

Flächensparen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft

Regionalkonferenz Region Mainfranken

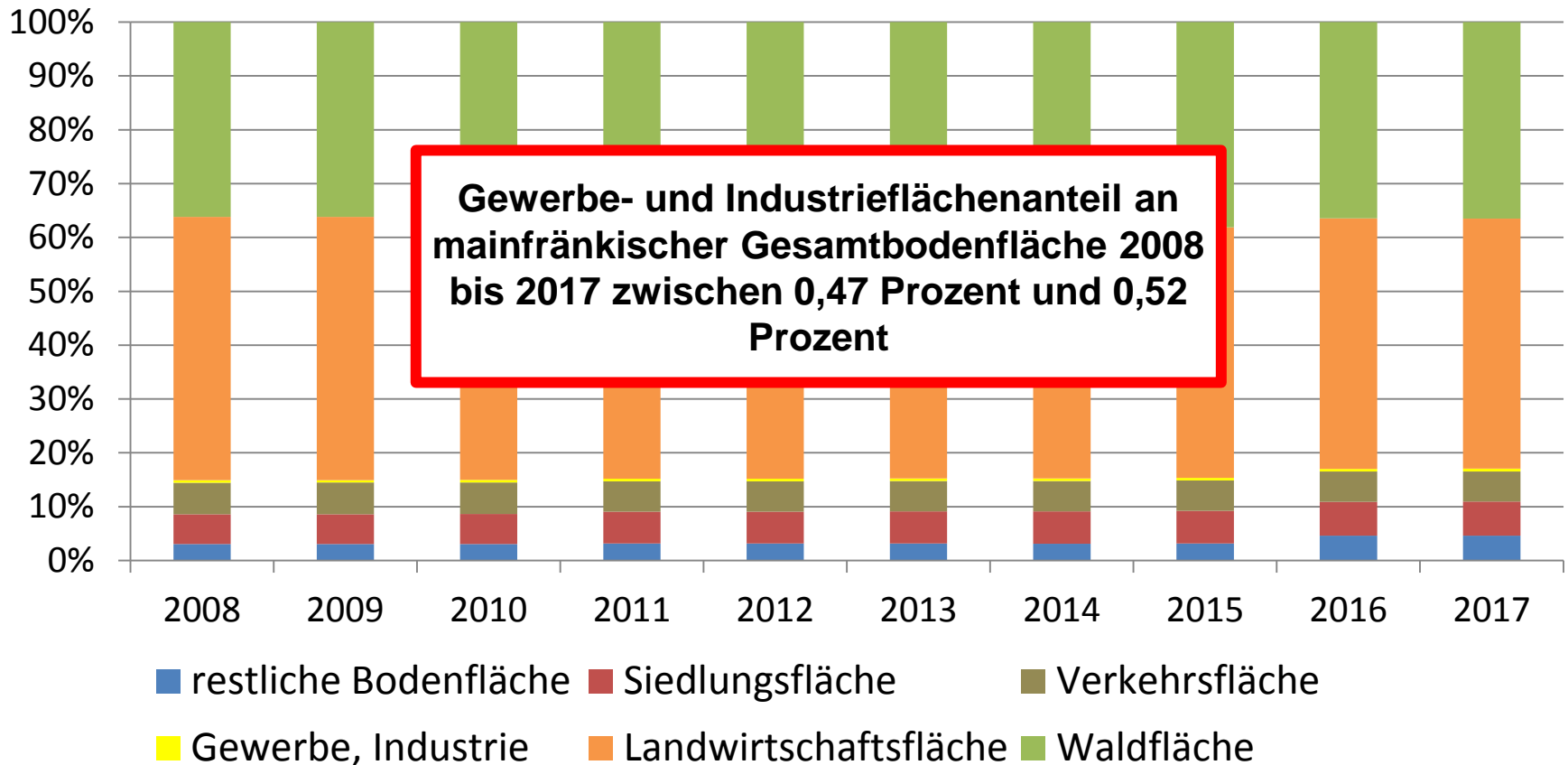
19.07.2019

Agenda

- 1) Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in Mainfranken
- 2) Kernergebnisse der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken
- 3) Forderungen der gewerblichen Wirtschaft
- 4) Welche Potentiale gibt es zum Flächensparen?
Best Practice-Beispiele
- 5) Kurzes Fazit / Zusammenfassung

1) Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in Mainfranken

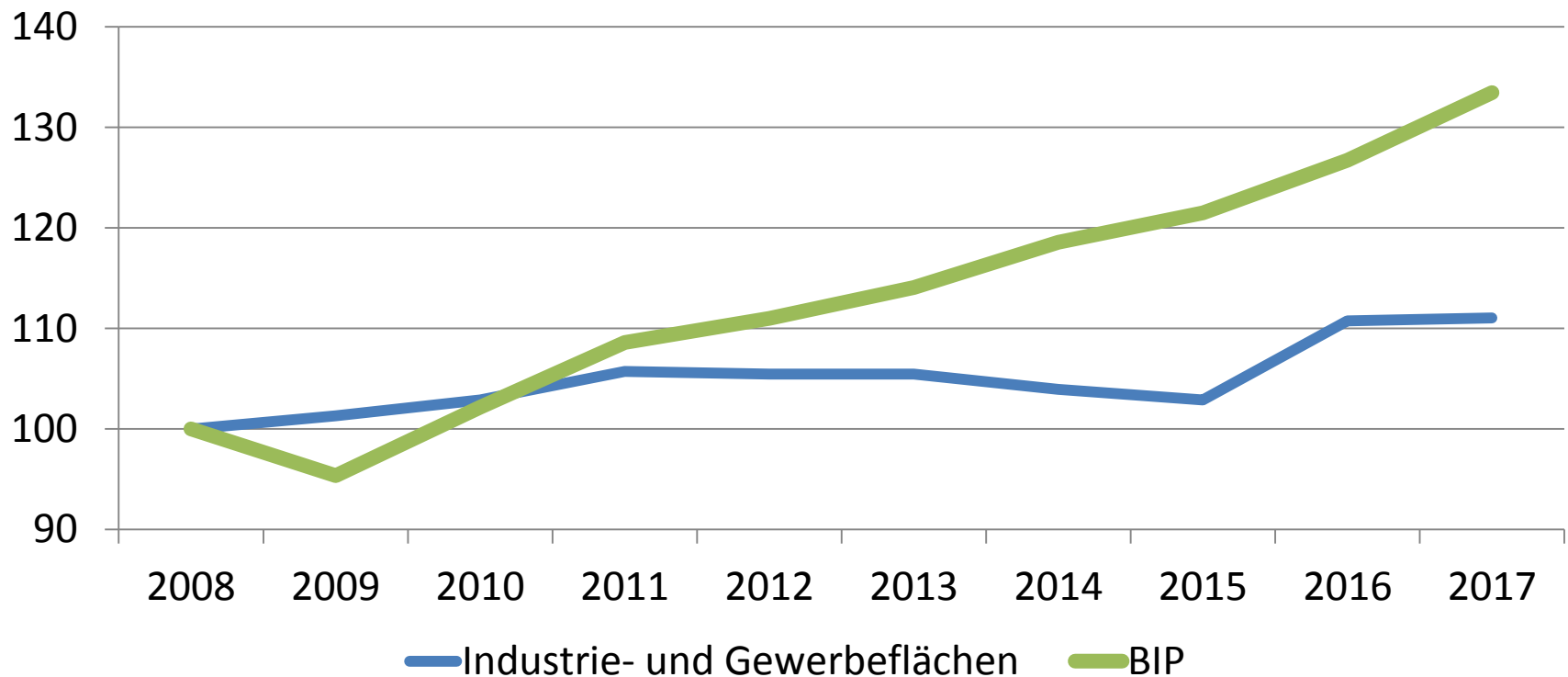
Flächennutzung in Mainfranken 2008 bis 2017



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

Werte 2008 bis 2015 nach ALB-Format, 2016 und 2017 nach ALKIS

Gewerbeflächenentwicklung und wirtschaftliche Dynamik 2008 bis 2017 (2008 = 100)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019
Flächen 2008 bis 2015 nach ALB-Format, 2016 und 2017 nach ALKIS

