

Stadt

HEUSENSTAM



Zu Hause im Leben.

# Jahresbericht der Wirtschaftsförderung

2022



## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Magistrat der Stadt Heusenstamm, Wirtschaftsförderung  
Im Herrngarten 1, 63150 Heusenstamm, Telefon 06104 607-1013, [juliane.prokasky@heusenstamm.de](mailto:juliane.prokasky@heusenstamm.de)  
[heusenstamm.de](http://heusenstamm.de)

**Redaktion:** Juliane Prokasky, Steffen Ball

**Gestaltung:** Atelier Hemberger, Heusenstamm

**Fotonachweis:** Titelmotiv, Luftbilder S.18, S.21, S.22, S.23: ©Axel Hässler,  
Grafiken S. 6, S.12, S.15, S.20: ©Edith Hemberger, sonstige Bilder: Archiv der Stadt Heusenstamm

Stand: März 2023

## INHALT

|   |    |
|---|----|
| Impressum.....  | 2  |
| 1. Vorwort.....   | 4  |
| 2. Der Wirtschaftsstandort Heusenstamm .....                            | 6  |
| 3. Die Wirtschaftsförderung in Zahlen.....                              | 10 |
| 4. Das Wirtschaftsjahr der Stadt Heusenstamm .....                      | 11 |
| Allgemeines zur Flächenvermittlung durch die Wirtschaftsförderung ..... | 11 |
| 5. Die Wirtschaftsförderung stellt sich vor .....                       | 13 |
| 6. Die Themenschwerpunkte der Wirtschaftsförderung im Jahr 2022.....    | 16 |
| Aktuelle Projektentwicklungen.....                                      | 16 |
| Infrastruktur .....   | 18 |
| Smart City .....  | 19 |
| Handel und Gastronomie .....  | 21 |
| Schlusswort.....  | 26 |



*Wir haben uns auf die Fahnen geschrieben, optimale Rahmenbedingungen für unsere Bestandsunternehmen und alle, die noch kommen, zu schaffen.*

Steffen Ball  
Bürgermeister

In einer Zeit nach dreijähriger Corona-Pandemie, in der globale Trends enormen Schwankungen unterliegen, der demografische Wandel auf Hochtouren läuft und steigende Kosten Menschen und Betriebe belasten, müssen zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklungen für und mit der Wirtschaft angegangen werden.

Unsere Stadt ist gefordert, die eigene Zukunft immer wieder zu überdenken und im Wettbewerb der Kommunen gute sowie wirtschaftlich tragfähige, soziale und kulturell ausgewogene Konzepte zu finden. Wir müssen auf veränderte Lagen reagieren, proaktiv unterwegs sein und die Attraktivität im „Rennen“ um Einwohner\*innen und Betriebe steigern.

Als Stadtverwaltung und Politiker\*innen sind wir kompetente Partner für unser Gewerbe. Bei uns ist das Rückgrat der Republik zu Hause, wir haben einen guten Branchenmix, unsere Lage im Rhein-Main-Gebiet ist unschlagbar und die verkehrliche Anbindung ist top. Von den Kinder- und Sporteinrichtungen/Schulen bis zu den Sport- und Freizeitanlagen und der Kultur sind unsere Angebote beachtlich. Unsere größten Pluspunkte sind die kurzen Wege und guten Vernetzungen am Ort und in die Region.

Als Wirtschaftsförderung stehen wir im ständigen Dialog mit Gewerbetreibenden sowie Bürger\*innen, und wir haben uns auf die Fahnen geschrieben, optimale Rahmenbedingungen für unsere Bestandsunternehmen und alle, die noch kommen, zu schaffen. Daran arbeiten wir täglich.

Die Projekte und Maßnahmen aus dem Jahr 2022 haben wir in diesem Bericht aufbereitet. Dazu gehören die Unterstützung ansiedlungswilliger Unternehmen, die enge Kooperation mit dem Gewerbeverein, neue Ideen für den Einzelhandel und die Begleitung großer Infrastrukturprojekte.



*Die Anpassungsgeschwindigkeit des Standortes muss größer sein, als die Veränderungsgeschwindigkeit des Marktes.*

Wirtschaftsförderin  
Juliane Prokasky

Seit einem knappen Jahr bin ich als Wirtschaftsförderin in meiner Heimatstadt Heusenstamm tätig: Zum 1. Mai 2022 bin ich von der Wirtschaftsförderung Frankfurt hierher gewechselt. Mein wichtigstes Anliegen: Ich möchte erste Ansprechperson für sämtliche Belange der Heusenstammer Unternehmen sein. Ich sehe mich als zuverlässige Lotsin durch die Verwaltung sowie als engagierte Ideen- und Lösungsgeberin bei herausfordernden Unternehmens- und Wirtschaftsthemen.

Als ich meine Tätigkeit in Heusenstamm begann, waren die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie weitestgehend aufgehoben. Ich hatte nun die Chance, Unternehmer\*innen aktiv zusammen zu bringen – auch und vor allem in Präsenz. So lag und liegt es mir besonders am Herzen, Plattformen für die Vernetzung der Unternehmer\*innen zu schaffen und dort mit ihnen über aktuelle Themen zu sprechen. Mit dem Heusenstammer Schlossdialog ist uns das sehr gut gelungen.

Die Herausforderungen einer Wirtschaftsförderung in Heusenstamm sind mir bewusst. So sind wir zum Beispiel auf die Innenentwicklung angewiesen, wobei vakante und/oder unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet rar sind. Durch zahlreiche Gespräche mit den Eigentümer\*innen dieser Flächen treibe ich die Ansiedlung neuer Unternehmen voran; Unternehmen, die Gewerbesteuer und Vielfalt in unsere Stadt bringen.

Die Veränderungsgeschwindigkeit des Marktes ist in großem Maße durch die digitale Transformation bestimmt. In meiner Rolle als Wirtschaftsförderin bin ich mit dafür verantwortlich, die Stadt Heusenstamm zu einer zukunftsfähigen Smart City weiterzuentwickeln. Hier braucht es eine Strategie und konkrete Maßnahmen, die Mehrwerte für alle Akteur\*innen der Stadt schaffen – ein ambitioniertes Ziel, das ich mit einem besonderen Augenmerk auf die Unterstützung der Unternehmen verfolge.



*Engagiert und motiviert werden wir weiterhin unseren Teil zur Entwicklung der Heusenstammer Wirtschaft beitragen.*

Ronald Haselhorst  
1. Vorsitzender Gewerbeverein  
Heusenstamm e.V.

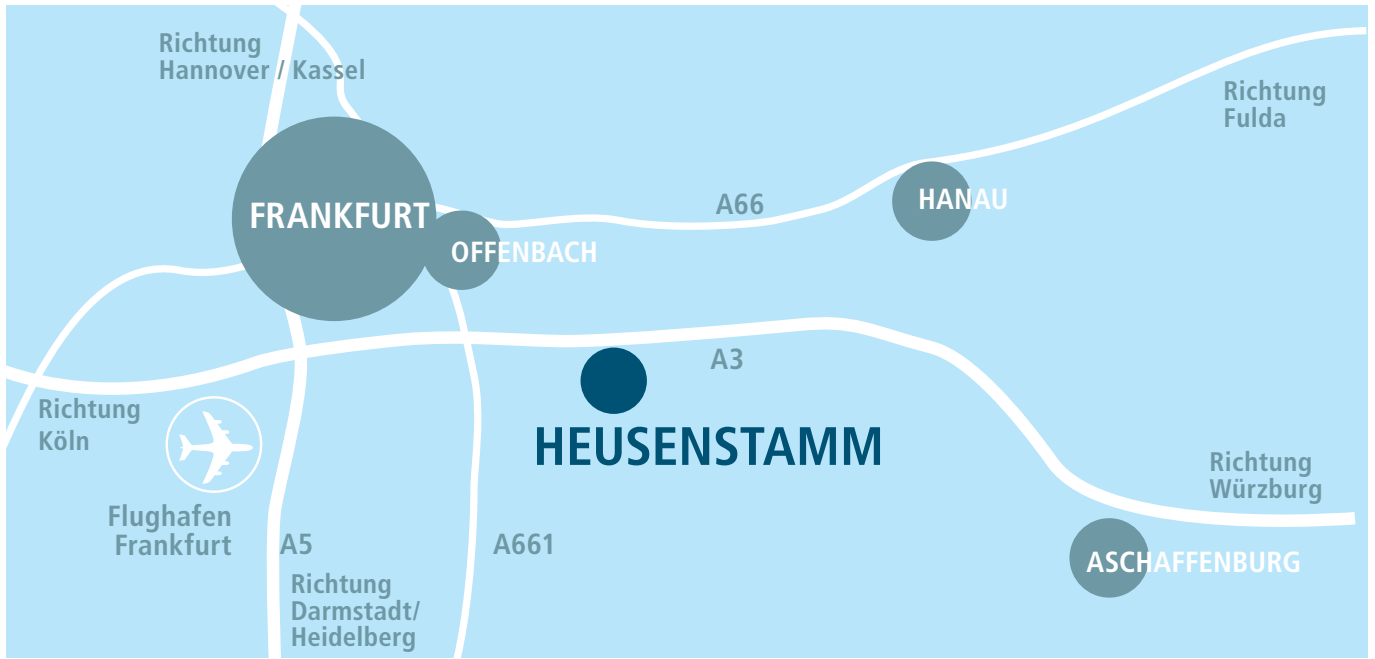
Zum ersten Jahresbericht der Wirtschaftsförderung der Stadt Heusenstamm sendet der Gewerbeverein die besten Wünsche.

Das Jahr 2022 war noch geprägt vom Ausklingen der Corona-Pandemie, dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine und den daraus entstehenden Verwerfungen für die Bevölkerung. Viele Betriebe mussten sich mit hoher Inflation und völlig unsicherer Perspektive, was zum Beispiel die Energiepreise bei Gas und Strom angeht, herumschlagen. Mittlerweile ist zumindest bei den Energiepreisen eine Trendwende erkennbar. Und die letzten Corona-Maßnahmen sind gefallen.

Aber trotz der sehr schwierigen Umstände haben der Gewerbeverein und die Stadt Heusenstamm, vertreten durch Juliane Prokasky, eng zusammengearbeitet und deutliche Verbesserungen für Heusenstammer Unternehmen etabliert. So geben die „Schlossdialoge“ immer wieder Anlass zum Austausch im Rathaus, daran beteiligen wir uns sehr gern. Das „Late-Night-Shopping“ setzt zunehmend Akzente und war im November 2022 richtig gut besucht. In diesem Jahr gehen noch spannende Projekte an den Start: das „Heimat Shoppen“ im September und das „Heimspiel-TV“, das der Gewerbeverein gerade in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung prüft. Zudem wollen wir gemeinsam die Müllmengen beim Fast Food verringern und die „Rennstrecke Frankfurter Str.“ umgestalten.

