

Sitzungsvorlage Nr. 005/2019

Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und
Verwaltung
am 09.10.2019



zur Beschlussfassung

- Öffentliche Sitzung -

06.09.2019

073 - WIV-Ö - 005/2019

Zu Tagesordnungspunkt 7

Regionales Gewerbeflächenmanagement Region Stuttgart – Monitoringbericht 2019

I. Sachbericht

In den vergangenen Jahren hat die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) verschiedene Berichte zur Gewerbeflächensituation vorgelegt und gemeinsam mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) Maßnahmen des regionalen Gewerbeflächenmanagements vorgestellt (Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart – Maßnahmenbericht, Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung, Sitzungsvorlage Nr. 210/2018). Als eine der Maßnahmen wurde eine fortlaufende Marktbeobachtung und -analyse der Gewerbeflächensituation beschlossen.

Die vorliegende Vorlage beschäftigt sich mit dem Instrument des regionalen Gewerbeflächenmonitorings und stellt die Ergebnisse des ersten Monitoringberichts 2019 der Region Stuttgart vor. Neben der allgemeinen Aufbereitung der Flächenangebots- und Nachfragedaten stellen Brachflächen und mindergenutzte Flächen sowie die Hemmnisse der Baureifmachung einen wesentlichen Schwerpunkt dar, womit auf den Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 20.10.2018 zum Thema „Gewerbebrachenkataster“ eingegangen wird.

Die flächendeckende systematische Erhebung von Angebots- und Nachfragedaten bildet die Grundlage des regionalen Gewerbeflächenmonitorings. Nur so können durch eine laufende Beobachtung und Bewertung der Gewerbeflächensituation wichtige Anhaltspunkte für künftige flächenpolitische Entscheidungen auf regionaler und kommunaler Ebene gegeben werden. Für die Erfassung der Daten wurde von der WRS im Frühjahr 2019 eine umfangreiche Kommunenabfrage durchgeführt, bei der alle 179 Kommunen in der Region Stuttgart zu ihrer Angebots- und Nachfragesituation an Gewerbeflächen ab 0,5 ha befragt wurden. Anknüpfend an die Gewerbeflächenanalyse der WRS von 2017, in der Angebots- und Nachfragedaten im Zeitraum von 2012 bis 2016 untersucht wurden (Sitzungsvorlage Nr. 130/2017), bezieht sich der Monitoringbericht 2019 nun fortlaufend auf den Zweijahreszeitraum von 2017 bis 2018.

Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage der Jahre 2017/2018 betrug rund 327 ha. Damit zeigt sich auch im Gesamtzeitraum von 2012 bis 2018 eine kontinuierliche Nachfrage von durchschnittlich rund 160 ha pro Jahr. Diese Feststellung legt auch für die kommenden zwei bis drei Jahre eine annähernd kontinuierliche Nachfrage nahe – auch wenn sich konjunkturelle und weltwirtschaftliche Risiken unter Umständen abschwächend auswirken können. Mittel- bis langfristig ist jedoch ein struktureller Wandel möglich. Dabei ergeben sich Risiken aber auch Chancen für den Wirtschaftsstandort, die sich auch auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen auswirken können. Die Veränderungen der Wirtschaftsstruktur und ihre Folgen wirken jedoch erst später und sind kurzfristig nur schwer absehbar.

Von den insgesamt erfassten 327 ha Gewerbeflächennachfrage wurde gut ein Drittel auf Flächen im Bestand realisiert (Anteil der Innenentwicklung: 36 %). Der Innenentwicklungsanteil ist demnach im Vergleich zur Gewerbeflächenanalyse der WRS von 2017 (32 %) leicht gestiegen.

Der durchschnittliche jährliche Bedarf an neuen Gewerbegrundstücken „auf der grünen Wiese“ liegt dementsprechend bei rund 100 ha und liegt damit im Trend der Nachfrageanalyse von 2012 bis 2016.

Die größte Nachfrage lässt sich für den Landkreis Böblingen ausmachen, gefolgt vom Landkreis Ludwigsburg und dem Stadtkreis Stuttgart.

Der Wirtschaftssektor, für den am meisten Flächen nachgefragt wurden, ist nach wie vor die Industrie mit ca. 54 %.

