraktivität Idsteins als zentraler Arbeitsort kommt auch im Anstieg der Pendlerzahl zum Ausdruck. Im Jahr 2008 haben 375 Beschäftigte mehr ihren Weg zu einem Arbeitsplatz in Idstein gefunden als noch im Jahr 2002.

Der wirtschaftliche Aufschwung der Stadt Idstein kann vornehmlich auf Wachstumsimpulse der privaten wissens- und unternehmensorientierten Dienstleistungsunternehmen zurückgeführt werden. Daneben wirken einige beschäftigungsintensive Großunternehmen aus Produktion, Distribution und Logistik, die zum Teil bereits seit vielen Jahren dem Standort verbunden sind, stabilisierend auf den Arbeitsmarkt.

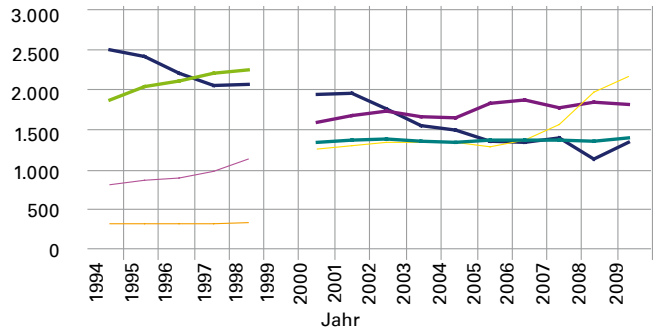
### Beschäftigtenentwicklung Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Idstein, 1994 bis 2009



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Der Arbeitsstandort Idstein verzeichnet im Betrachtungszeitraum 1994 bis 2009 einen Beschäftigtenzuwachs von 23%. Darüber hinaus ist Idstein bevorzugter Wohnstandort für Berufstätige im gesamten westlichen und nördlichen Rhein-Main-Gebiet.

### Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsbereichen



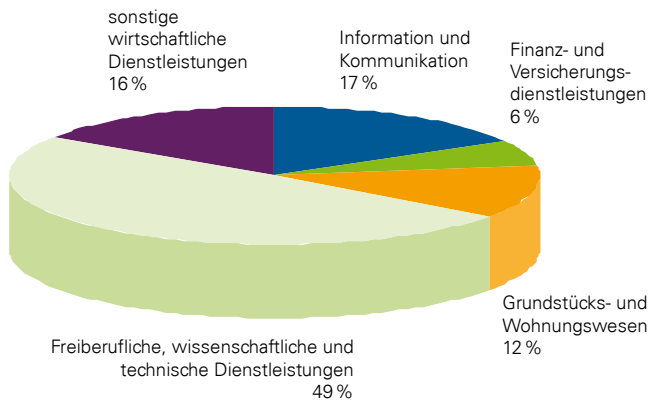
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

- Produzierendes Gewerbe (inkl. LW)
- Handel
- Verkehr, Kredit- und Versicherungswesen, Dienstleistungen
- Übrige Bereiche
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleistung
- Öffentliche und private Dienstleister

Das breite Spektrum der Unternehmensdienstleister vor Ort spiegelt die weiterhin wachsende Bedeutung Idsteins als leistungsfähiger Dienstleistungsstandort im Einzugsbereich der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main wider. So beläuft sich die Anzahl der Unternehmensdienstleister (mit Handelsregistereintrag) in Idstein auf knapp 200 Betriebe. Wissenschaftliche und technische Beratungsleistungen sowie Unternehmensberatungen nehmen einen großen Stellenwert ein.

Darüber hinaus zeichnet sich die Stadt Idstein traditionell seit vielen Jahrzehnten durch einen hohen Besitz an Architektur- und Ingenieurbüros sowie einer ganzen Reihe immobilienwirtschaftlicher Tätigkeiten (Makler, Bauträger) aus. Die steigende Zahl der am Ort ansässigen Anwalts- und Steuerberatungskanzleien weiß ebenfalls die räumliche Nähe zur Metropolregion Frankfurt Rhein-Main zu schätzen.

