

LANDKREIS ZWICKAU

Erstellung eines regionalen Gewerbeflächenkonzepts



Bilder entnommen aus kip.net

Abschlussbericht

Lübeck, Dezember 2021

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Auftraggeber:

Koordination

Landkreis Zwickau, Landratsamt
Robert-Müller-Straße 4-8
08056 Zwickau

Ansprechpartner

Astrid Modrack
Stabstelle Wirtschaftsförderung und Klimaschutz
Gerhart-Hauptmann-Weg 2
08371 Glauchau

Bearbeitung:

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Ansprechpartner

Uwe Mantik (Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum:

März 2021 bis Dezember 2021

Inhalt

1 Ausgangslage und Zielsetzung	6
2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen	8
2.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen.....	8
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	8
2.1.2 Schulbildung nach Abschlussart und Qualifikationsstruktur	12
2.1.3 Wertewandel und Individualisierung	13
2.2 Wirtschaftsstrukturanalyse.....	16
2.2.1 Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	16
2.2.2 Pendlerverflechtungen.....	19
2.2.3 Branchenstruktur	20
2.2.1 Zusammenfassung.....	27
3 Standortfaktoren und Standorttypen	28
3.1 Gewerbliche Standortwahl	28
3.2 Gewerbliche Standortkriterien	30
3.3 Gewerbliche Standorttypen.....	31
3.4 Zusammenfassung.....	34
4 Methodik Flächenbedarfsprognose	35
5 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035	37
5.1 Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse	38
5.1.1 Annahmen und Aussagekraft.....	38
5.1.2 Auswertung der Kaufpreissammlung.....	39
5.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose	40
5.2.1 Annahmen und Aussagekraft.....	40
5.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose	42
5.3 Qualitative Faktoren.....	44
5.3.1 Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Zwickau 2012.....	44
5.3.2 Homeoffice und Gewerbeflächenbedarf.....	44
5.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035.....	45
6 Gewerbeflächenpotenziale	46
6.1 Methodik.....	46
6.2 Ermittlung bestehender und perspektivischer Flächenpotenziale	47
6.2.1 Vorhandene Baulandpotenziale (B-Plan-Flächen)	47
6.2.2 Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP).....	50
7 Bilanzierung	52
8 Weitere Potenzialtypen	54
8.1 Leerstehende und untergenutzte Gewerbeimmobilien	54

8.2	Potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume).....	56
9	Fazit und Empfehlungen	59
10	Anhang.....	61
10.1	Zusammensetzung der Branchencluster	61
10.2	Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose	63
10.3	Bewertungskriterien für potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)	65
10.4	Kurzsteckbriefe der Gewerbeflächenpotenziale	66

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Branchenkarten, links: „Automobilindustrie in Sachsen“, rechts: „Maschinen- und Anlagenbau in Sachsen“ (Ausschnitt des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau).....	6
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Zwickau im Vergleich (2008- 2019).....	8
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Sachsen, Deutschland und den stat. Regionen (2008- 2019).....	9
Abb. 4: Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen und Landkreis Zwickau (=Gebietseinheit) 2014 bis 2035.....	9
Abb. 5: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen (Gegenüberstellung 2019 zu 2011).....	10
Abb. 6: Anzahl Einwohner nach Altersgruppen im Landkreis Zwickau (2011 bis 2019).....	11
Abb. 7: Wanderungen über Kreisgrenzen stat. Region Chemnitz (2019).....	11
Abb. 8: Schulbildung nach Abschlussart (2019).....	12
Abb. 9: Qualifikationsstruktur (SvB am Arbeitsort nach Art des beruflichen Ausbildungsabschlusses; Stand: 30.06.2020).....	13
Abb. 10: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*.....	14
Abb. 11: Entwicklung der Erwerbstätigen im Vergleich (2009 – 2019).....	16
Abb. 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich (2009 – 2020).....	17
Abb. 13: Arbeitslosenquote im Vergleich (April 2018 bis Juli 2021).....	17
Abb. 14: Gegenüberstellung Entwicklung Erwerbstätiger und sozialversicherungspflichtig Beschäftigter – Landkreis Zwickau (Entwicklung seit 2009).....	18
Abb. 15: Arbeitsproduktivität (Stand: 2018).....	18
Abb. 16: Anzahl Einpendler, Auspendler sowie Pendlersaldo des Landkreises Zwickau (2013-2020).....	19
Abb. 17: Stärkste Pendlerverflechtungen Landkreis Zwickau, mit mehr als 200 Ein- oder Auspendlern (2020).....	19
Abb. 18: Sektorale Branchenstruktur nach SvB (2020).....	20
Abb. 19: Entwicklung des sekundären (obere Tabelle) und tertiären Sektors (untere Tabelle) im Landkreis Zwickau (Gegenüberstellung 2008 und 2020).....	21
Abb. 20: Branchenportfolio-Analyse Landkreis Zwickau mit Bezugsgröße Deutschland.....	22
Abb. 21: Shift-Share-Analyse Landkreis Zwickau mit Deutschland (links: absolute Differenz der SvB, rechts: prozentuale Differenz der SvB).....	24
Abb. 22: Shift-Share-Analyse Landkreis Zwickau mit Freistaat Sachsen (links: absolute Differenz der SvB, rechts: prozentuale Differenz der SvB).....	25
Abb. 23: Betriebsstätdendichte Landkreis Zwickau (Vergleich „Anzahl der Betriebe je qkm“ mit Deutschland 2020).....	26
Abb. 24: Clusteranalyse Landkreis Zwickau (Bezugsgröße Deutschland, rel. Veränderung 2020 ggü. 2009).....	26
Abb. 25 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	35
Abb. 26: Aufbau des Trendmodells.....	40
Abb. 27: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ).....	41
Abb. 28 Beschäftigtenprognose für den Landkreis Zwickau (2020 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort.....	42
Abb. 29: Flächenbedarf entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2021-2035).....	43
Abb.30: Darstellung der Prognosewerte zum Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Zwickau.....	45