Wir sind sehr froh, dass wir als Gewerbeverein von Bürgermeister Steffen Ball und der Wirtschaftsförderung immer in die Planung und Durchführung aktueller Projekte einbezogen werden.

## 2. DER WIRTSCHAFTSSTANDORT HEUSENSTAMM



### ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- **Lage:** Rund 13 Kilometer südöstlich der Metropole Frankfurt am Main
- **Anbindungen:** Unmittelbare Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt am Main sowie Hauptbahnhof Frankfurt am Main
- **Entfernung Autobahnanschlüsse:**
  - A3: Direkter Anschluss
  - A661: ca. 5 Kilometer
  - A5: ca. 10 Kilometer
- **Einwohner:** 19.809 (Stand 31.12.2022)
- **Gesamtfläche:** 1.903 Hektar
- **Gewerbesteuerhebesatz:** 380 %
- **Grundsteuer B:** 760 %
- **Anzahl Gewerbegebiete:** 6
  - Gewerbegebiet Süd
  - Gewerbegebiet Ost I
  - Gewerbegebiet Ost II
  - Gewerbegebiet Ost III
  - Campus
  - Gewerbegebiet Rembrücken

**BEVÖLKERUNG AM 30. JUNI 2022**

| Gebiet          | insgesamt | Deutsche | Nicht-deutsche | Fläche<br>am 01.01.2022<br>in km <sup>2</sup> | Bevölkerungs-<br>dichte<br>EinwohnerInnen je km <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------|----------|----------------|---|--|
| Heusenstamm     | 19.364    | 15.439   | 3.925          | 19,0  | 1017,5   |
| Kreis Offenbach | 350.514   | 284.761  | 75.753         | 356,2   | 1012,0   |

Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistisches Bundesamt

**GEMEINDEFINANZEN**

| Jahr | Hebesatz<br>Gewerbe-<br>steuer | Gewerbesteuer-<br>einnahmen in Tsd.<br>Euro | Hebesatz Grundsteuer |     | Einnahmen Grundsteuer<br>in Tsd. Euro |       |
|------|--------------------------------|---|----------------------|-----|---------------------------------------|-------|
|      |                                |   | A                    | B   | A                                     | B     |
| 2022 | 380                            | *   | 230                  | 760 | *                                     | *     |
| 2021 | 380                            | 7.987                                       | 230                  | 550 | 6                                     | 5.259 |
| 2020 | 360                            | 6.124                                       | 230                  | 450 | 7                                     | 4.273 |
| 2019 | 360                            | 14.851                                      | 230                  | 450 | 8                                     | 4.271 |
| 2018 | 360                            | 11.444                                      | 230                  | 450 | 5                                     | 4.259 |
| 2017 | 360                            | 10.365                                      | 230                  | 450 | 5                                     | 4.262 |
| 2016 | 360                            | 11.620                                      | 230                  | 420 | 5                                     | 3.946 |
| 2015 | 350                            | 13.894                                      | 230                  | 420 | 6                                     | 3.895 |
| 2014 | 350                            | 8.619                                       | 230                  | 380 | 6                                     | 3.478 |
| 2013 | 350                            | 6.930                                       | 230                  | 380 | 5                                     | 3.451 |
| 2012 | 320                            | 7.820                                       | 230                  | 320 | 5                                     | 2.896 |
| 2011 | 320                            | 8.744                                       | 230                  | 275 | 6                                     | 2.416 |
| 2010 | 320                            | 3.990                                       | 230                  | 275 | 5                                     | 2.431 |

Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

**KAUFKRAFT UND EINZELHANDELSRELEVANTE KENNZIFFERN 2022**

| Kennziffer                             | Heusenstamm | Kreis Offenbach | Hessen |
|--|-------------|-----------------|--------|
| Kaufkraft Index                        | 122,4       | 110,9           | 104,6  |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index | 113,9       | 106,6           | 102,7  |
| Einzelhandelsumsatz pro Kopf in Euro   | 3.643       | 7.205           | 5.851  |
| Zentralitätskennziffer                 | 53,5        | 82,1            | 96,3   |

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

**SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN (30.06.2022)**

| Wirtschaftszweig  | Heusenstamm  |                | Kreis Offenbach |                |
|---|--------------|----------------|-----------------|----------------|
|   | absolut      | prozentual     | absolut         | prozentual     |
| Land- und Forstwirtschaft   | 7            | 0,1 %          | 271             | 0,2 %          |
| Energie, Bergbau, Wasser  | *            | *              | 2.018           | 1,5 %          |
| Verarbeitendes Gewerbe  | 935          | 16,4 %         | 18.320          | 13,9 %         |
| Baugewerbe  | 479          | 8,4 %          | 9.333           | 7,1 %          |
| Kfz-Handel/ -Reparatur  | 369          | 6,5 %          | 3.800           | 2,9 %          |
| Großhandel  | 541          | 9,5 %          | 12.907          | 9,8 %          |
| Einzelhandel  | 350          | 6,2 %          | 8.992           | 6,8 %          |
| Verkehr und Lagerei   | 195          | 3,4 %          | 11.047          | 8,4 %          |
| Gastgewerbe   | 104          | 1,8 %          | 3.946           | 3,0 %          |
| Information und Kommunikation   | 339          | 6,0 %          | 6.364           | 4,8 %          |
| Finanz- /Versicherungsdienstleistungen  | *            | *              | 3.486           | 2,6 %          |
| Grundstücks- und Wohnungswesen  | 105          | 1,8 %          | 1.812           | 1,4 %          |
| Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen             | 466          | 8,2 %          | 11.926          | 9,0 %          |
| Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen                                     | 476          | 8,4 %          | 13.312          | 10,1 %         |
| Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen | *            | *              | 7198            | 5,5 %          |
| Erziehung und Unterricht  | 301          | 5,3 %          | 3.335           | 2,5 %          |
| Gesundheitswesen  | 291          | 5,1 %          | 5.245           | 4,0 %          |
| Heime und Sozialwesen   | *            | *              | 4.561           | 3,5 %          |
| sonstige Dienstleistungen, Private Haushalte                                  | 257          | 4,8 %          | 4.026           | 3,1 %          |
| <b>Gesamt</b>   | <b>5.686</b> | <b>100,0 %</b> | <b>131.899</b>  | <b>100,0 %</b> |

\*aus Datenschutzgründen nicht verfügbar | Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und eigene Berechnung

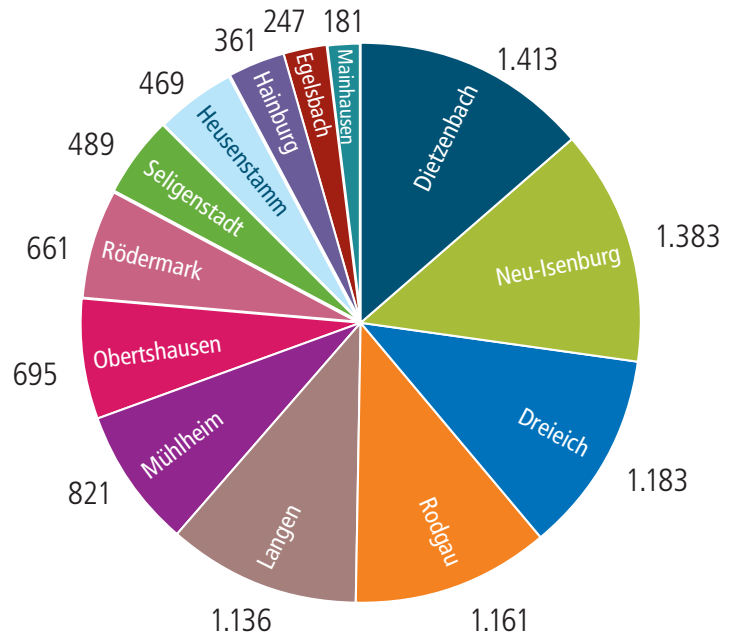


**ANZAHL DER IHK-ZUGEHÖRIGEN UNTERNEHMEN IN DER REGION OFFENBACH (01.01.2023)**

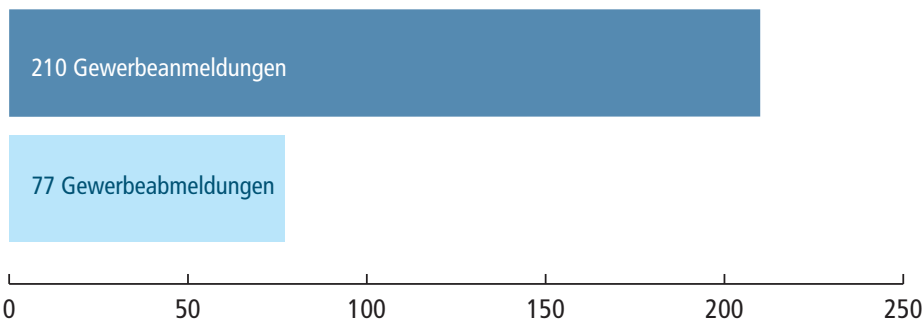
| <b>Wirtschaftszweig</b>                  | <b>Heusenstamm</b> | <b>Kreis Offenbach</b> | <b>Region Offenbach</b> |
|--|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Land- und Forstwirtschaft                | 2                  | 57                     | 62                      |
| Produzierendes Gewerbe (ohne Baugewerbe) | 93                 | 1.630                  | 1.920                   |
| Baugewerbe                               | 40                 | 893                    | 1.598                   |
| Einzelhandel                             | 188                | 3.718                  | 4.886                   |
| Großhandel und Handelsvermittlung        | 132                | 2.508                  | 3.162                   |
| Kfz-Handel/ -Reparatur                   | 47                 | 680                    | 842                     |
| Gastgewerbe                              | 53                 | 1.133                  | 1.716                   |
| Verkehrsgewerbe                          | 56                 | 1.103                  | 1.553                   |
| Information und Kommunikation            | 111                | 1.874                  | 2.441                   |
| Finanz- /Versicherungsdienstleistungen   | 72                 | 1.323                  | 1.676                   |
| Grundstücks- und Wohnungswesen           | 87                 | 1.755                  | 2.155                   |
| Unternehmensbezogene Dienstleistungen    | 389                | 7.140                  | 9.571                   |
| sonstige Dienstleistungen                | 149                | 2.648                  | 3.627                   |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>1.419</b>       | <b>26.462</b>          | <b>35.209</b>           |
| davon:                                   |                    |                        |                         |
| im Handelsregister eingetragen           | 545                | 9.668                  | 12.395                  |
| im Genossenschaftsregister eingetragen   | 0                  | 20                     | 26                      |
| Kleingewerbetreibende                    | 841                | 15.926                 | 21.569                  |
| Betriebsstätten                          | 33                 | 849                    | 1.221                   |