### Unternehmensdienstleister in Idstein



Quelle: Verband der Vereine Creditreform e.V., ExperConsult, Stand Juni 2010

### Das Kompetenzprofil des Wirtschaftsstandortes Idstein

Die „umsetzungsorientierte Vermarktungskonzeption für die Stadt Idstein“ (ExperConsult, 2009) leitet aus dem vorhandenen Branchenportfolio folgende wirtschaftliche Kompetenzfelder der Stadt Idstein ab:

- Zulieferer und Dienstleister für die Pharma-/Medizin- und Lebensmittelwirtschaft
- Dienstleister für das Gesundheitswesen bzw. die Klinik-/Medizinwirtschaft
- Technische und Ingenieur-Dienstleistungen
- Handel/Vertrieb von Bauteilen, Maschinen, Anlagen und Zubehör
- Anbieter von IT-Lösungen und -Services

Die Nähe zum Marktgebiet Frankfurt Rhein-Main, das große Marktpotenzial an medizinischen Einrichtungen und Kliniken im regionalen Umfeld sowie die Hochschule Fresenius in Idstein selbst begründen das unternehmerische Standortpotenzial vor Ort.

### Facts:

- In der Stadt Idstein sind ca. 155.000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Mischgebietsflächen in der Vermarktung. Hiervon entfallen ca. 76.000 m<sup>2</sup> auf erschlossene Neubaugrundstücke im NassauViertel.
- Leerstandsflächen finden sich in brachliegenden ehemaligen Produktions- und Distributionshallen.
- Der Idsteiner Büroflächenmarkt ist sehr eng und kleinteilig strukturiert. Es ist ein deutliches Angebotsdefizit an funktional wie architektonisch zeitgemäßen Flächen zu konstatieren.
- Potenzielle Nachfrager müssen sich im vorhandenen Bestandsgefüge oftmals mit suboptimalen Lösungen im Spektrum eines quantitativ geringen Flächenangebotes bewegen.
- Dem Angebotsdefizit auf dem Büroflächenmarkt steht ein stetiger Beschäftigtenanstieg in den Dienstleistungsbereichen gegenüber.
- Die Kernkompetenzen aus produktionsnahen und wissensbasierten Dienstleistungsunternehmen bilden einen strategischen Ansatzpunkt für die weitere Standortentwicklung.



Quelle: ExperConsult 2009

## Der Projektstandort NassauViertel

### Ein neues Stadtquartier

Mit dem NassauViertel entwickelt sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt, in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum, ein hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Das insgesamt ca. 27 ha große Areal bietet in Hinblick auf Lage, Infrastruktur und städtebauliche Qualität optimale Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitswelten. Auf der Grundlage des Masterplans NassauViertel können flexible und investorengerechte Grundstückslösungen angeboten werden.

Der Entwicklungsträger DSK sorgt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Idstein für einen reibungsfreien Projektstart – weit über das reine Grundstücksgeschäft hinaus. So profitieren Investoren und potenzielle Mieter auch zukünftig von der aktiven Standortentwicklung der „Marke NassauViertel“.

### Standortfaktoren und Flächenpotenziale

Die besondere Lagegunst des NassauViertels ergibt sich gleichermaßen aus

- der schnellen Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur und
- der räumlichen Nähe bzw. der fußläufigen Entfernung zur Innenstadt bzw. historischen Altstadt.

Besonders für Nutzer mit hoher Kunden-, Klienten- oder Partientenfrequenz bietet das NassauViertel die Chance, die oftmals problematische Frage der verkehrlichen Erreichbarkeit zu lösen, ohne auf die Vorteile eines städtebaulich integrierten Standortes verzichten zu müssen.

