



Wirtschaftsförderung der Stadt Langen

Bericht 2020



Inhaltsverzeichnis

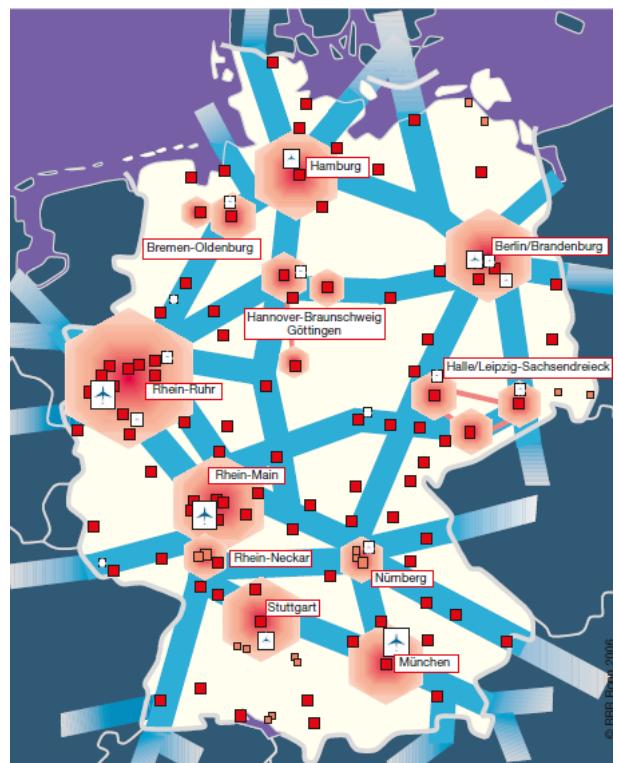
1. Wohnen und Arbeiten in einer Metropolregion	3
2. Konsolidierung durch Wachstum – die 2010er Jahre.....	5
2.1 Herausforderungen für die Stadtentwicklung zu Beginn der 10er Jahre	5
2.2 Leitgedanken der Stadtentwicklung 2013.....	8
2.3 Umsetzung der Leitgedanken - was wurde erreicht?	9
2.3.1 Gewerbeansiedlungen forcieren	9
2.3.2 Neue Impulse für die Innenstadt	11
2.3.3 Schönes Wohnen in Langen	15
2.4 Weiter so?	20
3. Unternehmensentwicklung unterstützen.....	21
3.1 Bestandspflege und -entwicklung	22
3.2 Neuansiedlungen von Unternehmen	26
3.3 Entwicklungen bei Gewerbeträßen.....	28
3.4 Über den Tellerrand geschaut.....	33
4. Innenstadtentwicklung	34
4.1 Citymarketing Langen	34
4.2 Weitere Entwicklungen in der Innenstadt	38
4.3 Quartierszentrum Liebigstraße.....	42
5. Netzwerke und Veranstaltungen	43
6. Neue Herausforderungen für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung .	46
6.1 Digitale Infrastrukturen in Langen.....	46
6.2 Flächenverfügbarkeit in Langen	49
6.3 Baustellen in Langen	51
6.4 Infrastruktur	53
7. Neue Leitgedanken zur Stadtentwicklung	54

1. Wohnen und Arbeiten in einer Metropolregion

Seit rund 25 Jahren gibt es in der räumlichen Planung den Begriff der Metropolregion und er wird seitdem als Kategorie in der Raumordnung angewandt. Die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) kennzeichnete 1995 zunächst sieben große Verdichtungsräume mit herausragender nationaler und internationaler Bedeutung und Rolle im Städtesystem als Metropolregionen und bezeichnete sie als "Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung mit guter Erreichbarkeit auf europäischer und internationaler Ebene und weiter Ausstrahlung auf das Umland." Heute gibt es mittlerweile elf Metropolregionen in Deutschland.

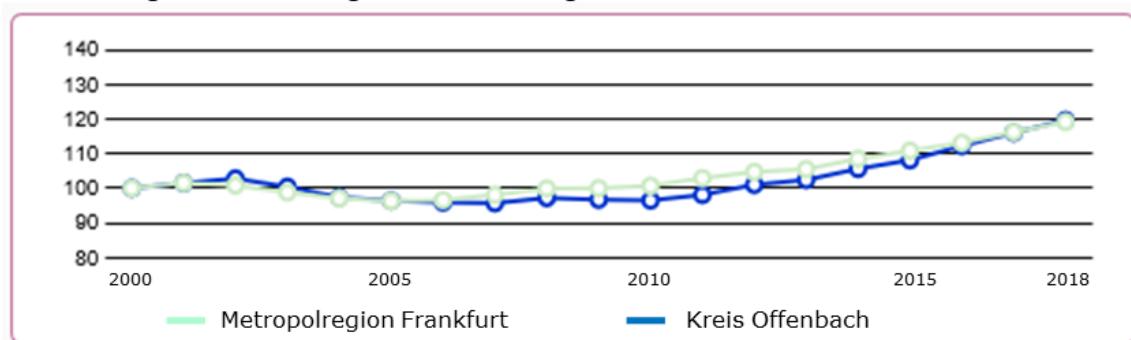
Die Region Frankfurt RheinMain wurde bereits 1995 als Metropolregion ausgewiesen und sie stellt – unter Beachtung der Funktionen¹, die eine solche Metropolregion erfüllen soll – eine der wichtigeren in Deutschland dar. Die Stadt Langen ist Teil dieser Metropolregion; und wir liegen nicht am Rand, sondern mittendrin. Ein Vergleich von Fahrzeiten mit einem Regionalexpress (RE) mag dies verdeutlichen:

- RE Langen – Frankfurt Hbf.: 9 min
- RE Berlin-Charlottenburg – Berlin Hbf.: 9 min
- RE Hamburg-Harburg – Hamburg Hbf.: 11 min
- RE Köln-Mülheim – Köln Hbf.: 8 min
- RE Leverkusen-Mitte – Köln Hbf.: 15 min



Dass die Metropolregion Frankfurt RheinMain ein Motor der wirtschaftlichen Entwicklung ist, von dem auch die Stadt Langen profitiert, steht außer Frage. In der Abbildung 1 ist die Beschäftigtenentwicklung im Kreis Offenbach sowie in der gesamten Metropolregion indexiert dargestellt. Seit dem Jahr 2000 hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl in der Region als auch im Kreis um rund 20 Prozent zugenommen (in Langen 20,1%, siehe Kommunales Monitoring 2019, Seite 16, Tabelle 11).

Abbildung 1: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort 2000-2018

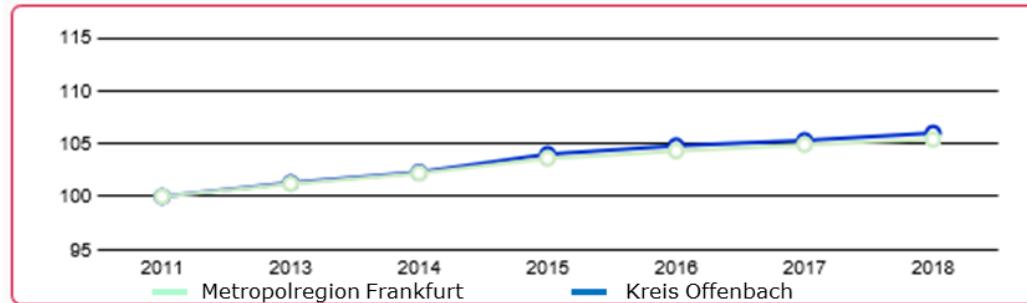


Quelle: <http://service.region-frankfurt.de/ia/metropolregion/bevoelkerung/atlas.html>

¹ Die Leistungsfähigkeit einer Metropolregion richtet sich nach der Entscheidungs- und Kontrollfunktion, der Innovations- und Wettbewerbsfunktion sowie der Gatewayfunktion, die eine Region innehaltet.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung korrespondiert mit dem Bevölkerungswachstum in der Metropolregion Frankfurt RheinMain in den letzten Jahren (siehe Abbildung 2), wobei die Entwicklung im Kreis Offenbach sogar leicht über der in der Region liegt.

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen 2011-2018



Quelle: <http://service.region-frankfurt.de/ia/metropolregion/wirtschaft/atlas.html>

Die Zugehörigkeit zu einer Metropolregion zeigt sich auch bei anderen Indikatoren, so zum Beispiel den Pendlerverflechtungen. In der nebenstehenden Karte sind unter anderem die Pendlerverflechtungen zwischen den Gemeinden nach der Anzahl der Pendler dargestellt, wobei gilt: umso dicker/dichter die Striche, desto größer die Verflechtungen. Bereits aus dieser Darstellung werden die Metropolregionen in Deutschland erkennbar und damit gleichzeitig ein Folgeproblem dieser Entwicklung: Metropolregionen üben eine starke Anziehungskraft auf Unternehmen und damit auf Arbeitskräfte aus. Die daraus resultierenden Pendlerbeziehungen stellen Herausforderungen für den Wohnungsbau sowie die Infrastruktur in diesen Regionen dar.

In der folgenden Abbildung 3 sind die Pendlerbeziehungen bezogen auf den Kreis Offenbach dargestellt. Stand Juni 2018 wohnten im Kreis rund 140.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von ihnen pendelten 85.277 (= 60,5%) zur Arbeit in einen anderen Kreis (Auspendler). Gleichzeitig pendelten 70.471 Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnten, zu ihrem Arbeitsort im Kreis Offenbach (Einpendler). Der Saldo von Aus- und Einpendlern belief sich auf -14.806.

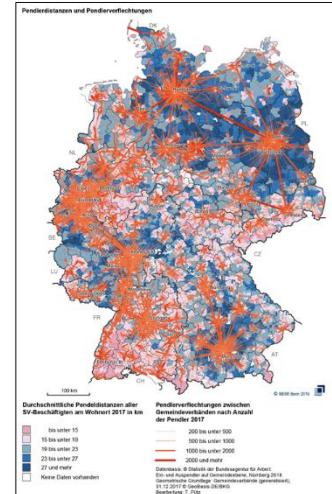
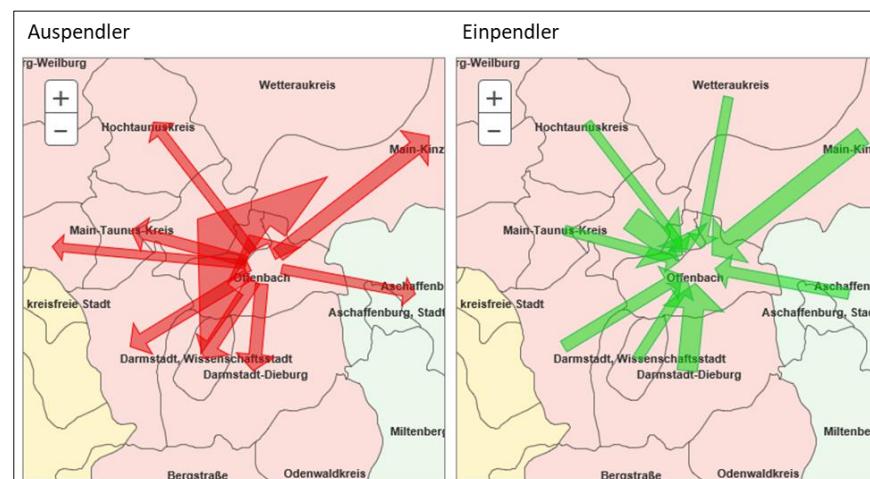


Abbildung 3: Aus- und Einpendler in den Kreis Offenbach; Stand Juni 2018



Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>

Die Pendlerbeziehungen des Kreises Offenbach richten sich – auch wenn es fast die Hälfte der Auspendler nach Frankfurt zieht - auf alle umliegenden Kreise / kreisfreien Städte. Bei den Einpendlern ist die Situation ähnlich. Aus diesen heterogenen Pendlerbeziehungen resultieren besondere Herausforderungen für den Kreis und damit auch für die Stadt Langen.

Wie die Stadtentwicklung auf diese Herausforderungen in der vergangenen Dekade reagiert hat und wie sie sich in der nun beginnenden neuen Dekade ausrichtet, darauf geht der Wirtschaftsförderungsbericht im Besonderen ein.

2. Konsolidierung durch Wachstum – die 2010er Jahre

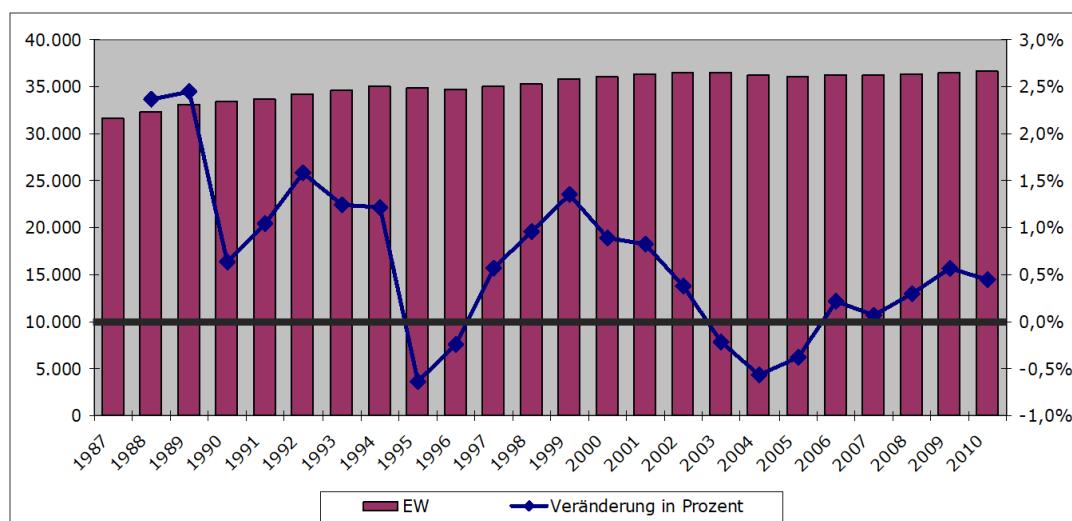
In der Neujahrsansprache im Januar 2010 zitierte Bürgermeister Gebhardt aus einem Artikel der SPIEGEL-Ausgabe vom 11.1.2010, der sich mit der Haushaltssituation bundesdeutscher Kommunen auseinandersetzte: „Die Krise ist unten angekommen: In den Städten und Gemeinden brechen die Einnahmen weg, den Bürgern stehen harte Einschnitte bevor. Wie hart diese ausfallen, hängt vom Wohnort ab.“ Der Beginn des neuen Jahrzehnts war von einem einzigen Thema geprägt: Was 2007 als Immobilienkrise in den USA begann, hatte sich zu einer weltweiten und insbesondere Euro-Finanzkrise entwickelt, die den Wohn- und Wirtschaftsstandort Langen vor ganz neue Herausforderungen stellte.

2.1 Herausforderungen für die Stadtentwicklung zu Beginn der 10er Jahre

Stagnation der Bevölkerungsentwicklung

Zum Ende der ersten Dekade bestimmten noch die Schlagworte zum demographischen Wandel - wir werden weniger, älter und bunter – das Tagesgeschehen und erste Auswirkungen wurden in der Bevölkerungsstatistik sichtbar. Zu Beginn des neuen Jahrhunderts verringerte sich das Bevölkerungswachstum in Langen, ab 2003 nahm die Bevölkerung in Langen sogar ab (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen Stadt Langen 1987 bis 2011

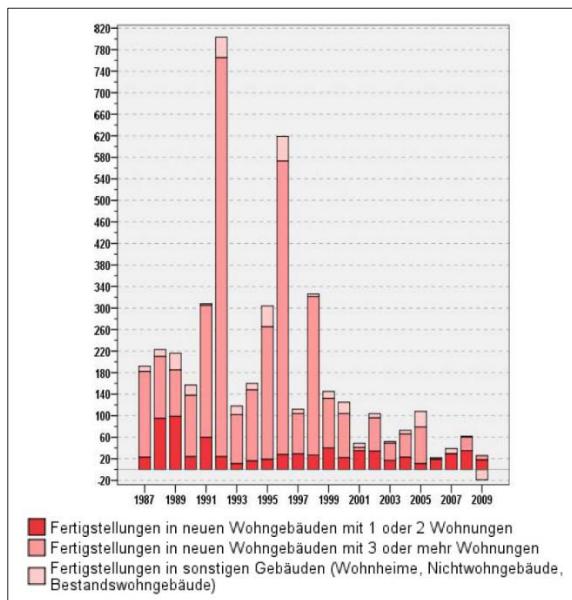


Quelle: Stadt Langen, diverse Jahrgänge

Stagnation Wohnbauentwicklung – bei gleichzeitig hohen Bedarfen

Gleichzeitig nahm die Anzahl der Wohnfertigstellungen in Langen zu Beginn der 2000er Jahre deutlich ab (siehe nachfolgende Abbildung 5) und es stellte sich die Frage, ob diese Entwicklung einen Nachfragerückgang widerspiegelt oder ob keine ausreichenden Wohnbauflächen in Langen zur Verfügung stehen.

Abbildung 5: Wohnfertigstellungen in Langen



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, diverse Jahrgänge

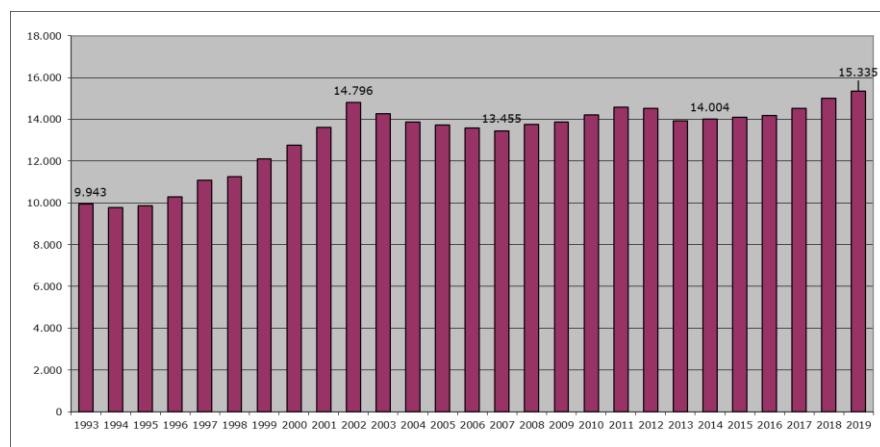
Das IWU-Gutachten „Kommunales Konzept Wohnen in Langen“ 2011 kam zum Ergebnis, dass es aufgrund

- von veränderten Haushaltsstrukturen (mehr kleinere Haushalte),
- unzureichender Neubauaktivitäten in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts sowie
- notwendiger Ersatzbedarfe für Wohnungsabgänge

einen Gesamtbedarf von rund 1.100 Wohneinheiten in Langen bis zum Jahr 2020 gäbe. Von einem möglichen Zuzug von Arbeitskräften, so wie er derzeit stattfindet, wurde in diesem Gutachten noch gar nicht ausgegangen. Das hing auch damit zusammen, dass die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Langen im ersten Jahrzehnt negativ verlief (-1.300 Beschäftigte von 2002 bis zum Jahr 2007; siehe Abbildung 6).

Stagnation Anzahl der Beschäftigten

Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, diverse Jahrgänge

Die Ursache war u.a. die Abwanderung von Unternehmen vom Standort Langen in Nachbarkommunen aufgrund von nicht marktfähigen Gewerbeflächen (siehe nachfolgende Fotos). In den Jahren 2008 bis 2012 stieg die Zahl der Beschäftigten dann wieder an. Realisiert wurden diese Zuwächse durch das Wachstum bereits ansässiger Unternehmen in Bestandsobjekten – nicht in Neubauten.

Technologiepark



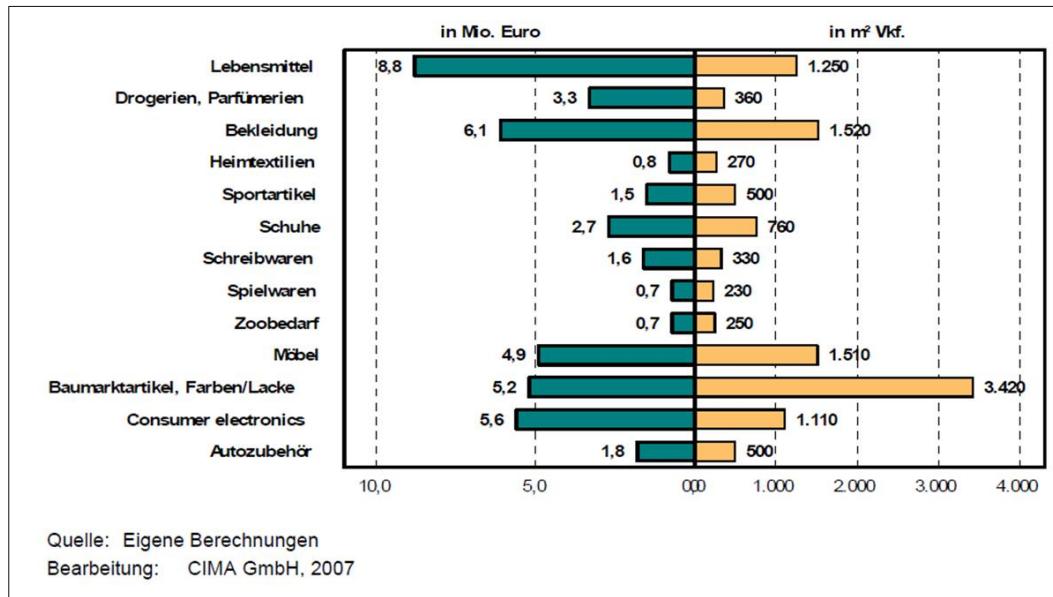
Multipark



Geringe Entwicklungsimpulse im Einzelhandel

Die Einzelhandelsentwicklung in Langen war zu dieser Zeit geprägt durch eine hohe Kaufkraft der Langener Bevölkerung und gleichzeitig massiven Kaufkraftabflüssen in die Nachbarkommunen – bedingt durch das quantitative unzureichende Einzelhandelsangebot am Standort (siehe nachfolgende Abbildung 7). In der Grafik sind die offenen Umsatzpotentiale sowie die sich daraus ergebenden Verkaufsflächenbedarfe im Jahr 2007 dargestellt. Selbst in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogerie) gab es damals Flächendefizite – und das bei einem Sortiment, das eigentlich wohnortnah angeboten werden sollte, damit auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen sich ausreichend versorgen können bzw. um unnötige Verkehre zu vermeiden. Bei den innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, etc.) ergaben sich ebenfalls deutliche Bedarfe, die zu diesem Zeitpunkt in der Langener Innenstadt mangels verfügbarer Flächen nicht befriedigt werden konnten.

Abbildung 7: Verkaufsflächenbedarfe nach Branchen



Quelle: CIMA 2007

In dieser Situation – einbrechende Gewerbesteuereinnahmen, stagnierende Bevölkerungsentwicklung, keine marktfähigen Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie hohe Kaufkraftverluste im Einzelhandel - wurden von Bürgermeister Frieder Gebhardt und der Verwaltungslitung gemeinsame Leitgedanken zur Stadtentwicklung erarbeitet, die auf eine Wachstumsstrategie und eine mit ihr einhergehende Haushaltskonsolidierung ausgerichtet waren.