Datenquelle: Aktuellster zur Verfügung gestellter Datenbestand der IHK Offenbach am Main

### BESTAND AN ARBEITSLSEN (STAND MÄRZ 2022)



### ANZAHL GEWERBEAN- UND ABMELDUNGEN IN HEUSENSTAMM (2022)



Datenquelle: Aktuellster zur Verfügung gestellter Datenbestand der IHK Offenbach am Main

## 3. DIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IN ZAHLEN

- 40 Neuansiedlungen von Gewerbetreibenden und Freiberuflern am Campus Heusenstamm im Jahr 2022
- Zwei Heusenstammer Schlossdialoge
- Vier Treffen des Arbeitskreises Wirtschaftsförderung beim Kreis Offenbach
- Kick-off für vier neue LoRaWAN-Gateways für unsere Stadt
- Start des Glasfaserausbaus am 09.12.2022
- Bearbeitung von mehr als 100 Flächenanfragen
- Rund 30 Gespräche mit ansiedlungsinteressierten Unternehmen, Eigentümer\*innen und Investor\*innen
- Akquise von zwei neuen Rechenzentrumskomplexen in Heusenstamm

|       |         |      |       |         |         |         |         |         |
|-------|---------|------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2019  | 2020    | 2021 | 2022  | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    |
| 15.43 | 201.409 | 871  | 88.26 | 715.888 | 539     | 91.23   | 40.29   | 40.29   |
| 64.30 | 397.783 | 609  | 60.82 | 186.402 | 987     | 60.25   | 78.04   | 78.04   |
| 31.94 | 414.987 | 752  | 60.25 | 284.424 | 534     | 59.21   | 96.45   | 96.45   |
| 15.43 | 943.89  | 562  | 59.21 | 663.632 | 787     | 91.23   | 28.51   | 28.51   |
| 90.36 | 607.613 | 545  | 40.29 | 266.288 | 204     | 266.288 | 75.01   | 75.01   |
| 59.20 | 894.176 | 869  | 78.04 | 305.471 | 470     | 305.471 | 87.25   | 87.25   |
| 82.82 | 644.26  | 206  | 96.45 | 909.995 | 56      | 909.995 | 83.24   | 83.24   |
| 92.97 | 203.147 | 315  | 28.51 | 378.685 | 959     | 378.685 | 40.89   | 40.89   |
| 12.95 | 806.703 | 772  | 75.01 | 523.586 | 968     | 523.586 | 28.29   | 28.29   |
| 76.23 | 987.537 | 109  | 91.25 | 468.293 | 431     | 468.293 | 1.86    | 1.86    |
| 58.80 | 923.307 | 472  | 82.05 | 748.445 | 51      | 748.445 | 627     | 627     |
| 24.57 | 665.297 | 534  | 14.44 | 962.430 | 627     | 962.430 | 911     | 911     |
| 9.03  | 806.344 | 787  | 71.83 | 767.28  | 467     | 767.28  | 467     | 467     |
|       | 15.711  | 204  | 53.14 | 661.155 | 724.358 | 661.155 | 724.358 | 724.358 |
|       |         |      |       | 53.14   | 579.286 | 579.286 | 579.286 | 579.286 |

## 4. DAS WIRTSCHAFTSJAHR DER STADT HEUSENSTAMM

### ALLGEMEINES ZUR FLÄCHENVERMITTLUNG DURCH DIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Grundsätzlich obliegen den Eigentümerinnen und Eigentümern einer Immobilie die Vermarktung, Preisgestaltung und die Instandhaltung ihrer Gewerbefläche. Um zu erfahren, ob und inwieweit private Eigentümerinnen und Eigentümer dazu bereit sind, unbebaute Gewerbeflächen oder Immobilien zu aktivieren, pflegt die Wirtschaftsförderung einen engen Kontakt zu ihnen. Über diesen konstanten Austausch treibt die Wirtschaftsförderung notwendige Grundstücksentwicklungen sowie Investitionen in die Ertüchtigung von Gebäuden und Liegenschaften voran und steht den Eigentümerinnen und Eigentümern beratend zur Seite.

Die Wirtschaftsförderung steht sowohl ortsansässigen als auch ansiedlungsinteressierten Besitzer\*innen von Gewerbeflächen als Ratgeberin entgeltfrei zur Verfügung. Bei Anfragen vermittelt die Wirtschaftsförderung den Kontakt unbürokratisch und direkt zwischen dem/der jeweiligen Eigentümer\*in einer Gewerbefläche oder

dem/der jeweils beauftragten Dritten (zum Beispiel Immobilienmakler\*in).

Voraussetzung für das erfolgreiche Zusammenbringen von Interessent\*in und Eigentümer\*in ist das Wissen über verfügbare Grundstücke und Immobilien. Hier greift die Wirtschaftsförderung in der Regel auf Anfragen beziehungsweise Informationen der Eigentümer\*innen, auf eigene Recherchen, allgemein zugängliche Immobilienportale und gute Kontakte zu ortsansässigen Immobilienmakler\*innen zurück. Die Wirtschaftsförderung dokumentiert die gesammelten Informationen und wird noch im Jahr 2023 ein geeignetes Flächenkataster erstellen.

Sind sowohl Eigentümer\*in als auch Interessent\*in mit der Weitergabe ihrer Kontaktdaten einverstanden, übernimmt die Wirtschaftsförderung die Vermittlerrolle. Beide Seiten können dann gemeinsam erörtern, ob und wie sie geschäftlich zusammenkommen.

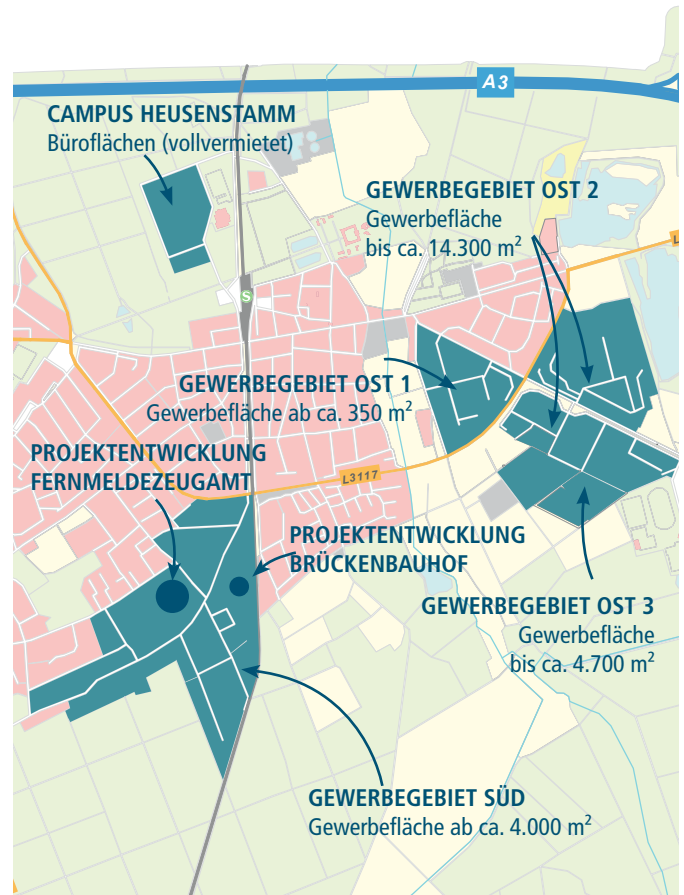
## STATUS QUO ZUR FLÄCHENAUSLASTUNG IN DEN GEWERBEGEBIETEN

In den Gewerbegebieten (Süd, Ost 1, Ost 2 und Ost 3, Campus Heusenstamm und Rembrücken) stehen teilweise noch freie, unbebaute Grundstücksflächen zur Verfügung. Die vakanten Flächen verteilen sich wie folgt:

- Gewerbegebiet Süd: ca. 4.000 m<sup>2</sup>
- Gewerbegebiet Ost 1: ca. 350 m<sup>2</sup>
- Gewerbegebiet Ost 2: ca. 14.300 m<sup>2</sup>
- Gewerbegebiet Ost 3: ca. 4.700 m<sup>2</sup>
- Campus Heusenstamm: vollvermietet (Büroflächen)
- Gewerbegebiet Rembrücken: keine vakanten Flächen

Für die Projektentwicklungen Brückenbauhof und Fernmeldezeugamt existieren bereits Konzepte. Bei Bestandsobjekten sind nach eigener Erkenntnis und nach Aussagen von Immobilienmakler\*innen derzeit keine großflächigen Lagerflächen im Stadtgebiet verfügbar. Eine 600 m<sup>2</sup> große Hallenfläche ist lediglich in der Borstigstraße verfügbar.

Das Unternehmen Konica Minolta verlagerte zum 01.12.2022 seinen Unternehmenssitz von Heusenstamm nach Neu-Isenburg, da sich der Büroflächenbedarf verringerte. Aus diesem Grund stehen derzeit mehrgeschossige Büroflächen (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) in der Industriestraße 12-14 zur Verfügung. Die Wirtschaftsförderung steht im engen Austausch mit dem Eigentümer des Gebäudes, um gemeinsam nach Möglichkeiten einer Nachvermietung zu suchen. Jedoch ist im Jahr 2022 deutlich zu spüren gewesen, dass die Nachfrage nach Büroflächen sehr begrenzt ist: Es gingen lediglich vier Anfragen zu Büroflächen bei der Wirtschaftsförderung ein. Die Nachfrage nach Hallen- und Lagerflächen war deutlich größer. Hier gingen im vergangenen Jahr 12 Anfragen ein. Mangels passender vakanter Flächen im Stadtgebiet konnte leider keine dieser Anfragen bedient werden. Noch deutlicher fällt dieses Ungleichgewicht bei der Anfrage von Grundstücken aus: Im Jahr 2022 gingen 30 Anfragen nach Gewerbegrundstücken bei der Wirtschaftsförderung ein, es konnte aber lediglich eine Anfrage an einen Eigentümer



einer in Frage kommenden Fläche weitergeleitet werden. Der Grund für die Absage der restlichen Grundstücksgesuche war vor allem die Größe des gewünschten Grundstücks, die sich im Stadtgebiet nicht darstellen lässt.