Die Baugrundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Idstein. Die Verkaufspreise betragen für Gewerbeflächen 110,00 bis 170,00 EUR/m<sup>2</sup> und für Mischgebietsflächen 220,00 bis 280,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Entwicklungsträger DSK und Stadtverwaltung sorgen als eingespieltes Projektteam auf der Basis eines flexiblen Parzellierungskonzeptes für nachfrageorientierte Flächenangebote. Das Verfahren fortlaufender, projektbezogener Bebauungsplanqualifizierungen bewährt sich dabei als investorenfreundliches Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten.

### Flächenpotenziale in Gewerbe- und Mischgebieten im NassauViertel

Lage	Flexible Grundstücksgrößen	Grundstücksflächen in m <sup>2</sup>	GFZ	Kurzcharakteristik
1. Luxemburger Allee (M5, M6, M7, M8)	2.000 – 8.500	22.200	1,6	Exklusive Bürohäuser, Gastronomie im EG, Penthousewohnungen
2. Walramstraße I (M9, M11, M15, M16)	2.000 – 7.400	22.700	1,0 – 1,2	Büro- und Dienstleistungsstandort, Erweiterungspotenziale, beste Verkehrslage
3. Walramstraße II (G 2)	3.000 – 9.280	9.280	1,5	Produktion und produktionsnahe Dienstleistung, Erweiterungspotenziale, beste Verkehrslage
4. Am Itzelgrund (GE2)	800 – 3.600	4.970	1,2	Handwerk und produktionsnahe Dienstleistungen
5. Rudolfstraße (GE1)	1.200 – 5.900	5.900	0,8	Produktion und produktionsnahe Dienstleistung, beste Verkehrslage
6. Deningerstraße (G3)	1.711 und 2.261	3.970	1,5	Handwerk und produktionsnahe Dienstleistung
7. Weldertstraße (G4)	3.000 – 7.000	7.000	1,5	Handel, freizeitorientierte Dienstleistung
Grundstücksflächen gesamt		76.020		



## Projekte im NassauViertel

### Motorola



Der Bürogebäudekomplex wurde 2005 im Auftrag des Bauherrn Telco fertig gestellt. 2008 hat Motorola Deutschland das Gebäude bezogen. Der weithin sichtbare Baukörper mit seinem markanten Rundbau an der Kopfseite ist die erste Adresse im städtebaulichen Eingangsbereich zur zentralen Luxemburger Allee. Die deutsche Unternehmenszentrale bietet über 5 Etagen auf rund 4.300 m<sup>2</sup> BGF ca. 250 Mitarbeitern einen Arbeitsplatz. Wichtige Standortfaktoren sind die Nähe zum Flughafen Frankfurt und das qualifizierte Arbeitskräftepotenzial im regionalen Umfeld.

### Storck Bicycle



Modernes Geschäftshaus mit Büro-, Verkaufs- und Ausstellungsräumen der Storck Bicycle GmbH. Das Gebäude wurde als repräsentative, eigengenutzte Geschäftszentrale mit integriertem Flagshipstore konzipiert und 2009 fertig gestellt. In dem 3-geschossigen Gebäude mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind gegenwärtig ca. 25 Personen beschäftigt. Wichtige Standortfaktoren sind die zentrale Lage in Deutschland, aber auch die Verbundenheit des Firmengründers mit dem heimatlichen regionalen Umfeld.

### Tournesol Erlebnisbad



Freizeit- und Wellnessanlage auf rund 12.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Anlage mit der charakteristischen Kuppel, die je nach Wetterlage variabel geöffnet werden kann, wurde im Dezember 2009 eröffnet. Das Tournesolbad gilt als Pilotprojekt seiner Art in Europa. Neben Badeflächen und Saunalandschaft runden ein Fitnessbereich und gastronomische Einrichtungen das Angebot ab. Wichtige Standortfaktoren sind die günstige Verkehrslage und der Einzugsbereich Frankfurt Rhein-Main in Sichtweite zum Taunus und der attraktiven Idsteiner Altstadt.