2.2 Leitgedanken der Stadtentwicklung 2013

Im September 2013 stellte Bürgermeister Frieder Gebhardt die Leitgedanken zur Stadtentwicklung als Gesamtpaket der Stadtverordnetenversammlung vor. Diese zielen darauf ab, die Potenziale der Stadt zur Ansiedlung von Gewerbe und Handel auszuschöpfen und die Entwicklung beim Wohnungsbau voranzutreiben, was bei Gewerbesteuer, Einkommensteuer und Grundsteuer zu deutlich höheren Einnahmen und damit zu einer Verbesserung der Haushaltssituation führen sollten. Die Leitgedanken beschrieben die Ausrichtung der Stadtentwicklung für die nächsten fünf bis zehn Jahre. Sie dienten weniger dazu, kurzfristige Sparerfolge zu generieren als vielmehr eine langfristig angelegte Konsolidierungsstrategie zu befördern und ihre Umsetzung zu lenken. Credo war, dass die Stadt nur über Erfolge im Wettbewerb um Einwohner und Unternehmen langfristig aus eigener Kraft die Haushaltskonsolidierung schaffen kann.

In den 20 Leitgedanken wurden alle Aspekte die Stadtentwicklung angesprochen – von der Gewerbeansiedlung, über Kultur bis hin zur Kinderbetreuung. Im Folgenden werden die für die Wirtschaftsförderung wichtigsten kurz rekapituliert:

- **Gewerbeansiedlung forcieren**

Um Langen zukunftssicher zu gestalten, liegt der Fokus der Gewerbeansiedlung auf den Feldern innovativer Technologie und moderner Dienstleistung. Die Potenziale, die sich im Bereich der innerstädtischen Brachflächen westlich der Bahnlinie ergeben, werden aktiv genutzt, um Investitionsbereitschaft von Unternehmen auf den Standort Langen zu lenken. Erste Meilensteine sind der Abriss der Hochhausrune und der Bau eines Nahversorgungszentrums an der Pittlerstraße. Der dort entstehende Einzelhandel wird sich insgesamt positiv auf die angrenzenden Gewerbegebiete auswirken. Die Stadt Langen setzt alles daran, die freien Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und entlang der Bahnlinie zugunsten einer positiven Stadtentwicklung zu beplanen. Wichtige Grundpfeiler sind eine verbesserte Erschließung und die Umsetzung marktgängiger Grundstücksgrößen. Ziel ist eine nachhaltige Ansiedlungspolitik, die zu höheren Gewerbesteuereinnahmen führt und die finanziellen Handlungsräume der Stadt Langen sichert.

- **Neue Impulse für die Innenstadt**

Die Innenstadt in Langen braucht neue Visionen. Die gewerblichen Strukturen werden durch Hervorheben der jeweiligen Besonderheiten akzentuiert und erhalten neue Impulse. Künftige Grundpfeiler sind ein neues Geschäftszentrum an der Liebigstraße und ein Einzelhandelsmagnet an der Bahnstraße in Höhe der Zimmerstraße. Diese Projekte verbinden das geplante Wohnquartier an der Liebigstraße mit dem Bahnhofsbereich und der Altstadt und sorgen für eine wiederauflebende Frequenz in der gesamten innerstädtischen Geschäftszone. Der Europaplatz am Bahnhof wird zu einem Dreh- und Angelpunkt, der als Gelenk zwischen Liebigstraße und Bahnstraße eine wichtige Funktion innehaltet. Das Bahnhofsgebäude und das Bahnhofsumfeld werden gastronomisch entwickelt.

- **Schönes Wohnen in Langen**

Langens hervorragende Lage und die fluglärmarme Situation sind Alleinstellungsmerkmale im Rhein-Main-Gebiet und die ideale Grundlage für Wachstum und Wohlstand. Von Vorteil ist, dass sich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Langen dämpfend auf die Entwicklung der Mietpreise der Bestandsimmobilien auswirken wird. Langen verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an sozialem Wohnraum. Ihn gilt es in weiten Teilen durch Verlängerung der Belegungsrechte zu sichern, um auch künftig einkommensschwachen Haushalten das Leben in Langen zu ermöglichen. Der bereits eingeleitete Wohnungsbauboom an der Elisabeth-Selbert-Allee wird konsequent gefördert und um das geplante Wohngebiet an der Liebigstraße erweitert. Die Brachflächen östlich der Bahnlinie werden mit einer innovativen Wohnsiedlung bebaut, die durch ihre Architektur, ihren hohen Grünanteil und ihre Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze Maßstäbe in der Region setzen wird. Qualitätsmerkmale wie Familienfreundlichkeit, Ökologie und intelligente Mobilität werden

dieses Quartier prägen und Langen entlang der Bahnlinie ein attraktives Entree verleihen.

2.3 Umsetzung der Leitgedanken - was wurde erreicht?

2.3.1 Gewerbeansiedlungen forcieren

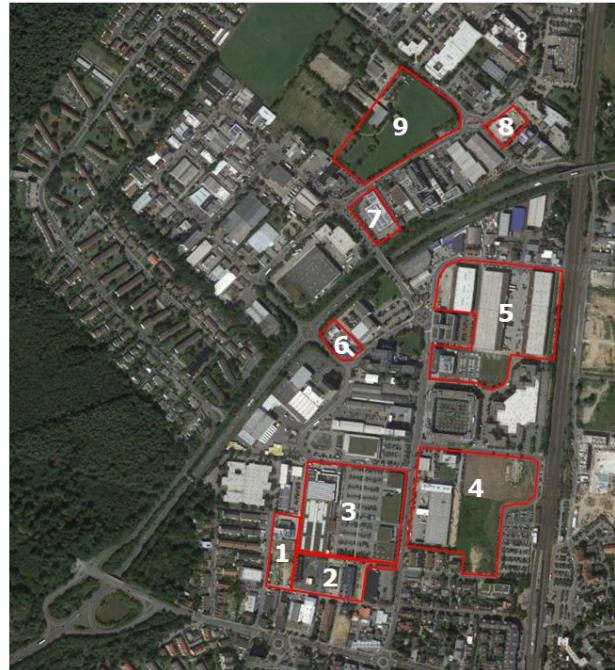
Anhand der beiden Luftbildausschnitte ist die gewerbliche Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren im Wirtschaftszentrum Neurott ablesbar:

- Fläche 1: Die BML kaufte zwei Grundstücke an der Siemensstraße von der Südpark Entwicklungsgesellschaft und schaffte so Erweiterungsmöglichkeiten für die Pittler ProRegion Berufsausbildung GmbH. Im Mai 2019 wurde der Erweiterungsbau der pBA auf dem nördlichen Grundstück feierlich eröffnet (siehe 3.1).
- Fläche 2: Die sechs Gewerbeblächen an der Triftstraße wurden von der Südpark Entwicklungsgesellschaft zwischen November 2013 und März 2016 an mittelständische Unternehmen aus Langen veräußert, u.a. an Bärtl Bad & Heizung. Die Einweihung der neuen Räumlichkeiten von Bärtl wurde im Januar 2020 bei einem Business Frühstück gefeiert (siehe 3.1).

Wirtschaftszentrum Neurott 2009



Wirtschaftszentrum Neurott 2019



- Fläche 3: Im Februar 2013 begann der Abriss des Pittler-Turms, dem letzten Zeugnis der Werkzeugmaschinenfabrik. Die Langener Zeitung zitierte zu diesem Anlass Bürgermeister Gebhardt mit den Worten: „Das ist der Wendepunkt im Wirtschaftszentrum, der eine neue Ära der Stadtentwicklung einleitet.“ Im August 2014 wurde bereits die Eröffnung des Baumarktes dort gefeiert. Im Sommer 2016 folgte der zweite Bauabschnitt mit der Fertigstellung weiterer Einzelhandelsflächen sowie einem Gastronomiebetrieb.



- Fläche 4: Die Flächen auf der Westseite des Bahnhofs, im Gebietsbezogenen Integrierten Entwicklungskonzept (Stadtumbau) aus dem Jahr 2009 noch als Ruderalflächen und Flächen mit Baumbestand bezeichnet, wurden in den folgenden Jahren komplett überplant und verkehrlich besser erschlossen, so dass im Januar 2014 das neue Konzept für den Technologiepark öffentlich präsentiert werden konnte. Das Unternehmen Advancis Software & Services GmbH kaufte eine erste Teilfläche im Technologiepark und errichtete seine Firmenzentrale an der Monzastraße (Einzug am 1. Juli 2015). Seitdem hat das Unternehmen weitere Flächen im Technologiepark erworben und arbeitet gemeinsam mit der Stadt Langen an der Weiterentwicklung der Flächen hin zu einem Technologie-Campus (siehe 3.3).



- Fläche 5: Im Dezember 2013 ersteigerte die Firma MP Holding GmbH bei einer Zwangsversteigerung die Flächen nördlich des Monzaparks, insgesamt rund 50.000 qm. Bereits im Juni 2015 erfolgte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Monzapark-Nord und im November 2015 der Spatenstich für den Multipark. Im Multipark fanden bis heute sechs Unternehmen eine neue Bleibe, darunter Akasol (Produzent von Elektrobatteien), Okamoto Machine Tool und die Volkswagen Zubehör GmbH. In einem weiteren Gebäude befindet sich nun die gesamte Logistik des Deutschen Fußballbundes und an der Pittlerstraße baute ERWEKA seine neue Deutschlandzentrale (siehe 3.2). Insgesamt arbeiten dort mehr als 400 Personen.

Im Zuge der Projektentwicklung der Flächen wurden vom Eigentümer auch die erheblichen Altlasten im Erdreich fachgerecht entsorgt, so dass das Regierungspräsidium Darmstadt 2019 feststellen konnte: „Nach Beendigung der Sanierung sind zukünftig keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mehr vorhanden, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen könnten.“



- Fläche 6: Auf Teilflächen des Grundstücks Ampèrestraße 3-5 errichteten die neuen Grundstückseigentümer ein Fast-Food-Restaurant und eine Tankstelle mit einem integrierten REWE to go.

- Fläche 7: Im Juni 2006 kaufte eine Privatperson aus Dreieich das Grundstück Robert-Bosch-Straße 7 und baute dort das Bowling-Center Bowl for Fun. Die Eröffnung fand im November 2012 statt. Seitdem pilgern Sport- und Freizeit-Bowler nach Langen, um hier in einem der modernsten Bowlingcenter Hessens spielen zu können. Im Oktober 2018 fand hier der Champions Cup der Europäischen Tenpin Bowling Federation (ETBF) statt.
- Fläche 8: Im Jahr 2017 wurde das Unternehmen datologic, mit damaligen Sitz in Darmstadt, Eigentümer des freien Grundstückes am Nikon Kreisel sowie kurze Zeit später auch des benachbarten Areals, das eine Containerfirma jahrelang als Lagerfläche nutzte. Der Neubau steht kurz vor der Fertigstellung und es ist davon auszugehen, dass das Unternehmen im Laufe des Jahres seine neue Europazentrale beziehen wird (siehe 3.2).
- Fläche 9: Im Jahr 2019 kaufte das amerikanische Unternehmen AAM Europe Headquarters & Engineering Center aus Bad Homburg eine rund 36.000 qm große Teilfläche des Reiterhofs, um dort seine neue Europazentrale zu errichten (siehe 3.2).



Fazit:

Das Erscheinungsbild des Wirtschaftszentrums Neurott hat sich in den vergangenen 10 Jahren deutlich gewandelt und das wird sich fortsetzen. Zusätzliche Arbeitsplätze wurden geschaffen und vorhandene gesichert, neue Unternehmen siedelten sich an und Bestandsunternehmen vor Ort konnten sich entwickeln und wachsen. Damit wurden Ziele messbar erreicht:

Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2009: 13.877

Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2019: 15.335 (+ 1.458; +10,5 Prozent))

Die Gewerbesteuereinahmen haben sich nach einem Tiefstand von gut 9 Mio. Euro zuletzt wieder erhöht auf rund 17 Mio. Euro (2018) und ca. 15 Mio. Euro (2019).

2.3.2 Neue Impulse für die Innenstadt

Im Jahr 2009 wurde das Integrierte Handlungskonzept Stadtmitte / Bahnstraße von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen / Projekte sollten die Richtschnur für die Innenstadtentwicklung der folgenden 10 Jahre darstellen. Eckpfeiler waren demnach: Umgestaltung der Oberen Bahnstraße, Erweiterung öffentlicher Parkplätze, Parkspangenkonzept, Umgestaltung Luthерplatz, Ansiedlung eines Einkaufschwerpunktes (Magneten), Umgestaltung Romorantin-Anlage, Umgestaltung Geschäftsvorzonen und Initiierung Geschäftsstraßenmanagement.



Die Projekte wurden zielstrebig verfolgt und konkretisiert; Grundstücke wurden für den Einkaufsschwerpunkt gekauft, Konzepte für die Umgestaltung der Oberen Bahnstraße, der Romorantin-Anlage sowie für den Lutherplatz wurden erarbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt („Blütenträume“). Trotzdem stagnierte der innerstädtische Einzelhandel weiterhin, was die Entwicklung der in Langen vorhandene Kaufkraft sowie der Umsätze im Langener Einzelhandel als Indikatoren belegte (siehe Tabelle 1). Während die Kaufkraft vor Ort fast alljährlich zunahm (von 199,2 Mio. € in 2005 bis auf 223,8 Mio. € im Jahr 2013), verringerten sich die Umsätze im Langener Einzelhandel im selben Zeitraum kontinuierlich (von 116,7 Mio. € in 2005 auf nur noch 109,1 Mio. € im Jahr 2013).

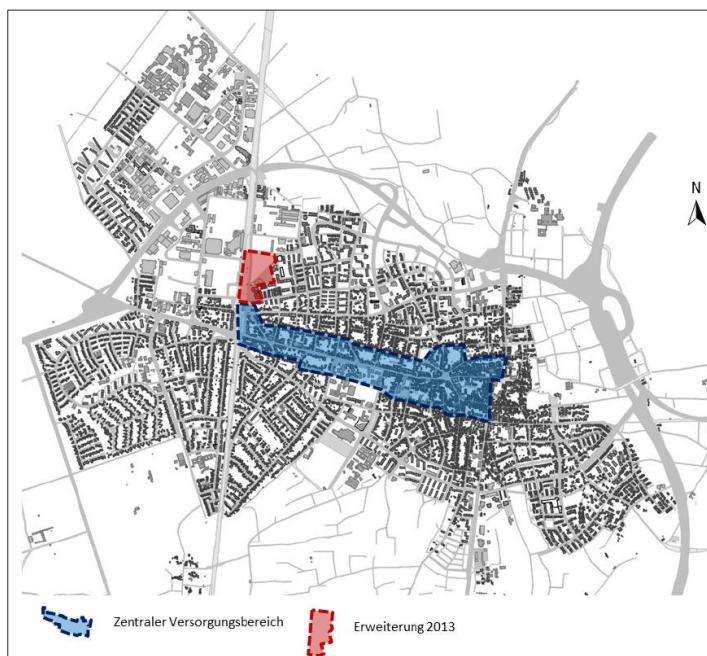
Tabelle 1: Kaufkraft in Langen und Umsätze im Langener Einzelhandel 2005-2013

Jahr	Kaufkraft für den Einzelhandel		Umsätze im Einzelhandel	
	Mio. Euro	Euro je EW	Mio. Euro	Euro je EW
2005	199,2 €	5.619 €	116,7 €	3.292 €
2006	200,0 €	5.671 €	116,8 €	3.311 €
2007	213,8 €	6.081 €	114,9 €	3.269 €
2008	204,6 €	6.253 €	112,7 €	3.204 €
2009	202,5 €	5.746 €	102,3 €	2.903 €
2010	202,6 €	5.746 €	112,0 €	3.162 €
2011	212,5 €	5.999 €	112,0 €	3.162 €
2012	217,7 €	6.121 €	109,8 €	3.087 €
2013	223,8 €	6.210 €	109,1 €	3.027 €

Quelle: IHK Offenbach; verschiedene Jahrgänge

An diesem Punkt wurde klar, dass die im Stadtumbau eingeschlagene Richtung aus dem Jahr 2009 einer Neujustierung bedürfe, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerung und damit die Kaufkraft in Langen absehbar deutlich zunehmen wird. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2013 kam zum Ergebnis, dass sich die dringend benötigten zusätzlichen Verkaufsflächen nicht im bestehenden Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) realisieren lassen; sinnvoller wäre eine Erweiterung des ZVB in Richtung Bahnhof, hin zum neuen Wohngebiet Liebigstraße (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Erweiterung des Zentrales Versorgungsbereiches Langen



Quelle: Stadt Langen 2013

Die notwendigen Planungsschritte zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches – Auswirkungsanalyse, Antrag auf Zielabweichung, Bauleitplanung – wurden in den folgenden Jahren zügig abgearbeitet und mit dem Bau des neuen Quartierszentrums Liebigstraße konnte im Frühjahr 2019 begonnen werden; die geplante Eröffnung wird wohl im Herbst dieses Jahrs sein (siehe auch 4.3).

Frische Impulse für die Innenstadt kommen nicht nur durch zusätzliche Ladenverkaufsflächen, sondern auch durch den Umbau von Geschäftsvozonen, die ein moderneres, attraktiveres Umfeld für den Einkauf schaffen.



Ganz besonders wichtig ist die Zusammenarbeit aller Innenstadtakteure und ein gemeinsames Marketing. Mit dem Slogan "SO NAH. SO GUT. SO LANGEN." wirbt die Initiative des Langener Einzelhandels, des Gewerbevereins, der Gastronomie, des Verkehrs- und Verschönerungsvereins, der Stadtwerke und der Stadt Langen seit nunmehr vier Jahren für die Angebote vor Ort. Als besonders großer Erfolg hat sich der Langener Einkaufsgutschein erwiesen, womit zusätzliche Kaufkraft für die örtlichen Geschäfte gebunden wird (siehe auch 4.1).

Das vornehmste Ziel, größere Verkaufsflächen im Bereich der Oberen Bahnstraße durch die Arrondierung von Grundstücken zu ermöglichen, war Gegenstand unzähliger Gespräche mit Immobilien- und Grundstückseigentümern. Für das Stadtumbau-Projekt Einkaufsschwerpunkt (Magnet) waren im Jahr 2018 schließlich alle notwendigen Grundstücke beisammen, und der Bebauungsplan rechtskräftig. Mittlerweile ist der Spatenstich erfolgt (siehe 4.2).

An zwei weiteren Stellen im Bereich der Oberen Bahnstraße (Postgebäude, Bahnstraße 3-7) entstehen gegenwärtig ebenfalls größere Ladenflächen mit Wohnungen und Büro- und Praxisflächen (siehe 4.2).

Offen bleibt vorerst die Frage, ob sich dies auch für den Einzelhandel auszahlt. Bewertungsmaßstäbe sind dafür wiederum die Kaufkraft vor Ort sowie die Umsätze im Langener Einzelhandel (siehe Tabelle 2).

- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft hat seit 2005 um rund 2.000 Euro je Einwohner zugenommen (2005: 5.619 €; 2019: 7.654 €).

- Summa summarum macht das ein Plus von rund 90 Mio. Euro aus, die der Langener Bevölkerung zusätzlich zum Einkauf zur Verfügung stehen.
- Rund die Hälfte der zusätzlichen Kaufkraft wurde im Langener Einzelhandel gebunden, d.h. der örtliche Handel nahm im Jahr 2019 rund 45 Mio. € mehr ein als im Jahr 2005.

Tabelle 2: Kaufkraft in Langen und Umsätze im Langener Einzelhandel 2005-2019

Jahr	Kaufkraft für den Einzelhandel		Umsätze im Einzelhandel	
	Mio. Euro	Euro je EW	Mio. Euro	Euro je EW
2005	199,2 €	5.619 €	116,7 €	3.292 €
2006	200,0 €	5.671 €	116,8 €	3.311 €
2007	213,8 €	6.081 €	114,9 €	3.269 €
2008	204,6 €	6.253 €	112,7 €	3.204 €
2009	202,5 €	5.746 €	102,3 €	2.903 €
2010	202,6 €	5.746 €	112,0 €	3.162 €
2011	212,5 €	5.999 €	112,0 €	3.162 €
2012	217,7 €	6.121 €	109,8 €	3.087 €
2013	223,8 €	6.210 €	109,1 €	3.027 €
2014	228,0 €	6.382 €	112,6 €	3.151 €
2015	253,2 €	7.022 €	138,8 €	3.833 €
2016	260,1 €	7.024 €	146,8 €	4.010 €
2017	264,8 €	7.108 €	154,5 €	4.120 €
2018	283,1 €	7.520 €	158,4 €	4.220 €
2019	290,1 €	7.654 €	161,4 €	4.289 €

Quelle: IHK Offenbach; verschiedene Jahrgänge

Die gestiegenen Umsätze flossen natürlich nicht alle in die Langener Innenstadt, da zusätzliche Verkaufsflächen größtenteils in den Standorten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs realisiert wurden. Aber in den nächsten Jahren entstehen vor allem im Bereich der Oberen Bahnstraße (rund 3.000 qm) sowie am Bahnhof (rund 8.000 qm) neue Flächen und werden davon partizipieren können.

An dieser Stelle ist zu betonen, dass sich eine Innenstadt nicht nur über den vorhandenen Einzelhandel definiert, sondern auch über Wohnen und Arbeiten, Gastronomie und Dienstleistungen sowie ärztliche Versorgung / Apotheken. In diesem Mix ist Langen nicht schlecht aufgestellt und hat sogar Chancen, die Situation zu verbessern. Dass es in einer Innenstadt mitunter auch Nutzungen gibt, die nicht jedem gefallen und die nichts oder kaum etwas zur Attraktivität beitragen, soll an dieser Stelle nicht verschwiegen werden. Letztendlich entscheiden aber die Eigentümer der Immobilien, an wen sie vermieten und das ist ihr gutes Recht.

Fazit:

Der Einzelhandelsstandort Langen hat in den letzten Jahren zusätzliche Verkaufsflächen hinzugewonnen und damit Kaufkraft binden können. Die nunmehr anstehenden Projekte in der Bahnstraße sowie am Bahnhof können das Angebot ergänzen und den Standort stärken. Zielsetzung bleibt dabei weiterhin, die Versorgung vor Ort zu sichern und das auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen. Neben der Hardware (= Verkaufsfläche) ist die Software (= Kooperation der Innenstadtakteure) von herausragender Bedeutung. Mit der Ci-tymarketing-Initiative wurde in den vergangenen Jahren dafür eine sehr gute Grundlage geschaffen.

2.3.3 Schönes Wohnen in Langen

In den Jahren 2005 bis 2010 war die Wohnbauentwicklung in Langen eher verhalten (siehe Tabelle 3). Der Bestand an Wohngebäuden in Langen wuchs in diesem Zeitraum nur um 1,7 Prozent, ebenso die Wohnfläche; die Anzahl der Räume nahm um 1,6 Prozent zu. Dabei gab es selbst in dieser Zeit durchaus Anfragen von Wohnungsbauunternehmen, die Grundstücke in Langen suchten. Aber das vorhandene Angebot und die planungsrechtlichen Maßgaben für die Wohnbauflächen (Geschoßwohnungsbau mit Sozialbindung) entsprachen nicht der damals vorherrschenden Nachfrage (Reihenhäuser).