Abb.31: Vorhandene Baulandpotenziale im Landkreis Zwickau (Angaben in Hektar, netto).....	47
Abb.32: Baulandpotenziale unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit (Angaben in netto)	49
Abb.33: Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (in Hektar, brutto)	50
Abb.34: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2022-2035) und vorhandenen Baulandpotenzialen (unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit)	52
Abb.35: Gegenüberstellung von 1.Bilanz (bis 2035) und Entwicklungsflächen gemäß FNP	53
Abb.36: Kriterienraster für die Bewertung der Suchräume	56
Abb.37: Als geeignete bewertete Suchräume im Landkreis Zwickau.....	57

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Im Südwesten Sachsens gelegen, ist der Landkreis Zwickau auf einer Fläche von 959 Quadratkilometern der zugleich einwohnerstärkste, als auch am dichtesten besiedelte Flächenkreis. Zudem befindet er sich mit seinen rund 125.000 Beschäftigten (Stand: Juni 2019) im industriell geprägten Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau, der einen hohen Anteil des produzierenden Gewerbes, insbesondere der Automobilindustrie sowie des Maschinen- und Anlagenbaus (vgl. Abb. 1), aufweist.

Abb. 1: Branchenkarten, links: „Automobilindustrie in Sachsen“, rechts: „Maschinen- und Anlagenbau in Sachsen“ (Ausschnitt des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau)



Quelle: Wirtschaftsförderung Sachsen

Im Jahr 2018 entstand das „IREK Zwickau 2030“, in welchem dem Handlungsfeld „Gesicherter und Innovativer Wirtschaftsstandort“ eine zentrale Bedeutung beigemessen wurde. Mit der Umsetzung der Leitprojekte des IREK ist die AG Zwickau betraut. Ziel ist es, die Attraktivität des Landkreises Zwickau als Lebens- und Arbeitsort zu steigern. Um dies zu gewährleisten, soll in erster Linie die Ansiedlung neuer attraktiver Unternehmen gesichert sowie die Abwanderung bestehender Unternehmen verhindert werden.

Vor diesem Hintergrund muss der Landkreis Zwickau ausreichend Gewerbeflächen bereitstellen, die unter qualitativen und quantitativen Aspekten geeignet sind, um von den einschlägigen Unternehmen nachgefragt zu werden. Aktuell finden sich von den 33 Kommunen in der Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH verfügbare Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 91,5 ha. Jedoch werden viele dieser Flächen bereits über einen längeren Zeitraum angeboten, was entweder auf eine unzureichende Eignung aus Unternehmenssicht hindeuten könnte, oder andere Gründe dafür verantwortlich sind, dass diese Flächen bisher nicht erfolgreich vermarktet werden konnten.

Das Gewerbeflächenkonzept soll dazu dienen, bestehende Flächenpotenziale (Baulandpotenzial und Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan) zu benennen, ungeeignete Flächen zu identifizieren und ggf. neue Potenziale (Suchräume) zu heben. Neben der Ermittlung der Eigentumsituation werden die Flächen einer fachlichen Bewertung (v.a. aus Sicht der nachfragenden Unternehmen) unterzogen. Neben der Erarbeitung einer Vorschlagsliste besonders geeigneter Flächenpotenziale muss herausgearbeitet und begründet werden, welche Hinderungsgründe oder Mängel bei bestehenden Flächen bisher eine Veräußerung verhindert

haben. In einem zweiten Schritt erfolgt hierüber die Einschätzung der Marktgängigkeit aller Baulandpotenziale. Flächen mit starken bzw. nicht überwindbaren Vermarktungshemmnissen können in diesem Schritt für die zukünftige Angebotspolitik entfallen.