## POTENZIAL FÜR DIE ANSIEDLUNG NEUER BETRIEBE BEZIEHUNGSWEISE DIE EXPANSION BESTEHENDER BETRIEBE

Der geschilderte Status Quo in den Heusenstammer Gewerbegebieten zeigt: Die Möglichkeiten zur Ansiedlung neuer Betriebe oder für eine Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe sind mangels geeigneter Flächen begrenzt. Die Vorgabe der Innenentwicklung setzt weitere Grenzen. Umso größeren Wert legt die Wirtschaftsförderung darauf, mit den Eigentümer\*innen vakanter und/oder unbebauter Flächen regelmäßig konstruktive Gespräche zu führen, um für diese Flächen eine qualitativ hochwertige (Nach-) Nutzung zu finden.

## 5. DIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG STELLT SICH VOR



Ansprechpartnerin Juliane Prokasky, Stabstelle Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung ist eine Stabstelle des Dezernats I und damit direkt dem Bürgermeister zugeordnet. Sie war im Jahr 2022 bis zum 30. April mit Regine Dinkelborg besetzt. Zum 1. Mai wurde der Bereich Wirtschaftsförderung neu besetzt: Verantwortlich ist seitdem Juliane Prokasky, die zuvor bei der Wirtschaftsförderung Frankfurt als Projektmanagerin im Kompetenzzentrum Immobilien tätig war. Regine Dinkelborg widmet sich seitdem dem Bereich Öffentlichkeitsarbeit und unterstützt Juliane Prokasky im Bereich Stadtmarketing.

Die Wirtschaftsförderung ist Ansprechpartnerin und aktive Unterstützerin für Unternehmen, die bereits in Heusenstamm ansässig sind, sowie für Unternehmen, die an einer Ansiedlung in Heusenstamm interessiert sind. Sie bearbeitet Anliegen sämtlicher Art und schafft Plattformen zum Netzwerkaufbau und zur Netzwerkpfege. Zudem hat die Wirtschaftsförderung eine Lotsenfunktion für Unternehmen in alle Fachbereiche der Verwaltung.

Wichtiges Arbeitsfeld der Wirtschaftsförderung ist die Flächenvermittlung sowie die damit zusammenhängende Ermittlung vakanter Gewerbeflächen. Dies bildet die Grundlage dafür, dass sich neue Unternehmen ansiedeln beziehungsweise ansässige Unternehmen ihre Expansionswünsche realisieren können. Die Wirtschaftsförderung steht daher in engem Austausch mit Eigentümer\*innen von Gewerbeflächen in Heusenstamm, mit



Ansprechpartnerin Regine Dinkelborg, Öffentlichkeitsarbeit & Stadtmarketing

Investor\*innen sowie Immobilienmakler\*innen. Vorrangige Aufgabe ist das Leerstandsmanagement.

Um die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Heusenstamm zu erhalten und zu steigern, gilt es, die Standortfaktoren für Gewerbetreibende zu sichern. Diese sind in den unterschiedlichsten Bereichen angesiedelt: Verkehr, Infrastruktur, Digitalisierung etc.

Bei der Umsetzung von Projekten setzt die Wirtschaftsförderung immer auch den Fokus auf das Fördermittelmanagement. So hat sie zum Beispiel 2022 zur Ertüchtigung der Frankfurter Straße Maßnahmen ergriffen, die über das Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ gefördert werden (siehe Kapitel 6).

Zur Erfüllung der beschriebenen Aufgaben arbeitet die Wirtschaftsförderung auch eng mit dem ortsansässigen Gewerbeverein mit seinem Vorstandsvorsitzenden Ronald Haselhorst und dem gesamten Vorstand zusammen. (Weitere Informationen zur Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein: Seite 21). Auch mit den Mitarbeiter\*innen der Wirtschaftsförderung des Kreises Offenbach, der Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main sowie der Kreishandwerkerschaft des Kreises Offenbach am Main steht die Wirtschaftsförderung in engem Kontakt. Gemeinsam mit den Wirtschaftsförderungen der Kommunen des Kreises Offenbach am Main wurde das

Wirtschaftsförderungskonzept „Standort Plus“ entwickelt, welches unter anderem die Handlungsfelder der Wirtschaftsförderungen beschreibt. Auf Basis der Handlungsfelder tauschen sich die Wirtschaftsförderungen regelmäßig aus. Das Konzept entwickeln die Wirtschaftsförderungen im Kreis Offenbach am Main ständig weiter.

### **DIE ZIELE DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

Das oberste Ziel der Wirtschaftsförderung ist es, den Status der Stadt Heusenstamm als starken Unternehmensstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es gilt, Standortfaktoren für Gewerbetreibende zu sichern beziehungsweise zu verbessern. Weiteres Ziel der Wirtschaftsförderung ist es, für Beschäftigung in der Stadt zu sorgen. Eine zentrale Rolle im Aufgabenfeld der Wirtschaftsförderung spielt zudem ein hoher Grad an Versorgungsvielfalt mit guten Produkten sowie attraktiven Leistungen. Dabei stehen sowohl wirtschaftliche Einzelinteressen als auch das Gemeinwohl der Bürger\*innen der Stadt Heusenstamm im Vordergrund.

Darüber hinaus will die Wirtschaftsförderung eine Vernetzung von Gewerbetreibenden fördern. Ein regelmäßiger Austausch ist für die Unternehmerinnen und Unternehmer wichtig und stärkt den Wirtschaftsstandort.

Um die Vielfalt an Unternehmen sowie Produkten im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor zu steigern und das Erscheinungsbild der Stadt zu verbessern, verfolgt die Wirtschaftsförderung ein aktives Leerstandsmanagement. Im Zusammenhang damit wird sie im laufenden Jahr (2023) zu vakanten Flächen ein Gewerbeflächenkaster aufbauen.

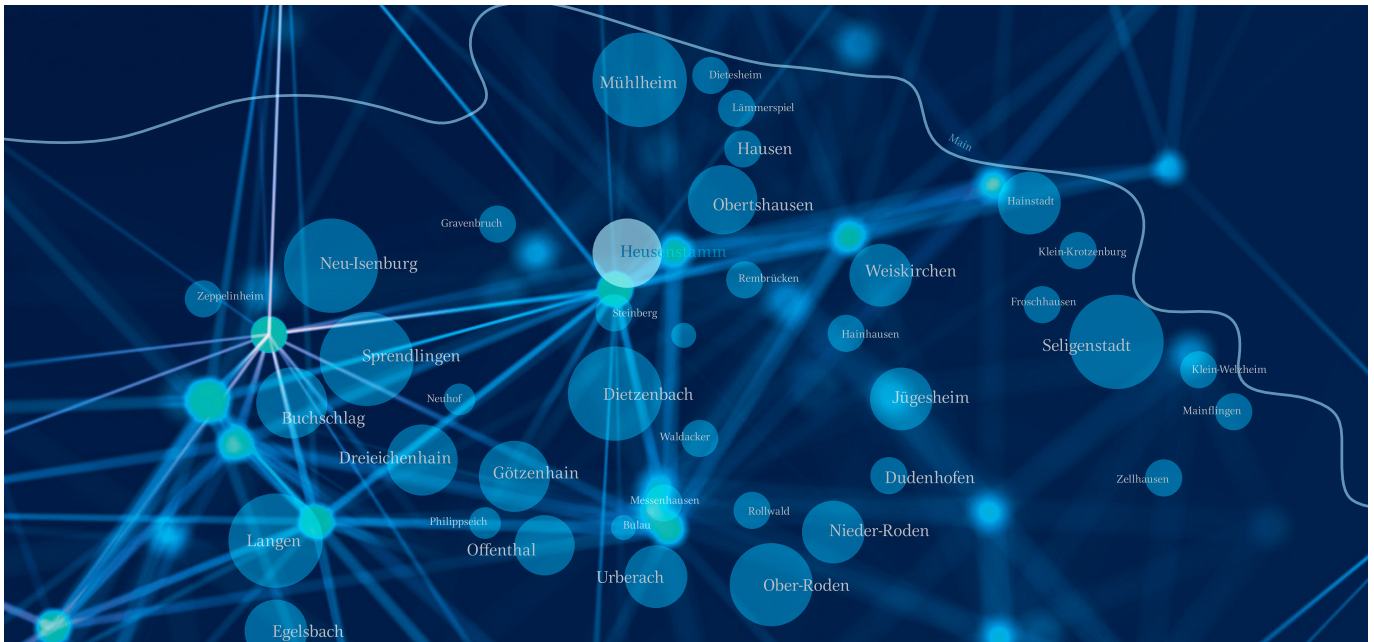
Letztendlich soll die Tätigkeit der Wirtschaftsförderung die Finanzkraft der Stadt Heusenstamm sichern und stärken. Denn hier ansässige Unternehmen generieren Gewerbesteuer, die den Heusenstammer Bürgerinnen und Bürgern zugutekommt.

### **WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT DES KREISES OFFENBACH AM MAIN**

Vertreter\*innen aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik haben bereits 2015 gemeinsam Ideen entwickelt, um die wirtschaftliche Entwicklung des Kreises Offenbach nachhaltig zu stärken. Diese Ideen sind in ein Wirtschaftsförderungskonzept eingeflossen, das die kommunalen Wirtschaftsförder\*innen gemeinsam mit der IHK Offenbach am Main unter Leitung eines externen Beraters entworfen haben.

Im Rahmen dieses gemeinsamen Wirtschaftsförderungskonzepts haben die Wirtschaftsförderungen der einzelnen Kreiskommunen und die Kreis-Wirtschaftsförderung ihre Zusammenarbeit auch im Jahr 2022 fortgesetzt. Dazu gehörten erneut ein gemeinsamer Außenauftritt sowie gemeinschaftliche Veranstaltungen und Messeauftritte, zum Beispiel auf der EXPO REAL in München, Veranstaltungen der University of Applied Sciences in Frankfurt oder eigenen Veranstaltungen wie dem Brain Breakfast, zu welchem Unternehmen des Kreises Offenbach am Main eingeladen waren.