Tabelle 3: Wohnbauentwicklung in Langen zwischen 2005 und 2018

	Bestand Wohngebäude	Wohnfläche in 1000 m ²	Räume
2005	5.743	1.384	71.341
2006	5.763	1.388	71.523
2007	5.788	1.392	71.731
2008	5.820	1.400	72.080
2009	5.833	1.403	72.215
2010	5.842	1.407	72.472
2011	5.879	1.414	72.778
2012	6.287	1.466	70.731
2013	6.255	1.500	72.350
2014	6.275	1.512	72.874
2015	6.308	1.539	73.850
2016	6.318	1.547	74.303
2017	6.363	1.560	74.784
2018	6.427	1.582	75.601

Quelle: Hessische Gemeindestatistik; verschiedene Jahrgänge

Nach 2010 veränderte sich die Nachfrage. Flächen für den Geschosswohnungsbau gerieten in den Fokus, um der anwachsenden Wohnraumnot in RheinMain Herr zu werden. Zu diesem Zweck wurde vom Regionalverband sowie dem Frankfurter Oberbürgermeister im Februar 2013 ein „Runder Tisch Wohnen“ ins Leben gerufen, um in der Region bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.²

Die Kommunen im Rhein-Main-Gebiet wurden aufgerufen, Flächen für den Wohnungsbau zu erkennen und zu entwickeln. Von der Stadt Langen wurden hierzu die Areale im Langener Norden und entlang der Liebigstraße als Potentiale benannt. Im Juli 2013 bilanzierte der Regionalverband schließlich, dass rund 330 ha Flächen für Geschosswohnungsbau in der Region gemeldet wurden (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus der Pressemitteilung des Regionalverbandes).

Der Wohnungsbau in Langen hat seitdem massiv an Fahrt gewonnen. Die Zahl der Wohngebäude nahm von 2010 bis 2018 um rund 10 Prozent zu und die Wohnfläche stieg sogar um fast 13 Prozent (siehe Tabelle 3).



 Regionalverband
 FrankfurtRheinMain

Pressemitteilung

28/2013 vom 11. Juli 2013 - Seite 1 -

Mögliche Flächen für Geschosswohnungsbau jetzt im Internet detailliert einsehbar

Insgesamt rund 330 Hektar wurden bislang gemeldet

(tek) Mehr als 50 Einzelflächen mit einer Größe von insgesamt rund 330 Hektar haben die Kommunen im Rhein-Main-Gebiet mittlerweile für den Bau von bezahlbaren Geschosswohnungen an den Regionalverband gemeldet. Sie alle liegen in einer „Pendler-Entfernung“ von zirka 45 Minuten zur Frankfurter City. Die Flächen sind jetzt im Internet abrufbar unter www.region-frankfurt.de, ausführlicher werden sie im Kommunalen Immobilienportal (KIP) www.kip-frankfurtrheinmain.de/entwicklungsareale vorgestellt. Hier finden alle Interessierten wie

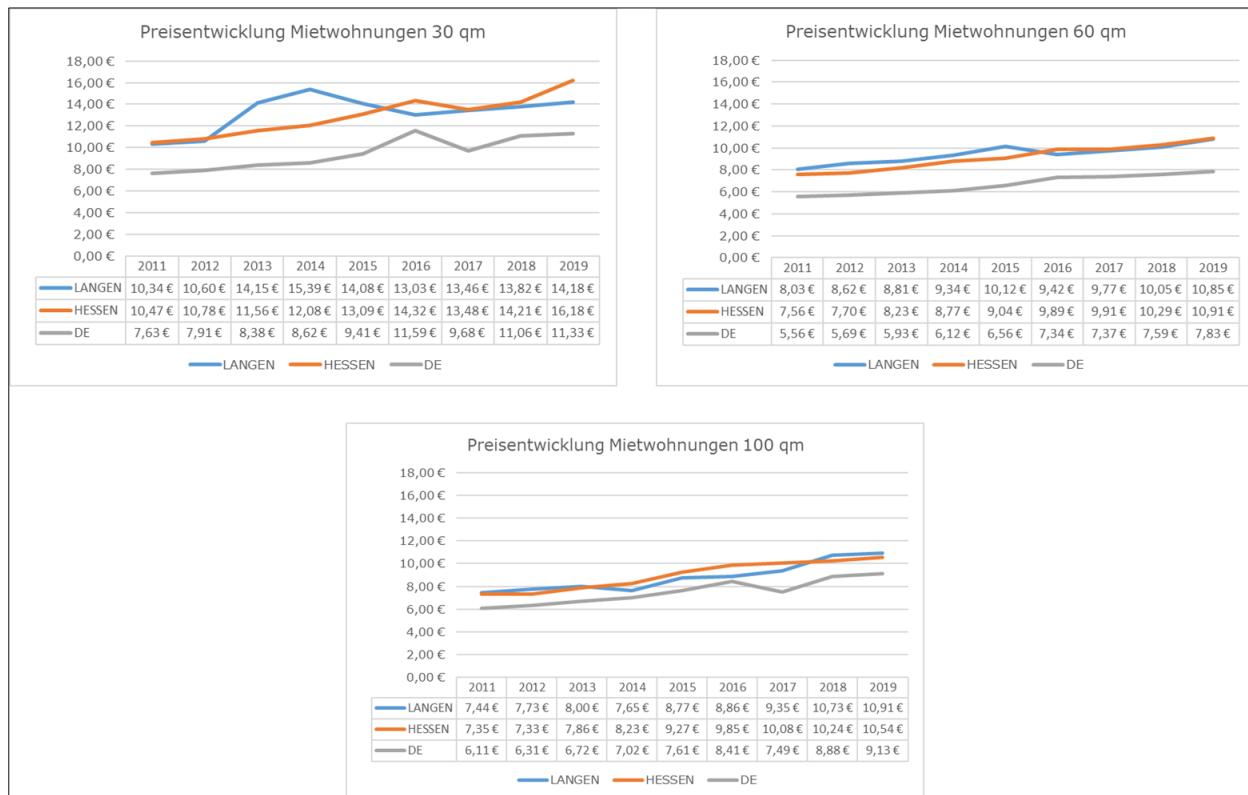
² <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2015/LokaleBuendnisse/Steckbrief-Frankfurt-Rhein-Main.pdf?blob=publicationFile&v=4>

Die Leitgedanken werden von der Annahme getragen, dass sich dieses Wachstum dämpfend auf die Mietpreise der Bestandsimmobilien auswirken wird. Da es in Langen keinen amtlichen Mietpreisspiegel gibt, bleiben Diagnosen spekulativ, es gibt jedoch Indizien, dass ein Null-Wachstum im Wohnungsbestand zu deutlich höheren Mietpreisen in Langen geführt hätte.

In der folgenden Abbildung 9 ist die Preisentwicklung für Mietwohnungen in Langen der vergangenen neun Jahre auf der Grundlage der Miet-Angebotspreise auf einer Internetseite dargestellt. Differenziert nach der Größe der Mietwohnungen lassen sich aus den Abbildungen folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Mietwohnungen 30 qm: Die Miete bei Wohnungen mit 30 qm hat in Langen im Zeitraum 2011 bis 2019 um rund 37 Prozent zugenommen. Das klingt zunächst einmal viel, in Hessen war der Anstieg aber deutlich stärker (+54,5 Prozent), ebenso im gesamten Bundesgebiet (+48,5 Prozent). Erkennbar ist überdies, dass es in Langen 2014 einen Peak bei der Mietpreisentwicklung gab, der sich dann wieder abflachte.
- Mietwohnungen 60 qm: Ähnlich war die Entwicklung der Miete bei Wohnungen mit 60 qm. In Langen nahm die Miete von 2011 bis 2019 um 25 Prozent zu, in Hessen um 44 Prozent und in der Bundesrepublik um knapp 41 Prozent. In dieser Größenklasse stieg der Mietpreis recht kontinuierlich, ohne größere Sprünge.
- Mietwohnungen 100 qm: Bei Wohnungen mit mehr als 100 qm hat die Miete im Zeitraum 2011 bis 2019 in Langen um 46 Prozent zugenommen, in Hessen um 43,4 Prozent und in Deutschland um 49,4 Prozent. Hier fällt auf, dass die Unterschiede zwischen den betrachteten Märkten deutlich geringer ausfallen (die Linien liegen enger aneinander!)

Abbildung 9: Preisentwicklung Mietwohnungen im Vergleich



Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Langen-Hessen/3488>

Der Wohnungsbau ist mittlerweile auch in den Fokus von Unternehmern, Verbänden und den Industrie- und Handelskammern (IHK) gerückt: Unter dem Motto „Unternehmen brauchen Fachkräfte – Fachkräfte brauchen Wohnraum“ werben die hessischen IHKs für eine aktive Wohnraumpolitik durch die Kommunen:

„Der Fachkräftemangel hat sich für viele hessische Unternehmen in den zurückliegenden Jahren zu einer zentralen Herausforderung entwickelt. Mehr als jedes zweite Unternehmen in Hessen benennt den Fachkräftemangel mittlerweile sogar als größte Herausforderung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Die Schwierigkeiten bei der Besetzung von offenen Stellen umfassen alle Qualifikationsniveaus, von den Auszubildenden über die beruflich Qualifizierten bis zu den Akademikern. Unternehmen in allen Landesteilen sind hiervon betroffen. Vor diesem Hintergrund kommt der Wohnraumversorgung eine besondere Bedeutung zu. Gerade in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es für Personen mit niedrigen und mittleren Einkommen schwer, eine Wohnung zu finden. Die Alternative zum Arbeitsplatz zu pendeln ist angesichts zunehmender Mobilitätsengpässe oft keine Option. Die Schaffung von Wohnraum für alle Einkommensschichten ist somit auch für die Wirtschaft von großer Bedeutung. Dabei gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass mehr Wohnungsbau nicht nur nachfrageseitige Effekte auf das Wirtschaftswachstum hat, sondern auch klassische Angebotspolitik ist, weil dadurch eine effizientere Verteilung von Arbeitnehmern erreicht wird. Denn derzeit trägt die Wohnraumknappheit dazu bei, dass viele Arbeitsplätze in den Städten nicht besetzt werden.“

Quelle: Hessischer Industrie- und Handelskammertag 2020, Positionspapier Wohnraumpolitik

Die hessischen IHKs schlagen deshalb vor, Flächen sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe strategischer zu entwickeln, d.h. mobilisierbare Flächen sollen identifiziert und bebaut werden, Verdichtungspotentiale im Bestand stärker genutzt werden. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) in seiner Kurzstudie zu kommunalen Standortfaktoren 2017:

„Für Unternehmen zählt das Wohnungs- und Immobilienangebot eines Standortes zu den wichtigsten personenbezogenen weichen Standortfaktoren. In den wachsenden Städten ist der rasante Anstieg der Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ungebrochen.“

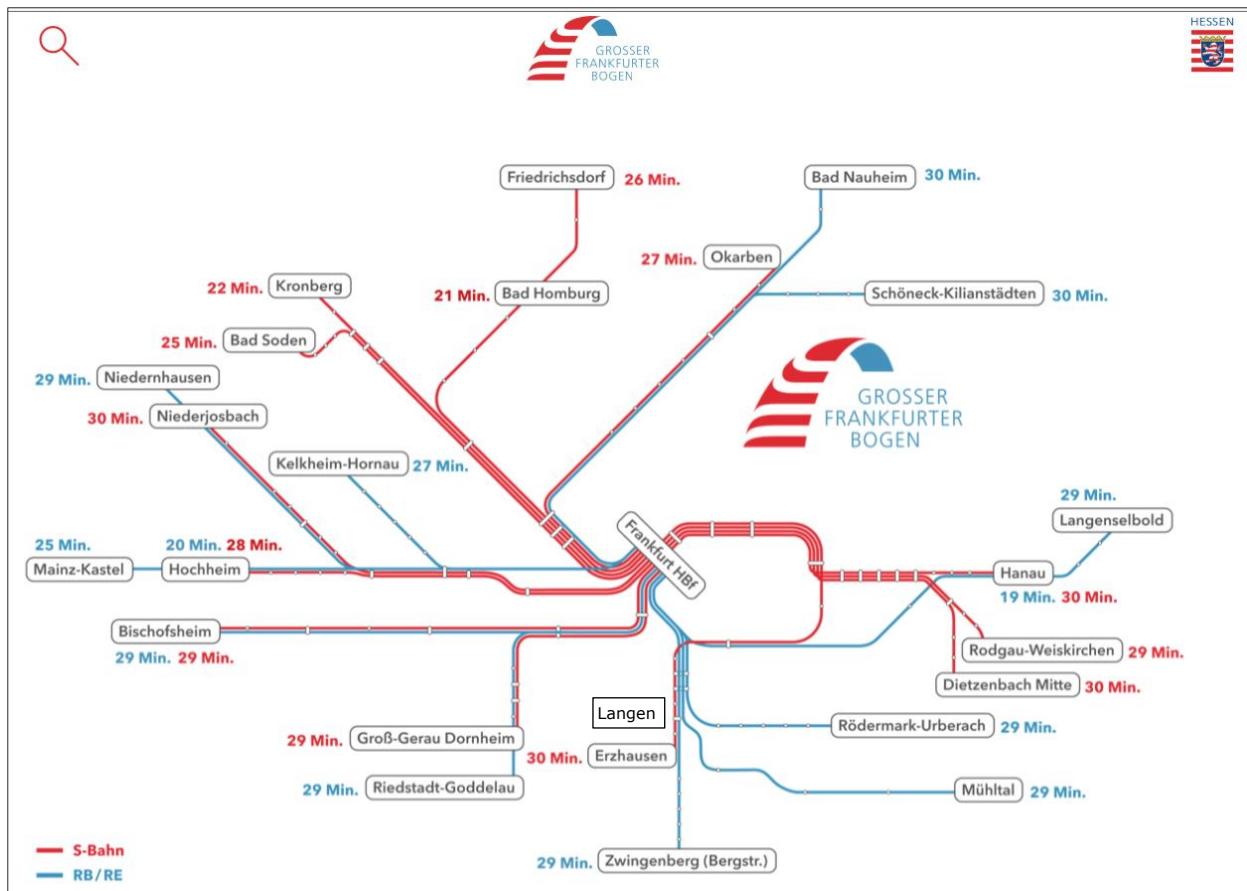
Auch das difu sieht als wichtigste Maßnahmen aus stadtentwicklungspolitischer Sicht die Nachverdichtung sowie die Entwicklung neuer Wohnquartiere.

Die jüngst beschlossene Partnerschaftsvereinbarung „Großer Frankfurter Bogen“ (siehe Drucksache Nr. 496/XVIII/20) kann dabei für die Stadt Langen von Bedeutung sein. Das Land Hessen startete das Landesprogramm „Großer Frankfurter Bogen“ zum Ende des vergangenen Jahres. Ziel ist, Wohngebiete entlang der S-Bahn-Linien im Ballungsraum Frankfurt zu entwickeln und bestehende Flächen im Ortsinneren zügig zu fördern und zu bebauen, um der enormen Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum gerecht zu werden. Das Förderangebot können alle Kommunen rund um Frankfurt nutzen, die maximal 30 Zugminuten vom Frankfurter Hauptbahnhof entfernt sind. Das sind aktuell 55 Kommunen zwischen Bad Nauheim und Darmstadt, Wiesbaden und bis hinter Hanau (siehe nachfolgende Abbildung 10). Voraussetzung für die Förderung ist die Ausweisung neuer oder die Entwicklung bereits angestoßener Wohnbaugebiete. Die Wohnbaugebiete entlang der Liebigstraße erfüllen die Anforderungen des Landesprogramms vor allem hinsichtlich der Lage – in idealer Weise.

Vorteile für die Stadt Langen könnten sein:

- Erhöhte Investitionszuschüsse beim Bau sozialer Einrichtungen (Kitas),
- Zuschüsse für die Gestaltung von Grünanlagen, (siehe auch Sport- und Sportstättenentwicklungsplan Langen, 2019)
- Zuschüsse für ökologische Verkehrsprojekte wie Fahrradparkhaus und Radwege sowie
- die Übernahme des städtischen Förderanteils bei der Errichtung von Sozialwohnungen durch das Land Hessen.

Abbildung 10: Großer Frankfurter Bogen



Quelle: <https://www.grosser-frankfurter-bogen.de/foerderangebote-fuer-ihre-kommune/#verbindung>

Fazit:

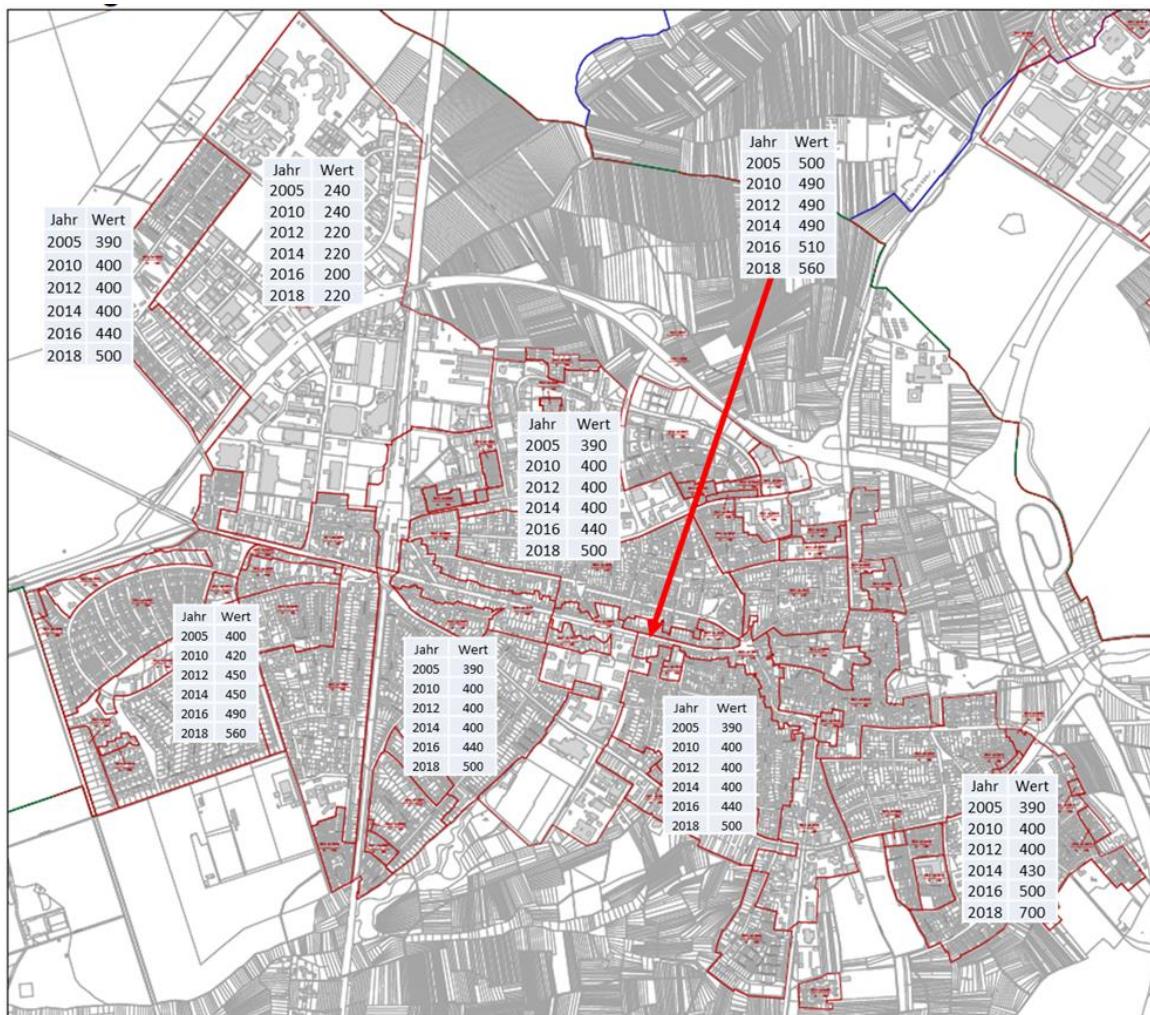
Langen ist eine wachsende Stadt in einer wachsenden Region. Das hat Auswirkungen auf die Art und Weise, wie gebaut werden kann – allein schon aufgrund der planerischen Vorgaben. Langen ging und geht es darum, Wohnraum zu schaffen. Dies hatte bislang den Folgeeffekt, dass die Mietpreisentwicklung in Langen – im Vergleich zu Hessen und Deutschland – noch als moderat zu bezeichnen ist.

Exkurs:

In der folgenden Abbildung 11 ist für Teilgebiete Langens die Entwicklung der Bodenrichtwerte seit 2005 exemplarisch dargestellt. In den Wohnlagen sind die Richtwerte in diesem Zeitraum ganz erheblich gestiegen (Steinberg: +79,5 Prozent; Oberlinden/Linden: +40 Prozent; Birkenwäldchen: +28,2 Prozent). Für Grundstücks- und Immobilieneigentümer bedeutet dies eine deutliche Wertsteigerung und in marktwirtschaftlichen Systemen signalisieren solche Preissteigerungen vor allem die Knappheit des entsprechenden Gutes.

Im Wirtschaftszentrum Neurott nahm der Bodenrichtwert bis 2016 leicht ab und seither steigt er wieder. Der nächste Bodenrichtwert zum Stand 1.1.2020 wird mit Blick auf die Grundstücksverkäufe in den Jahren 2018/19 - wohl zu einem abermaligen Anstieg führen und eben damit auch eine fortbestehende Knappheit signalisieren.