Darüber hinaus erfolgt die Erstellung einer methodisch gesicherten Bedarfsprognose differenziert nach Standorttypen (u.a. „Logistikstandort“, „wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“), über die anschließend eine Bilanz mit den vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen erstellt wird. Sollte nach der Gegenüberstellung der Baulandpotenziale unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit sowie den Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan mit dem prognostizierten Bedarf bis zum Jahr 2035 ein Angebotsdefizit bestehen, werden abschließend weitere Potenzialtypen aufgezeigt. So werden auch Suchräume aufgezeigt und bewertet, die aktuell keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen. Zusätzlich wird auch auf leerstehende und untergenutzte Gewerbeimmobilien eingegangen, die in diesem Konzept nicht genauer untersucht wurden, die aber als zusätzliche Quelle künftiger Flächenangebote näher untersucht werden müssten.

2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

Der Gewerbeflächenbedarf wird wesentlich durch die Wirtschaftsstruktur, demografische Faktoren, sowie durch globale und nationale Entwicklungstrends der Realwirtschaft beeinflusst, die langfristig wirksam sind. Einige dieser oftmals als „Megatrend“¹ bezeichneten Einflussfaktoren können bisweilen dazu führen, dass sich die bisherigen Trendlinien auch wandeln und neue Schwerpunktsetzungen bei der Gewerbeflächenpolitik an Bedeutung erlangen.

Im Folgenden werden die Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen, die Standortbedingungen sowie die Branchenstruktur und Kompetenzfelder des Landkreises Zwickau genauer beleuchtet.

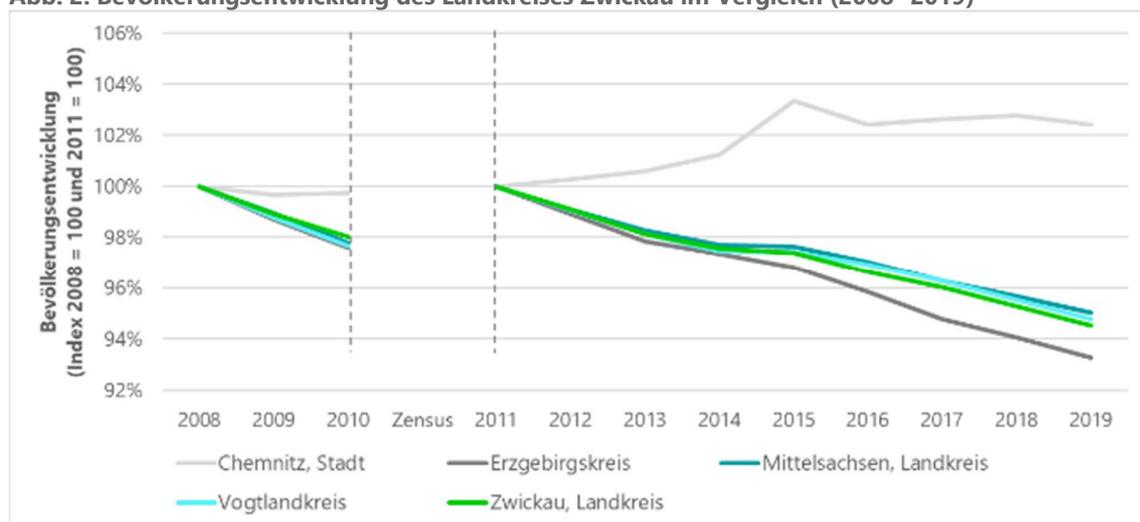
2.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Der demografische Wandel mitsamt der sich deutlich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen gilt als einer der wesentlichen Treiber mittel- bis langfristiger Veränderungen am Arbeitsmarkt, ebenso wie bei den bisherigen sozialen Sicherungssystemen, der Wirtschaftsentwicklung oder auch der Siedlungsstruktur. Denn nicht nur quantitativ, sondern auch im Hinblick auf den damit einhergehenden Wertewandel in der Gesellschaft, ist mit langfristig wirksamen Veränderungen und auch Umbrüchen zu rechnen.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Innerhalb des Zeitraumes 2008 bis 2010, vor dem Zensus 2011, nahmen alle beobachteten Landkreise, bis auf die Stadt Chemnitz, einen stark negativen Verlauf ein.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Zwickau im Vergleich (2008- 2019)