Kurz zu den Inhalten des Konzepts: Der Kreis Offenbach ist ein wachsender, stark diversifizierter, mittelständisch geprägter Standort im Herzen der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Hier sollen Unternehmen am Standort gehalten und bei ihrer wirtschaftlichen Entwicklung unterstützt werden. Darüber hinaus gilt es, neue Unternehmen anzusiedeln. Zentrale Handlungsfelder sind Standortmarketing, Flächennutzung in der Zukunft, Netzwerke und Wissenstransfer, Urbane Städte, Infrastruktur und Mobilität sowie die Innenstadtveränderung, die unter Beachtung der übergreifenden Bereiche Themenscouting, Nachhaltigkeit und Digitalisierung der Wirtschaftsförderung bearbeitet werden. Damit die Ziele (siehe Folgetext zu Wirtschaftsförderungskonzept) erreicht werden können, werden Maßnahmen projektbezogen umgesetzt. Dafür findet jedes Jahr ein Klausurtreffen mit dem Landrat, allen Bürgermeistern des Kreises Offenbach am



Main, dem Hauptgeschäftsführer der IHK Offenbach am Main sowie dem Geschäftsführer der Kreishandwerkerschaft statt. Ergänzend dazu gibt es alle zwei Monate ein themenspezifisches Treffen sowie alle zwei Wochen ein virtuelles Treffen der Wirtschaftsförder\*innen.

### [www.standortplus.de](http://www.standortplus.de)

Der gemeinsame Internetauftritt aller Wirtschaftsförderungen des Kreises Offenbach hat sich auch 2022 thematisch weiterentwickelt und gibt Bestandsunternehmen, Gründer\*innen sowie Investor\*innen einen Überblick über die Serviceangebote und relevanten Informationen der einzelnen Kreiskommunen sowie der gemeinsamen Projekte.

### Vernetzung in der Region

Der Kreis Offenbach als Vertretung aller Kreiskommunen ist Mitglied in diversen Gesellschaften, Organisationen und Vereinigungen auf regionaler Ebene oder pflegt enge Kontakte zu diesen. Damit nimmt der Kreis für seine Kommunen zentrale Aufgaben zu den Themen Wirtschaftsförderung und Tourismus wahr. Zu den Netzwerkpartnern gehören:

- FrankfurtRheinMain GmbH – International Marketing of the Region
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Kommunale Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Fremdenverkehrs in Stadt und Kreis Offenbach (KAG Fremdenverkehr)
- Arbeitskreis Tourismus der Regionalkonferenz
- Tourismusstudie Region FrankfurtRheinMain
- IHK Offenbach am Main
- Kreishandwerkerschaft Offenbach
- Deutscher Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA

### Aufgabenportfolio der Städte und Gemeinden

Aus dem Wirtschaftsförderungskonzept wurde ein Aufgabenportfolio für die Städte und Gemeinden abgeleitet, welches nach wie vor umgesetzt wird.

- Ablaufoptimierung Genehmigungsmanagement vor Ort: Umgesetzt wurde bereits das elektronische Baugenehmigungsverfahren, das in den Arbeitsablauf der Stadtverwaltung integriert ist.
- Infrastruktur- und Flächenoptimierung: Die Wirtschaftsförderung wurde bei Infrastrukturprojekten oder bei Flächenoptimierungen bisher oft nicht konsistent in städtische Planungen eingebunden.

Dies wurde durch regelmäßige interne Absprachen zwischen den zuständigen Fachbereichen optimiert (zum Beispiel durch jährlich zwei Treffen zwischen Bauleiter\*innen und Wirtschaftsförder\*innen auf Kreisebene).

- Ansiedlungs- und Verkaufsmanagement inklusive kommunales Ansiedlungsmarketing: Bis dato erfolgt das Ansiedlungs- und Verkaufsmanagement mit den zur Verfügung gestellten Ressourcen und technischen Mitteln.
- Bereitstellen von Flächen- und Marktinformationen: Über das gemeinsame Online-Portal [standortplus.de](http://standortplus.de)

sind wichtige Flächendaten und weitere Fakten zur aktuellen Lage des Immobilienmarkts einsehbar. Diese Daten sind auch unter [www.heusenstamm.de](http://www.heusenstamm.de) auf der Landingpage der Wirtschaftsförderung zu finden.

- Unternehmensservice/Bestandspflege mit proaktiver Schlüsselkundenbetreuung inklusive Fachkräfte, Gründung und Tourismus, Einbindung von Partnern, zum Beispiel der IHK: Um diese Interessensgruppen zu erreichen, finden regelmäßig Netzwerk- und Informationsveranstaltungen zu Fachthemen statt – sowohl auf Kreis- als auch auf kommunaler Ebene.

## 6. DIE THEMENSCHWERPUNKTE DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM JAHR 2022

### AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGEN

#### Brückenbauhof

---

Das Gelände des Brückenbauhofs war bis 2007 im Besitz der Deutschen Bahn. Nach Umwidmung des Gebiets wurde ein Teil, das ehemalige Arbeiterwohnhaus, an einen privaten Investor verkauft. 2013 erwarb die Procom Invest GmbH & Co. KG den Rest des Geländes. Das Unternehmen wollte im Einvernehmen mit der Stadt Heusenstamm ein Einzelhandelsquartier auf dem Gelände errichten. Den Ansatz zur Entwicklung eines reinen Einzelhandelsquartiers in Form eines Fachmarktzentrums hat die Stadt Heusenstamm jedoch nach reiflicher Überlegung und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zurückgewiesen. Grund für die Ablehnung eines solchen monofunktionalen Entwicklungsansatzes waren die fehlende städtebauliche Integration sowie die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei den insgesamt 34.303 m<sup>2</sup> großen Flächen des Brückenbauhofs

um reine Gewerbeflächen. Bei einer Planung von Wohn- oder Einzelhandelsnutzung auf diesem Gebiet müsste ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet werden. Dieses müsste nachweisen, dass die Stadt Heusenstamm diese Gewerbeflächen nicht mehr benötigt.

Im Zuge des Heusenstammer Stadtumbaukonzepts hat die Planergruppe ASL der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einer ersten Studie eine Vorplanung erstellt. Diese enthält eine Mischung verschiedener Wohnformen wie sozialen und Geschosswohnungsbau sowie Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Nach diesem Konzept würden 138 Wohnungen sowie 12.800 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen inklusive Einzelhandelsflächen entstehen.

Die Wirtschaftsförderung sowie der Fachbereich Bauen sind sich einig: Das Gebiet soll in so großen Teilen wie möglich für Gewerbe offengehalten werden. Durch die Nutzung als Wohngebiet würde eine Insellage im umliegenden Gewerbegebiet entstehen. Die zuständigen Fachbereiche Bauen und Wirtschaftsförderung sehen hier die Gefahr, dass ein sozialer Brennpunkt entstehen könnte. Das gilt es aus Sicht der Stadtverwaltung un-



bedingt zu vermeiden. Auch würde durch das Schaffen von Wohnungen ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur entstehen – Kita-Plätze etc. –, deren Bedarf sich schon jetzt nicht ausreichend bedienen lässt. Mit dem Beibehalten des Gebiets als Gewerbefläche können hingegen zusätzliche Unternehmen in der Stadt angesiedelt werden, die wiederum für die Erhöhung der Gewerbesteuer-Einnahmen sorgen. Für die Ausgleichung des Haushaltsdefizits ist das von zentraler Bedeutung.

### Fernmeldezeugamt

Das Fernmeldezeugamt wurde ab 2002 an verschiedene Unternehmen vermietet. Unter anderem entstanden auf dem Gelände ein Hort, ein Kindergarten sowie eine Schulkindbetreuung. 2015 wurden die umliegenden Flächen sowie das Fernmeldezeugamt erneut veräußert. Die jetzigen vier Eigentümer möchten die Flächen für Wohnungsbau entwickeln.

Nach Flächennutzungsplan handelt es sich bei den Flächen im Norden um Wohnflächen, im Westen und Süden um eine Gewerbefläche sowie um eine gemischte Baufläche im Bereich zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen. Für eine reine Wohnbebauung bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens. Aus diesem Grund ist bei der Vorplanung ein urbanes Gebiet mit gemischter Nutzung vorgesehen. Auf dem Grundstück zur Heinrich-von-Stephan-Straße befindet sich im Keller der Gewerbehalle das Depot des Deutschen Postmuseums. Dieses ist noch bis 2030 vermietet und kann deshalb derzeit noch nicht bebaut werden. In die Planungen ist es jedoch bereits einbezogen.

Das Fernmeldezeugamt umfasst eine Grundstücksfläche von 36.612 m<sup>2</sup>. Die Gebäude an der Philipp-Reis-Straße müssen erhalten bleiben und bleiben Gewerbenutzungen vorbehalten. Die restlichen Grundstücke haben Größen von 4.205 m<sup>2</sup>, 2.907 m<sup>2</sup> sowie 7.134 m<sup>2</sup>. Mit den freien Gewerbegrundstücken an der Industriestraße ist die zu überplanende Fläche rund 51.000 m<sup>2</sup> groß. Für ein bestmögliches Nutzungskonzept arbeitet die Wirtschaftsförderung mit dem Eigentümer und dem Fachbereich Bauen zusammen.



Fernmeldezeugamt, Philipp-Reis-Straße

Im Zuge des Stadtumbaukonzepts hat die Planergruppe ASL der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einer ersten Studie eine Vorplanung erstellt. Diese sieht eine Mischung verschiedener Wohnformen wie sozialen und Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Doppelhäuser vor, ebenso Gewerbeflächen, einen Kindergarten, Grünflächen, einen Bolz- und einen Spielplatz. Insgesamt könnten nach diesem Konzept inklusive der unbebauten Gewerbeflächen an der Industriestraße 170 Wohnungen sowie 31.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entstehen.

Die Wirtschaftsförderung steht gemeinsam mit dem Bürgermeister in engem Austausch mit den Eigentümern der Flächen. Derzeit bestehen Überlegungen, die rein für Wohnbau vorgesehenen Flächen vermehrt für Gewerbe offen zu halten, da auch hier durch Schaffen neuen Wohnraums das Problem der vermehrt benötigten sozialen Infrastruktur bestehen würde (vergleiche oben: Brückenbauhof). In welchem Maß Fläche, die ursprünglich vom Eigentümer für Wohnen vorgesehen war, als Gewerbefläche genutzt werden kann, verhandeln derzeit Bürgermeister und Wirtschaftsförderung mit dem Eigentümer.