Abbildung 11: Entwicklung des Bodenrichtwertes in Teilgebieten Langens 2005-2018

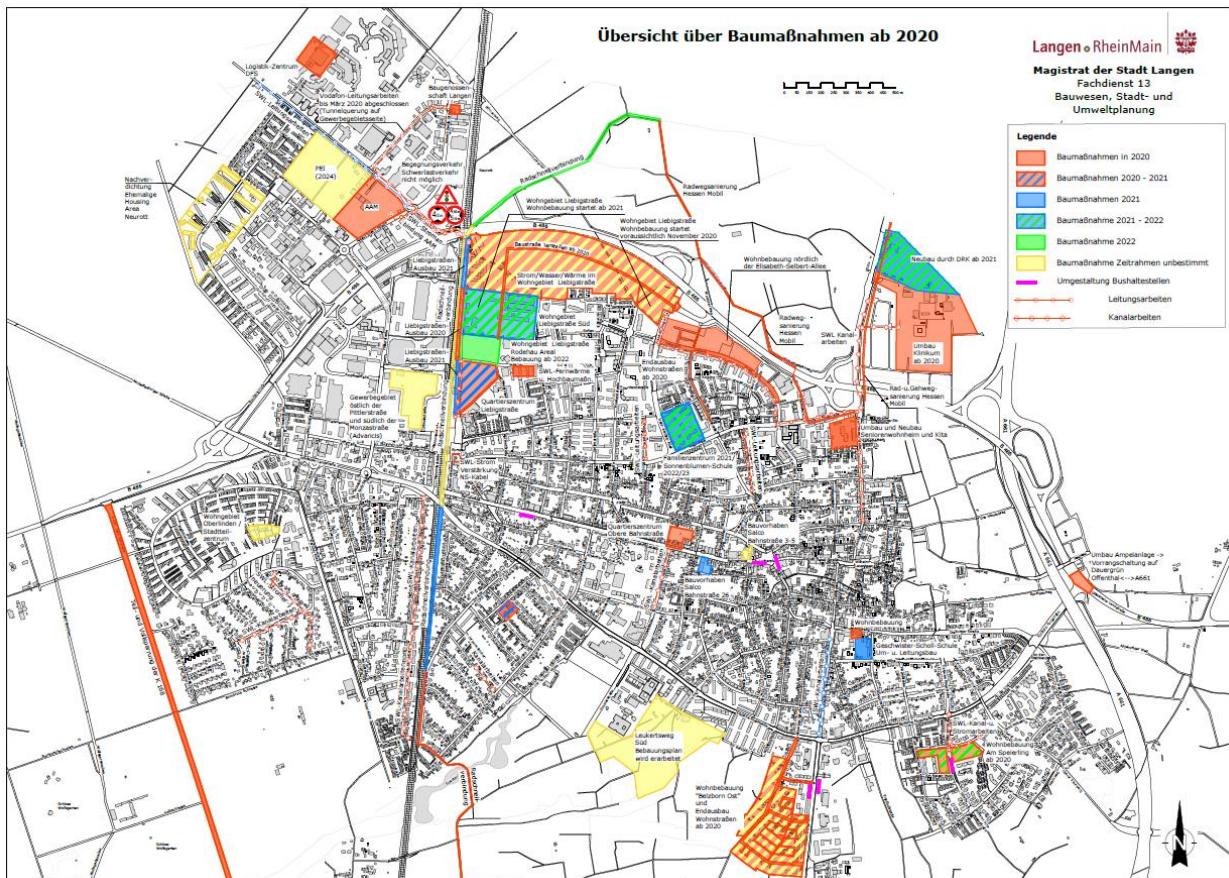


Die Stadt Langen hat sich an die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung zu halten (Flächenverbrauch reduzieren). Dies führt zu Preissteigerungen beim Gut „Boden“. Umso teurer das Gut „Boden“, desto höher wird die Ausnutzung ausfallen und letztendlich zu einer höheren Dichte führen.

2.4 Weiter so?

In der untenstehenden Abbildung 12 sind die wichtigsten Baumaßnahmen in naher Zukunft dargestellt. Das sind tatsächlich sehr, sehr viele Projekte – und sie werden hier wie vielerorts im Rhein-Main-Gebiet zu „Wachstumsschmerzen“ für die Bevölkerung, für die Unternehmen vor Ort, für die gesamte Stadtgesellschaft führen.

Abbildung 12: Übersicht über Baumaßnahmen an 2020



Quelle: Stadt Langen FD 13

Zeitgleich gibt es Gutachten im Auftrag des Regierungspräsidenten Darmstadt, die den Standort Langen als sog. „Impulszentrum Kernraum“ deklarieren. Als Impulszentren gelten Städte, „die bereits heute einen Verkehrsknotenpunkt bilden und somit eine besondere Raumeignung für die Gewerbe- und Siedlungsentwicklung darstellen. [...] Sie zeichnen sich auch dadurch aus, dass Potenziale zur Aufrechterhaltung und Stärkung dieser Funktionen und gleichzeitig die Bereitschaft, diese auch zu nutzen, vorhanden sind.“ (RP Darmstadt 2019: Gutachten REK, S. 53).

Als Folge dessen – so eine Empfehlung aus dem Gutachten des Regionalentwicklungskonzeptes Südhessen – sollen höhere Dichtewerte für die Wohnbebauung in Langen zu Grunde gelegt werden (derzeit 45 Wohneinheiten pro ha, zukünftig 50 Wohneinheiten pro ha). Das Gutachten sieht also noch höhere Dichtewerte für Langen vor als bislang. Darüber hinaus sollen auch neue Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden: es wird recht großzügig davon ausgegangen, dass durch Nachverdichtung und Neuausweisung von Wohnbauflächen rund 7.000 zusätzliche Wohneinheiten in Langen realisiert werden könnten!

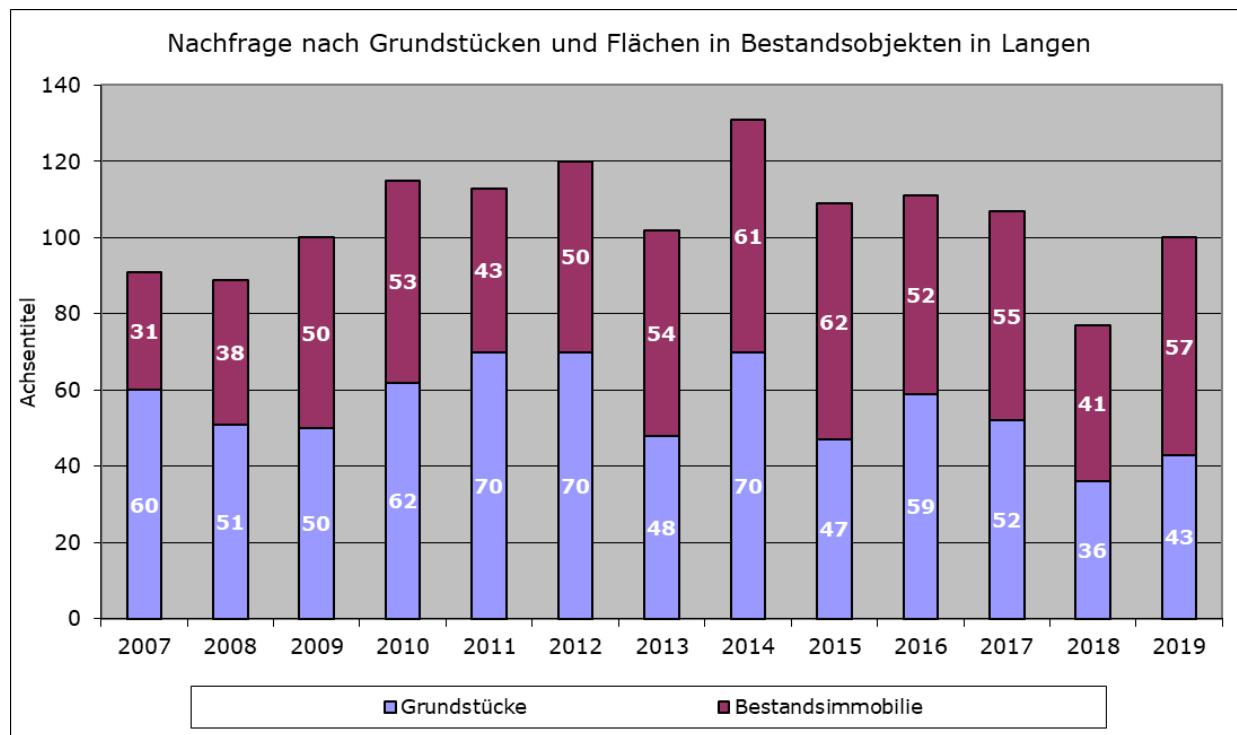
Aus Sicht des FB 4 sollten zunächst einmal die derzeitigen Baustellen abgearbeitet werden sowie die soziale Infrastruktur den neuen Gegebenheiten angepasst sein, bevor überhaupt

neue Flächenpotentiale ins Auge gefasst werden. Die Entscheidung, ob und – wenn ja – welche Flächen wirklich entwickelt werden, obliegt der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Bauleitplanung (kommunale Planungshoheit). Unabhängig davon trauen Landes- und Regionalplanung dem Standort Langen noch viel mehr zu.

3. Unternehmensentwicklung unterstützen

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen kümmert sich um die Anliegen der Betriebe am Standort Langen sowie um ansiedlungsinteressierte Unternehmen – und das in der gebotenen Neutralität, also unabhängig z.B. von der Mitarbeiterzahl oder dem Image. Oberstes Ziel ist die Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft, um so die ökonomische Zukunft der Stadt zu sichern. In der folgenden Abbildung 13 ist zunächst einmal die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowie Gewerbeimmobilien in Langen für die Jahre 2007 bis 2019 aggregiert dargestellt. Nach dem leichten Rückgang im Jahr 2018 haben die Anfragen im vergangenen Jahr wieder leicht zugelegt.

Abbildung 13: Anfragen nach Gewerbegrundstücken und -immobilien in Langen 2007-2019



Quelle: FD 41, eigene Auswertung

Seit dem Jahr 2017 zeichnet sich die Entwicklung ab, dass Anfragen über die regionalen Standortorganisationen (HTAI, FRM GmbH, Kreis Offenbach) in Quantität und Qualität rückläufig sind. Waren es zu Beginn des Jahrzehnts meist die Hälfte aller Anfragen, die über diese Institutionen kamen, so sah dies im vergangenen Jahr komplett anders aus:

- nur acht der 43 Grundstücksanfragen und
- nur 13 der 57 Immobilienanfragen kamen über diese Organisationen.

Großanfragen für den Büroimmobilienmarkt erreichen uns über diese Kanäle kaum noch, und wenn, dann handelt es sich meist um Grundstücksanfragen für Rechenzentren oder Großproduktionen, die am Standort Langen nicht realisierbar sind.

In der folgenden Tabelle 4 sind die Anfragen nach Bestandsimmobilien in Langen von 2013 bis 2019 dargestellt. Deutlich wird, dass es alljährlich eine kontinuierliche Nachfrage nach reinen Büroflächen sowie gemischte Flächen Büro- und Service-/Lagerflächen gibt. Von den

17 Anfragen im Jahr 2019 nach reinen Büroflächen im Bestand kam nur eine über die übergeordneten Instanzen, alle anderen wurden direkt an die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen gerichtet. Dabei handelte es sich überwiegend um Kleinanfragen (50 bis 200 qm Büro), von denen aber insgesamt fünf erfolgreich vermittelt werden konnten. Nur zwei Mietinteressenten suchten mehr als 2.000 qm Büro im Bestand, u.a. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, das rund 3.000 qm Büro in Langen benötigt.

Die nächstgrößeren Nachfrager nach Bestandsobjekten suchten gemischte Immobilien (Büro + Lager). Von den 15 Anfragen im Jahr 2019 kamen vier über die FRM bzw. den Kreis Offenbach, die restlichen elf gingen direkt bei der Wirtschaftsförderung ein. Ein Nachfrager hat eine neue Bleibe in Langen gefunden, zwei Interessenten sondieren derzeit noch.

Reine Hallenflächen machten - im Hinblick auf die Anzahl der Anfragen – einen bedeutenden Anteil aus, aber aufgrund des geringen Angebotes an solchen Flächen gab es keine Vermittlungserfolge.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt fünfmal Einzelhandelsflächen beim FD 41 nachgefragt. Die Anfragen reichten von 100 qm (Weinladen) bis hin zu 300 qm für einen kleinen Nachbarschaftsladen. Aufgrund des ebenfalls geringen Angebotes in diesem Marktsegment bzw. leerstehender Objekte, die seitens der Eigentümer nicht verfügbar sind, kam es im Berichtszeitraum zu keinem erfolgreichen Abschluss.

Als neues „Nachfragesegment“ haben sich im Jahr 2019 Arztpraxen etabliert und wir gehen davon aus, dass diese Gruppe in den nächsten Jahren noch stärker wird.

Tabelle 4: Anfragen nach Bestandsimmobilien in Langen 2013 bis 2019

	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	
Gesamt	54	141.340	61	66.875	62	141.180	52	83.815	55	69.620	41	80.290	57	62.105	
darunter:															
Büroflächen	13	14.050	13	5.030	13	52.000	18	19.750	14	7.280	14	13.400	17	18.420	
Büro/Halle	15	18.830	19.230	18	12.580	23.680	21	7.010	14.670	13	6.965	35.400	19	9.800	33.950
Hallenfläche	14	18.700	8	3.745	11	61.620	6	2.000	5	4.950	1	500	11	15.500	
Ladenflächen	12	10.530	13	3.000	6	2.920	9	4.050	8	6.820	4	1.250	5	900	
Arztpraxen	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	3	650	
diverse	0	0	9	18.840	11	2.960	6	650	15.000	9	970	5.850	7	1.970	6

Quelle: FD 41, eigene Auswertung

Im Folgenden werden die Bemühungen der Langener Wirtschaftsförderung bei der Suche nach Räumlichkeiten für Unternehmen vor Ort und ansiedlungswilligen Firmen im Jahr 2019 dokumentiert.

3.1 Bestandspflege und -entwicklung

Bestandspflege und -entwicklung ist das Kerngeschäft einer jeden kommunalen Wirtschaftsförderung. Um dieses Ziel zu erreichen, suchen wir aktiv den Kontakt zu den hiesigen Unternehmen und versuchen bei Anliegen und Problemen zu helfen. Von herausragender Bedeutung ist die Unterstützung ortsansässiger Unternehmen bei der Suche nach neuen Standorten und Immobilien in Langen. Dabei wird die Wirtschaftsförderung sowohl von den suchenden Unternehmen als auch von den beauftragten Maklerunternehmen in Verfahren einbezogen. Unternehmen, Makler und Immobilieneigentümer wissen die gute Kenntnis um die aktuelle Angebotssituation und die direkten, schnellen Wege zu schätzen.

Einige Projekte aus den vergangenen Monaten seien hier exemplarisch genannt, bei denen der FD 41 einbezogen und tätig war:

- Das Unternehmen *Maco Pharma International GmbH*, das seit mehr als 40 Jahren Medizinprodukte entwickelt, produziert und weltweit vermarktet, verlängerte im März 2020 seinen Mietvertrag in der Immobilie Robert-Bosch-Straße 11 und beliefert von dort aus den gesamten deutschen Markt. Das deutsche Headquarter hat dort weiterhin rund 1.100 qm Bürofläche angemietet.

- Das *Autismus-Therapieinstitut*, das therapeutische Hilfen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene anbietet, musste im Jahr 2019 seinen Standort in der Moselstraße aufgeben. Am 1. August 2019 konnte das Institut neue Räumlichkeiten in der Robert-Bosch-Straße 11 eröffnen, dort verfügt das Institut nun langfristig über 600 qm Bürofläche.
- Das Konstruktionsbüro *attenberger* suchte 50 qm Bürofläche – eine Größenordnung, die nicht allzu oft auf dem Markt angeboten wird. Dank des guten Kontakts zum Vermieter der Immobilie Paul-Ehrlich-Straße 1 konnte das Konstruktionsbüro dort eine neue Bleibe finden.
„Durch Ihr Engagement wurde unsere Bürosuche erheblich erleichtert und wir sind froh, dass die Firma weiterhin in Langen bleiben kann.“ (attenberger)
- Neox Networks*, ein Unternehmen, das ist auf die Themenbereiche Netzwerk Monitoring sowie Security fokussiert ist, hat im August 2019 neue Büroflächen im Monzapark bezogen. Das 2013 gegründete Unternehmen wuchs in den letzten Jahren kontinuierlich, so dass die bisherige Fläche in der Otto-Hahn-Straße zu klein geworden war.



- Die Augenarztpraxis Dr. Hariri und Kollegen, derzeit noch mit Sitz in der Friedrichstraße, kam im Sommer 2019 mit seinem Anliegen, neue Praxisflächen zu finden, auf die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen zu. Schnell wurde der Kontakt zum Bauträger des Vorhabens Bahnstraße 72 hergestellt, so dass die Flächen noch wunschgemäß umgeplant werden konnten. Ab Montag, 6. Juli 2020, wird die Augenarztpraxis dann in der Bahnstraße in den neuen Räumen zu finden sein.



- Am 16. September 2017 war in der Langener Zeitung zu lesen, dass das Paul-Ehrlich-Institut einen neuen Standort suchen muss. Als Gründe wurden benannt: „Die Technik ist nicht auf aktuellem Stand, die Energieeffizienz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und die räumliche Aufteilung passt nicht zu den veränderten Arbeitsstrukturen.“ Alles nachvollziehbare Gründe, dennoch stellten sie die Wirtschaftsförderung vor eine große Aufgabe, denn das Institut sollte in Langen verbleiben – so der Wunsch der Stadtverordnetenversammlung.

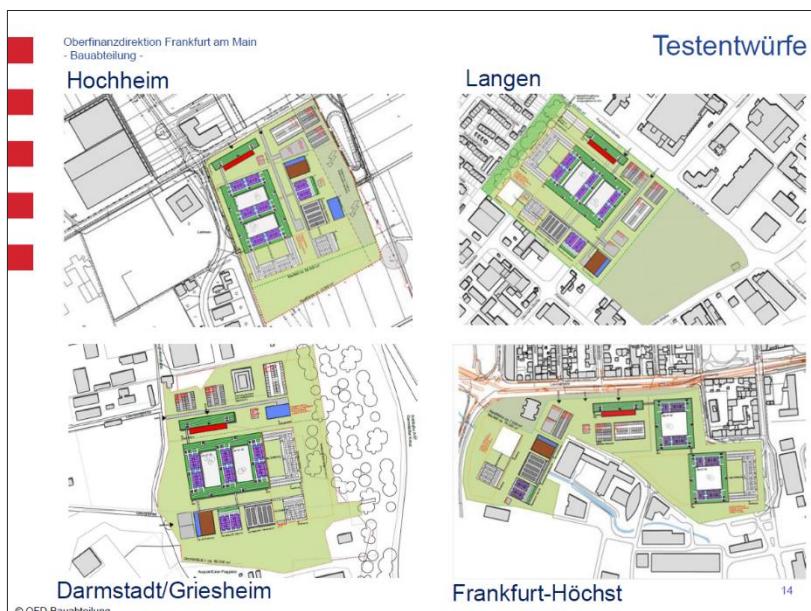


Knapp zwei Jahre später konnte die Langener Zeitung am 4. Juli 2019 vermelden: „Langen hat das Rennen ums Paul-Ehrlich-Institut gemacht“, wodurch auf einen Schlag 800 Arbeitsplätze langfristig in Langen gesichert wurden.



Dazwischen lag ein mehrstufiges Auswahlverfahren der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie weiterer Institutionen, an dem sich alle Kommunen im Rhein-Main-Gebiet beteiligen konnten. Mit 15 Kommunen, deren Angebote die Kriterien erfüllten, führten die BImA und das PEI Gespräche. Für die Stadt Langen kümmerte sich die Wirtschaftsförderung federführend um das Erkundungsverfahren. Im März 2018 wurden von der BIMA weiterführende Fragen – vor allem im Hinblick auf die Kosten für die Erschließung der Grundstücke – an die Kommunen versandt. Vier Standorte kamen schließlich in die engere Wahl. Hierfür erstellte der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Machbarkeitsstudien im Auftrag der BImA (siehe nachfolgende Abbildung 14). Dabei erwies sich Langen als die wirtschaftlichste und nach baufachlichen Kriterien am besten geeignete Option für den zukünftigen Standort des PEI, so dass am 1. Juli 2019 der Kaufvertrag notariell beurkundet werden konnte.

Abbildung 14: Testentwürfe Neubau Paul-Ehrlich-Institut



Quelle: OFD 2019 Bauen für den Bund in Hessen, Präsentation in der IHK Frankfurt

Als nächster Planungsschritt wird nun im Frühjahr 2020 von BImA, Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) und Oberfinanzdirektion Hessen ein europaweites Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgeschrieben. Dieser Wettbewerb zielt darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung von Planungsaufgaben und den geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung zu finden. Er dient insbesondere dazu, die ästhetische, technische, funktionale, ökologische, ökonomische und soziale Qualität der gebauten Umwelt zu fördern (siehe Grundsätze RPW 2013).

- Im Mai 2019 wurde das neue Ausbildungsgebäude der *Pittler ProRegion Berufsausbildung GmbH (pBA)* feierlich eingeweiht. Mit der baulichen Erweiterung der pBA setzen die Stadt Langen und ihr Partner, die Fraport AG mit ihrer Stiftung „ProRegion“, ein starkes Zeichen für ein Ausbildungsmodell, das gefragt ist und dem die Zukunft gehört und das zudem einen exzellenten Ruf genießt. Wer bei der pBA eine Ausbildung macht, kann sich glücklich schätzen und gehört am Ende zu den begehrten Fachkräften von morgen. Der Neubau schafft zusätzlich Platz auf mehr als 3.500 Quadratmetern. Somit kann die pBA jetzt auf doppelter Fläche agieren und die Zahl der Ausbildungsplätze auf bis zu 550 erhöhen. Die pBA ist ein starker Partner für uns als Wirtschaftsförderung und ein starkes Argument für den Wirtschaftsstandort Langen, denn hier werden Fachkräfte „produziert“ – auch für Unternehmen vor Ort (siehe ERWEKA).



- Im Januar 2020 war es endlich so weit: Bärtl Bad & Heizung konnte seinen neuen Firmensitz in der Triftstraße feierlich eröffnen. Auf knapp 400 qm Ausstellungsfläche können sich die Kunden nun dort ausführlich informieren und inspirieren lassen. Mit Lager und Büro stehen rund 800 qm zur Verfügung.



Im Rahmen der Bestandspflege geht es nicht immer nur um „spektakuläre“ Fälle, bei denen Unternehmen von A nach B umgesiedelt werden. Manchmal versucht die Wirtschaftsförderung den Unternehmen auch einfach nur zu helfen, wenn es darum geht,

- Unternehmen vor Ort bei der Kontaktaufnahme zu Bauunternehmen zu unterstützen (z.B. RUG Semin – GOLDBECK Bau),
- Unternehmen bei der Suche nach Fachkräften behilflich zu sein (z.B. ERWEKA – pBA),
- Hilfe bei Fördermöglichkeiten anzubieten (z.B. Lichtburg-Kino) oder
- Unternehmen auf neue Satzungen / Konzepte hinweisen, so dass Stellplatzproblemen gelöst werden können (z.B. Steubenpark, Immobilie Robert-Bosch-Straße 11).

Dabei geht es immer wieder um das Beziehungsmanagement zu den Akteuren vor Ort. Dazu zählen neben den vielen Betriebsbesuchen auch die Telefonate, die Kommunikation in sozialen Medien und die Veranstaltungen der Langener Wirtschaftsförderung, Veranstaltungen mit Kooperationspartnern (z.B. Sparkasse Langen-Seligenstadt, Volksbank Dreieich, IHK Offenbach, Kreishandwerkerschaft, Handelsverband, PRIMA Unternehmerinnen und den Wirtschaftspaten e.V.) sowie Treffen der verschiedenen Netzwerke für die Intensivierung der Beziehungen zwischen Stadt und Wirtschaft. Nur so gelingt es, gemeinsam mit den Unternehmen Entwicklungsperspektiven am Standort zu erörtern, Probleme zu erfahren, rechtzeitig Lösungen zu erarbeiten und Rahmenbedingungen am Standort zu entwickeln, die die Unternehmen brauchen. Außerdem tragen das offene Zugehen der Kommune auf Unternehmen und die Aufgeschlossenheit für neue Ideen dazu bei, das Vertrauensverhältnis zu stärken und obendrein die Transparenz relevanter Sachzusammenhänge zu erhöhen.

3.2 Neuansiedlungen von Unternehmen

Gewerbeansiedlung forcieren – so heißt es in den Leitgedanken zur Stadtentwicklung aus dem Jahr 2013. Eine solche Zielsetzung wird jede kommunale oder regionale Wirtschaftsförderung in Deutschland in ihrer Agenda stehen haben; und auch die Langener Wirtschaftsförderung verfolgt dieses Ziel, denn es geht darum, neue Arbeitsplätze zu schaffen und zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen zu ermöglichen.