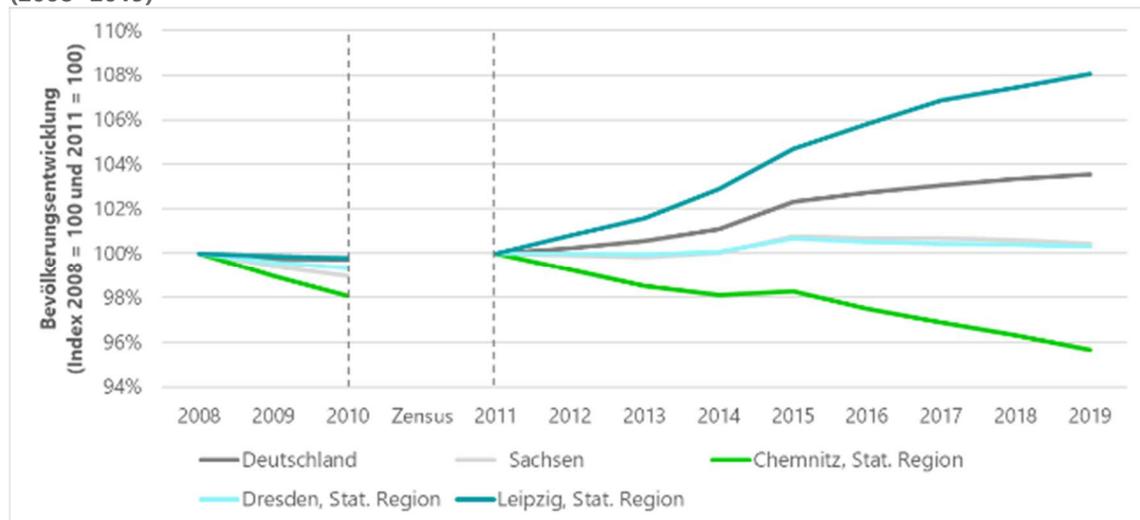
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

1 Die zentralen Trends unserer Zeit lassen sich grundsätzlich folgenden Themenfeldern zuordnen: 1.) Ökonomischer und technischer Wandel, 2.) Demographischer Wandel, 3.) Wertewandel und Individualisierung, 4.) Globalisierung und Mobilität, 5.) Klimawandel und Nachhaltigkeit sowie 6.) Digitalisierung und Virtualisierung.

Diese Entwicklung setzte sich auch im **Betrachtungszeitraum 2011 bis 2019** fort. Bis auf die Stadt Chemnitz nahm die Bevölkerung in allen Kreisen zwischen -5 % bis -7 % ab. Die gesamte Region Chemnitz weist zwischen 2011 bis 2019 eine negative Entwicklung von rd. 4 % auf. Im Regionen-Vergleich zeigt sich im Betrachtungszeitraum, dass die Region Chemnitz schlechter abschneidet. Die Region Leipzig nahm im Vergleich zum Freistaat Sachsen und zu Gesamtdeutschland einen überdurchschnittlichen Verlauf.

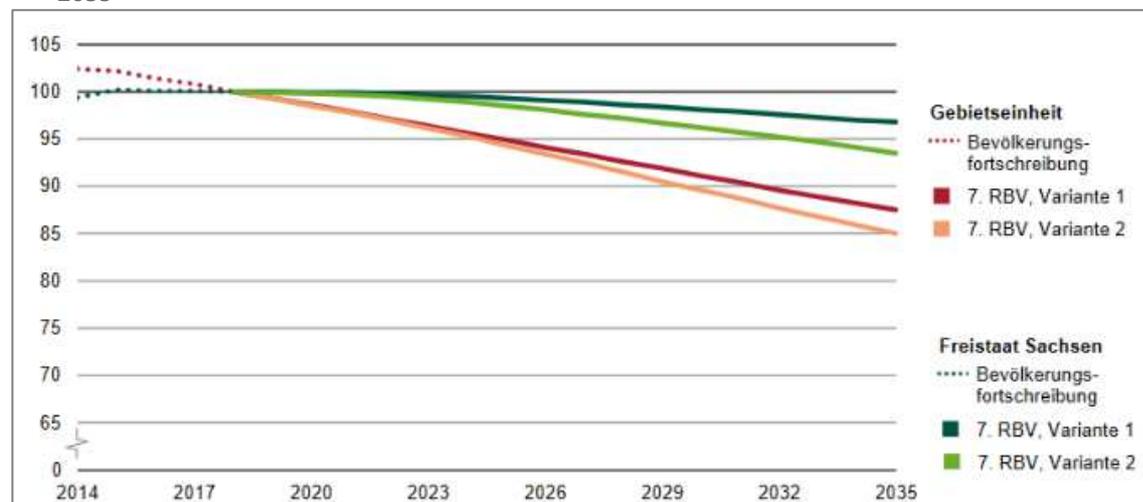
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Sachsen, Deutschland und den stat. Regionen (2008- 2019)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Der Landkreis Zwickau weist bis zum Jahr 2019 eine negative Entwicklung auf. Lag die Einwohnerzahl im Jahr 2011 noch bei rd. 333.300, so wurden im Jahr 2019 mit rd. 315.000 EW über 18.500 EW weniger verzeichnet, was einer Abnahme von rd. 5,5 % entspricht. Schließlich kann die Bevölkerungsentwicklung als ein zentraler Indikator der Attraktivität interpretiert werden – und zwar für diejenigen Zielgruppen, die sich durch eine hohe Mobilität auszeichnen, also insbesondere für Personen in Ausbildung sowie solche im erwerbsfähigen Alter insgesamt.

