



Informationsvorlage Nr. I-054/2022

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Gewerbeflächenkonzept Chemnitz 2035

zur Kenntnis an	Sitzungstermine	Status öffentlich/ nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	29.11.2022	öffentlich
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

i.V. Dagmar Ruscheinsky
Unterschrift

Sachverhalt:

Mit dem Beschlussantrag BA-027/2018 vom 20.06.2018 beauftragte der Stadtrat der Stadt Chemnitz die Stadtverwaltung mit der Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes. Um die Potenziale der vorhandenen Standorte optimal nutzen zu können und mit der Entwicklung der Gewerbeflächen der Stadt den Anforderungen zukünftiger Gewerbebetriebe gerecht zu werden sowie eine Abwanderung der Unternehmen in andere Räume verhindern zu können, sollte ein Konzept entwickelt werden, das eine umfassende Berücksichtigung von aktuellen Tendenzen in der Wirtschaft, aber auch in der Gesellschaft sicherstellt.

Es handelt sich um ein Fachkonzept der Stadtentwicklungsplanung, das auf die städtische Kernaufgabe der Flächenvorsorge für gewerbliche Nutzungen ausgerichtet ist.

Ziel der Beauftragung war, anhand einer analytischen Auseinandersetzung mit der Ausgangssituation der Chemnitzer Wirtschaft und einer Bestandsaufnahme der Flächenverfügbarkeit im Bereich der Gewerbeflächen (private und kommunale Flächen) Empfehlungen für zukünftiges Handeln abzuleiten. Aus den bei der Erarbeitung gewonnenen Daten werden Bedarfsprognosen und mögliche Szenarien für die Stadt Chemnitz dargestellt. Durch die abgeleiteten strategischen Ziele sowie Handlungsempfehlungen wird es möglich, Entscheidungen für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung zu treffen. Des Weiteren werden im Ergebnis des Konzeptes Areale, die sich im kommunalen und privaten Eigentum befinden, benannt und hinsichtlich ihrer gewerblichen Eignung als auch nach ihrer Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit aufgezeigt.

Arbeitsprozess

Im März 2019 wurde der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss über den Sachstand zur Erstellung des Konzeptes informiert. In Vorbereitung der Aufgabenstellung wurden die bisherigen Arbeitsstände wie interne sektorale Bearbeitung, SEKo 2020 ausgewertet, geeignete Referenzbeispiele (Münster, Bielefeld, Hamburg-Nord, Braunschweig, u. a.) recherchiert und auf eine Übertragbarkeit überprüft. Acht Unternehmen erhielten die Aufforderung zur Angebotsabgabe.

Im Herbst 2019 konnte die Firma **regioconsult** Konzepte für Politik und Wirtschaft aus Berlin mit der Erstellung des „Gewerbeflächenkonzept Chemnitz 2035“ beauftragt werden. Die Fertigstellung und die Vorstellung im Chemnitzer Stadtrat waren für das 4. Quartal 2020 geplant. Auf Grund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie verzögerte sich die Bearbeitung wichtiger Bestandteile.

Das Projekt wurde in Abstimmung mit verschiedenen Ämtern der Stadt Chemnitz unter Federführung des Stadtplanungsamtes sowie in enger Einbeziehung der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE) erarbeitet. Mittlerweile wurde am 15.06.2022 im Stadtrat mit der Vorlage B-131/2022 das Aufgabenfeld Wirtschaftsförderung von der CWE mbH zum neu geschaffenen Geschäftsbereich Wirtschaft dem unmittelbaren OB-Bereich zugeordnet.

Zu einzelnen Themenbereichen wurden Expertengespräche mit ausgewählten Vertretern der Verwaltung, von Verbänden und Institutionen sowie mit ausgewählten Unternehmen geführt. Die Gespräche wurden teils persönlich, teils - bedingt durch COVID-19 - telefonisch geführt.