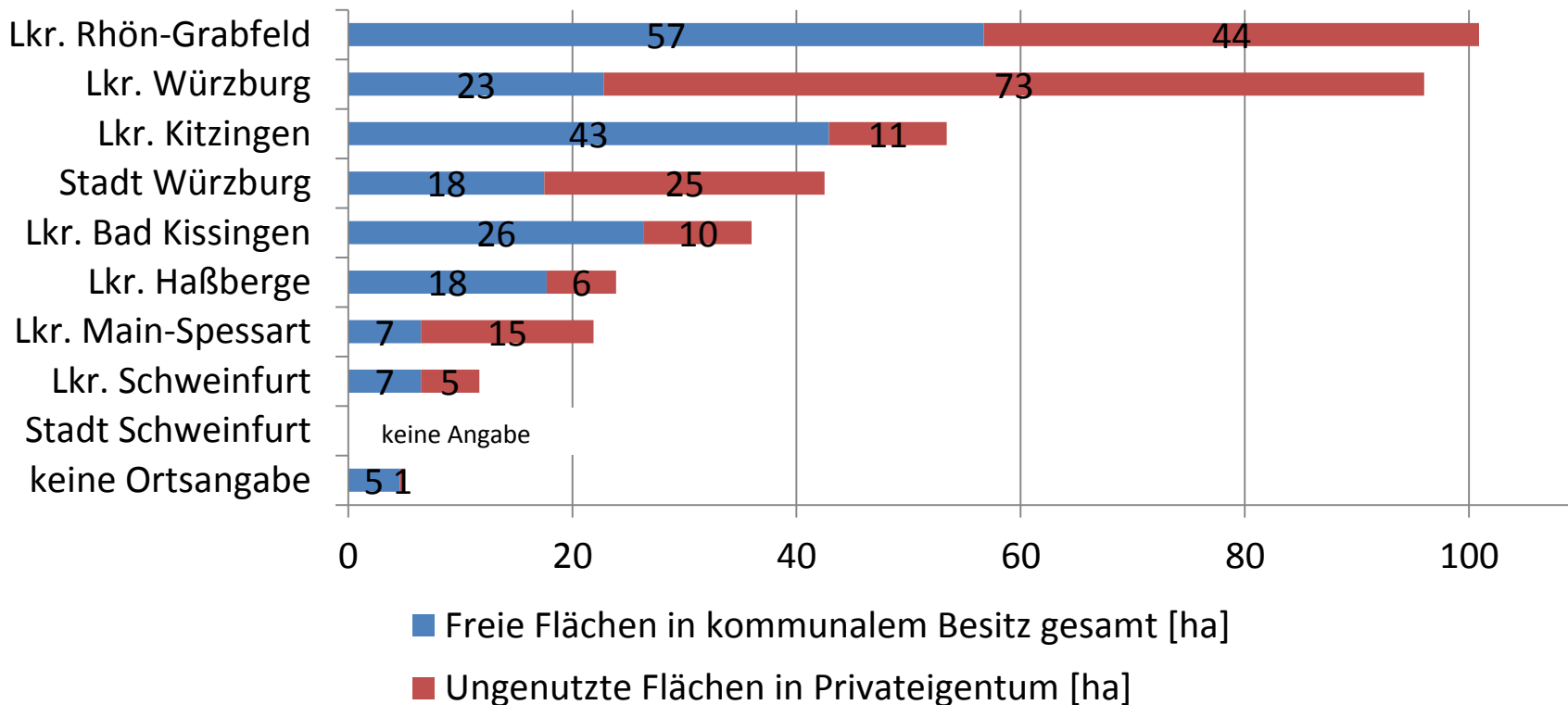
2) Kernergebnisse der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken

- Eigene Erhebung in 2017
 - Über 2.300 befragte IHK-Unternehmen;
Rücklauf rund 11 Prozent
 - Parallel Befragung aller mainfränkischen Kommunen;
Rücklauf rund 53 Prozent

■ Download:
www.wuerzburg.ihk.de/gewerbeflaeachen



Offene Gewerbeflächenpotenziale in mainfränkischen Landkreisen (Angaben teilgenommener Kommunen)