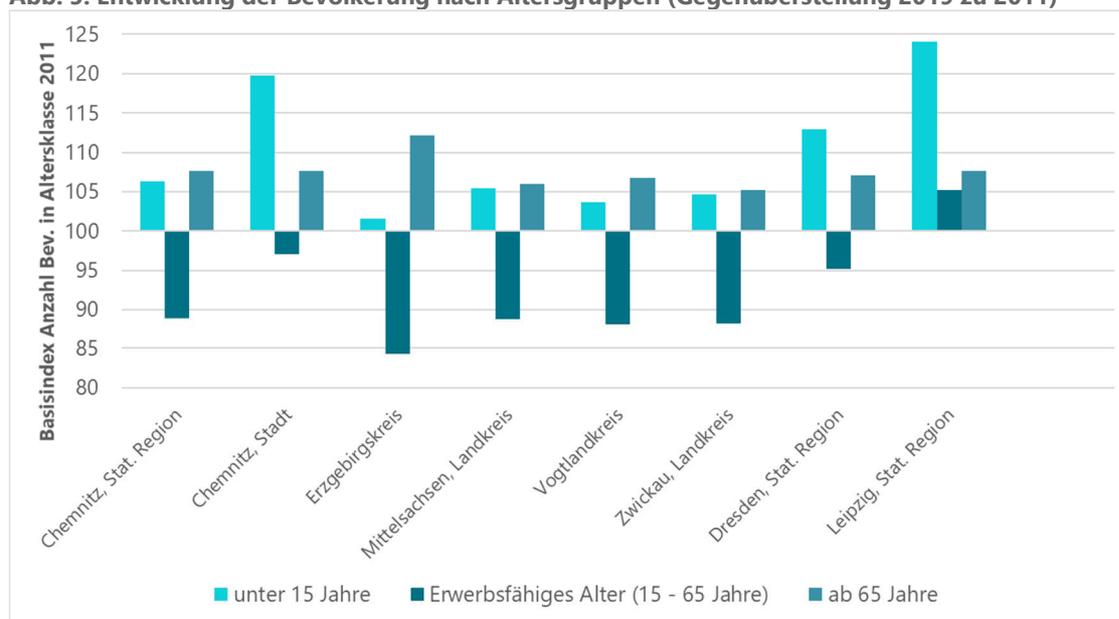
Abb. 4: Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen und Landkreis Zwickau (=Gebietseinheit) 2014 bis 2035



Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen

Die negative Bevölkerungsentwicklung sollte für die zukünftigen Planungen des Landkreises berücksichtigt werden. Denn auch für die nächsten Jahre wird mit einem sinkenden Bevölkerungsvolumen zu rechnen sein, wie u.a. die Resultate der **aktuellen regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung** für den Freistaat Sachsen ² zeigen (vgl. Abb. 4). Mit dem Ausgangswert von 2018 wird bis 2035 demnach für den Landkreis Zwickau mit einer Abnahme von mindestens 12,5% zu rechnen sein. Vor allem die Altersklassen der 30- bis unter 70-jährigen ist davon stark betroffen, wohingegen die ab 70-jährigen einen deutlichen Zuwachs erleben. Zukünftig wird die Bevölkerung schrumpfen und altern.

Abb. 5: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen (Gegenüberstellung 2019 zu 2011)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Bei einer Differenzierung der **Bevölkerung nach Altersstruktur** wird seit 2011 eine Abnahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (rd. -12 %) sowie eine Zunahme der unter 15- und ab 65-jährigen in allen Gebietskörperschaften der stat. Region Chemnitz deutlich. Dabei nahmen die ab 65-jährigen (rd. +7,5%) leicht mehr zu als die unter 15-jährigen (rd. +6%). Demgegenüber kann die Entwicklung in den stat. Regionen Dresden und Leipzig als deutlich positiver angesehen werden, die vor allem bei den unter 5-jährigen starke Zuwächse im Beobachtungszeitraum verzeichnen.