Über die Expertengespräche hinaus äußerten sich 142 Chemnitzer Unternehmen im Rahmen einer Onlinebefragung zu Fragen der Gewerbeflächenentwicklung. Ein ursprünglich für den November 2020 geplanter Workshop, in dem die Ergebnisse mit ausgewählten Vertretern der Chemnitzer Wirtschaft sowie mit Politik und Verwaltung diskutiert werden sollten, musste aufgrund von Corona-bedingten Einschränkungen ins Jahr 2021 verschoben werden. Mit der Fachöffentlichkeit wurden im Juni 2021 auf Grundlage der vorliegenden Analyse Strategien und Visionen für Chemnitz diskutiert.

Das vorliegende Konzept macht drei Aspekte deutlich:

1. Im Stadtgebiet Chemnitz gibt es zwar ein ausreichendes Flächenpotential, allerdings ist dieses für eine zeitnahe und bedarfsgerechte Vermarktung nur sehr eingeschränkt nutzbar,

2. die Stadt hat auf 2/3 dieser Flächen keinen unmittelbaren Zugriff (Flächen im Eigentum Dritter),
3. außerdem ist ein erheblicher Teil der insgesamt zur Verfügung stehenden Flächen aufgrund verschiedener Hemmnisse nur schwer aktivierbar.

Gewerbeflächenbestand

Flächenbestand/Flächenpotenziale		Flächenbedarf	
Erhebungskulisse gewerbliche Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan	1.094 ha	prognostizierter Bedarf bis 2035 basierend auf der Flächenermittlung der letzten 13 Jahre	92 ha (entspricht 5,1 ha/a)
ergänzt um gewerberelevante Sondergebiete	104 ha		
1.198 ha		92 ha	
Ermitteltes Flächenangebot (aus 1.198 ha):			
<ul style="list-style-type: none"> • leicht aktivierbarer Flächen: 104 ha • schwer aktivierbare Flächen: 117 ha • nicht aktivierbare Flächen: 48 ha 			

Resümee der Bestandsanalyse

Die Chemnitzer Wirtschaft ist aktuell gut aufgestellt, um von den absehbaren (Mega-)Trends in Wirtschaft und Gesellschaft zu profitieren. Positiv wirkt hier insbesondere die Technologie- und Innovationsaffinität der Unternehmen. Bezüglich der theoretisch vorhandenen Flächen decken sich zumindest bis 2035 Angebot und prognostizierte Nachfrage.

Da aber Angebot und Nachfrage nicht automatisch zueinander finden, neben den ökonomischen Aspekten auch ökologische und solche der Lebensqualität eine entscheidende Rolle spielen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung auf der grünen Wiese Vorrang haben soll, ist es in Bezug auf den Standortwettbewerb für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Chemnitz wichtig, in welcher Qualität freie Flächen belegt werden.

Daher sind im Konzept unter Punkt 8 entsprechende Maßnahmenschwerpunkte und Handlungsempfehlungen formuliert.

Maßnahmenschwerpunkte und Handlungsprioritäten

Die im Handlungskonzept dargestellten sechs Handlungsfelder sollen die Grundlage für die Chemnitzer Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung bis zum Jahr 2035 bilden. Zusammengefasst stehen folgenden drei Bereiche dabei im Zentrum der vorgeschlagenen Maßnahmen:

A: Aktivierung von Bestandsflächen verstärken

Zwar gibt es mengenmäßig genug Flächen für die prognostizierte Nachfrage bis 2035, doch befindet sich ein Großteil davon auf der grünen Wiese. Flächen im Altbestand, sogenannte Brachflächen, lassen sich aus verschiedenen Gründen nicht dem Markt zuführen. Die Vielzahl dieser Brachflächen bilden einen schweren städtebaulichen Missstand und tragen nicht unerheblich zum Erscheinungsbild der Stadt bei. Dazu wurden im Konzept in den Handlungsfeldern „Flächenrecycling und Mobilisierung von privaten Flächenpotenzialen“ sowie „Flächensicherung, Flächenvorsorge und Liegenschaftspolitik“ zahlreiche Maßnahmen identifiziert. Die Stadt muss sich somit in die Lage bringen, die Aktivierung von Bestandsflächen selbst aktiv voranzutreiben, durch öffentliche Investitionen Fördermittel zu akquirieren und private Folgeinvestitionen anzuregen.