### Bürohauskonzept Luxemburger Allee



Das Bürohauskonzept basiert auf einer modularen Gebäudestruktur. Je nach Bedarf steht eine Grundstücksgröße zwischen ca. 2.000 m<sup>2</sup> bis ca. 3.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Es wurde ein Bautyp entwickelt, der neben der äußeren modularen Wachstumsoption über innere Raumaufteilungs- und Nutzungsflexibilität verfügt. Das Bürohauskonzept zeigt modellhaft die Perspektiven für ein modernes Bürogebäude am Standort Idstein.

Weitere Informationen: DSK (Kontakt siehe Seite 18).

## Herr Dr. Hartmut Schwesinger, Geschäftsführer der FrankfurtRheinMain GmbH International Marketing of the Region, Frankfurt a. M.

*Herr Dr. Schwesinger, Ihre Aufgabe ist es, das Standortprofil der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main im internationalen Wettbewerb weiter zu schärfen. Unbestritten ist der Finanz- und Messeplatz Frankfurt das Zugpferd der Metropolregion. Doch wie steht es um die Rolle der kleineren Kommunen in der Metropolregion?*

Die kleineren Kommunen sind natürlich nicht immer so sichtbar wie die Stadt Frankfurt, die ja in ihrer internationalen Wahrnehmung wesentlich weiter reicht als die tatsächlichen Stadtgrenzen. Die kleineren Kommunen haben sehr spezifische Angebote, die für manche Firmen durchaus interessant sind. Beispielsweise indem sie einen unmittelbaren Zugang zur Verwaltung und zum Bürgermeister ermöglichen, aber oft auch schlichtweg kostengünstiger sind. Letztendlich hängt es sehr davon ab, ob ein Unternehmen tatsächlich die Vorteile einer Metropole zwingend benötigt. Oder ob man sagt, man möchte zwar in die Metropolregion, ist aber nicht wirklich darauf angewiesen, die internationale Großbank fußläufig erreichen zu können.

*Können Sie auf konkrete Erfahrungen mit überregionalen oder internationalen Investoren oder Unternehmen verweisen, die bewusst ihre Standortentscheidung für kleinere Städte in der Metropolregion getroffen haben?*

Also zunächst einmal fallen Unternehmen ihre Entscheidung immer bewusst. Ich glaube, wir würden uns als Wirtschaftsförderer überschätzen, wenn wir meinen, Unternehmen zu Entscheidungen verleiten zu können, die nicht in ihrem ureigenen Interesse wären. Selbstverständlich gibt es zahlreiche Unternehmen, die sich nicht wirklich im Kern der Region angesiedelt haben, sondern bis hin zu deren Peripherie, und dies aus wohl überlegten Gründen.

*Da können wir in Idstein ja durchaus das eine oder andere Beispiel vorweisen. Die Firma Motorola ist ein Unternehmen, das jetzt hier seine Deutschlandzentrale eingerichtet hat und zwar im zentralen Bereich des NassauViertels. Lassen Sie uns konkret über den Standort Idstein sprechen. In der Wirtschaftsförderung redet man seit einiger Zeit gerne über Kompetenznetzwerke oder Clusterbildung.*

Zunächst einmal muss man sehen, wie mit diesen Begriffen umgegangen wird. „Kompetenznetzwerke“ werden sich nicht nur auf die Stadt Idstein beschränken können, sondern weiträumig auch andere Bereiche mit einbeziehen müssen, um diesem Begriff wirklich gerecht zu werden. Der „Cluster“, so wie ihn Michael Porter definiert hat, bedeutet das Vorhandensein einer Branche mit einem hohen Maß an Entwicklungs- und Forschungsaktivitäten, begleitet von politischen und öffentlichen Programmen zur Förderung sowie einer starken Ausrichtung im wissenschaftlichen, sprich universitären Bereich. Das heißt natürlich auch, dass ein Cluster im klassischen Sinne etwas ist, was eine kleinere Kommune sicherlich alleine gar nicht darstellen kann. Das geht weit über die eigene Gemeinde hinaus.