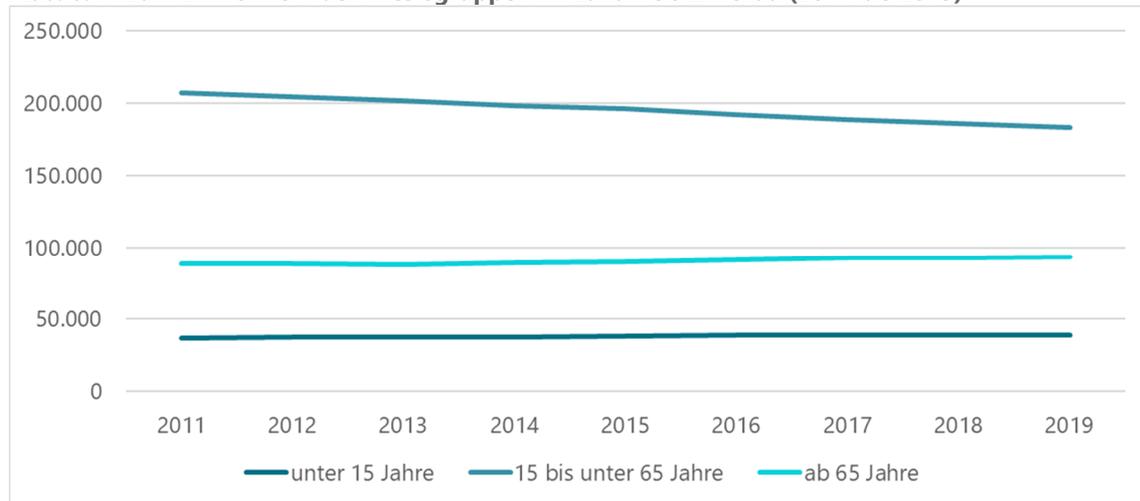
Der Landkreis Zwickau weist eine Abnahme der Erwerbstätigen auf dem Niveau der stat. Region Chemnitz auf, während der Anteil, der ab 65-jährigen minimal stärker stieg als der unter 15-jährigen. Insgesamt sind im Landkreis Zwickau im Jahr 2019 deutlich weniger unter 65-jährige vorhanden als noch im Jahr 2011 (245.000 ggü. 222.000). Die Zahl der (potenziellen) Erwerbstätigen ist deutlich gesunken, wohingegen die Zahl der ab 65-jährigen auf 93.300 um rd. 4.500 zunahm (vgl. Abb. 6).

Übertragen auf den Jugend- und Altenquotienten, bei denen die unter 15-jährigen und ab 65-jährigen ins Verhältnis zu den Personen im erwerbsfähigen Alter gesetzt werden, zeigt sich infolgedessen eine Zunahme beider Quotienten. Dabei stieg der Altenquotient von 0,43 auf 0,51. Auf

² Vgl. 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen

10 Erwerbstätige kommen somit aktuell 5 Personen über 65 Jahre. Der Jugendquotient stieg demgegenüber von 0,18 auf 0,21. Der Gesamtquotient, als Summe der Alten- und Jugendquotienten, weist einen Wert von 0,72 auf.

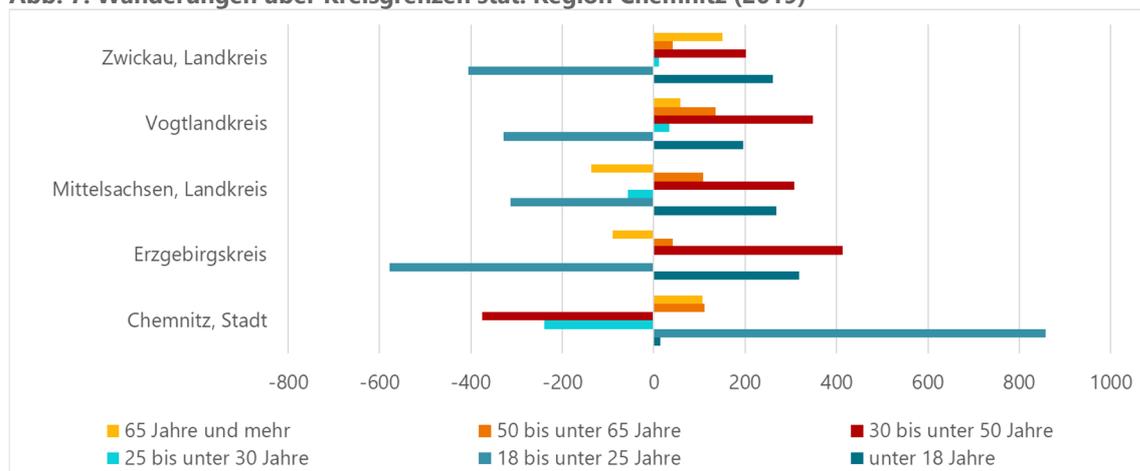
Abb. 6: Anzahl Einwohner nach Altersgruppen im Landkreis Zwickau (2011 bis 2019)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Bei einer Betrachtung der **räumlichen Bevölkerungsbewegung** wird deutlich, dass Zwickau im Jahr 2019 in nahezu allen Altersklassen einen positiven Wanderungssaldo aufweist. Der stärkste Zuwachs fand in der Klasse der unter 18-jährigen (+260) statt, gefolgt von den 30- bis unter 50-jährigen (+201). Der geringste Zuwachs bestand bei den 25- unter 50-jährigen (+12), wohingegen die 18- bis unter 25-jährigen eine deutliche Abnahme (-406) erlebten. Dieser Trend ist bereits seit 2016 zu erkennen. Pauschal kann festgehalten werden, dass die jungen Erwachsenen den Landkreis Zwickau verlassen, aber im Alter ab 30 Jahren wieder zurückkehren.