Gewerbeflächenangebot

Für die Region Stuttgart wurde ein Gesamtflächenpotenzial von 1.030 ha ermittelt. Davon sind aktuell lediglich 200 ha (19 %) voraussichtlich innerhalb von 2 Jahren verfügbar. Maßgebend für die Darstellung der Angebotssituation sind die von den Städten und Gemeinden genannten Flächen. Damit ergibt sich eine Differenz zu den Angebotsdaten aus der Gewerbeflächenanalyse der WRS 2017 (880 ha). Hier zeigen sich möglicherweise erste Erfolge einiger Maßnahmen des regionalen Gewerbeflächenmanagements und der regionalen Berichterstattung über die Gewerbeflächensituation in der Region Stuttgart. Zudem zeigt sich, dass durch die regelmäßige Aktualisierung und Fortschreibung der Daten die Datenbasis stetig exakter wird.

Die Differenz der Angebotsdaten wirkt sich vor allem auf die perspektivisch verfügbaren Gewerbeflächen aus. 830 ha sind perspektivisch verfügbare Gewerbeflächen, davon sind nach aktueller Einschätzung 392 ha mittelfristig (2-5 Jahre) und 438 ha (> 5 Jahre) langfristig verfügbar. Die perspektivisch verfügbaren Gewerbeflächen bedürfen in der Regel noch der bauleitplanerischen Umsetzung sowie der Baureifmachung bzw. Aktivierung.

Das Flächenpotenzial in den Regionalen Gewerbeschwerpunkten macht rund 47 % der gesamten Flächenpotenziale in der Region Stuttgart aus. 57 ha bzw. 12 % davon sind voraussichtlich innerhalb der nächsten 2 Jahre verfügbar.

Brach- und mindergenutzte Flächen

Die WRS hat bei der Kommunenabfrage explizit auch Informationen zu Brach- und mindergenutzten Flächen sowie den Hemmnissen der Baureifmachung erfasst. Vor dem Hintergrund immer knapper werdender Ressourcen nimmt die Innenentwicklung eine immer wichtigere Rolle ein. Ein schonender Umgang mit Gewerbeflächen ist unerlässlich. Innenentwicklungspotenziale müssen daher in verstärktem Maße aktiviert werden.

In der Region Stuttgart wurden insgesamt 125 ha Brach- bzw. mindergenutzte Flächen ermittelt. Dabei stehen voraussichtlich innerhalb von 2 Jahren 42 ha, in 2 bis 5 Jahren 35 ha und in mehr als 5 Jahren 48 ha zur Verfügung. Um einen Teil der Nachfrage in der Innenentwicklung realisieren zu können, ist Voraussetzung, dass das Angebot qualitativ und räumlich zu der Nachfrage passt und keine schwerwiegenden Hemmnisse die Reaktivierung der Fläche verzögern.

Bei der Kommunenabfrage wurden in insgesamt 126 Fällen Hemmnisse genannt, die eine Aktivierung der Gewerbefläche verzögern oder gar unmöglich machen.

Auch bei den Brach- und mindergenutzten Flächen wird der Grunderwerb als häufigstes Hemmnis genannt. Befindet sich die Fläche nicht im Eigentum der Kommune, hat diese nur begrenzt Einfluss auf die Reaktivierung der Brache. Sofern der Eigentümer einem Verkauf oder einer Aktivierung der Fläche nicht zustimmt, kann die Brachfläche frühestens mittel- bis langfristig an den Markt gebracht werden.

Es gilt nun im Detail zu prüfen, welche Hemmnisse einer zeitnahen Aktivierung der Flächen entgegenstehen und für diese Lösungen zu finden. Die WRS wird zudem auf die Kommunen und Eigentümer der jeweiligen Brach- und mindergenutzten Flächen zugehen mit der Bitte, diese, soweit noch nicht geschehen, ins Immobilienportal Region Stuttgart einzustellen. Ziel muss es sein, alle verfügbaren Innenentwicklungspotenziale anzubieten und zeitnah wieder an den Markt zu bringen.

Fazit und Ausblick

Die Darstellung der Angebots- und Nachfragedaten an Gewerbeflächen in der Region Stuttgart im Zeitraum von 2017 bis 2018 zeigt in vielen Teilräumen einen deutlichen Engpass bei der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Weder kurz- noch mittel- bis langfristig kann nach aktueller Lage bei unterstellter gleichbleibender Nachfrage der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region Stuttgart ausreichend gedeckt werden. Damit sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung von in der Region bereits ansässigen Unternehmen nicht mehr auszuschließen und neue Ansiedlungen können nur noch in eingeschränktem Umfang realisiert werden. Dies unterstreicht die Notwendigkeit der von WRS und Verband Region Stuttgart angegangen Maßnahmen des regionalen Gewerbeflächenmanagements und Aktivierungsbemühungen der Städte und Gemeinden.