Im Folgenden werden die Neuansiedlungen aus dem Jahr 2019 kurz dokumentiert:

Start-up-Unternehmen:

- Die Firma *FullStacks Payment GmbH*, ein Startup aus Langen, war auf der Suche nach 100 qm Bürofläche. Dem Geschäftsführer wurden mehrere Flächen in Langen vorge stellt, letztendlich entschied sich das Unternehmen im Mai 2019 für den Standort Otto-Hahn-Straße 5-7.
- *3DSignals GmbH*, ein Startup-Unternehmen, das eine Lösung entwickelt hat, die es ermöglicht sämtliche (Werkzeug-)Maschinen zu vernetzen und so die Wertschöpfungskette von Unternehmen nachhaltig transparent und messbar zu machen (Industrie 4.0). Das Unternehmen hat in der Immobilie Ohmstraße 12 im Februar 2020 rund 120 qm Büro angemietet.

Ärzte:

- Im Oktober 2019 eröffnete eine Fachpraxis für Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie im Monzapark. Dr. Stenger, der diese Fachpraxis leitet, fragte bei uns nach geeigneten Praxisflächen in Bahnhofsnähe an; im Monzapark wurde er schließlich fündig und mietete dort rund 350 qm an.

Neuansiedlungen im Wirtschaftszentrum Neurott:

- Das Unternehmen *EWE Worldwide Express GmbH* kam aus Frankfurt und hat im März 2019 Flächen in der Robert-Bosch-Straße 36-40 bezogen (460 qm Halle und 60 qm Büro). EWE erbringt Logistikdienstleistungen einschließlich internationaler Kurier- und Expressdienste.
- Die *CrewKonzepte GmbH* kam aus Mörfelden-Walldorf im März 2019 in die Raiffeisenstraße 6-8. Die Firma bietet alles rund um das Thema Auf- und Abbau von Veranstaltungen/Messen, Rückstaumanagement während der Veranstaltung, Service am Gast, bis hin zur gesamten Projektabwicklung an.
- Die *CMS GENERALBAUservice GmbH & Co. KG* zog es von Frankfurt in die Otto-Hahn-Straße 1-3 in Langen. Das Unternehmen ist ein Baudienstleister in Sachen Modernisierung von Altbauten.
- Eines der Highlights im Jahr 2019 im Wirtschaftszentrum Neurott war die Eröffnung der neuen Deutschlandzentrale der *Erweka GmbH*. Nach zwei Jahren Bauzeit war es endlich soweit: *Erweka* feierte am 30. August 2019 die offizielle Einweihung des neuen Firmensitzes. Der weltweit tätige Hersteller von Tablettentestgeräten für die pharmazeutische Industrie begrüßte zu dem Fest rund 200 Gäste aus der ganzen Welt. Die langjährigen Händler und Kunden reisten aus allen Kontinenten an. Das Gebäude hat rund 4.000 qm Nutzfläche und bietet Platz für 150 Beschäftigte.



- Im November 2019 wurde das neue Logistikzentrum des Deutschen Fußballbundes DFB fertiggestellt. In diesem Zentrum wird die gesamte Ausrüstung für alle deutsche Fußball-Nationalmannschaften und deren Stützpunkte gelagert – vom Trikot bis hin zu den Mannschaftsbussen. Etwa 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind fortan dort beschäftigt.
- Eine weitere wichtige Eröffnung wird im Frühjahr 2020 folgen. Dann wird endlich der Neubau der Europazentrale von *datalogic S.r.L.* fertiggestellt sein und die Mitarbeiter, die bereits seit Ende 2017 in der Robert-Bosch-Straße 28 Büros bezogen haben, können in den Neubau am Nikon-Kreisel einziehen.
- Das Unternehmen *Kistenpfennig* hat in der Immobilie Ohmstraße 12 rund 500 qm Büro ab dem 1. Juni 2020 neu angemietet. *Kistenpfennig* ist ein technisches Großhandelsunternehmen mit einem breiten Angebot im deutschen Markt. Wälzlager, Linearführungen,

Antriebselemente und Hydraulik sowie Dichtungstechnik, Kleb- und Schmiertechnik, Arbeitsschutz, Betriebseinrichtungen und Werkzeuge zählen dabei zu den Schwerpunkten. Das Unternehmen wird mit rund 30 Beschäftigten in der Ohmstraße einziehen und dafür die Standorte in Frankfurt und Darmstadt aufgeben.

Allein durch die aufgeführten Neuansiedlungen sind rund 400 Arbeitsplätze neu in Langen entstanden.

3.3 Entwicklungen bei Gewerbeträßen

Ein ausreichendes Angebot an Gewerbeträßen ist das A und O für einen attraktiven Gewerbestandort. Im Jahr 2019 ist in dieser Hinsicht einiges im Wirtschaftszentrum Neurott in Bewegung gekommen.

Fläche Kronenhof

Das „Integrierte Handlungskonzept Stadtumbau Gewerbe“ aus dem Jahr 2009 charakterisiert auf Seite 33 die Kronenhof-Fläche folgendermaßen:

„Die Fläche des Reiterhofes (10,4 ha) kann in Entsprechung der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan aufgrund ihrer guten Lage zwischen zwei Gewerbegebieten als herausragendes Potenzial für eine weitsichtige Gewerbeträßenvorsorge (Verfügsreserve) der Stadt Langen eingestuft werden. Voraussetzung ist allerdings ein Erwerb der Flächen durch die Stadt, die Verlagerung der bestehenden Nutzung und eine Baureifmachung inkl. innerer Erschließung.“

Der Kauf der Flächen durch die Stadt war ein hochinteressanter Ansatz, zu dem es jedoch aus den unterschiedlichsten Gründen nie gekommen ist. Im Rahmen der Standortsuche des Paul-Ehrlich-Instituts (siehe 3.1) wurde die Reiterhof-Fläche als Standortalternative, nach Abstimmung mit den Eigentümerinnen, ins Gespräch gebracht – mit der Randbedingung, dass bei einem Verkauf einer Teilfläche des Kronenhofs die Restfläche ebenfalls veräußert werden sollte. Verschiedene Modelle waren denkbar:

- Ein Projektentwickler oder die Stadt kaufen die Restfläche zu einem Preis X, machen die Fläche baureif (Bebauungsplan + Erschließung) platzieren die Flächen am Markt und hoffen auf Nachfrage zu einem Preis X + Erschließungskosten + Kosten für Bebauungsplan. Ergebnis hätte sein können: eine heterogene Architektur, die sich im Laufe der Zeit entwickeln würde.
- Ein Projektentwickler oder die Stadt kaufen die Restfläche zu einem Preis X und lassen die Flächen vorerst liegen.
- Der unwahrscheinlichste Fall: ein Eigennutzer kauft die Restfläche und realisiert dort sein Vorhaben.

Der unwahrscheinlichste Fall ist eingetreten: das Unternehmen AAM Germany GmbH hat rund 36.000 qm erworben, um dort seine neue Europazentrale sowie ein Test- und Entwicklungszentrum zu errichten. Mit diesem Kauf hat das Unternehmen gleichzeitig ein Anrecht darauf, dass die Fläche bebaut werden kann – entsprechend den Vorgaben eines Bebauungsplans, der im Rahmen der kommunalen Planungshoheit von der Stadt Langen aufzustellen ist.

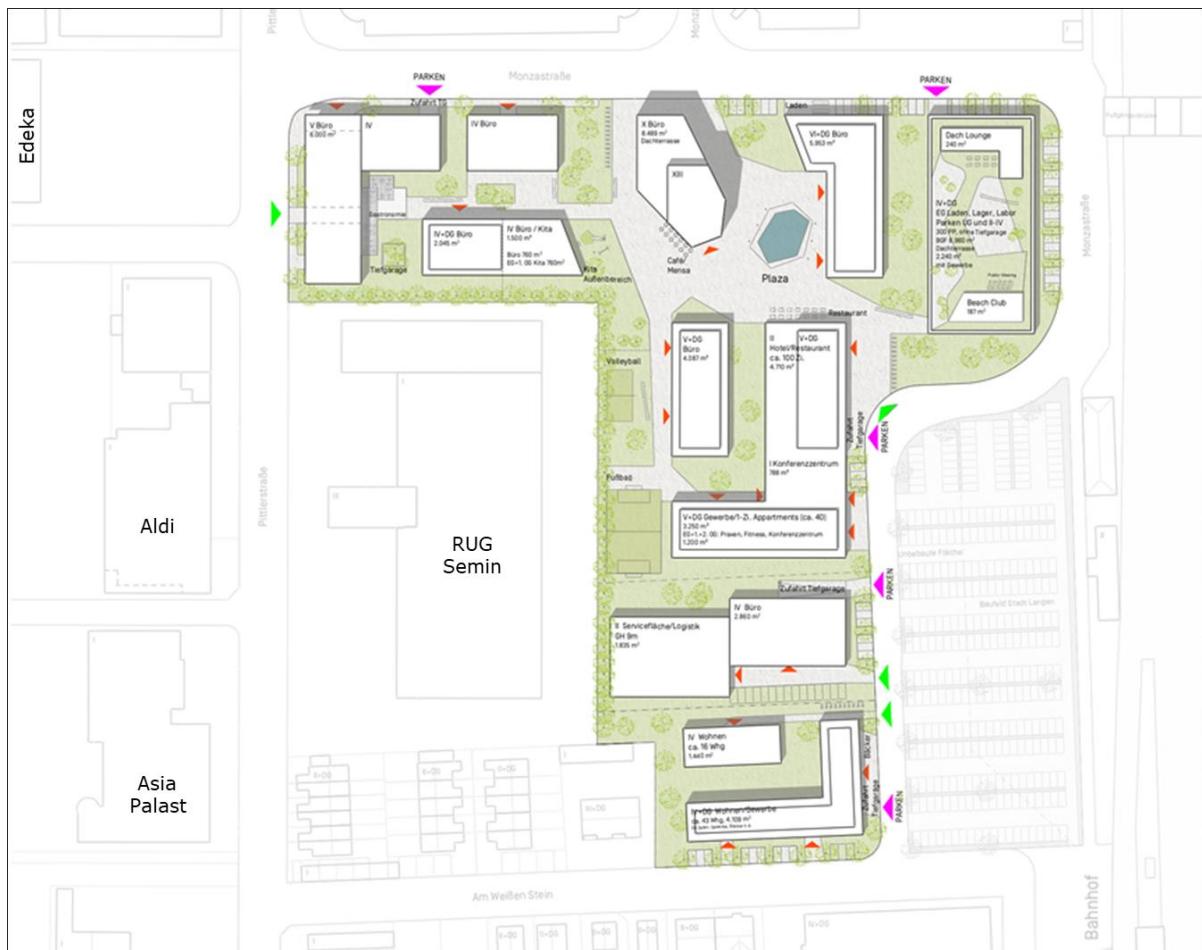
Das Engagement der Eigentümerinnen hat zum einen den Weg frei gemacht für die Ansiedlung eines namhaften Automobilzulieferers und zum anderen für einen Neubau des renommierten Paul-Ehrlich-Instituts. Beide Großvorhaben unterstreichen die Bedeutung unserer Stadt als attraktiver Standort und leisten gleichzeitig hier einen wichtigen Beitrag für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen.



Technologiepark Langen

Bereits im letzten Bericht der Wirtschaftsförderung wurde angedeutet, dass das Kompetenzteam Wirtschaftsförderung und Stadtplanung gemeinsam mit der Advancis Immobilien GmbH, die Eigentümerin von drei der vier Grundstücke im Technologiepark ist, an der Weiterentwicklung hin zu einem Campus arbeiten. Im Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss am 3. März 2020 präsentierte nun Herr Jan Meiswinkel, Geschäftsführer von Advancis, die Campus-Idee (siehe nachfolgende Abbildung 15).

Abbildung 15: Gesamtansicht Advancis Campus Langen



Quelle: Advancis Immobilien GmbH

Auf der eingefärbten Grundstücksfläche von rund 30.600 qm soll in mehreren Bauabschnitten ein urbanes, gewerblich orientiertes Quartier entstehen, das neben einer primären Büro Nutzung zusätzlich die Nutzungen Hotel und Serviced Apartments sowie ergänzend Angebote wie Gastronomie, Arztpraxen oder einzelhandelsnahe Dienstleister umfasst. Die notwendigen Stellplätze werden in einer die gesamte Fläche umfassenden Tiefgarage sowie in einem Parkhaus geschaffen (insgesamt rund 950 Stellplätze).

Gerade die konzeptionelle Ausrichtung als urbanes Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität sowie den ergänzenden Nutzungsbausteinen, Zusatzangeboten und großzügigen Freiflächen in Verbindung mit der fußläufigen Erreichbarkeit des Expresshalts am Bahnhof kann als wesentlicher Vorteil gegenüber anderen Projekten in der Region gesehen werden. Ein solcher Campus wird den Wirtschaftsstandort Langen ein ganzes Stück voranbringen und wir sind optimistisch, dass sich dort interessante Unternehmen ansiedeln werden.



Liegenschaft Robert-Bosch-Straße 1-3

Auch diese Liegenschaft wurde seit Jahren als Potentialfläche verfolgt und im letzten Jahr war es so weit: Der ehemalige Eigentümer und Verwalter beauftragte Colliers International mit der Vermarktung der Liegenschaft. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen unterstützte Colliers bei der Ansprache von Interessenten und stand für Gespräche zum Wirtschaftsstandort Langen bereit. Letztendlich wurde die Liegenschaft an einen Gewerbeimmobiliendienstleister verkauft, der bereits Eigentümer hier in Langen ist. Zumindest hat damit die jahrelange Hängepartie – die Immobilie wurde nie am Markt platziert – ein Ende gefunden und wir können gemeinsam mit dem neuen Eigentümer nach potentiellen Mietern schauen bzw. eine Revitalisierung bzw. Optimierung der Flächen begleiten (siehe Rendering-Modell der Liegenschaft, S. 51).



Weitere Liegenschaften im Fokus

Derzeit gibt es im Wirtschaftszentrum Neurott weitere Liegenschaften, die sich im Transformationsprozess befinden. Die mögliche Transformation kann sich dabei sowohl auf einen anstehenden Verkauf bzw. auf die Weiterentwicklung einer Projektidee beziehen (z.B. Langer Stern). Die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen steht mit den jeweiligen Eigentümern in Kontakt und versucht diese zu motivieren, zu beraten und zu unterstützen.

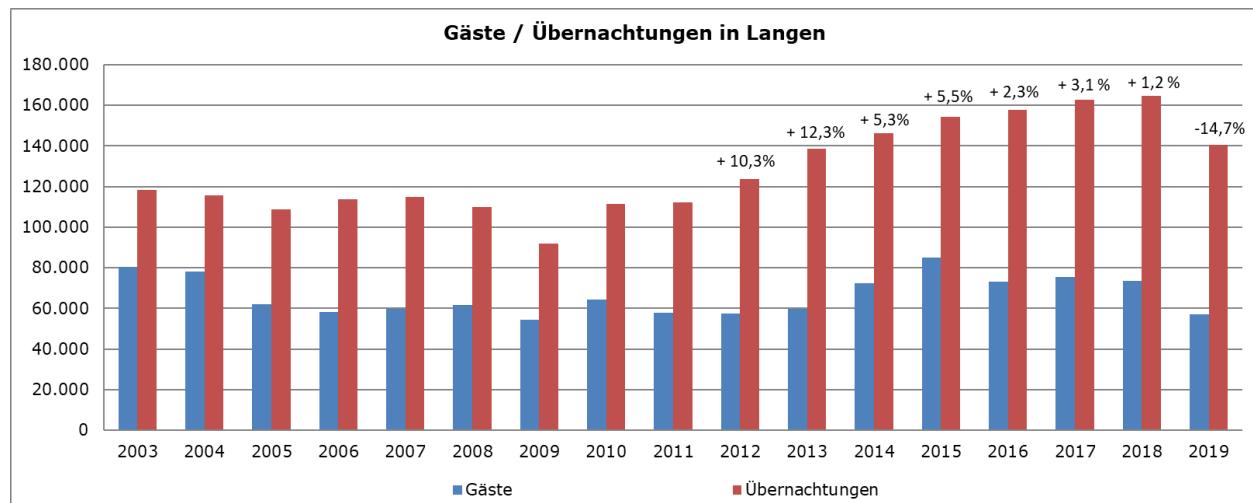
Das Wirtschaftszentrum Neurott ist – auch wenn die freien Flächen knapp werden - nicht fertig entwickelt. Die Transformation von älteren Immobilien, von mindergenutzten Grundstücken und mögliche Verkäufe von Liegenschaften werden uns in den nächsten Jahren weiterhin beschäftigen. Die derzeitigen und kommenden Neubauprojekte sind jedoch wichtige Impulse, die auf den Standort Langen aufmerksam machen und sein Image positiv befördern. Das schürt Optimismus und weiteres Investoreninteresse und damit insgesamt gute Standortbedingungen; dies macht im Übrigen die notwendige Konversion von mindergenutzten Flächen und Altimmobilien erst möglich.

Exkurs Übernachtungsmarkt in Langen

Das Beherbergungsgewerbe in der Stadt Langen entwickelte sich in den letzten Jahren sehr positiv. Im vergangenen Jahr gab es dann einen deutlichen Rückgang sowohl bei der Zahl der ankommenen Gäste als auch bei den Übernachtungen (siehe Abbildung 16). Ursächlich für diese Entwicklung sind zwei Aspekte:

- Zum einen werden Hotelbuchungen im Geschäftsreise-/Messeverkehr langfristig geplant und vorgebucht. Die Steigenberger Gruppe verkündete bereits im Dezember 2017, dass sie den Standort Langen Ende Oktober 2018 aufgeben würde. Für die nächsten paar Monate war dann unklar, ob und wenn ja, wie es mit dem Hotel in der Robert-Bosch-Straße weitergehen würde. Daher schauten sich viele Geschäftsreisende in dieser Zeit nach alternativen Hotels um und wurden in der Region fündig. Die Information, dass der neue Eigentümer der Liegenschaft weiterhin ein Hotel betreiben wird, kam für viele Geschäftsreisende zu spät.
- Zum anderen hat der neue Eigentümer des Hotels im laufenden Betrieb grundlegende Renovierungsarbeiten durchgeführt, u.a. wurden alle Zimmer generalüberholt.

Abbildung 16: Ankünfte von Gästen und Übernachtungen in Langen von 2003 bis 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, diverse Jahrgänge; eigene Berechnungen

Wir gehen jedoch davon aus, dass die Zahl der Ankünfte von Gästen sowie die Übernachtungszahlen – nach Beendigung der Renovierungsarbeiten im Mercure Hotel - in den kommenden Jahren wieder ansteigen werden. Für das Jahr 2020 gehen wir dagegen – aufgrund der aktuellen Corona-Krise und den damit einhergehenden Beschränkungen auch für den Geschäftsreiseverkehr – von sinkenden, womöglich einbrechenden Zahlen aus.

Trends im Hotelmarkt

Perspektivisch wird sich der Hotelmarkt insgesamt verändern. Die gesamte Hotellerie in Deutschland unterliegt einem Strukturwandel. Die Kettenhotellerie baut hierzulande ihre Marktanteile sukzessive aus, während die Privathotellerie Marktanteile verliert. Statt Standardisierung streben alle Betreiber derzeit eine hohe Individualisierung an, um neue Zielgruppen zu erschließen und Kundenbindung zu erzeugen. Die Individualisierung umfasst auch die Erweiterung des Leistungsspektrums eines Hotels, indem z. B. Flächen für Coworking, Coliving und Cocooking vorgehalten werden. Ein weiterer anhaltender Trend sind die sogenannten Longstaykonzepte, die weniger den klassischen Touristen, sondern vielmehr Mitarbeiter größerer Unternehmen ansprechen, die für einen längeren begrenzten Zeitraum eine gut ausgestattete Unterkunft benötigen (zu günstigeren Konditionen als in einem Hotel).

Angesichts vieler neuer Marken und Häuser bedarf es im Bestand besonderer Aufmerksamkeit. Die Revitalisierungszyklen werden kürzer. Schon heute nimmt Motel One alle fünf Jahre eine Komplettmodernisierung seiner Häuser vor. Hinzu kommt die Notwendigkeit der Digitalisierung, mit der die Branche etwas hinterherhinkt. Dabei geht es nicht nur um die Verbesserung von Kundenbeziehungen, um mehr Gästekomfort und um die Optimierung von Prozessen, sondern auch um Sicherheit und Datenschutz.

Diese generellen Trends haben auch Auswirkungen auf die Hotel-/Übernachtungslandschaft in Langen. Derzeit gibt es insgesamt fünf wesentliche Beherbergungsbetriebe in Langen, darunter drei Hotels.

- Mercure Hotel Frankfurt Airport Langen, 4 Sterne, 205 Zimmer, Hotelbar, Restaurant, Tagungsräume
- Achat Hotel Frankfurt Airport: 3 Sterne, 179 Zimmer, Hotelbar, Restaurant, Tagungsräume, Kitchenette im Zimmer
- Hotel Dreieich: 3 Sterne, 40 Zimmer, Restaurant

Bei den anderen Betrieben handelt es sich um kleinere, meist inhabergeführte Hotels, Pensionen bzw. Ferienwohnungen mit eher einfachen Qualitätsstandards (siehe auch hier: https://www.langen.de/datei/anzeigen/id/128487,1018/magazin_hotels_in_langen_small.pdf).

Da der Geschäftsreiseverkehr und damit die Übernachtungszahlen in den vergangenen Jahren in Langen / in RheinMain hohe Zuwachsrate aufwiesen, ist so manch ein Projektentwickler auf den Gedanken gekommen, Hotels bzw. Übernachtungsmöglichkeiten als lohnendes Investmentobjekt wieder neu zu entdecken. Daher gibt es in Langen derzeit einige Projektierungen in diesem Bereich, wobei das Hotel im Quartierszentrum schon als gesetzt gelten kann (siehe 4.3). Aber auch in Langen diversifiziert sich der Übernachtungsmarkt weiter:

- Bei der Pittler ProRegion Berufsausbildung GmbH wurden Möglichkeiten für das Beherbergen von auswärtigen Schulungsteilnehmern und Teilnehmerinnen geschaffen.
- Die Baugenossenschaft Langen möchte auf ihrem Grundstück in der Robert-Bosch-Straße einen Beherbergungsbetrieb mit 28 Betten errichten.
- Der neue Eigentümer des Langener Sterns möchte im Bestandsgebäude ein Hotel mit 220 Betten sowie Serviced Apartments realisieren.
- Im Technologiepark Langen / Advancis Campus sollen Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden (siehe 3.3).
- In der Mörfelder Landstraße sind – nach den Plänen der Grundstückseigentümer – zwei weitere kleinere Hotels vorgesehen.

Der FD 41 steht mit den Grundstückseigentümern bzw. Projektentwicklern in Kontakt und tauscht sich mit ihnen aus, vor dem Hintergrund, dass kein Überangebot in Langen entstehen sollte.