Abb. 7: Wanderungen über Kreisgrenzen stat. Region Chemnitz (2019)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Landkreis Zwickau einen Bevölkerungsrückgang seit 2011 verzeichnet (-5,5%) und die Prognose bis 2035 auf eine weitere Abnahme hindeutet. Bei einer Differenzierung nach Altersgruppen zeigt sich, dass die Bevölkerung altert. Während die Popula-

tion der unter 15-jährigen und ab 65-jährigen um jeweils rd. 5% zunimmt, verzeichnen die Erwerbstätigen eine Abnahme von über 10% bis zum Jahr 2019. Aus dieser Entwicklung wird eine leichte Verschiebung hin zum höheren Alter ersichtlich.

Die Abnahme der Bevölkerung ist nicht auf die räumliche Bevölkerungsbewegung, sondern auf die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle), zurückzuführen, denn seit 2014 verzeichnet der Kreis ausgeglichene oder positive Wanderungssaldi.

2.1.2 Schulbildung nach Abschlussart und Qualifikationsstruktur

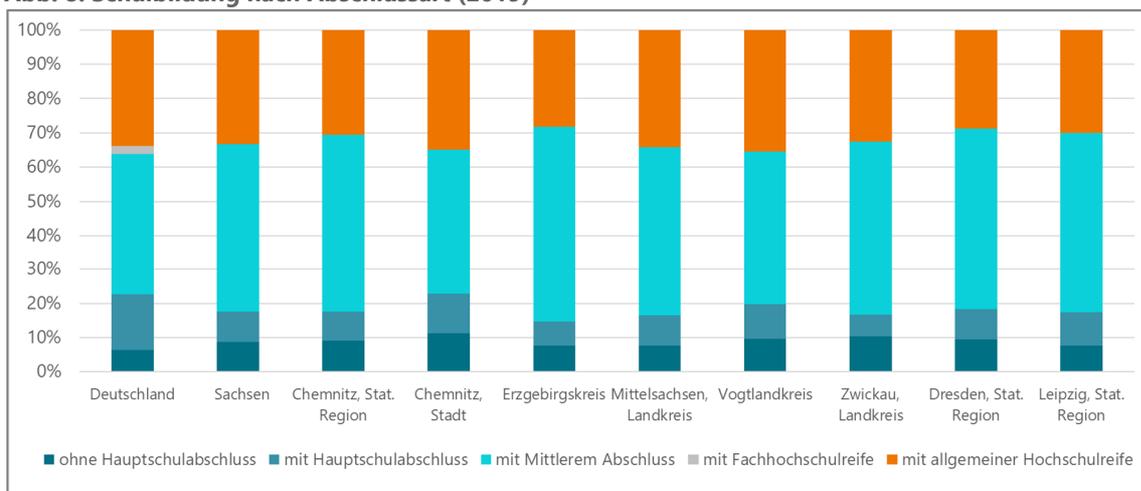
Für die weitere Stärkung des Landkreises Zwickau muss der Bedarf an Fachkräften mit Priorität thematisiert werden. Durch immer komplexere Arbeitsinhalte und den dadurch benötigten Fachkräften, ist die Entwicklung der zukünftigen Arbeitnehmer im Hinblick auf deren schulische Qualifikation von essenzieller Bedeutung.

Für den Landkreis lässt sich folgende Entwicklung festhalten:

- Der Anteil der Personen mit allgemeiner Hochschulreife liegt im Jahr 2019 bei rd. 32,6 % und konnte somit seit 2010 (30,4 %), einen Anstieg um über 2% verzeichnen (Deutschland 34,6 %).
- Die Mehrheit der Einwohner besitzt einen mittleren Schulabschluss (50,8 %).
- Bei einem Vergleich mit dem bundesdeutschen Durchschnitt, weist Zwickau ähnliche Anteile in allen Bereichen der Schulbildung auf.