*Herr Dr. Schwesinger, sicherlich haben Sie Ihre eigene „Vision“ von Frankfurt Rhein-Main im Jahr 2020. Was werden Ihrer Meinung nach die besonderen Stärken der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main sein, um sich auch in Zukunft im Standortwettbewerb behaupten zu können?*

Die Stärken dieser Region werden die sein, die sie seit 1.000 Jahren auszeichnen. Ich glaube, unsere ganz große Stärke ist die extreme Offenheit für Menschen aus aller Welt und der Wunsch, mit ihnen ins Geschäft zu kommen, mit ihnen Freundschaften zu schließen. Offenheit und Internationalität zeichnen die Region aus. Und das wird ergänzt durch die in dieser Region sehr ausgeprägte Neugier auf Neues. Wir sind daher auch wieder vorne mit dabei im Bereich Elektromobilität, bei der Erprobung neuer Verkehrsregelungssysteme usw. Denken Sie auch an das Thema Passivhaus, das momentan wohl in keiner anderen Stadt so konsequent umgesetzt wird wie in Frankfurt. Ich glaube, dass wir auch künftig für alle Menschen, die diese Internationalität und Offenheit leben, nutzen und genießen wollen, ein lebenswertes und interessantes Umfeld bieten werden.

*Herr Dr. Schwesinger, wir danken Ihnen für das Gespräch.*

## Dipl.-Kfm. Jörg Lennardt, Geschäftsführender Gesellschafter ExperConsult – Wirtschaftsförderung und Investitionen GmbH & Co KG, Dortmund

*Herr Lennardt, Ihr Unternehmen berät deutschlandweit Kommunen in Fragen der aktiven Ansiedlungspolitik. Welches sind aus Ihrer Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt die wichtigsten Standortfaktoren?*

Ganz klar das Arbeitskräftepotenzial bzw. der Ausbildungsstand des Arbeitskräftepotenzial, aber immer bezogen auf den Bedarf der Unternehmen in der Region,

*Alle reden von der Finanzmarktkrise: Wie schätzen Sie denn die Auswirkungen der Finanzmarktkrise jetzt auf konkrete Ansiedlungsvorhaben ein?*

Teilweise sind Ansiedlungsvorhaben gestoppt worden. Das haben wir – in verschiedenen Regionen – am eigenen Leibe erfahren, gerade bei internationalen Konzernen –, teilweise jedoch auch bei Unternehmen aus der Region. Aber es geht trotzdem weiter. Meiner Einschätzung nach wird es nach der Delle wieder nach oben gehen und auf einem normalen Niveau weiterlaufen.

*Eine Frage zum Thema Standortrating und Standortranking. Hierzu gibt es ja nahezu wöchentlich Veröffentlichungen. Wie beurteilen Sie denn im Allgemeinen die Aussagekraft solcher Publikationen, oder man kann sicherlich auch anders fragen: Wird denn nicht zu sehr über einen Kamm geschert, was auch sehr zum Schaden einzelner Kommunen ist.*

Ja, die Politik springt darauf und geht dem ein oder anderen auch „auf den Leim“. Aber man sollte immer zunächst die genauen Hintergründe analysieren: Zahlen, Daten, Fakten. Wenn man sich diese einmal näher ansieht, dann bekommt man teilweise erhebliche Zweifel an den Aussagen und Einordnungen. Aber es ist nun mal populär geworden. Jeder will in irgendeiner Form dabei sein, und möglichst sein „Ich bin die Nr. 1“ sehen. Oder eben fragen „warum ich bin nur die Nr. 300?“ um dann Maßnahmen einzuleiten, ohne genau zu prüfen und zu analysieren. Das ist publizistisch wunderbar zu verarbeiten. Aber wie gesagt, es ist höchste Vorsicht bei den verfügbaren Zahlen geboten.