### Campus Heusenstamm

2020 hat die Allegron GmbH das Bestandsgebäude auf dem Campus gekauft. Im Zuge dessen wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um die Flächen des Bestandsgebäudes vielfältig nutzbar zu machen. Derzeit werden die nötigen Vorkehrungen getroffen, um das



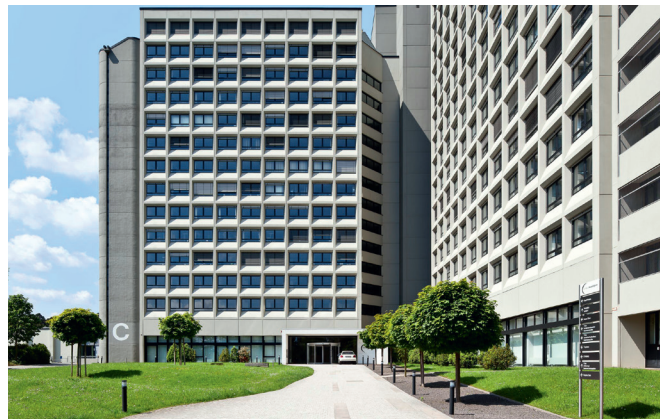
Luftbild Campusgelände

Gelände in ein Urbanes Gebiet umzuwandeln (B-Plan 4.1.3). Die Grundfläche des Bestandsgebäudes umfasst 42.247 m<sup>2</sup>. Hier können auf insgesamt 59.155 m<sup>2</sup>. Büro- und Gewerberäume sowie Wohnungen Platz finden. Allein 42.000 m<sup>2</sup> dieser Fläche sind Gewerbe vorbehalten. Auch Altenwohnungen sollen an diesem Standort entstehen. Die umliegenden noch unbebauten Flächen umfassen 57.341 m<sup>2</sup> und sind Gewerbe vorbehalten.

Mit der Entwicklung des Campus wurden im Jahr 2022 nicht genutzte, bereits bebaute Flächen mobilisiert. Die Wirtschaftsförderung unterstützte maßgeblich bei der Vermittlung ansiedlungswilliger Unternehmen sowie sozialer Träger, sodass der Campus bis auf kleinteilige Rest-Büroflächen voll vermietet ist. Die Schaffung eines belebten Quartiers mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen wird die Innenentwicklung der Stadt Heusenstamm stärken. Die Entwicklung soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und soziale Einrichtungen für alte und behinderte Menschen sowie Familien und Kinder bereitstellen. Die Fertigstellung des Quartiers ist für Ende 2024 geplant.

Auch bezüglich der noch unbebauten Flächen rund um das Bestandsgebäude steht die Wirtschaftsförderung in engem Austausch mit einem interessierten Investor. Hier steht eine für die Stadt Heusenstamm bedeutende Ansiedlung in Aussicht, die für zusätzliche Gewerbesteuer-einnahmen sorgen kann.

Die Umsetzung der städtebaulichen und umweltbezogenen Entwicklungspläne erfolgt mit Festsetzungen von



Eingangsbereich Campusgebäude

zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zum Schallschutz, zur Erschließung sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## INFRASTRUKTUR

### Glasfaserausbau

Viele Unternehmen machen ihre Standortentscheidung nicht mehr nur vom Angebot klassischer verkehrlicher Infrastruktur abhängig, sondern auch von der Verfügbarkeit eines starken Internetzugangs. Der in Heusenstamm fehlende Breitbandanschluss ist mittlerweile ein spürbares Hemmnis für Neuansiedlungen und den Ausbau von Unternehmen geworden. Unternehmen benötigen einen an das Glasfaser-Hochgeschwindigkeitsnetz angebundenen Zugang, bei dem die Daten in derselben Geschwindigkeit ins Internet hoch- wie heruntergeladen werden.

Im Frühjahr 2022 haben die Deutsche Telekom und die GVG Glasfaser mit ihrer Marke teranet unabhängig voneinander angekündigt, Glasfasernetze in Heusenstamm einrichten zu wollen. Es folgte ein Angebot der PEB Breitband, die im Kreis Offenbach wichtige Einrichtungen wie Schulen und Krankenhäuser mit Glasfaser versorgen wird. Damit wird ein wesentlicher Standortfaktor zum Thema Infrastruktur für Gewerbetreibende in Heusenstamm gestärkt. Die Projektleitung für den Glasfaserausbau hat die Wirtschaftsförderung inne und wird



Startschuss Glasfaserausbau

dabei tatkräftig vor allem durch den Fachdienst Tiefbau unterstützt. Vor allem die Koordination der Ausbauarbeiten obliegt der Wirtschaftsförderung. Mit Blick auf die Bauarbeiten für die Trassenverlegung ist das oberste Interesse der Stadt, dass nicht beide Unternehmen dieselbe Straße binnen kurzer Zeit unabhängig voneinander öffnen und Trassen verlegen. Im Gegenteil: Bei den Bauvorhaben möchte die Stadt Heusenstamm von möglichst vielen Synergieeffekten profitieren.

Gemeinsam mit dem Fachdienst Tiefbau wird der Ausbau koordiniert, werden Trassen geplant und Baugenehmigungsverfahren angestoßen. Zudem wurde gemeinsam mit der Gigabitregion FrankfurtRheinMain ein Lastenheft erstellt. Dieses beinhaltet Auflagen für die regelkonforme Ausführung des Glasfaserausbaus.

Durch die Arbeit der Wirtschaftsförderung und des Fachdienstes Tiefbau konnten noch Ende des Jahres 2022 die für den Glasfaserausbau benötigten PoP-Standorte (Point of Presence) der GVG Glasfaser eingeweiht werden. Seit Beginn des Jahres 2023 werden die ersten Trassen im Stadtteil Rembrücken gelegt. Mit dem Abschluss der Glasfaserarbeiten der GVG Glasfaser rechnet das Unternehmen Anfang 2024.

### Markierungen in der Industriestraße

Die Verkehrswende soll auch in Heusenstamm gelingen. Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen sollen in der Industriestraße künftig mehr Aufmerksamkeit erhalten. Daher hat der Magistrat den Verkehrsplaner Jürgen Foll-



Neues Fahrradwegkonzept für die Industriestraße in Planung

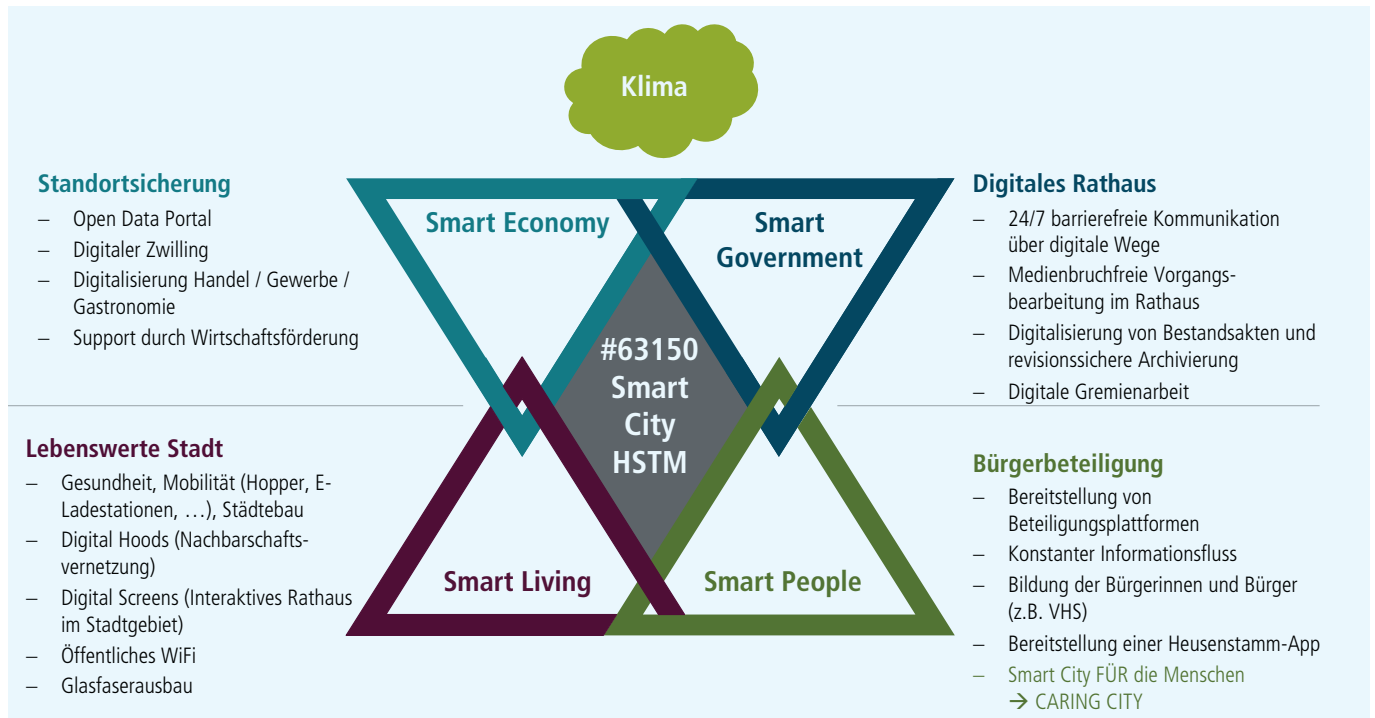
mann, Professor für Bauingenieurswesen an der Hochschule Darmstadt, beauftragt, ein Fahrradwegkonzept für die Industriestraße umzusetzen.

Eine der von der Hochschule Darmstadt erarbeiteten Varianten, welche derzeit von der Stadtverwaltung priorisiert wird, sieht eine überbreite Fahrbahnbreite ohne Mittelmarkierung sowie einen auf beiden Seiten der Fahrbahn verlaufenden Fahrradschutzstreifen vor. Die Anordnung der Parkplätze soll zugunsten der Fahrradfahrer angepasst werden. Diese Variante soll ein Jahr lang getestet und von der Hochschule Darmstadt begleitet werden.

Hi<erbei ist es unbedingt notwendig die an der Industriestraße ansässigen Unternehmen rechtzeitig und vollumfänglich zu beteiligen und für eine ausreichende Kommunikation zu sorgen. Dies übernimmt die Wirtschaftsförderung.