Probleme auf dem Gewerbeflächenmarkt

	Nachfrage liegt über dem Gewerbeflächenangebot	verhinderte Firmenansiedlung mangels Flächen in den letzten zehn Jahren	geringe Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern
Stadt Würzburg (n=1)	100,0%	100,0%	100,0%
Stadt Schweinfurt	keine Angabe		
Lkr. Bad Kissingen (n=10)	20,0%	30,0%	40,0%
Lkr. Rhön-Grabfeld (n=16)	6,3%	18,8%	37,5%
Lkr. Haßberge (n=9)	33,3%	22,2%	22,2%
Lkr. Main-Spessart (n=12)	58,3%	58,3%	58,3%
Lkr. Kitzingen (n=10)	60,0%	20,0%	40,0%
Lkr. Würzburg (n=24)	54,2%	62,5%	54,2%
Lkr. Schweinfurt (n=15)	40,0%	33,3%	26,7%
Mainfranken gesamt (n=98)	40,8%	39,8%	42,9%



Werte über dem mainfränkischen Durchschnitt.

Werte nahe dem mainfränkischen Durchschnitt.

Zentrale Ergebnisse

- 1. 27 Prozent** der Unternehmen würden gerne den Firmenstandort erweitern, stoßen dabei jedoch auf Hürden, die dem entgegenstehen. Meist, weil keine angrenzenden Flächen verfügbar sind oder weil der Nachbar nicht verkaufsbereit ist.
- 2. 10 Prozent** der Unternehmen planen eine Standortverlagerung, weil eine Flächenerweiterung am derzeitigen Sitz nicht möglich ist.
- 3. 48 Prozent** der ungenutzten Gewerbeflächen in Mainfranken befinden sich in Privatbesitz.
- 4. 66 Prozent** der Gemeinden haben keine ausgewiesenen Gewerbeflächenreserven mehr für Unternehmensexpansionen und –ansiedlungen frei.

Zentrale Ergebnisse

5. **61 Prozent** der Gemeinden haben ihre frei verfügbaren Gewerbeflächen nicht vollständig oder gar nicht erschlossen.
6. **In 41 Prozent** der Gemeinden liegt die Nachfrage nach Gewerbeflächen über dem Angebot.
7. **34 Prozent** der Gemeinden betreiben keine gezielte Vermarktung ihrer verfügbaren Gewerbeflächen.
8. **38 Prozent** der Gemeinden planen derzeit eine erstmalige oder erneute Ausweisung von Gewerbeflächen.

Handlungsempfehlungen

- Den Dialog mit Unternehmen suchen
- Netzwerke zu regionalen Akteuren nutzen
- Rahmenbedingungen für Unternehmen prüfen
- Bestehende Gewerbeflächen ertüchtigen
- Expansionshürden ermitteln und abbauen
- Privateigentümer ungenutzter Gewerbeflächen sensibilisieren und Planungsinstrumente prüfen
- Potenzial interkommunaler Gewerbegebiete prüfen
- Restriktive Ansiedlungsstrategien vermeiden
- Flächenmarketing verbessern
- Potenzial von Gebäudeleerständen prüfen
- Kommunen bei Gewerbeflächenentwicklung unterstützen
- Auflagen und Pflichten bei Gewerbeflächenausweisungen prüfen

3) Forderungen der gewerblichen Wirtschaft

Forderungen der gewerblichen Wirtschaft

1. Ressourcenschonende Flächennutzung durch die Wirtschaft anerkennen
2. Keine quantitativen Obergrenzen für Flächenausweisungen einführen
3. Planungshoheit der Kommunen wahren
4. Gewerbeflächen vorhalten, um Planungssicherheit für Unternehmen zu schaffen

Forderungen der gewerblichen Wirtschaft

5. Städtebauliche Funktionstrennung wahren, wo Konflikte drohen
6. Lockerung des Anbindegebots
7. Ausgeprägtes Anreizsystem für interkommunale Kooperationen schaffen

Im Fokus: Interkommunale Gewerbegebiete

Vorteile:

- Überwindung des Kirchturmdenkens
- Verteilung des Kostenrisikos für die Erschließung, finanzielle Entlastung
- Kein schädlicher Wettbewerb um Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen
- Entwicklung attraktiverer Gewerbegebiete, Flächensparnis und geringere Zersiedlung
- Vorteil im Standortwettbewerb durch gemeinsame Vermarktung
- Gemeinden mit geringer Lagegunst können sich an besser gelegenen Standorten beteiligen.
- Bessere Kommunikation mit Unternehmen (Standortanfragen, Expansionen, Verlagerungen)