*Eine Frage zu Idstein selbst. Sie haben ja mit Ihrem Team eine „umsetzungsorientierte Vermarktungskonzeption“ für die Stadt Idstein erarbeitet. Vielleicht in wenigen Worten: Für welche Unternehmen erachten Sie den Standort Idstein als besonders attraktiv und warum?*

Wir haben dort zwei Stoßrichtungen. Zum einen besonders im Bereich der privaten und der hochwertigen, unternehmensbezogenen Dienstleistungen, gerade in Richtung Rhein-Main-Gebiet, Frankfurt und Darmstadt, wo auch große Konzerne sitzen bzw. weil in diesem Wirtschaftsraum schon viele Unternehmen angesiedelt sind. Der zweite Bereich ist hoch interessant und liegt im Hochschulwesen und dem Gesundheitssektor. Das sind die beiden Schwerpunkte, die ich verfolgen würde. Da müsste in der Ansiedlung zukünftig jede Menge Branchenpotenzial da sein.

*Ein Blick in die nahe Zukunft: Die schwierige Haushaltslage der Kommunen bleibt ja nicht ohne Folgen für das Budget der kommunalen Wirtschaftsförderungen. Was ist denn Ihrer Meinung nach der Schlüssel zum Erfolg für eine effektive Wirtschaftsförderung, dies natürlich auch bei geringerer Finanzausstattung?*

Da haben wir das Problem, dass die Ausstattungen extrem unterschiedlich sind. Es gibt Wirtschaftsförderungen mit 72 Leuten bis runter zu einer Dreiviertel-Stelle für einen ganzen Landkreis. Die Frage ist jeweils: Was ist eigentlich tatsächlich machbar und was lässt sich umsetzen? Das Mindeste ist, dass man sich zumindest auf bestimmte Branchen fokussiert, um zur Feststellung zu gelangen: wir können nicht mehr alles machen. Das Eine oder Andere muss man ausschließen, aber auf das Wenige, was wir machen, konzentrieren wir uns mit aller Macht! Die Politik macht häufig den Fehler, die Wirtschaftsförderung als „Allzweckwaffe“ zu missbrauchen. Dadurch können diese sich nicht auf ihre eigentliche Aufgabe konzentrieren, nämlich Unternehmen zu betreuen. Die Politik nimmt dadurch der Wirtschaftsförderung die Durchschlagskraft.

*Herr Lennardt, vielen Dank für das Gespräch.*

## Ansprechpartner



DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden

Herr Dipl.-Geograf Michael Stoll  
Tel. 0611.3411.3153  
E-Mail: michael.stoll@dsk-gmbh.de

Herr Dipl.-Geograf, Dipl.-Immobilienökonom (ADI)  
Gunnar Zehe  
Tel. 0611.3411.3173  
E-Mail: gunnar.zehe@dsk-gmbh.de



### Stadt Idstein

Referat Wirtschaftsentwicklung, Stadtmarketing und Kultur  
König-Adolf-Platz 2  
65510 Idstein  
Frau Sabine Fritz  
Tel. 06126.78610  
E-Mail: sabine.fritz@idstein.de

Bau- und Betriebsamt, Bereich Stadtplanung  
König-Adolf-Platz 2  
65510 Idstein  
Herr Dipl.-Ing. Axel Wilz  
Tel. 06126.78440  
E-Mail: axel.wilz@idstein.de

## Impressum

Herausgeber:  
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co, KG, Wiesbaden  
Stadt Idstein

Stand: September 2010

Redaktion/Text: Gunnar Zehe, DSK  
Layout: Claudia Steiner, DSK  
Fotos: Stadt Idstein (S.3), Storck (S.14), Tournesol (S.15), DSK (S.14/15), Fritsch & Nuxoll (S.20)  
Druck: Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG, Selters

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