### SMART CITY

Der Begriff „Smart City“ beschreibt Ideen und Konzepte für urbane Räume, mit denen Städte durch Einsatz moderner Technologie effizienter und damit klimaschonender sowie lebenswerter werden sollen. Um diese Ziele in wachsenden Städten zu erreichen, braucht es Produkte, Dienstleistungen, Prozesse und Infrastrukturen, die durch hochintegrierte und vernetzte Informations- und Kommunikationstechnologien gestützt werden. Heusenstamm wird im Jahr 2023 eine Smart-City-Strategie aufstellen. Die Projektleitung liegt bei der Wirt-



**Schaubild „Smart City“:** Die Smart City Heusenstamm prägen die Grundannahmen Resilienz, Resonanz, Mut, Gemeinwohl, WIR und Gemeinsinn  
Quelle: PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH

schaftsförderung sowie beim Fachbereich IT. Das bereits in den Fachbereichen vorhandene, umfangreiche Wissen wird durch die Teilnahme an einem mehrteiligen Workshop der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH noch im Detail vertieft. Der erste Teil dieses Workshops fand Anfang Dezember 2022 statt. Mit der Expertise der Beratungsgesellschaft und zusammen mit den norddeutschen Kommunen Waren-Müritz, Neu-Brandenburg und Lüneburg macht sich Heusenstamm mit einschlägigen Ansätzen auf dem Handlungsfeld Smart City vertraut. Die Workshops bereiten die Kommunen darauf vor, eine Smart-City-Strategie aufstellen zu können und geben konkrete Handlungsempfehlungen. Auch Best Practices aus anderen Kommunen werden vorgestellt.

In puncto Smart City hat die Stadt Heusenstamm bereits einige konkrete Projekte auf den Weg gebracht: das LoRaWAN-Netzwerk sowie das öffentliche WLAN sind in Aufbau. Planungen gibt es auch für Digital Screens, die im Stadtgebiet verteilt sein sollen und es den Bürger\*innen ermöglichen, bestimmte Services, wie die Beantragung eines Personalausweises, an Ort und Stelle online abzurufen. Nun gilt es, diese Projekte in einer Strategie zu ordnen und weitere Maßnahmen umzusetzen.

## LoRaWAN-Netzwerk

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Zähler und Messgeräte im Bereich der Fernwärme spätestens Ende 2026 vollständig fernauslesbar sein müssen. Seit 2008 versorgt die Energieversorgung Offenbach AG (EVO) große Teile von Heusenstamm mit Fernwärme. Sie nimmt den oben genannten Beschluss zum Anlass, ein drahtloses Netz zur Datenübertragung in allen Kommunen aufzubauen, in denen sie Fernwärme anbietet. Die EVO bedient sich dabei der LoRaWAN-Technik – Long Range Wide Area Network. Diese Funktechnologie ermöglicht es, eine Vielzahl von Daten über eine große Entfernung energieeffizient und datenschutzkonform zu übertragen. Um dieses Netzwerk aufbauen zu können, müssen sogenannte Gateways platziert werden. Diese übertragen Mengendaten aus den Zählern der Haushalte, bündeln sie und übertragen sie an verschiedene Server.

Diese Technologie unterstützt die Idee der Smart City und trägt dazu bei, eine nachhaltige und leistungsfähige digitale Infrastruktur aufzubauen – die es zum einen den Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht, bestimmte Behördenangelegenheiten online zu erledigen und die zum anderen Verwaltungs- und Betriebskosten senkt. Über das LoRaWAN-Netzwerk können zudem verschiedene Smart-



City-Anwendungen in das Stadtleben integriert werden. Hierzu zählen zum Beispiel Sensoren, die den Parkraum überwachen, oder die mitteilen, ob eine Grünfläche bewässert werden muss.

In Zusammenarbeit mit der EVO hat die Wirtschaftsförderung die Planung der notwendigen Gateways sowie die Nutzung der Gateways für den Bereich Smart City erarbeitet.

### Öffentliches WLAN

Mit der Leitung des Projekts „Öffentliches WLAN“ sorgt die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der Fachbereichsleiterin IT für die Aufwertung des Wirtschaftsstandorts Heusenstamm. Erarbeitet wird ein Konzept für ein kostenfreies städtisches WLAN-Netz werden. Das Konzept soll festlegen, wie mobile Endgeräte an öffentlichen Plätzen eine kostenfreie Internetverbindung erhalten. Insbesondere sollen der Bahnhofsplatz, die Alte Linde sowie die Frankfurter Straße im Bereich vom Bahnübergang bis zur Feuerwehr berücksichtigt werden.

Die Wirtschaftsförderung sichtet zurzeit verschiedene Angebote und prüft die Fördermöglichkeiten für das Projekt. Das Projekt wird im Jahr 2023 in die Umsetzung gebracht.

## HANDEL UND GASTRONOMIE

### Zusammenarbeit mit Gewerbeverein



Der Gewerbeverein Heusenstamm e. V. nimmt eine wichtige Rolle in der Heusenstammer Wirtschaft ein; mit seinen über 150 Mitgliedern vertritt er eine aussagekräftige Menge an Meinungen von Unternehmer\*innen. Gemeinsam mit dem Gewerbeverein will die Wirtschaftsförderung den

Wirtschaftsstandort Heusenstamm weiterentwickeln. Die Wirtschaftsförderung nutzt die Reichweite des Gewerbevereins regelmäßig, um für die Mitglieder relevante Informationen großflächig zu streuen. Die Kontaktpflege zum Gewerbeverein ist für die Wirtschaftsförderung dementsprechend von zentraler Bedeutung. So lädt sie regelmäßig den Vorstand des Gewerbevereins zu einem gemeinsamen Austausch ein. Im Jahr 2022 fanden insgesamt vier Treffen im Rathaus statt. Zentrale Themen der Treffen waren unter anderem die Werbemöglichkeiten für Unternehmen im Stadtgebiet, die Einbindung von Unter-



Frankfurter Straße

nehmen bei städtischen Veranstaltungen, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der Frankfurter Straße sowie Mehrwegkonzepte. Selbstverständlich ist der Gewerbeverein auch bei Netzwerkveranstaltungen wie dem Heusenstammer Schlossdialog eingeladen, um sein Wissen und die Anliegen seiner Mitglieder einzubringen.

### Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“

Das Landesförderprogramm „Zukunft Innenstadt“ können Stadtverwaltungen in Anspruch nehmen, um Projekte und Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte umzusetzen. Aus diesem Programm hat die Stadt Heusenstamm eine Fördersumme von 180.000 € zugesagt bekommen, die sie bis 31.12.2023 abrufen muss. Die Fördersumme ist für die Umgestaltung der Frankfurter Straße sowie die Moderation einer Geschäftsinitiative für die Frankfurter Straße bestimmt. Neben der Förderung eines Beteiligungsprozesses unter den Innenstadtakteur\*innen können auch investive Maßnahmen wie Begrünung, Erneuerung von Sitzbänken, Gestalten von Plätzen und aktives Leerstandsmanagement mit dem Fördergeld bezahlt werden.

Das übergeordnete Ziel ist es, die Frankfurter Straße als attraktive Einkaufsstraße mit urbanem Ambiente und vorbildhafter Verkehrslage zu stärken und fit für die Zukunft zu machen. Auch auf das Zusammenspiel der Innenstadtakteur\*innen wird viel Wert gelegt, sodass am Ende die Zufriedenheit bei allen Beteiligten möglichst hoch ist.



Rembrücker Nahversorgung gesichert: Im November 2022 eröffnete der digitale Lebensmittel-Markt teo in der Hainhäuser Straße

Weitere – langfristige – Ziele sind es, die zentralörtlichen Funktionen zu stärken, die Kaufkraftbindung zu erhöhen, die Nahversorgung zu verbessern, die örtliche Grundversorgung zu sichern sowie den Branchenmix zu erweitern. Auch Maßnahmen zur Klimaanpassung, für die Mobilitätswende und das Implementieren digitaler Lösungen werden bei der Konzeptionierung bedacht.

Um die beschriebenen Ziele realisieren zu können, muss eine übergeordnete Strategie für das Gebiet rund um die Frankfurter Straße entwickelt werden. Diese Strategie muss folgende Komponenten enthalten:

- Bestandserhebung und Situationsanalyse
- Erarbeitung der Entwicklungsstrategie
- Konkrete Maßnahmen und Ideen
- Projekt- und Fördermittelmanagement

Im Jahr 2022 war die Wirtschaftsförderung intensiv damit beschäftigt, in einem Ausschreibungsprozess ein dafür geeignetes Stadtentwicklungsunternehmen zu suchen. Gefunden und beauftragt hat sie inzwischen die Nassauische Heimstätte. Eine Kick-off-Veranstaltung fand Mitte März 2023 statt, bei welcher die Vorgehensweise des Beteiligungsprozesses im Detail besprochen wurden. Jetzt werden die ersten Schritte des oben erwähnten Beteiligungsprozesses folgen.

### Alte Linde

Im Centrum Alte Linde herrscht unschöner Leerstand: Die Gewerbefläche in der Hegelstraße 2 ist seit längerer Zeit



Luftbild Centrum Alte Linde



Wochenmarkt Centrum Alte Linde

nicht vermietet, hinzu kommen der Leerstand der ehemaligen Volksbank-Fläche in der Leibnizstraße 9 sowie zwei weitere kleinere Leerstände. Die Leerstände beeinflussen das äußerliche Erscheinungsbild des Centrums Alte Linde negativ. Bei der Veranstaltung „Mobiles Rathaus“ am 20. Juli 2022 in der Alten Linde waren der Bürgermeister sowie die Wirtschaftsförderung vor Ort und boten den Händler\*innen und Bürger\*innen eine Plattform, um über drängende Themen zu sprechen. Bei dem Treffen schilderten die Händler\*innen ihre Unzufriedenheit mit der Lage vor Ort. Diese sei vor allem durch mangelnde Kundenfrequenz und zu wenig Aufenthaltsqualität in der Alten Linde begründet.

Die Wirtschaftsförderung rief nach den Äußerungen beim Mobilen Rathaus regelmäßige Treffen mit den Händler\*innen, Eigentümer\*innen und dem Bürgermeister ins Leben. Diese fanden im Jahr 2022 drei Mal statt. Hierbei wurden unter anderem Ideen für die Nachvermietung der Leerstände gesammelt – mit einem ersten Erfolg: Zum 1. Mai 2023 zieht eine Bio-Bäckerei in den Neubau „Am Lindenbaum 18“.

Auch für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität gab es bei den Treffen Vorschläge. Diese hat die Wirtschaftsförderung an die zuständigen Kolleg\*innen wie die vom Bauhof und Fachdienst Umwelt weitergegeben. Bei einem der Treffen in der Vorweihnachtszeit konnten sich die Beteiligten auf eine Weihnachtsdekoration einigen, die von einem der Immobilieneigentümer gesponsert wurde.

Den geäußerten Wunsch, die Stände des Wochenmarkts neu anzuordnen, hat die Wirtschaftsförderung an die zuständige Markt Gilde weitergegeben.