3.4 Über den Tellerrand geschaut

Das Konjunkturbarometer der deutschen Wirtschaft glich – davor dürfen wir die Augen nicht verschließen – in den vergangenen Monaten einer Achterbahnfahrt. Ein Blick auf die Titel der monatlichen Pressemitteilungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) mag dies verdeutlichen:

- Dezember 2018: Deutsche Wirtschaft beendet das Jahr mit ordentlichem Wachstum
- Januar 2019: Starker Jahresauftakt trotz schwacher Signale aus der Industrie
- Februar 2019: Industrie überwindet Flaute, Rezession droht nicht
- März 2019: DIW Berlin korrigiert Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft nach unten, bleibt aber optimistisch
- April 2019: Konjunktur deutlich abgekühlt – Politische Risiken hoch
- Mai 2019: Deutsche Wirtschaft legt trotz Auftragsflaute weiter zu
- Juni 2019: Industrieflaute bremst deutsche Wirtschaft
- Juli 2019: Industrieschwäche strahlt auf gesamte deutsche Wirtschaft aus
- August 2019: Konjunktur trübt sich weiter ein
- September 2019: Industrieschwäche bleibt Hauptproblem
- Oktober 2019: Hoffnung auf Ende der Talfahrt
- November 2019: Silberstreif am Horizont
- Dezember 2019: Gute Aussichten zum Jahresausklang
- Januar 2020: Deutsche Wirtschaft weiter untertourig
- Februar 2020: Industrierezession setzt sich unabhängig vom Corona-Virus fort

Quelle: https://www.diw.de/de/diw_01.c.623934.de/konjunkturprognosen/konjunkturprognosen_und_konjunkturbarometer.html

Bei allen guten Nachrichten aus dem Wirtschaftszentrum Neurott gibt es in der Wirtschaft Warnungen und Ängste vor einer Rezession. Diese Ängste sind in der Industrie – die es im Wirtschaftszentrum nicht gibt – durchaus stärker ausgeprägt als im Dienstleistungsbereich. Ob, wann und wie sich Abwärtstendenzen auf die Unternehmen in Langen auswirken, werden die nächsten Monate zeigen.

4. Innenstadtentwicklung

Die Langener Innenstadt ist ein Ort zum Arbeiten und Wohnen, für den Einkauf, für Begegnungen, den Stadtbummel sowie für Kultur und Freizeitgestaltung. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Vielfalt brauchen Initiativen, Ideen und die richtigen Rahmenbedingungen, um das Stadtzentrum lebendig, attraktiv und einladend zu erhalten. Dies ist nicht allein Aufgabe der Stadtverwaltung. Das kann nur durch das gemeinsame Agieren von Stadt, Eigentümern und Gewerbetreibenden gelingen. Wichtige Bausteine dafür sind zum einen die Citymarketing-Initiative, die nun seit einigen Jahren durch gemeinsame Aktionen immer wieder auf die Innenstadt aufmerksam macht, und zum anderen mutige Investitionsentscheidungen von Bauträgern und Gewerbetreibenden, um der Langener Innenstadt ein neues Gesicht zu verleihen. Im Folgenden werden die Aktivitäten des letzten Jahres dargestellt.

4.1 Citymarketing Langen

Unter dem Slogan „SO NAH. SO GUT. SO LANGEN.“ wirbt die gemeinsame Initiative des Langener Einzelhandels, des Gewerbevereins, der Gastronomie, des Verkehrs- und Verschönerungsvereins, der Stadtwerke und der Stadt Langen für das lokale Angebot von Handel und Gastronomie und macht mit verschiedenen Aktionen im Jahresverlauf auf die Angebote in der Innenstadt aufmerksam. Zur Vorbereitung treffen sich die Akteure der Citymarketing-Initiative in Workshops. An der Umsetzung der verabredeten Projekte arbeitet der gesamte FB 4 mit seinen Ressourcen.

Veranstaltungen im Jahreskalender

Die bereits im Jahr 2017 ins Leben gerufenen Werbe- und Marketingaktivitäten an Ostern, zum Ebbelwoifest und Langener Markt sowie an Weihnachten wurden inhaltlich weiterentwickelt und erfolgreich fortgeführt:

- Osteraktion 2019:

Für die Osterkampagne lieferte Frederik Janik von der Werbeagentur Siegel Buck Janik wieder etwas Originelles fürs Auge, das Lust machen sollte aufs Einkaufen vor Ort. Dem bekannten Handkäse-Ei aus dem Vorjahr wurden zwei internationale Vertreter zur Seite gestellt: das Spaghetti- und das Sushi-Ei. Der passende Slogan für das Dreierlei lautete: „Ostern internäschen in Langen“. Mit diesem Motto wollte die Aktion Witz und Charme verbreiten und buchstäblich Appetit auf Langen machen. Die Aufkleber und Postkarten wurden vom FD 41 in den über 100 Geschäften verteilt, die dann an die Kundschaft verschenkt wurden.



- Ebbelwoifest 2019:

Zum Ebbelwoifest 2019 war wieder der leicht griesgrämige Herbert, unser Comic-Protagonist, am Start - diesmal in Begleitung. „Zwei Süße, ein Saurer!“ lautete folgerichtig die Bestellung, die der Ur-Langener abgab und mit Hilfe des Langener Einkaufsgutscheins bezahlte.

Die Botschaft des Ganzen: Mit dem Langener Einkaufsgutschein kann nicht nur in den teilnehmenden Geschäften in der Sterzbachstadt bezahlt werden, auch auf dem Ebbelwoifest kann die Rechnung bei zahlreichen Fahrgeschäften und Gastro-nomen „in Plastik“ beglichen werden. Am Stand des Verkehrs- und Verschönerungsvereins (VVV) gab es zudem noch die begehrten Herbert-T-Shirts.



- Langener Markt 2019:

Natürlich war Herbert mit seinen beiden Süßen beim Langener Markt wieder dabei; diesmal als Figur in Lebensgröße am städtischen Stand vor der Ludwig-Erk-Schule. Besucher des Langener Marktes konnten sich mit Herbert ablichten lassen, was von vielen für einen lustigen Schnappschuss genutzt wurde.

Der Langener Markt bietet alljährlich den Kunden die Gelegenheit, sich ein Bild von der Vielfalt und der Attraktivität des örtlichen Handels und Gewerbes sowie des kulturellen Angebots in der Stadt zu machen. Letzteres entfaltete sich bereits am Vortag des Langener Marktes auf dem Jahnplatz mit der Kerb und in die Romorantin- und Long-Eaton-Anlag durch die Art Promenade – unter dem Motto „Von der Heiterkeit der Kunst“. Samstagsabends stimmte die Lange(n) Meile am Lutherplatz mit mehreren Bands als Pre-Opening-Party musikalisch auf den verkaufsoffenen Sonntag ein.



- Weihnachtsaktion 2019:

Zum Weihnachtsgewinnspiel der Citymarketing-Initiative gestaltete Frederik Janik das etwas andere Altstadt-Motiv. Die Postkarten wurden vom FD 41 wiederum in allen teilnehmenden Geschäften und per Post an alle Haushalte versendet. Wer den Fehler auf dem Bild fand, konnte an dem Gewinnspiel teilnehmen, bei dem von den Gewerbetreibenden und Sponsoren insgesamt 90 Preise zur Verfügung gestellt wurden.

Die Resonanz am Weihnachtsgewinnspiel war enorm. Rund 3.000 Gewinnspielkarten wurden an uns zurückgeschickt und nahmen an der Verlosung teil. Die Aktion scheint bei der Langener Bevölkerung sehr gut angekommen zu sein!

Begleitet wurde die Aktion mit einer hübschen winterlich gestalteten Geschenkkarte für den Langener Einkaufsgutschein, womit gleichzeitig für den Gutschein geworben wurde. Herhalten für diese Aktion musste wiederum der Herbert, der fröhlich durch die Winterlandschaft stapft.



Im Rahmen des Citymarketings geht es nicht allein um Werbeaktionen für die Innenstadt. Der FD 41 kümmert sich auch um leerstehende Gewerbeobjekte in der Langener Innenstadt (wenn es von Seiten der Eigentümer gewünscht ist). Ziel des „Leerstandsmanagements“ des Fachbereichs 4 ist die übergangsweise Nutzung leerstehender Geschäftsräume in der Langener Innenstadt. Die temporären Projekte sollen das Image der Immobilie aufwerten und für öffentliche Wahrnehmung sorgen. Die Immobilieneigentümer sollen dadurch unterstützt werden, ihre Geschäftsflächen wieder in eine langfristig tragfähige Vermietung zu bringen. Grundlage des Leerstandsmanagements ist die regelmäßige Kartierung der Leerstände, der Austausch und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den betroffenen Eigentümern.

So wurde beispielsweise das bereits im vergangenen Jahr erfolgreiche Projekt Kunst in leerstehenden Ladenflächen weitergeführt. In der Übergangsgalerie „Zeitgeist“, diesmal im ehemaligen Juwelierladen Joachim Tröger, präsentierten die Langener Art People ein temporäres Kunstkaufhaus. Dort konnte sich so manch eine/r noch ein originelles Weihnachtsgeschenk sichern. Der FD41 hatte wiederum den Kontakt zwischen dem Eigentümer der Immobilie und den Art People hergestellt. Das Kunstkaufhaus war an den Adventswochenenden eine zusätzliche Attraktion für die Langener Innenstadt.



Apropos Kultur: Durch die Kombination von Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport kann der FB 4 kreative Beiträge zum Erscheinungsbild in der Stadt liefern. Die alte Fußgängerunterführung, die die Bahnhofsanlage mit der Nassoviastraße verbindet, war alles andere als eine Visitenkarte und viele Passanten ärgerten sich über die Verschandlungen. Zu ihnen zählte auch der Langener Graffiti-Künstler Oliver Goeke alias Eater Parker. Doch so einfach hinnehmen wollte er das nicht. Vielmehr hat er es sich zum Ziel gesetzt, aus der Not eine Tugend zu machen. Seine Idee: Die Unterführung wird zu einem legalen Aktionsplatz für die Graffiti-Szene. Versierte Sprayer aus ganz Deutschland und angrenzenden Ländern verwandelten im April 2019 die verunstalteten Mauern in ein fantasiereiches Gesamtkunstwerk. Das Event fand große Resonanz in der Szene, den Medien und in der Bevölkerung.



Leerstand ist jedoch nur ein Teil des innerstädtischen Gesamtprozesses, der dadurch gekennzeichnet ist, dass der Handel bzw. die Handelsflächen sich in einem ständigen Wandel befinden. So ist jeder neue Leerstand eine Chance zur Neupositionierung oder Neuausrichtung einer Liegenschaft. Wie diese Chance genutzt wird, obliegt selbstverständlich den Eigentümern – dort kann die Wirtschaftsförderung nur beratend tätig werden. Im Berichtszeitraum gab es in der Langener beispielhaft folgende Veränderungen:

- In der Gartenstraße 1-3 eröffnete im Mai 2019 das Unternehmen *weekly impulse* in den Räumen der ehemaligen Spielzeugräume. Angeboten wird dort nun EMS-Training (= Elektro-Muskel-Stimulation). Mit dem Eigentümer stand die Wirtschaftsförderung seit August 2018 in Kontakt.

- Nach mehr als 18 Jahren endete am 31.12. 2019 die Ära Uhren Peter Gebken am Luthерplatz. Zum 1. Januar 2020 meldete ein Nachfolger sein Gewerbe dort an – ein Juwelier und Goldhändler aus Dreieich.
- Nach der Schließung der Bäckerei Geissendörfer im Herbst 2017 stand die Ladenfläche in der Friedrichstraße 19 einige Zeit leer. Im Mai 2019 eröffnete *Snack & Wegck* den Laden neu. Die Betreiberin hat sich mittlerweile auch der Citymarketinginitiative „So nah, so gut, so Langen“ angeschlossen.
- Nicht alle Veränderungen spielen sich im Erdgeschoss ab. Ende letzten Jahres erreichte uns eine Anfrage einer Yoga-Lehrerin, die Räumlichkeiten in Langen suchte. Die Wirtschaftsförderung konnte ihr helfen und im Januar 2020 startete sie das Zentrum für Yoga & Gesundheit, *Pure Mana*, in der Bahnstraße 21.
- Im Herbst 2018 schloss die Metzgerei Rauth samt Bistro in der Schnaingartenstraße/Ecke Bahnstraße. Im November 2020 eröffnete dort ein thailändisches Restaurant: *Mr. Chan*. Auf zwei Etagen mit insgesamt 26 Sitzplätzen werden seitdem authentische Speisen unter Verwendung traditioneller vietnamesischer Gewürze und Kräuter angeboten.
- Nach einer Umbauphase des alten Gasthauses hat im Juni 2019 am Taunusplatz das Restaurant *Chong Thong* neu eröffnet, ein thailändisches Restaurant.



Zum Instrumentarium des Citymarketings zählt auch das „Bespielen von Plätzen“. Als neuer Versuch wurde am 31. August 2019 der sog. City Treff gestartet. Dabei handelt es sich um einen kleinen Anhänger mit Gastronomie (siehe Foto), der ein Treffpunkt für die Langener werden soll. Ab September 2019 wurde der City Treff jeden Sonntag von 10 bis 18 Uhr auf der Grünfläche neben der Albertus-Magnus-Kirche geparkt. Intention von Organisator Eddi Brockmann war und ist es, dass der Treff Menschen zusammenbringt. Über den Tresen der mobilen Getränkebude der Eventagentur Fab City reichte das Team den Gästen Kaffee und Kuchen, Prosecco, Weine und zu späterer Stunde auch Longdrinks und Cocktails.



Ambiente, Flair und Sauberkeit sind wichtige Einflussgrößen, wenn es um die Frage geht, ob eine Innenstadt von der Kundschaft als attraktiv empfunden wird. Daher engagiert sich die Citymarketing-Initiative gemeinsam mit weiteren Akteuren seit 2015 in vielen Bereichen. Das Projekt StraßenCarer, eine gemeinsame Initiative der Stadt Langen sowie der Stadtwerke Langen GmbH, wurde im Jahr 2019 fortgeführt: Neben der regelmäßigen Straßen-

und Grünflächenreinigung der Kommunalen Betriebe Langen ermöglicht die Kooperation den Einsatz einer ortsansässigen Firma. Dienstags, donnerstags und samstags, dreimal drei Stunden immer nachmittags, reinigen sie Bürgersteige, entfernen Müll aus Grünflächen und Blumenbeeten und beseitigen Unkraut in Fugen und Ritzen und erledigen Aufgaben, die satzungsgemäß den Gebäudeeigentümern obliegen würde. Beschädigungen oder Mängel an Verkehrsschildern, Sitzbänken, Fahrradständern oder anderem öffentlichen Mobiliar dokumentieren die StraßenCarer mit dem Fotoapparat, um KBL anschließend in Kenntnis zu setzen. Das Einsatzgebiet erstreckt sich von der Rheinstraße (in Höhe Einmündung Wasserstraße) über den Lutherplatz bis zur Kreuzung Bahnstraße/ Zimmerstraße.

Und dann gibt es da noch die „harte Währung“ der Citymarketinginitiative – den Langener Einkaufsgutschein. Das lokale Zahlungsmittel hat sich mittlerweile in der Stadtgesellschaft und bei den Geschäften etabliert. Zum Start des Einkaufsgutscheins im September 2016 lösten 35 Akzeptanzstellen die Gutscheine ein; Stand Januar 2020 sind es rund 130 Geschäfte. Auf den Internetseiten der Stadt Langen (<https://www.langen.de/de/so-nah-so-gut-so-langen.html>) und des Gewerbevereins (www.gewerbeverein-langen.de) sind die Annahmestellen aufgelistet. Zudem verweisen ein QR-Code auf dem 20 Euro-Gutschein, der direkt mit der Webseite des Gewerbevereins verlinkt ist, und ein Faltblatt auf die beteiligten Geschäfte und Betriebe.

Natürlich muss in Zeiten bescheidener finanzieller Mittel hinterfragt werden, ob sich – vor dem Hintergrund eines sich ändernden Kaufverhaltens und eines Strukturwandel im Einzelhandel – ein solcher Aufwand von Seiten der Wirtschaftsförderung lohnt. Wir plädieren an dieser Stelle weiterhin für ein „Ja“. Eine vitale Stadt, die sich im Wachstum befindet, braucht eine lebendige Innenstadt.

Zudem wurde die Imagekampagne von der Langener Bevölkerung und von den beteiligten Gewerbetreibenden bislang überaus positiv aufgenommen. Sie fördert gemeinsames Handeln aller Akteure und lässt Strukturen entstehen, die helfen, den unvermeidlichen Wandel zu gestalten. Vor allem die flächendeckende Wahrnehmung und die Einheitlichkeit im Auftritt wurden gelobt. Und das Wichtigste, die Botschaft „Kaufkraft soll in Langen bleiben“ kommt bei der Bevölkerung an.



4.2 Weitere Entwicklungen in der Innenstadt

In den Leitgedanken zur Stadtentwicklung wurden „neue Impulse für die Innenstadt“ gefordert. Dieser Forderung sind wir im Berichtszeitraum mit verschiedenen Bausteinen ein gutes Stück nähergekommen.

Salco-Stadtquartier

Die Grundidee eines Frequenzbringers für die Langener Innenstadt stammt noch aus den Zeiten des Stadtumbaus. Bereits vor drei Jahren wollte das Joint Venture der Gesellschaften Open Mainded, Dreieich, und Activ Group, Schemmerhofen, die Flächen Bahnstraße 37-43 entwickeln. Nachdem sich die Activ Group andernorts auf ein größeres Projekt konzentriert hatte, war der Deal geplatzt und die längst unbewohnbaren Altbauten an der Bahnstraße fristeten weiterhin ihr Dasein in der Haupteinkaufsstraße Langens. Im vergangenen Jahr nun sicherte sich das Langener Unternehmen SALCO GmbH – nach langwierigen Verhandlungen – das für die Langener Innenstadt wichtige Projekt. Realisiert werden mit dem Vorhaben rund 1.200 qm Verkaufsfläche für einen REWE-Supermarkt sowie weitere 370 qm Laden- oder Gastronomiefläche im Erdgeschoss, dazu insgesamt 54 Eigentumswohnungen darüber sowie in den dahinterliegenden Flächen. Stellplätze wird es in der Tiefgarage sowie

ebenerdig geben. Im Dezember 2019 wurden die maroden Altbauten abgerissen und im Januar 2020 wurde der offizielle Spatenstich vollzogen. Die Zeitplanung sieht vor, dass der Markt im Frühjahrsommer 2022 eröffnen wird.

Die Bautätigkeit an dieser für die Innenstadt wichtigen Schnittstelle wird gewiss zu Beeinträchtigungen und wohl auch gelegentlichem Unmut führen. Anliegen der FB 1 und 4 ist es jedoch, gemeinsam mit dem Bauträger und den beteiligten Firmen die Baustelle bestmöglich abzuwickeln und vor allem frühzeitig über Verkehrsbehinderungen und Unannehmlichkeiten zu informieren (siehe 6.3).

Vogelperspektive



Ansicht



Spatenstich



Der bei diesem Vorhaben verfolgte Ansatz einer Mischnutzung von Einzelhandel/Gewerbe und Wohnen wird mittlerweile in der Fachliteratur kommunalen Entscheidungsträgern als Handlungsoption Nummer 1 empfohlen, zum Beispiel hier: „Die Reurbanisierung des Lebensmitteleinzelhandels“ <https://www.bbe.de/de/publikationen/standort-und-immobilie/die-reurbanisierung-des-lebensmitteleinzelhandels>

„Während sich Nahversorger früher vorwiegend in Randlagen zu großen Zentren zusammenschlossen, prägen sie heute durch spezielle, an die Urbanität angepasste Verkaufsformate zunehmend die Lebensqualität in den Wohnquartieren. Der Kunde bevorzugt kurze Wege für seine Nahversorgung. Daher sind neue und attraktive Konzepte nötig, die die Wünsche der Kunden treffen und auf der Höhe der Zeit sind, um sich erfolgreich in hochverdichteten Innenstadtlagen zu etablieren. Bei der Entwicklung von Gewerbeimmobilien gibt es auch die Möglichkeit der Mischnutzung. [...] Insbesondere in Innenstädte können knappe Flächen hochverdichtet genutzt werden, was kurze Wege und hohe Lebensqualität gewährleistet.“ (Ebenda)

B26 – Die alte Post

Ein weiteres innerstädtisches Projekt betrifft die Liegenschaft Bahnstraße 26, das Postgebäude und den Firmensitz der SALCO GmbH. Das Gebäude wird unter dem Projektnamen „B26 – Die alte Post“ ebenfalls von der Firma SALCO weiterentwickelt. Nachdem DHL mit seinem verkehrsintensiven Paketverteilzentrum im Herbst 2019 – auf Vermittlung der Wirtschaftsförderung – ins Wirtschaftszentrum Neurott umziehen konnte, war eine wichtige Voraussetzung für alles Weitere geschaffen, nämlich:

- Die Postbank-Filiale wird von der Bahnstraße in die zweite Reihe, in das derzeit im Bau befindliche neue Gebäude am Jahnplatz umziehen, und dort – neben der Banktätigkeit – künftig auch Postdienstleistungen anbieten.
 - Durch den Umzug von Post und Postbank wird das gesamte Erdgeschoss frei. Die wird derzeit als Einzelhandelsfläche umgebaut, damit am 1. Juli 2020 die Rossmann-Filiale einziehen kann. Mit Rossmann stand der FD 41 bereits seit vielen Jahren im Kontakt, weil das Unternehmen neue und größere Flächen im Bereich der Oberen Bahnstraße suchte. Durch das Vorhaben B26 konnte der „Frequenzbringer“ Rossmann langfristig am Standort gesichert werden.
- Gleichzeitig geschieht der barrierefreie Umbau der Bushaltestelle, deren Überdachung in dem Vorbau des Gebäudes integriert wird.

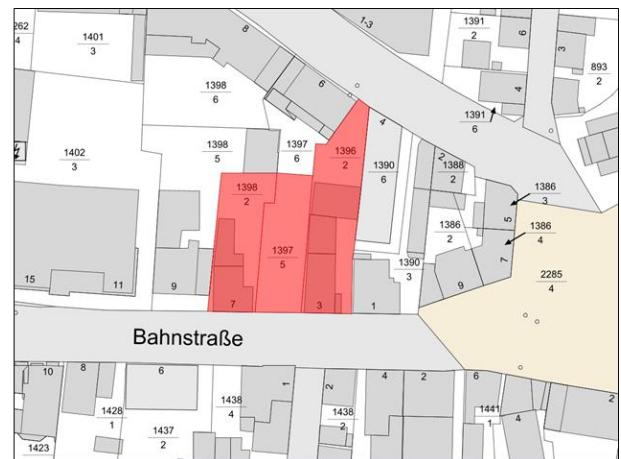
- Das alte Postgebäude wird zudem um ein Stockwerk erhöht, wo zusätzliche Büro- bzw. Praxisflächen entstehen sollen.
- Auf dem bisherigen Parkplatz wird ein mit dem Altbau verbundenes „Punkthaus“ errichtet. Dort sind ebenfalls Praxen und Mietwohnungen vorgesehen sowie im Erdgeschoss womöglich Gastronomie.

Diese Flächen waren viele Jahre im Fokus der Wirtschaftsförderung. Die ersten Gespräche mit dem ehemaligen Eigentümer datieren aus dem Jahr 2010. Bereits damals bestand die Absicht, das Nachbargebäude Bahnstraße 28 in das Vorhaben zu integrieren. Ein Anliegen, das letztlich scheiterte.