Handlungsbedarf aus stadtplanerischer Sicht:

- Chemnitz ist der nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet; der Revitalisierung von Brachflächen soll – wo immer es geht – der Vorrang vor der Inanspruchnahme der „grünen Wiese“ eingeräumt werden.
- Gezielte „Best Practice“-Flächen sollen private Eigentümer zur Nachahmung anregen; nicht jede künftige Gewerbefläche muss durch die Stadt entwickelt werden. Um diese Entwicklung zu unterstützen: Durch Gestaltung nachhaltiger ökologischer Räume mit Aufenthalts- und Lebensqualität sollen Kristallisationspunkte der Entwicklung geschaffen werden. Dazu gehört die Bereitstellung finanzieller Mittel für die Gestaltung des öffentlichen Raumes.
- Die Entwicklung von Brachen ist kostenintensiver als die „grüne Wiese“; entsprechende Mittel sollten zukünftig im Haushalt eingeplant werden.
- Zwischenerwerb privater Brachen zur Entwicklung (auch mittels Fördermittel) und ggf. Bauleitplanung, anschließend Weitergabe an Unternehmen.
- Verkaufserlöse aus Gewerbegrundstücksverkäufen sollen nicht in den allgemeinen Haushalt, sondern im Sinne eines revolvierenden Systems zur Kofinanzierung der Brachenentwicklung eingesetzt werden.
- Die Stadt setzt sich beim Freistaat dafür ein, dass einerseits auch Privateigentümern künftig Fördermittel zur Brachenrevitalisierung zukommen können (um den regelmäßigen kommunalen Zwischenerwerb auszuschließen). Andererseits sind Brachen oftmals altlastenbehaftet; die Stadt setzt sich beim Freistaat dafür ein, auch entsprechende Grundstücke im Sinne eines Zwischenerwerbs ankaufen zu dürfen.
- Konzentration des Gewerbeflächenmanagements in einer Organisationseinheit.

B: Angebot an verfügbaren städtischen Flächen sicherstellen

Aus verschiedenen Gründen (Verfügbarkeit, Lage, Zuschnitt, ...) wird es jedoch nicht ohne Neuausweisung von Gewerbeflächen gehen. Kommunale Industrie- und Gewerbegebiete bieten der Stadt Chemnitz die besten Möglichkeiten zur Steuerung der gewerblichen Entwicklung. Dazu ist ein strategisches Flächenmanagement notwendig, das auf drei Bereiche ausgerichtet ist:

- *Aktivierung kommunaler Flächenpotenziale*
- *Aufbau eines kommunalen Flächenportfolios*
- *Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete*

Handlungsbedarf aus stadtplanerischer Sicht:

- Querfinanzierung der Brachenrevitalisierung durch Aufkauf von Flächen auf der „grünen Wiese“, die planungsrechtlich aufgewertet mit Gewinn als Gewerbegebiete verkauft werden.
- Prüfung standortbezogener Entwicklungsgesellschaften von Kommune und Privateigentümer.
- Gestaltung nachhaltiger Gewerbegebiete. Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Verknüpfung von Arbeit, Freizeit, Ökologie und Aufenthaltsqualität um als Standort für Hochqualifizierte interessanter zu werden.
- Das Potenzial der Gewerbeflächen innerhalb der Stadtgrenzen ist endlich. Rechtzeitiger Aufbau interkommunaler Zweckbündnisse zu Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region (dem Großraum). Es kommt der Region zugute, wenn die Menschen hier wohnen, arbeiten und einkaufen – egal, wo der Wohn- und Arbeitsort ist. Ein finanzieller Ausgleich ist interkommunal zu verhandeln.