Im Nachgang zum letzten der drei bisherigen Gespräche konnte die Wirtschaftsförderung bewirken, dass die Gebühren für die Nutzung der städtischen Werbetafeln am Centrum Alte Linde gesenkt wurden.

Bei einem der Treffen regten die Teilnehmer\*innen an, einen regelmäßig stattfindenden Flohmarkt zu etablieren. Diesen organisiert inzwischen eine der Händlerinnen; die Wirtschaftsförderung organisiert Foodtrucks und bindet Vereine und Künstler\*innen in das Konzept ein. Das Flohmarkt-Konzept reichte die Wirtschaftsförderung beim Förderprogramm „Ab in die Mitte!“ ein. Ob das Konzept Fördergelder zugesprochen bekommt, entscheidet sich im Mai 2023.

Während des Heusenstammer Sommers 2022 konnte die Frequenz in der Alten Linde bereits gesteigert werden. So sorgte die Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Sport & Kultur und vor allem auch in Zusammenspiel mit dem ansässigen Handel dafür, dass einige Veranstaltungen der Kulturserie in der Alten Linde stattfanden. Dies kam sowohl beim Publikum als auch bei den Händler\*innen vor Ort sehr gut an, da die Veranstaltungen den Platz deutlich belebten.



Veranstaltung im Rahmen des „Heusenstammer Sommer“, Centrum Alte Linde



Erster „Heusenstammer Schlossdialog“

### Fotoprojekt mit Heusenstammer Fotografen

Auf Initiative des in Heusenstamm lebenden Fotografen Mark Hallstein starteten die Wirtschaftsförderung und der Heusenstammer Gewerbeverein die gemeinschaftliche Foto- und Online-Aktion „Geschäftswelt in Heusenstamm – Genuss. Leidenschaft. Einkaufen.“ Bei dieser Aktion hat die Wirtschaftsförderung den lokalen Handel sichtbar gemacht und ihn mehr in das öffentliche Bewusstsein gerückt. Mark Hallstein machte von 17 Gewerbetreibenden aus Einzelhandel und Gastronomie Portraitaufnahmen in ihrem Ladengeschäft / ihrer Gastronomie. Die Fotoaktion wurde sowohl auf den Social-Media-Kanälen als auch auf der Homepage der Stadt Heusenstamm beworben. Die Fotografien waren außerdem auf den Social-Media-Seiten des Fotografen zu sehen und stießen dort auf hohes Interesse. Mit der Fotoaktion hat die Wirtschaftsförderung die Menschen hinter der Ladentheke den Bürgerinnen und Bürgern nähergebracht – und sie zum Einkauf bei lokalen Händlerinnen und Händlern bewegen können.



### Gastrowoche

Die Gastrowoche fand Anfang Juni 2022 statt. Bei dieser Aktion konnten Gastronominnen und Gastronomen ein besonderes preisattraktives Angebot ihres Hauses bei der Wirtschaftsförderung einreichen. Die gesammelten Angebote erschienen in einem Flyer, der

an die Heusenstammer Haushalte verteilt wurde. Mit der Gastrowoche machte die Wirtschaftsförderung auf die Vielfalt der Heusenstammer Gastronomien aufmerksam und animierte die Heusenstammer Bürgerinnen und Bürger zum Besuch der lokalen Gastronomie. An der Gastrowoche nahmen insgesamt zehn Gastronomiebetriebe teil.

### Heusenstammer Schlossdialog

Als Netzwerkplattform für Heusenstammer Unternehmerinnen und Unternehmer hat die Wirtschaftsförderung die Veranstaltung Heusenstammer Schlossdialog ins Leben gerufen. Bei der Veranstaltung, die regelmäßig zu einem für den Wirtschaftsstandort Heusenstamm relevanten Thema stattfindet, lädt die Wirtschaftsförderung Unternehmer\*innen ins Rathaus zum Mittagstisch ein. In lockerer Atmosphäre soll der Austausch gefördert werden. Eine im Thema fachkundige Person ergänzt die Runde. Ziel dieser Veranstaltungsreihe ist ein dauerhafter und offener Austausch zwischen den Unternehmen und der Stadtverwaltung sowie auch der Unternehmerinnen und Unternehmer untereinander.

Der erste Heusenstammer Schlossdialog fand im Oktober 2022 statt. Themenschwerpunkt des Dialogs war die angespannte Energiesituation und deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen in Heusenstamm. Als Experte war der Geschäftsführer der Maingau Energie GmbH, Dirk Schneider, eingeladen.





Street Food Festival auf der Frankfurter Straße



Networking bei der Expo Real

Wenige Wochen später, im Dezember 2022, fand der zweite Heusenstammer Schlosdialog statt. In dieser Runde stellte die Wirtschaftsförderung den in der Industriestraße ansässigen Unternehmen die neue Markierung vor, die die Hochschule Darmstadt im Jahr 2023 in der Industriestraße umsetzen wird (vergleiche Kapitel Infrastruktur, Seite 18). Im anschließenden Austausch konnten die Teilnehmenden Bedenken äußern und Anliegen vortragen.

Für 2023 plant die Wirtschaftsförderung insgesamt sechs weitere Schlosdialoge mit Heusenstammer Unternehmen zu aktuellen Wirtschaftsthemen.

### Street Food Festival

Am Wochenende 22. bis 24. Juli 2022 fand erstmalig das Street Food Festival auf der Frankfurter Straße statt. Bei der Veranstaltung platzierten sich rund 30 Foodtrucks im Straßenabschnitt zwischen Bahnübergang und Bleichstraße. Die Veranstaltung sorgte für große Begeisterung bei den Heusenstammer Bürgerinnen und Bürgern sowie in der Region. Die Wirtschaftsförderung hat die Veranstaltung organisiert, schließlich zahlte sie auf Belange ein, die für die Gewerbetreibenden in der Frankfurter Straße relevant sind.

Grundsätzlich muss die Attraktivität der Frankfurter Straße als Haupteinkaufsstraße der Stadt Heusenstamm neu gedacht werden: Die Bürger\*innen brauchen neue Anreize, um sich in der Gegend der Ladengeschäfte aufzuhalten. Eine zentrale Rolle spielt hier die Verkehrsregelung.

Das Street Food Festival war Anlass, die Frankfurter Straße versuchsweise zu sperren und im Zuge dessen den Verkehrsfluss in den übrigen Straßen zu messen. Die Verkehrszählung zeigte im Nachgang, dass die Auswirkungen in umliegenden Straßen zu verkraften sind. Im Zusammenhang mit der Verkehrszählung übernahm die Wirtschaftsförderung die Kommunikation mit den Händler\*innen. Dabei hat sie verschiedene Kommunikationsformen angeboten – online und persönlich. Des Weiteren wollte die Wirtschaftsförderung die Gewerbetreibenden am Street Food Festival beteiligen und steuerte somit die Kommunikation zwischen dem Veranstalter des Festivals und den Gewerbetreibenden.

### Expo Real 2022

Die Expo Real 2022 fand vom 4. bis 6. Oktober 2022 auf der Messe München statt. Knapp 40.000 Teilnehmende aus 73 Ländern und 1.887 Ausstellende waren auf der Messe vertreten.

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Perspektiven gab es großen Bedarf, sich auszutauschen. Zentrale Themen waren Teuerung und Inflation, Zinspolitik, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die wirtschaftliche Gesamtsituation: Mit welchen Rahmenbedingungen wird sich die Immobilienwirtschaft künftig auseinandersetzen müssen? Auch mit der Politik stand die Branche auf der Expo Real im engen Austausch.

Die Wirtschaftsförderung und der Bürgermeister nutzten die Messe, um den Wirtschaftsstandort Heusenstamm bei ansiedlungsinteressierten Unternehmen zu platzie-

ren. Neben Einzelterminen mit Vertreter\*innen der Immobilienbranche nahm die Heusenstammer Wirtschaftsförderung gemeinsam mit dem Bürgermeister auch Möglichkeiten wahr, sich am Gemeinschaftsstand der Metropolregion FrankfurtRheinMain zu vernetzen. Vertreter\*innen des Kreises Offenbach stellten am Stand die Initiative „Standort Plus“ vor.

Über Gesprächstermine auf der Messe ergaben sich Folgetermine in Heusenstamm, beispielsweise mit Betreiber\*innen von Gewerbehöfen, mit den Eigentümer\*innen der Projektentwicklungen Brückenbauhof und Fernmeldezeugamt sowie mit Projektentwickler\*innen und Expansionsleiter\*innen aus der Einzelhandelsbranche. Darüber hinaus konnte die Wirtschaftsförderung auf der Messe ihr Netzwerk mit wichtigen Akteur\*innen der Wirtschaft stärken und neue Geschäftsbeziehungen knüpfen.

## ANSIEDLUNGSPOLITIK

### Ansiedlungs- und Expansionsgespräche mit Unternehmen

---

Auch im Jahr 2022 fanden zahlreiche Gespräche mit ansiedlungs- und expansionswilligen Unternehmen sowie auf entgegen gesetzter Seite auch mit bedeutenden Eigentümer\*innen sowie Investor\*innen statt. Der Austausch findet in unterschiedlicher Form statt: Persönliche Gespräche im Rathaus oder beim Unternehmen selbst vor Ort, Austausch auf Messen oder auch anknüpfend an Gespräche bei Netzwerkveranstaltungen unterschiedlicher Art. Heusenstamm möchte für das Angebot von breit aufgestellten Gewerben stehen. Hierzu gehört unter anderem die Vielfalt des Einzelhandelsangebots sowie die Ansiedlung gewerbesteuerkräftiger Unternehmen.

## SCHLUSSWORT

Das gegenseitige Unterstützen, Wissenteilen und Mitpacken ist eine wichtige Grundlage in unserer schnelllebigen Gesellschaft. Die Wirtschaftsförderung wird immer mehr zu einer wissensbasierten Dienstleistung, die sich den verändernden gesellschaftlichen und technologischen Rahmenbedingungen flexibel anpassen muss. Gemeinsam mit den Unternehmer\*innen und Vertreter\*innen unserer Stadt setze ich alles daran, dass der Wirtschaftsstandort Heusenstamm der Veränderungsgeschwindigkeit des Marktes gewachsen ist. Auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit freue ich mich sehr.

Juliane Prokasky, Wirtschaftsförderin Heusenstamm



**Herausgeber:**

Magistrat der Stadt Heusenstamm

Wirtschaftsförderung

Im Herrngarten 1

63150 Heusenstamm

Telefon 06104 607-1013

[juliane.prokasky@heusenstamm.de](mailto:juliane.prokasky@heusenstamm.de)

[heusenstamm.de](http://heusenstamm.de)