Es ist außerdem davon auszugehen, dass die räumliche Nachfrage nicht deckungsgleich ist mit der Verteilung der Flächenpotenziale, was zu einer verschärften Situation in einigen Teilräumen führen wird. Auch in qualitativer Hinsicht, z.B. bei Flächengröße- und Flächenzuschnitt und der ausgewiesenen baurechtlichen Flächennutzung entspricht das Angebot nicht immer der Nachfrage. Auf der anderen Seite entspricht auch die Nachfrage unter Umständen nicht den von der jeweiligen Kommune gewünschten Anforderungen für die Fläche in Bezug auf z.B. geplante Nutzung bzw. Anzahl und/oder Qualität der Arbeitsplätze. Dies verschärft die Situation zwischen Angebot und Nachfrage zusätzlich. Vor allem qualitativ hochwertige Standorte sowie regional bedeutsame Potenziale fehlen, um großflächige Unternehmenserweiterungen und Investitionen in den Aufbau neuer Geschäftsfelder sowie Unternehmensansiedlungen bedienen zu können.

Die Betrachtung der gesamten Flächenpotenziale zeigt, dass – auch wenn alle Potenziale zeitnah umgesetzt werden – die Bedarfe selbst rechnerisch nur knapp gedeckt werden können. Aufgrund der langen Zeitdauer für die Schaffung von Baurecht, für Grunderwerb und Erschließung besteht ein dringender kurzfristiger Handlungsbedarf. Eine ausreichende Flächenversorgung für die kommenden Jahre ist keinesfalls sichergestellt.

Mittel- und langfristig stehen zwar planerisch gesicherte Gewerbeflächenpotenziale zur Verfügung. Die Aktivierung dieser Flächen durch die Städte und Gemeinden erfolgt jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht in dem erforderlichen Umfang, so dass in der Region kurz- und mittelfristig kein ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung steht.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen stößt in der Region Stuttgart vielerorts auf Hemmnisse – gerade auch dort, wo sie, wie im Falle der ausgewiesenen Regionalen Gewerbeschwerpunkte, regionalplanerisch besonders erwünscht ist. Ergebnis dieses Flächenaktivierungsproblems sind sowohl teilräumliche Angebotslücken als auch Angebotsengpässe im Hinblick auf bestimmte Flächenbedarfssegmente.

Um eine regionale Flächenvorsorge zu sichern, bedienen sich der Verband Region Stuttgart und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH bereits heute einer Reihe von Flächenmanagementinstrumenten. Zielsetzung der Instrumente ist dabei schwerpunktmäßig eine verbesserte Flächenaktivierung und Flächensicherung.

Das Kofinanzierungsprogramm und die damit einhergehende Kommunenberatung dienen der Aktivierung von Gewerbeflächen und wurden mit einem Fördervolumen von 3 Millionen Euro für den Zeitraum 2019 bis

2023 ausgestattet. Zur Flächensicherung arbeiten WRS und Verband Region Stuttgart derzeit an der Entwicklung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes für regionalbedeutsame Investitionsprojekte des technologischen und ökonomischen Wandels. Im Rahmen des regionalen Gewerbeflächendialogs wird ein institutionalisierter fachlicher Austausch mit Unternehmen, Verbänden, Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Politik, Kommunen und Öffentlichkeit initiiert. Mit Informationsveranstaltungen für Kommunen wird auch weiterhin ein regelmäßiger fachlicher Austausch zwischen Region und Kommunen gewährleistet.

Die Weiterentwicklung und Optimierung der Instrumente des regionalen und des kommunalen Gewerbeflächenmanagements ist eine wesentliche Aufgabe, damit die Region Stuttgart auch weiterhin zukunftsfähig bleiben kann.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung nimmt den Monitoringbericht 2019 zur Kenntnis.
2. Er beschließt, das Gewerbeflächenmonitoring weiterzuentwickeln und fortzuschreiben. Der nächste Bericht wird 2021 vorgelegt.