4) Welche Potentiale gibt es zum Flächensparen? Best Practice-Beispiele

„Hubland Center“ in Würzburg

- **Ansatz:** Nachnutzung/Konversion mit vertikaler Funktionsmischung
- Konversion eines ehemaligen Flugzeughangars der US Army mit Erweiterungsbau
- Ansiedlung von 13 Unternehmen (Lebensmittelanbieter, Drogerie, Apotheke, Friseur, Fitnessstudio, Bankfiliale etc.)
- Tiefgarage und Oberflächenparken
- Besonderheit: 81 Wohneinheiten, davon 60 Wohneinheiten im Obergeschoss des Neubaus

Bäckerei Lenhard / Mühlencafé in Oberelsbach

- **Ansatz:** Innenentwicklung
- 2008 Brand einer ehemaligen Mühle und des angrenzenden, ungenutzten Brauhauses im Ortskern.
- Überplanung und Flurneuordnung, Abriss der Brandruine
- Bau eines Mühlencafés mit ortsbildgerechter Gestaltung als generationenübergreifender Freizeittreff mit Saal und Terrasse

Multifunktions-Arena Würzburg

■ **Ansatz:**

Nachverdichtung/Konversion/Innenentwicklung

■ Brachfläche, vormals Nutzung durch Eisenbahn

■ Neue Arena mit Kapazität für ca. 6.000 Besucher und über 100 Veranstaltungen im Jahr aus den Bereichen Musik, Events, Kultur, Sport, (TV)Shows, Tagungen/Messen/Kongresse

■ Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Kreativzentrum Schweinfurt im Rückertbau

- **Ansatz:** Coworking-Space
- Gemeinsames Nutzen/Arbeiten von Selbstständigen, Freiberuflern, Start-Ups etc. in Räumlichkeiten des Kreativzentrums – zentral und doch erschwinglich
- Zielgruppe: Kreativwirtschaft
- Arbeit an separaten oder gemeinsamen Projekten möglich
- Flexible Laufzeiten – keine dauerhafte Belegung einer Fläche

Pop-up-Stores

- **Ansatz/Prinzip:** kurzfristiges und provisorisches Einzelhandelsgeschäft, das vorübergehend in leerstehenden Geschäftsräumen öffnet
- **Vorteil:** Risikoarmes Prüfen einer Geschäftsidee
- **Beispiele in Würzburg (diverse Ansätze), Schweinfurt und Kitzingen (in Vorbereitung)**

INNOPARK Kitzingen

- **Ansatz:** Militärische Konversion
- Fläche: 52 ha
- Seit 2011 Niederlassung von Unternehmen aus Erneuerbare Energien, Architektur, Finanz-/ Personal-/IT-/Industrie-Dienstleistung, Handwerk, Handel, Logistik, Schulwesen, Elektrotechnik, Bauwesen und Sport
- Über 500 Arbeitsplätze
- Neben Gewerbeflächen auch Veranstaltungsflächen, Wohnungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen

Wie unterstützt die IHK?

- CSR – Leitbild des Ehrbaren Kaufmanns (www.csr-mainfranken.de)
- Standortportal Bayern (<https://standortportal.bayern>)
- Digitaler Wirtschafts atlas Mainfranken (www.wirtschaftsatlas-mainfranken.de)
- Unternehmensbörse Nexxt-Change (www.nexxt-change.org)
- Beratung
- Kontaktvermittlung (u.a. Wirtschaftsförderer)
- Netzwerkarbeit
- Gesamtinteressensvertretung
- Trägerin Öffentlicher Belange
- U.v.m.

5) Kurzes Fazit / Zusammenfassung

- Unternehmen in Mainfranken betreiben keinen Flächenfraß und gehen nachhaltig mit der Ressource Boden um.
- Nachfrage nach Flächen ist regional sehr unterschiedlich. Besonders hoch ist sie im südlichen Mainfranken.
- Wirtschaftsverträgliche Lösungsansätze zur Verbesserung der aktuellen Situation bieten die IHK Gewerbeflächenanalyse und die Publikation „Standortfaktor Fläche“ des BIHK.
- Die regionalen Unternehmen erweisen sich als flexibel und passen sich an: übertragbare Best Practice-Beispiele existieren bereits.
- Die IHK unterstützt Mitgliedsunternehmen und die öffentliche Hand.