C: Infrastruktur verbessern, Innovationskraft und Profil stärken

Technologie und Innovation sind traditionell zentrale Faktoren für die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts. Es gilt sowohl die institutionellen Potenziale und den Forschungstransfer zu stärken als auch die aktive Gründerszene in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Eine angemessene und leistungsfähige Infrastruktur stellt für Unternehmen auf der Standortsuche nach wie vor die wichtigste Standortbedingung dar. Dabei gewinnt auch die Vorortzeugung „grüner Energien“ eine immer größer werdende Bedeutung. Eines bedarfsgerechten Ausbaus der Infrastruktur muss daher

größte Bedeutung zukommen. Dies gilt bezogen auf die klassischen Bereiche wie Verkehrsinfrastruktur und Internetanbindung, zunehmend aber auch für eine Verbesserung der weichen Standortfaktoren wie der Imageprofilierung des Wirtschaftsstandorts Chemnitz. Durch eine stärkere regionale (z. B. Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau) und überregionale (z. B. Metropolregion Mitteldeutschland) Vernetzung könnten bei den o. g. Aspekten Synergien erzeugt und dadurch das eigene Profil gestärkt werden.

Handlungsbedarf aus stadtplanerischer Sicht:

- Mit den umliegenden Landkreisen ein gemeinsames Regionalmarketing entwickeln.
- Mit den umliegenden Landkreisen ein gemeinsames Standortlobbying (z. B. zur besseren Einbindung in den Schienenfernverkehr und zur Sicherung/Ausweitung regionaler Bildungsangebote, ...) betreiben.
- Aktive Vernetzung und Zusammenarbeit mit sächsischen Kommunen, Institutionen und Verbänden sowie weiteren wirtschaftlichen Partnern.

Zusammenfassung:

Mit der vorliegenden Informationsvorlage soll dem Chemnitzer Stadtrat der Arbeitsstand und die möglichen Wege künftiger Entwicklungen aufgezeigt werden. Es handelt sich um ein Konzept, das in das INSEK 2035 einfließen soll. Der erste Teil der Kernaussage des Konzeptes, dass es einer Konzentration der Wirtschaftsförderung/der Gewerbeflächenentwicklung bedarf, ist durch die Neustrukturierung innerhalb der Verwaltung schon umgesetzt.

Zusammengefasst lautet die Kernaussage des Gewerbeflächenkonzeptes:

Will die Stadt in Zukunft als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort im Standortwettbewerb bestehen, muss sie in der Lage sein, zu entscheiden: wann, durch wen, wo und wie Gewerbeflächenentwicklung zukünftig stattfinden soll. Dies kann nur durch ein aktives Flächenmanagement geschehen. Dazu bedarf es der Bereitstellung von Mitteln sowohl für Personal wie auch für das Flächenmanagement selbst. Bezüglich des Handlungsschwerpunktes A „Aktivierung von Bestandsflächen verstärken“ bietet sich für die Stadt auch die Möglichkeit an - ausschließlich oder in Ergänzung zu kommunalen Aktivitäten – sich dafür einzusetzen, dass Privateigentümer in die Lage versetzt werden, Brachen selbst zu revitalisieren. Dies kann z. B. durch die Bereitstellung von Zuschüssen bei unrentierlichen Kosten oder auch das Einwirken auf die Fördermittelgeber zur Anpassung ihrer Förderrichtlinien geschehen. Im Sinne einer „Stadtgesamtrendite“ dürfen dabei nicht nur die Kosten gesehen werden, sondern es müssen auch die positiven Effekte (Arbeitsplätze, Steuereinnahmen, Beseitigung städtebaulicher Missstände, Imagegewinn) berücksichtigt werden.

Anlagenverzeichnis

Anlage 2: Kurzfassung und Workshop-Dokumentation

Anlage 3: Gewerbeflächenkonzept Chemnitz 2035