BaLu (Bahnstraße/Lutherplatz)

Konkrete Formen hat überdies ein weiteres Projekt der SALCO Projektentwicklung und Gebäudemanagement GmbH, das sog. BaLu (Bahnstraße/Lutherplatz), angenommen: In der Bahnstraße 3-7 soll ein Gebäude mit rund 20 barrierefreien Eigentumswohnungen, Tiefgarage und im Erdgeschoss rund 900 qm Gewerbeträßen realisiert werden. „Bei der Suche nach einem Nutzer sind wir in enger Abstimmung mit der städtischen Wirtschaftsförderung“ betont Adrian Khalifé (Langener Zeitung vom 7.12.2019) und beschreibt damit eine ganz wichtige Aufgabe für die nächste Zeit.



Die drei Vorhaben werden jedenfalls aus Sicht der Wirtschaftsförderung die Innenstadt positiv verändern und ihre Attraktivität stärken und sichern.

Lichtburg Filmtheater Langen

Das Jahr 2019 begann für die Langener Stadtgesellschaft mit keiner guten Nachricht. Am 9. März titelte die Langener Zeitung „Nun ist es amtlich: Lichtburg-Kino in Langen schließt“ und ein Insolvenzverfahren wurde eröffnet. In dem Artikel wurde der Insolvenzverwalter mit den Worten zitiert, dass die Suche nach einem Nachfolger schwierig sei, „da der neue Betreiber weiterhin erhebliche Investitionen in die Immobilie vornehmen müsste“ und dies sei ohne ein Mitwirken der Eigentümer sehr fraglich.

Es gab mehrere Gespräche mit potentiellen Betreibern, mit der hessischen Filmförderung und Vertretern der Eigentümergegemeinschaft, bis schließlich ein Interessent zum Ergebnis kam: Kino in Langen ist machbar und wirtschaftlich darstellbar, wenn die Eigentümergegemeinschaft mitspielt und bereit ist zu investieren und weiterhin ein Kino haben möchte. Der FD 41 kümmerte sich dabei um Herstellen des Kontaktes zum Kreis Offenbach, die persönliche Begleitung bei der Akteneinsicht beim Kreis, Gespräche mit den Eigentümern und Vermittlung von Kontakten zu Handwerkern, die für die fristgerechte Fertigstellung verantwortlich zeichneten und schließlich die Einladungen zum Pre-Opening des Filmtheaters am 17. Dezember 2019, als Herr Stefan Burger, der neue Betreiber des Kinos, sich vorstellen konnte.



4.3 Quartierszentrum Liebigstraße

Der Bau des Quartierszentrums Liebigstraße, bereits in den Leitgedanken zur Stadtentwicklung aus dem Jahr 2013 als wichtiger Grundpfeiler der Weiterentwicklung der Einzelhandelslandschaft in Langen benannt, begann im Frühjahr/Sommer 2019. Kernstück des Projekts ist das neue Einkaufszentrum mit einer Mietfläche von rund 8.800 qm. Neben einem Lebensmittelmarkt der Firma HIT und einem Discounter werden dort weitere Fachmärkte – aus den Bereichen Textil (Ernsting's Family), Schuhe (K+K) und Haushaltswaren (Woolworth) sowie die Dienstleistungen Sparkasse, Friseur, Nagelstudio, Gastronomie und das Fitnessstudio Fitness Level (im 1. OG) etabliert. Betrieben wird das Zentrum durch die HBB Centermanagement GmbH. Als Einfassung der Handelsnutzung dienen an der Liebigstraße das Hotel mit ca. 150 Betten, ein Parkhaus auf der Ostseite sowie die Wohnbebauung im Norden. Die Rohbauten der Wohngebäude sowie des Parkhauses sind zum Zeitpunkt März 2020 fast fertig, der Bau des Hotels soll Ende April beginnen.

Die Eröffnung des Quartierszentrums, das unter dem Namen *Forum Langen* an den Start geht, ist für das dritte Quartal 2020 geplant.



5. Netzwerke und Veranstaltungen

Langener Netzwerke bewähren sich nun schon seit über einem Jahrzehnt. Vor allem das Business Frühstück ist inzwischen eine Institution, wo Unternehmer und Gewerbetreibende sich kennenlernen und Kontakte knüpfen, aber auch relevante Informationen und Entwicklungen in der Stadt aus erster Hand erfahren. Im Berichtszeitraum 2019 gab es vier dieser Netzwerktreffen:

- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, März 2019
Prof. Klaus-Dieter Scheuerle, Vorsitzender der Geschäftsführung, begrüßte die zahlreichen Gäste und gab ihnen einen Einblick in die Arbeiten der DFS. Er nutzte diese Veranstaltung, um gemeinsam mit Frau Schoder-Steinmüller, Geschäftsführerin der Schoder GmbH und gleichzeitig Präsidentin der IHK Offenbach, und Herrn Bürgermeister Gebhardt für eine Verlängerung der Regionaltangente West (RTW) bis nach Langen zu plädieren.



„Eine direkte ÖPNV-Anbindung an den Frankfurter Flughafen wäre ideal für uns. Rund ein Drittel unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohnt in Frankfurt und nördlich davon. Die Verlängerung der RTW würde es insbesondere diesen Mitarbeitern ermöglichen, die DFS mit öffentlichen Verkehrsmitteln unkompliziert direkt vom Wohnort aus zu erreichen. Hinzu kommt, dass eine direkte Verbindung zwischen DFS und dem Flughafen aufgrund der Zeitsparnis auch von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die DFS ist.“ (Prof. Dr. Scheuerle)

- Sparkasse Langen-Seligenstadt im August 2019
Im Bildungszentrum der Hauptstelle der Sparkasse Langen-Seligenstadt bestand Gelegenheit, aktuelle Einschätzungen zur wirtschaftlichen Lage und zur Positionierung der Sparkassen zu erfahren.
- DFD Direktwerbung Fullservice Dialog GmbH, Oktober 2019
Im Oktober 2019 feierte das Unternehmen DFD Direktwerbung sein 25-jähriges Jubiläum. Dies nahm Frau Wellhausen, Geschäftsführerin DFD, zum Anlass, die Unternehmen vor Ort einzuladen, um die Dienstleistungen des Unternehmens vorzustellen.



- SALCO Ges. für Projektentwicklung u. Baumanagement mbH im Dezember 2019
Im Rahmen dieses Business Frühstücks präsentierte Adrian Khalifé, Geschäftsführer von SALCO, die Projektentwicklungen im Bereich der Oberen Bahnstraße – Stadtpalais, B26 Alte Post sowie BaLu – vor (siehe auch 4.2).



Die weiteren Netzwerkformate „Handwerk rockt's“, „PRIMA Unternehmerinnen“ (siehe <http://www.prima-unternehmerinnen.de/news/>) sowie „Die Wirtschaftspaten“ (siehe <https://www.wirtschaftspaten.de/ueber-uns/verein/>) wurden im Jahr 2019 fortgeführt. Hervorzuheben ist an dieser Stelle das PRIMA Start-up Camp am Girls' Day, das im März 2019 bereits zum 3. Mal von den PRIMA Unternehmerinnen organisiert wurde. Das PRIMA Start-up Camp ist bundesweit einzigartig und hat sich bereits über die Landesgrenzen Hessens herumgesprochen. Die 24 Plätze waren Wochen vor der Veranstaltung ausgebucht, so dass eine Warteliste eingerichtet werden musste. Grundidee des Camps ist, den Schülerinnen eine Vorstellung davon zu vermitteln, welche Methoden man anwenden kann, um eine Produkt- oder Geschäftsidee zu finden, sie auszuarbeiten und schließlich selbst zu entscheiden, ob die Idee in die Praxis umgesetzt werden könnte.



Quelle: PRIMA Unternehmerinnen

Im Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein Langen und der SPPC-Group (www.sppc-group.com) veranstaltete die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen im August 2019 eine Tagung zum Thema Elektromobilität. Kompetente Referenten stellten das Thema aus wirtschaftlicher, politischer und steuerlicher Sicht dar. Im Anschluss bestand die Möglichkeit zu einem informativen Gedankenaustausch mit Teilnehmern, Ausstellern und Referenten. Begleitet wurde die Veranstaltung von Kooperationspartnern aus der E-Mobilitätsbranche – Hyundai Motor Deutschland GmbH, Mitsubishi Motors, Engel Elektromobilität, lautlos durch Rhein-Main, die aktuelle Fahrzeugmodelle ausstellten.

Von hoher Bedeutung u.a. für die Kommunikation und den Aufbau von Kontakten sind schließlich Tagungen, Messen und Veranstaltungen von Unternehmen und Verbänden in der *Neuen Stadthalle Langen*. Beispielhaft stehen dafür folgende Veranstaltungen: Kongresse der Asklepios Kliniken, die Triathlon Convention Europe, die Messe der Maschinenbau Institut GmbH des Verbandes Deutscher Maschinen- und Anlagenbau VDMA, das Karriereforum für Pharma des Arbeitskreises Wissenschaft und Wirtschaft e.V., oder die Karriereforen für Bau, Maschinenbau und IT des Vereins für Hochschulkontakte.

Schließlich gehört auch die Pflege regionaler Netzwerke zu den Obliegenheiten der Wirtschaftsförderung, beispielsweise:

- *Aufschwung Messe Frankfurt*: Die AUFSCHWUNG ist Leitmesse und zentrale Plattform für das Startup EcoSystem der Gründerregion FrankfurtRheinMain, der stärksten Wirtschaftsregion Deutschlands. 3.000 Existenzgründer, Startups, Jungunternehmer, Entrepreneure, Intrapreneure und Experten treffen sich alljährlich dort. Die Wirtschaftsförderung nutzt diese Messe vor allem zur Kontaktpflege mit regionalen Institutionen (WI Bank, RKW Hessen, IHK, Bürgschaftsbank etc.).
- *Netzwerktreffen Expansion im Handel*: Alljährlich findet dieses Treffen auf Einladung des Handelsverbandes Hessen statt. Dieser Expertendialog beschreibt Anforderungen an den optimalen Handelsstandort aus Sicht von Kommunen, der Investoren und des Handels und ermöglicht Gespräche zu Vertretern des Einzelhandels.
- *Immobilien Jour Fixe*: Die Veranstaltungsreihe der Industrie- und Handelskammern Darmstadt, Frankfurt/Main, Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern und Offenbach/Main behandelt aktuelle Themen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft.
- *AG kommunale Wirtschaftsförderung des Hessischen Städtetages*: Die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen ist Mitglied in dieser Arbeitsgruppe – mit 26 weiteren Kommunen aus Hessen sowie dem Regionalverband Frankfurt. In der AG werden aktuelle Themen der kommunalen Wirtschaftsförderung in Hessen diskutiert.

Überregional bedeutsame Events in Langen wie der Ironman European Championship, der Frankfurt City Triathlon sowie das Fürstliche Gartenfest werden darüber hinaus für die allgemeine Standortwerbung und zur Imagepflege genutzt.



6. Neue Herausforderungen für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

6.1 Digitale Infrastrukturen in Langen

Breitbandversorgung

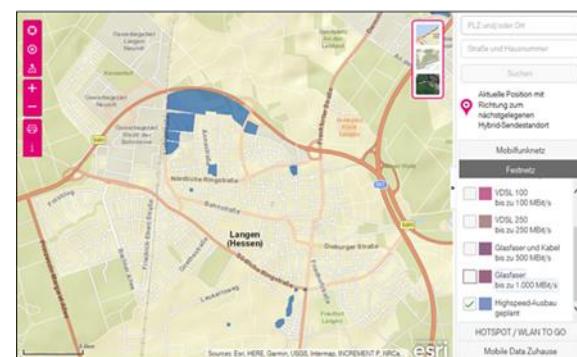
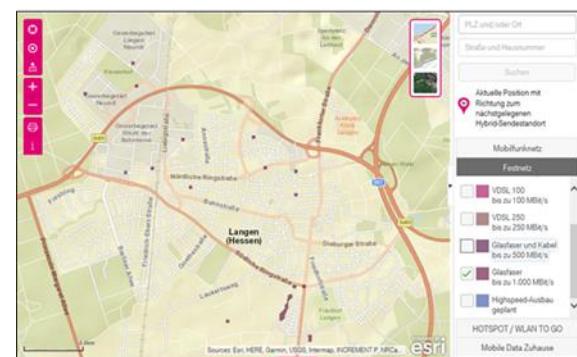
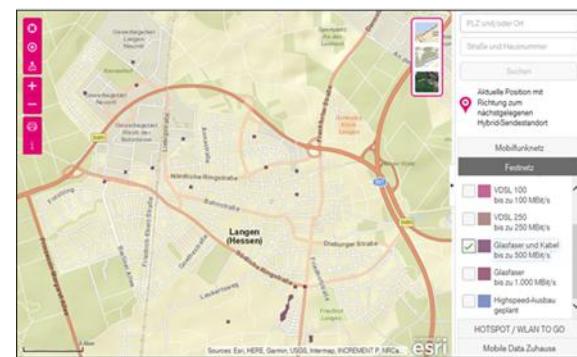
Die flächendeckende und leistungsfähige Breitbandinfrastruktur ist unverändert ein Kernthema der Standortentwicklung. Der Breitbandausbau mit Vectoring-Technologie durch die Telekom in Langen ist seit dem Frühjahr 2018 faktisch realisiert. Nach Angaben der Telekom hatten zum Stand 20.04.2018 rund 99 Prozent der Haushalte im Ausbaugebiet einen Anschluss mit mehr als 50 Mbit/sec. Mittlerweile wurde ein Großteil des Ausbaugebietes von der Telekom bereits aufgerüstet, dort sind jetzt 250 Mbit/sec im Download möglich.

In den nebenstehenden Screenshots von der Telekom-Seite ist die Breitbandverfügbarkeit in Langen für die verschiedenen Übertragungsgeschwindigkeiten dargestellt.

- in der obersten Abbildung für Übertragungen bis 250 Mbit/sec im Download mit Vectoring (FTTC: Fibre to the Curb, Glasfaser bis zum Verteilerkasten),
- darunter Glasfaser und Kabel mit bis zu 500 Mbit/sec (FTTB: Fibre to the Building, Glasfaser liegt im Keller, vor allem in Mehrfamilienhäusern),
- dann Glasfaser mit bis zu 1.000 Mbit/sec (FTTB: Fibre to the Building, Glasfaser liegt im Keller, vor allem in Mehrfamilienhäusern) und
- in der untersten Abbildung die Glasfaser-Ausbaugebiete der Telekom (eventuell FTTH, Fibre to the Home).

Neben den Netzen aus Glasfaser- und Kupferleitungen sind die Stadt Langen sowie der gesamte Kreis großflächig mit Koaxialkabel (Koax) erschlossen. Bei der Übertragung über Koax werden Bandbreiten von 400 Mbit/s im Download und ca. 20 Mbit/s im Upload erreicht.

Im Ergebnis ist der Ausbau der digitalen Infrastruktur in Langen marktgetrieben erfolgt. Positiv bewerten wir die Absicht der Telekom, die Neubaugebiete entlang der Liebigstraße sowie punktuell größere Einzelvorhaben für den Highspeed-Ausbau vorzusehen. Wir werten dies



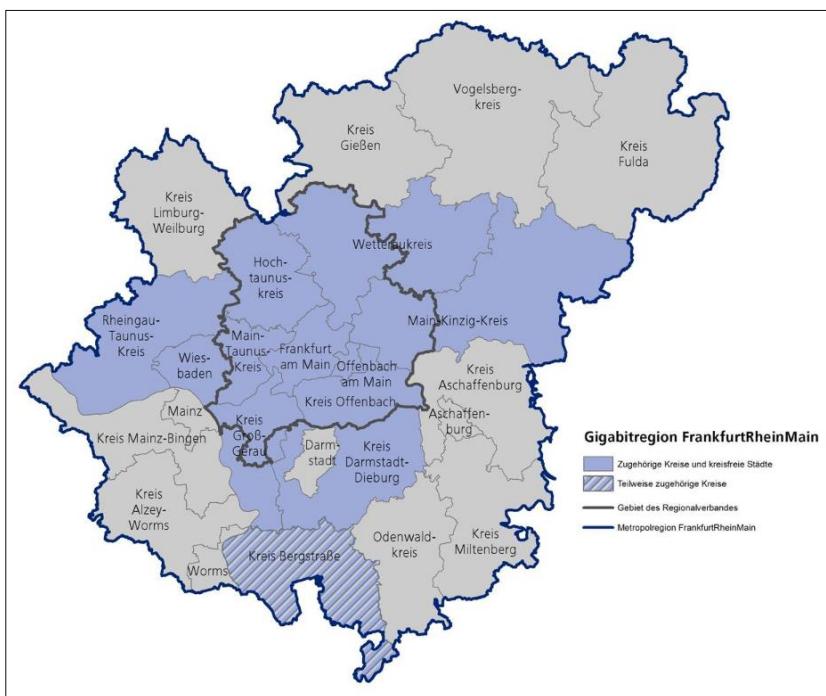
Quelle: <https://www.telekom.de/zuhause/netz/glasfaser/glasfaser-an-ihrem-wohnort>

als Signal, dass die Telekom auch in den bestehenden Wohngebieten die digitale Infrastruktur noch näher an den Endkunden bringen will.

Im Frühjahr 2019 erfolgte der Glasfaserausbau im Wirtschaftszentrum Neurott durch die Telekom. Dort liegt bereits seit vielen Jahren das Glasfaserkabel der Stadtwerke Langen GmbH, das heute von der Entega Medianet betrieben und vermarktet wird. Alle Unternehmen im Wirtschaftszentrum haben folglich Zugang zu einem Hochleistungsanschluss, wenn sie ihn denn wollen.

Das ist zunächst zufriedenstellend, gleichzeitig besteht – um die Wettbewerbsfähigkeit Langens als Wirtschafts- und Wohnstandort sicherzustellen sowie den stark ansteigenden Datentransfer zu bewältigen – die Notwendigkeit, die Breitbandinfrastruktur rasch weiterzuentwickeln. Ein wichtiger Schritt dafür war ein Letter of Intent der 75 Mitgliedskommunen des Regionalverbandes sowie weiterer 88 Kommunen im Großraum Frankfurt für das regionale Kooperationsprojekt „Gigabitregion FrankfurtRheinMain“ (siehe Abbildung 17).

Abbildung 17: Gigabitregion FrankfurtRheinMain



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ziel der Gigabitregion FrankfurtRheinMain ist die flächendeckende Versorgung mit einem frei zugänglichen Glasfasernetz bis an jedes Haus und Unternehmen, um die Dienstvielfalt und den Dienstwettbewerb sowie einen FTTH/B-Zugang zu fairen Preisen in einer zukünftigen Gigabit-Gesellschaft sicherzustellen. Nachfolgende Zielsetzungen sind deshalb Grundlage der Markterkundung, die vom Regionalverband im November 2019 gestartet wurde:

- Bis 2025 sollen 100 Prozent der Industrie- und Dienstleistungsunternehmen sowie des Gewerbes in FrankfurtRheinMain Zugang zu einem glasfaserbasierten gigabitfähigen Internetzugang erhalten.
- Bis 2025 sollen 50 Prozent und bis 2030 90 Prozent der Haushalte in FrankfurtRheinMain Zugang zu einem glasfaserbasierten gigabitfähigen Internetzugang haben.
- Der Ausbau erfolgt auf Basis eines verbindlichen und flächendeckenden Ausbauplans für alle teilnehmenden Kommunen in der Gigabitregion FrankfurtRheinMain.

Anliegen der Markterkundung ist die Identifizierung von Kooperationsmodellen, Lösungsansätzen und Ausbaukonzepten für eine Rahmenkooperation zwischen der Gigabitregion FrankfurtRheinMain und der Privatwirtschaft zur Erreichung der vorgenannten Ausbauziele. Die Markterkundung und deren Ergebnisse dienen damit den sich anschließenden Verhandlungen mit der Privatwirtschaft über eine Rahmenkooperation sowie des Abschlusses einer oder mehrerer Kooperationsrahmenvereinbarungen.

Mobilfunk

Eine leistungsfähige Mobilfunkinfrastruktur dient als kommunikative Grundvoraussetzung für Menschen, Unternehmen und Institutionen. Um den steigenden Anforderungen an das Telefonieren, Surfen und für zukunftsweisende B2B-Anwendungen gerecht zu werden, hat das Land mit dem Mobilfunkpakt „Zukunftsfähige Mobilfunkversorgung in Hessen“ die Rahmenbedingungen für die Innovationsbereitschaft von Netzbetreibern geschaffen. Die Umsetzung des Mobilfunkpaktes soll helfen, letzte weiße Flecken auf der Mobilfunklandkarte zu beseitigen. Wichtige Prämissen des Mobilfunkpaktes sind:

- Die Netzbetreiber werden ihre Netze weiterhin marktgetrieben ausbauen.
- Die Netzbetreiber sind zu Versorgungsaufgaben verpflichtet, wodurch ein Netzausbau, der über eine rein wirtschaftlich induzierte Erweiterung hinausgeht, generiert werden soll.
- Über den kooperativen Ansatz des Mobilfunkpaktes konnte der marktgetriebene Ausbau durch die Netzbetreiber maßgeblich erhöht werden, so dass rund 800 neue Standorte in Hessen errichtet und 4.000 Standorte umfassend modernisiert werden.

In der nachfolgenden Abbildung 18 sind die Netzabdeckungen der drei Netzbetreiber dargestellt. Bezogen auf das Stadtgebiet von Langen bieten alle drei Anbieter eine annähernd flächendeckende 4G-Netzabdeckung (LTE mit 25 bzw. 50 Mbit/sec). Zu beachten ist aber, dass es sich hierbei um ein „Shared-Medium“ handelt, bei dem die Übertragungsgeschwindigkeit u.a. davon abhängig ist, wie viele Personen zeitgleich dieses Medium in einer Funkzelle nutzen. Umso mehr dies gleichzeitig tun, um so langsamer wird das Netz.

Abbildung 18: Netzabdeckung der Netzbetreiber



Außerdem bleibt dieses Ergebnis noch ein wenig hinter den Versorgungsaufgaben zurück, zu denen die Netzbetreiber bei den letzten Frequenzversteigerungen verpflichtet wurden:

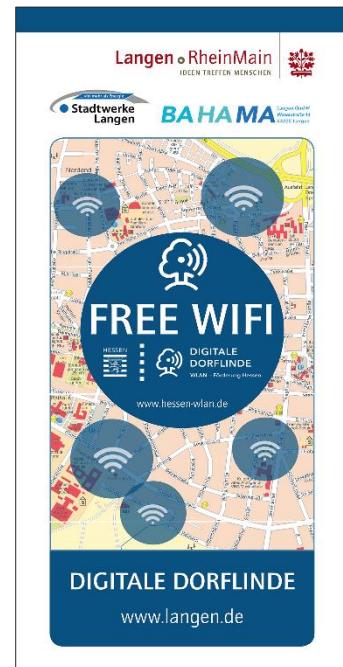
- Nach Angaben der Bundesnetzagentur müssen bis Ende 2022 mindestens 98 Prozent der Haushalte in jedem Bundesland mit einer Datenanbindung von mindestens 100 Megabit pro Sekunde (Mbit/sec) versorgt werden.
- Zusätzlich sind bis Ende 2022 alle Bundesautobahnen und die wichtigsten Bundesstraßen und Schienenwege mit mindestens 100 Mbit/sec zu versorgen.

Freies WLAN - Digitale Dorflinde

Seit Oktober des vergangenen Jahres können in Langen an zehn verschiedenen WLAN-Hotspots im Stadtgebiet alle kostenlos, einfach und sicher im Internet surfen. Gemeinsam mit den Stadtwerken Langen und der Bäder- und Hallenmanagement GmbH (BaHaMa) hat die Stadt dafür Zugangspunkte installiert. Möglicher machen das sogenannte Digitale Dorflinden, hinter denen ein Förderprogramm des Landes Hessen steht, das Städte und Gemeinden bei der Einrichtung kommunaler Netze finanziell unterstützt. Über die schnelle Umsetzung des Vorhabens freuten sich insbesondere die Mitglieder des Langener Jugendforums.

Wer sich einmal bei den Digitalen Dorflinden eingeloggt hat, kann dann nicht nur die 10 in Langen, sondern die fast 1.000 Hotspots überall in den Städten und Gemeinden des Landes Hessen nutzen.

Die aktuelle Statistik macht deutlich, dass der Service in Langen Zuspruch findet. Annähernd 17.000 Nutzer haben sich seit Oktober 2019 dort angemeldet und über 40.000-mal den Netz-Dienst genutzt.



Frei gesurft werden kann rund ums Behördenzentrum, in der Romorantin- und Long-Eaton-Anlage, im Stadtgarten zwischen Dreieichschule und dem Zentrum für Jung und Alt, im Rathaus und im Terrassen- und Biergartenbereich südlich der Neuen Stadthalle. Zwei weitere Antennen hängen am Freizeit- und Familienbad in der Teichstraße, eine am Lutherplatz, eine am Jugendzentrum in der Nördlichen Ringstraße und eine bei der Pittler ProRegion Berufsausbildung GmbH in der Ampèrestraße. In den Räumen der Stadtbücherei, um den Bahnhof herum und in den Stadtbussen der Stadtwerke können ebenfalls alle gut und ohne Extrakosten online gehen.

6.2 Flächenverfügbarkeit in Langen

Flächenverfügbarkeit ist der Standortfaktor, der Dreh- und Angelpunkt von Wirtschaftsförderung. In den vergangenen Berichten haben wir bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass Gewerbegebiete in Langen / in RheinMain ein knappes und endliches Gut sind und dass dies irgendwann zu einem Engpassfaktor für die Unternehmen werden kann. Gleichzeitig ist festzustellen, dass das Wirtschaftszentrum Neurott noch längst nicht fertig entwickelt ist. Nachverdichtung, Transformation und Weiterentwicklung von Flächen eröffnen immer wieder neue Handlungsoptionen, wie an den folgenden Beispielen deutlich wird:

- Weiterentwicklung des Technologieparks zu einem Campus

In Punkt 3.3 wurde bereits die konzeptionelle Weiterentwicklung der Flächen „Technologiepark Langen“ hin zu einem Campus beschrieben. Die Realisierung des Campus wird die Verfügbarkeit von neuen und hoch attraktiven Büroflächen am Standort Langen deutlich steigern und dazu beitragen, das Angebotsdefizit im Marktsegment „reine Büroflächen“ der vergangenen Jahre zu beseitigen. Die im März präsentierte Campus-Variante stellt zudem ein Upgrade zum Vorgängermodell „Technologiepark“ dar. Ein Vergleich der wichtigsten Kennzahlen macht dies sehr deutlich (siehe Tabelle 5).

Auf der identischen Grundstücksfläche sieht der Masterplan Advancis Campus zum einen eine deutlich höhere Ausnutzung bei einem gleichzeitig höheren Grünflächenanteil vor, (durch die deutlich höhere Geschossflächenzahl) und zum anderen wird damit annähernd die dreifache Bürofläche realisiert im Vergleich zu einer – nach gültigem B-Plan möglichen - hälftigen Nutzung mit Büro- und Hallenflächen.

Der Hallenanteil von 10.662 qm beim gültigen B-Plan reduziert sich auf nun 1.835 qm nach dem Masterplan Advancis Campus. Darüber hinaus sieht der Masterplan ergänzende Nutzungen (Kita, Gastronomie, Hotel, Serviced Apartments) vor, die nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan in dieser Vielfalt nicht möglich wären.

Tabelle 5: Flächenvergleich Masterplan Advancis Campus mit Bebauung gem. gültigem Bebauungsplan

	Advancis Campus in qm	Bebauung gem. B-Plan in qm
Grundstücksfläche	30.619	30.619
Kennzahlen Planung		
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,79	0,71
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,44
Gebäudegrundfläche	11.425	13.557
Bruttogeschosshöhe (BGF)	59.619	21.850
BGF nach Nutzungen		
BGF Büro	31.292	11.188
BGF Sondernutzungen	11.323	0
BGF Wohnen	5.491	0
BGF Halle	1.835	10.662
Flächenanteile		
Grünflächen	11.410	9.467
versiegelte Flächen	19.209	21.151

Quelle: ap 88 Architektenpartnerschaft

- Transformation von Altimmobiliens

Die Transformation von Altimmobiliens zielt darauf ab, in die Jahre gekommene Immobilien durch ein „Upgrade“ wieder marktfähig zu machen. Die Transformation stellt ein weiteres wichtiges Instrument dar, um „neue“ Flächen am Markt zu platzieren.

Ein Beispiel für eine solche Entwicklung ist die Immobilie Robert-Bosch-Straße 1-3, die im letzten Bericht als ein mögliches Transformationsobjekt dargestellt wurde. In der Zwischenzeit wurde die Liegenschaft tatsächlich veräußert; neuer Eigentümer ist eine Projektgesellschaft, die bereits die ehemaligen Tyco-Flächen revitalisiert und bis auf den Turm alle Flächen wieder vermietet hat. Nebenstehendes Foto zeigt ein Rendering Modell der Immobilie Robert-Bosch-Straße 1-3, wie sie sich nach Vorstellung des neuen Eigentümers bald präsentieren könnte.



Der FD 41 ist in Kontakt mit den neuen Eigentümern und vermittelt immer wieder Mietinteressenten und Nutzungsideen für das Objekt.

- Nachverdichtung im Bestand

Das Nachverdichten von Bestandsimmobilien ist eine weitere Möglichkeit, um auf Gewerbegrundstücken eine bessere Ausnutzung zu erreichen. Dies wurde bereits in den vergangenen Jahren auf dem ein oder anderen Grundstück erfolgreich realisiert, z.B. durch Aufstockung wie im nebenstehenden Foto, Voltastraße 5, oder durch Umwidmung von nicht mehr benötigten Lagerflächen in Büroflächen, z.B. bei Schaeffler und im Steubenpark. Bei dem letzten genannten Beispiel wurde dies erst durch die jüngste Änderung der Langener Stellplatzsatzung möglich gemacht (Mobilitätskonzept ersetzt Stellplätze).

Diese beiden Beispiele machen deutlich, dass der Ansatz „Nachverdichten im Bestand“ immer wieder neue Fragestellungen aufwirft, die von den Unternehmen sowie Politik und Stadtverwaltung nur gemeinsam gelöst werden können.



Dies sind für sich genommen alles wichtige Ansätze hin zu einem sorgsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden. Trotzdem wird dies wohl nicht ausreichen, um die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Langen mittel- bis langfristig sicherzustellen. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Langen hält daher die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung für sehr richtig und wichtig, für die Fläche nördlich der Kirchschneise/westlich der Bahnlinie verwaltungsintern Vorentwurfspläne zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erarbeiten.

6.3 Baustellen in Langen

In Langen ragen derzeit viele Baukräne in den Himmel. Es entstehen dringend benötigte Wohnungen, Betreuungseinrichtungen für Kinder, neue Geschäfte für die Nahversorgung und Gewerbeimmobilien für Unternehmen, die dazu beitragen, die Wirtschaftskraft der Kommune zu stärken. Solche Maßnahmen sind immer mit Bautätigkeiten verbunden, die auch zu Verkehrsbehinderungen führen können.

Mit komplexen Bauvorhaben hat Langen gerade in jüngerer Zeit Erfahrungen gesammelt. Noch gut in Erinnerung ist die aufwändige Sanierung der Brücke über die Bahnlinie, die nach etwa einem dreiviertel Jahr erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Trotz Sperrung der wichtigsten innerstädtischen Ost-West-Verbindung war es nicht zum befürchteten Verkehrschaos gekommen. Heute ist das Projekt fast schon wieder vergessen.

Die guten Erfahrungen mit der Kommunikation zu diesem Bauvorhaben haben den FB 4 – gemeinsam mit dem FB 1 – dazu veranlasst, die nun kommenden und noch einige Jahre andauernden Baustellen im Stadtgebiet koordiniert zu kommunizieren. An dieser Stelle sei nochmals auf die Abbildung 12, S. 20 in diesem Bericht verwiesen, in der fast alle anstehenden Baustellen der nächsten Jahre dokumentiert sind.

Das Projekt Sanierung der Brücke über die Eisenbahngleise hat deutlich gemacht, dass eine frühzeitige und transparente Kommunikation der notwendigen Maßnahmen bei allen Beteiligten zu mehr Akzeptanz führt. Diesem Zweck dient die neue Internetinformation „Aktuelle Baustellen“. Die Seite „Aktuelle Baustellen“, die am einfachsten über einen Button direkt auf der Startseite des Webauftritts www.langen.de erreichbar ist, informiert nicht nur über die laufenden und anstehenden Großvorhaben und nennt Kontaktadressen, sondern weist auch auf Straßensperrungen aufgrund kleinerer Baustellen hin. Überdies gibt es dort thematisch passende Pressemitteilungen und ausführliche Projektbeschreibungen und Pläne.

Aktuelle Baustellen

Startseite » Bauen/Umwelt » Aktuelle Baustellen

Wohngebiet Liebigstraße **Wohngebiet Am Speierling** **Postgebäude Bahnstraße**
Quartierszentrum Liebigstraße **Wohngebiet Sofien-/Annastraße** **Gewerbegebiet Kronenhof**
Stadtquartier Bahnstraße

Aktuelles zum Baugeschehen in Langen

19.03.2020 Langen ein Vorbild für die Region
In Langen ragen viele Baukrane in den Himmel. Es entstehen dringend benötigte Wohnungen, Betreuungseinrichtungen für Kinder, neue ... [mehr >](#)

17.02.2020 Bauvorhaben am Steinberg auf der

Baustellen auf einen Blick

01 Wohngebiet Liebigstraße
02 Quartierszentrum Liebigstraße
03 Stadtquartier Bahnstraße

Quelle: <https://www.langen.de/de/aktuelle-baustellen.html>

6.4 Infrastruktur

Bereits im letzten Wirtschaftsförderungsbericht wurde auf die zunehmende Relevanz der so-genannten weichen Standortfaktoren in unternehmerischen Entscheidungsprozessen hingewiesen. Nach den Ergebnissen einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) zu kommunalen Standortfaktoren halten Unternehmen mittlerweile weiche Standortfaktoren nicht selten für wichtiger als die meisten harten, wirtschaftsbezogenen Standortfaktoren. Weiche Standortfaktoren mit den höchsten Nennungen waren dabei die „Gesundheitsversorgung“, die „Verfügbarkeit von Wohnraum“ und „Kauf-/Mietpreise für Wohnimmobilien“. In der Detailanalyse wurde außerdem deutlich, dass einige weiche Faktoren wie „Schule“ und „Kinderbetreuungseinrichtungen“ besonders bei größeren Betrieben ausgesprochen starke Beachtung finden. Diese decken sich mit unseren Erkenntnissen vor Ort.

Eine adäquate infrastrukturelle Ausstattung ist für jede Kommune essentiell wichtig. Wächst eine Kommune, dann muss die infrastrukturelle Ausstattung den veränderten Anforderungen angepasst werden. Vor dieser Herausforderung wird die Stadt Langen in den kommenden Jahren stehen. Exemplarisch seien dafür folgende Aspekte städtischen Lebens genannt:

- Das Thema Kinderbetreuung wird von Unternehmen immer wieder im Zusammenhang mit der Fachkräftesicherung angesprochen. Eltern möchten nach der Elternzeit wieder zurück an ihre Arbeitsplätze, an dem sie von ihren Arbeitgebern auch benötigt werden. Damit dies gelingen kann, sind ausreichende Betreuungsplätze im U3- und Ü3-Bereich dringend erforderlich. Alle Anstrengungen auf diesem Gebiet sind daher zu unterstützen. Eine hohe Betreuungsquote ist heutzutage aktive Bestandspflege für Unternehmen.
- Eine ausreichende ärztliche Versorgung vor Ort wird von Unternehmen zwar nicht direkt eingefordert, sie wird aber als gegeben angenommen. Erfüllt ein Standort dieser Erwartungshaltung nicht, so wird dies von Unternehmen als gewichtiges Defizit wahrgenommen. Die ärztliche Versorgungssituation in Langen wurde vom FD 41 Ende 2019 analysiert und dem zuständigen Ausschuss zur Kenntnis gegeben (siehe Ds.Nr.: 450-2/XVIII/19). Stand heute ist die Versorgungssituation – unter Beachtung der kassenärztlichen Vorgaben - als relativ gut zu bewerten (siehe Interview mit Dr. Leinweber in der LZ: <https://www.op-online.de/region/langen/langen-interview-leinweber-zusaetlichen-kinderarztstellen-13583563.html>). Nichtsdestotrotz ist es Zielsetzung der Wirtschaftsförderung, die Rahmenbedingungen für ansiedlungsinteressierte Ärzte in der Stadt Langen zu verbessern.
- Für eine wachsende Stadt sind ausreichende Sport- und Freizeitmöglichkeiten ebenfalls von besonderer Bedeutung. Das im vergangenen Jahr vorgelegte Sport- und Sportstättenentwicklungskonzept für die Stadt Langen wurde von allen politischen Fraktionen zustimmend zur Kenntnis genommen und soll in den nächsten Jahren sukzessive umgesetzt werden (siehe Ds.Nr.: 459/XVIII/19). Der Ausbau der entsprechenden Infrastruktur wird ebenfalls dazu beitragen, dass der Wohn- und Arbeitsstandort Langen an Qualitäten gewinnt.

Auch wenn die weichen Standortfaktoren in den letzten Jahren stärkere Beachtung finden, so heißt das noch lange nicht, dass harte Standortfaktoren an Bedeutung verloren hätten. Eine attraktive und effiziente Verkehrs- und Breitbandinfrastruktur hat für jedes Unternehmen immer noch herausragende Bedeutung. Für die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Langen sind zweifelsohne die folgenden beiden Infrastrukturmaßnahmen von besonderem Gewicht:

- Ausbau der B 486:
Die B 486 zwischen Langen und Mörfelden-Walldorf ist seit Jahren Unfallschwerpunkt und Engstelle im Straßennetz. Als wichtige Ost-West-Verbindung mit Zubringerfunktion zur Fernstraße hat die Leistungsfähigkeit der B 486 eine herausragende Bedeutung auch über das Langener Stadtgebiet hinaus. Der im Bundesverkehrswegeplan

vorgesehene Ausbau auf vier Streifen soll die Verkehrssituation entschärfen und die Verbindungsfunction stärken. Straßenbegleitend ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, der eine Entflechtung von motorisiertem und nicht-motorisiertem Verkehr zulässt. Derzeit läuft immer noch von Hessen Mobil zu verantwortende Planfeststellungsverfahren.

Die Unternehmen vor Ort und auch der FD 41 vermissen eine konsequente Fortführung des Verfahrens mit der Anberaumung eines Erörterungstermins, in dem die Einwendungen besprochen und Lösungen aufgezeigt werden können. Die täglichen Staus auf diesem Abschnitt, die zu gefährlichen Rückstaus bis auf die Autobahnabbiegespur der A 5 zurückreichen, müssen bald ein Ende finden.



Quelle: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/U2_%C3%9Cbersichtskarte_0.pdf

- Verlängerung der geplanten Schienenverbindung Regionaltangente West (RTW) Eine Verlängerung der RTW bis nach Langen wird von den Unternehmen im Wirtschaftszentrum Neurott unisono begrüßt und gefordert. Käme die Verlängerung nicht, würde dies als deutlicher Standortnachteil gegenüber Neu-Isenburg und Dreieich gewertet. Umso wichtiger und hilfreicher ist es, dass auch die IHK Offenbach das Anliegen der Stadt unterstützt (https://www.offenbach.ihk.de/fileadmin/offenbach/10_dokumente_geschaefsfelder/10_standortpolitik/Verkehr/190925_PM_Notwendige_Beschluesse_schnell_herbeifuehren.pdf).

7. Neue Leitgedanken zur Stadtentwicklung

Die Stadt Langen muss sich kontinuierlich mit der Digitalisierung des städtischen Lebens, den Herausforderungen nachhaltiger Mobilität, Umwälzungen in der Arbeitswelt, der Zukunft des Handels in den Innenstädten oder im Netz, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen, dem Klimawandel sowie den natürlichen Grenzen des Wachstums auseinandersetzen, um lokale Antworten zu finden und um künftig das Richtige zu tun.

Neue Leitgedanken, die an die früheren anknüpfen, können hier Impulse für die Richtung geben:

- **Auf neuen Wegen Stadtentwicklung denken und Heimat leben**

Die Stadt Langen wird in wenigen Jahren ihre Siedlungsgrenzen erreichen; die Ausweisung großflächiger Neubaugebiete für Wohnen oder Gewerbe ist dann nicht mehr möglich.

Bei der weiteren Stadtentwicklung werden diese Bedingungen und Grenzen anerkannt. Langen wird neue Wege gehen, um Wohnen, Arbeit, Freizeit und Erholung, um das Miteinander und die Bewegung der Menschen, um die Balance zwischen Stadtraum, Freizeit- und Naturflächen unter diesen Vorzeichen neu zu bestimmen.

Ansporn ist, die vorhandene Stadt so umzubauen, dass sie die Interessen, Bedürfnisse und Hoffnungen der gegenwärtigen Bewohnerschaft erfüllt, sich dabei ihrer historischen Wurzeln bewusst bleibt und zugleich die Ansprüche, die künftige Bewohnerinnen und Bewohner an die Stadt herantragen werden, berücksichtigt.

Langen hat immer wieder bewiesen, dass sich Tradition, Weltoffenheit und Integrationskraft verbinden lassen und alle davon profitieren können. Heute leben hier Menschen aus mehr als 130 Nationen. Die Stadtverwaltung fördert Strukturen, die Zugehörigkeit ermöglichen, wirkt auf ein passendes Lebensumfeld hin und bietet bei Bedarf Orientierungshilfen und Begleitung an.

- **Gewerbeentwicklung und Unternehmensansiedlungen möglich machen**

Langen ist ein starkes Wirtschaftszentrum und wird von Unternehmen, Gewerbetreibenden und Fachkräften als Standort geschätzt. Das soll dauerhaft so bleiben.

Die Stadtverwaltung wird Unternehmens- und Arbeitsplatzinteressen in Abwägungs- und Beteiligungsprozessen gleichberechtigt berücksichtigen und den strukturellen Wandel der Wirtschaft und zu neuen urbanen Strukturen offensiv und engagiert begleiten. Langfristige Gewerbeflächenvorsorge und ein aktives kommunales Flächenmanagement können dabei hilfreiche Gestaltungsinstrumente sein. In den kommenden Jahren stehen überdies der Ausbau der Verkehrs-, Mobilitäts- und Energieinfrastruktur, der Glasfasernetze und der Digitaltechnik im Fokus.

Um Gewerbeansiedlungen weiterhin möglich zu machen, bedarf es im Wirtschaftszentrum Neurott zusätzlicher Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Stadtverwaltung unterstützt Expansion und Veränderung am Standort und ermöglicht Unternehmen, sich hier zu entfalten, sich weiterzuentwickeln und ihre Ziele zu erreichen.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan festgesetzten Bauflächen für die Gewerbeansiedlung müssen für den Markt nach modernen Standortanforderungen und zeitgemäßen Unternehmens- und Personalkonzepten entwickelt werden. Außerdem muss die Konversion von gewerblichen Altflächen und von Immobilien, die derzeit keine Marktchancen haben, strukturiert angestoßen sowie stadtplanerisch begleitet und gefördert werden.

Der Bau eines Gewerbehofs, der den Bedarf an kleinteiligen Gewerbeblächen und -immobilien, beispielsweise für örtliche Handwerksbetriebe, deckt und für sie passgenaue Räume und Angebote schafft, ist ein wichtiges Projekt in diesem Segment, das zu einer stabilen Unternehmensstruktur beitragen und für sichere Arbeitsplätze sorgen kann.

- **Lebendige Innenstadt: Wandel erfolgreich gestalten**

Die Langener Innenstadt ist ein Ort zum Arbeiten und Wohnen, für den Einkauf, für Begegnungen, den Stadtbummel und für Kultur und Freizeitgestaltung. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Vielfalt braucht mutige Initiativen, Ideen und die richtigen Rahmenbedingungen, damit das Stadtzentrum lebendig, attraktiv und einladend bleibt. Wichtiges Instrument dafür ist ein aktives Flächenmanagement, begleitet von einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Immobilieneigentümern.

Ziel der Citymarketingmaßnahmen ist es, durch einzelne Aktionen immer wieder auf die Innenstadt aufmerksam zu machen. Eine ansprechende Stadtmöblierung und Platzgestaltung tragen genauso wie attraktive Grünflächen, innovative Beleuchtungskonzepte, Sicherheit und Sauberkeit dazu bei, dass die Innenstadt zum Verweilen einlädt. Nachhaltige und sozial ausgewogene Mobilitätskonzepte gewährleisten, dass alle Menschen die Innenstadt sicher und bequem erreichen können.

Als zentrale Orte der Begegnung eignen sich vor allem der Lutherplatz und der Bereich der mittleren Bahnstraße mit der Romorantin-/Long-Eaton-Anlage. Zusammen mit den Anliegern, Schulen und Kirchen, den Läden und der Gastronomie können diese Areale so gestaltet und möbliert werden, dass sie Räume für neue Veranstaltungen, Märkte und Begegnungen bieten.

Die Altstadt soll zu einem markanten Aushängeschild mit attraktivem Einzelhandel, Gastronomie und Kultur werden. Wichtigstes Projekt ist hier neben dem Erhalt der historischen Bausubstanz ein Konzept für die Sanierung und Nutzung der Schererhalle am Wilhelm-Leuschner-Platz.

Epilog

Während dieser Bericht geschrieben wurde, entwickelte sich das Coronavirus zu einer weltweiten Pandemie und es wurde deutlich, wie fragil Ordnungen und Planungen sind. Mittlerweile ist klar, die Weltwirtschaft steht vor einer der größten Herausforderungen, die sie in den vergangenen einhundert Jahren zu bewältigen hatte: Der Stillstand des öffentlichen Lebens, die Herausforderungen für die Gesundheitssysteme, für die Demokratie und soziale Sicherheit, die Unterbrechung von Wertschöpfungsketten, das Aussetzen der Logistiksysteme, umfangreiche Produktionsunterbrechungen – und all dies von unbekannter, nicht zu prognostizierender Richtung und Dauer. Keine Frage, die Welt „nach Corona“ wird eine andere sein. Überall. Langen ist keine Insel.

Langen, März 2020

Joachim Kolbe Wolfgang Hayer Helmut Simon