Innerhalb der statistischen Region Chemnitz bestehen Unterschiede zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten. Vor allem die Stadt Chemnitz und der Vogtlandkreis weisen mit jeweils 34,9% und 35,4 % bei der Abschlussart der allgemeinen Hochschulreife, einen höheren Anteil als der Bundesdurchschnitt auf, wohingegen der Erzgebirgskreis deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt des Freistaates Sachsen und dem Bundesdurchschnitt liegt. Deutlich wird auch bei den Bildungsabschlüssen, dass die Nische ohne Hauptschulabschluss im Landkreis Zwickau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 5%) relativ hoch ist (10,4%).

Abb. 8: Schulbildung nach Abschlussart (2019)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021

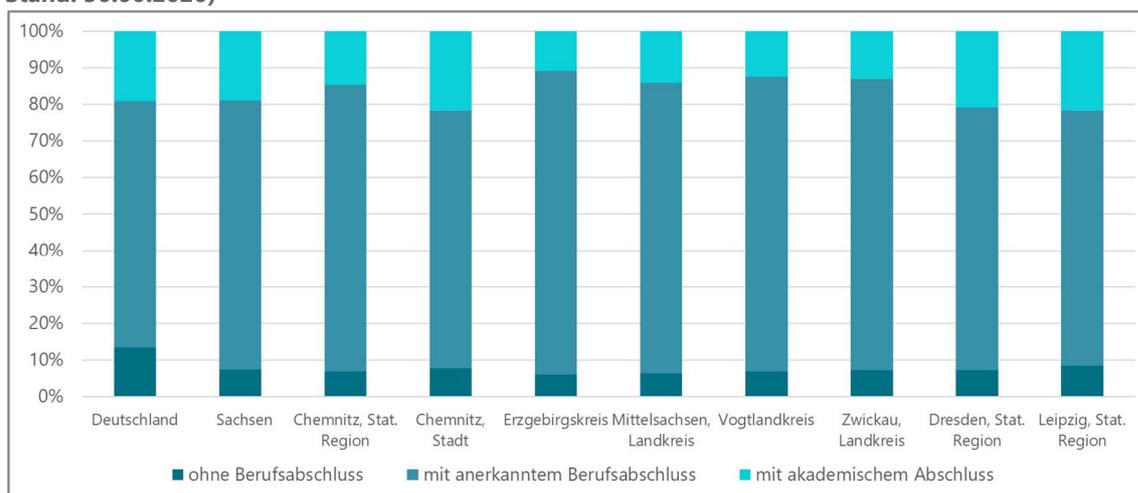
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Durch den technologischen Fortschritt und der damit verbundenen Transformation zur Wissensgesellschaft werden viele Arbeitsprozesse in Zukunft ein höheres Verständnis in der Anwendung

erfordern. Viele Betriebe setzen bereits heute für eine Berufsausbildung die allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife voraus. Zudem befindet sich in der Region die Technische Hochschule Zwickau sowie die Berufsakademie Glauchau, die mit Studiengängen an den Standorten Zwickau und Glauchau vertreten sind. Trotz der beiden Institutionen ist im Landkreis kein erhöhter Zuwachs an Absolventen mit Hochschulreife zu verzeichnen. Die Betrachtung der Schulbildung nach Abschlussart liefert aber zumindest für die ansässigen Unternehmen und Hochschulen im Landkreis einen ersten Überblick über potenzielle Auszubildende und Studenten.

Bei der Betrachtung des Berufsabschlusses wird deutlich, dass der Anteil mit akademischen Abschluss, wie in der gesamten stat. Region (außer der Stadt Chemnitz), deutlich geringer vertreten ist als im Vergleich zu Deutschland (-6,1%). Jedoch ist auch der Anteil ohne Berufsabschluss deutlich geringer (-6,3%)

Abb. 9: Qualifikationsstruktur (SvB am Arbeitsort nach Art des beruflichen Ausbildungsabschlusses; Stand: 30.06.2020)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

2.1.3 Wertewandel und Individualisierung

Mit der demografischen Entwicklung gehen auch soziale Veränderungen einher, die sich vorrangig indirekt auf die Wirtschaftsstruktur und Rauminanspruchnahme für wirtschaftliche Zwecke auswirken.

So lässt sich in den vergangenen Jahrzehnten beobachten, dass beispielsweise die Bindung des einzelnen Bewohners oder Mitarbeiters an die „eigene“ Stadt bzw. das Unternehmen tendenziell nachlässt (z. B. höhere Fluktuation der Beschäftigten). Die Ursachen sind nicht nur konjunkturell und betriebsintern zu suchen, sondern in wachsendem Maße auch durch verändertes Verhalten der Beschäftigten (z. B. Selbstverwirklichungsziele) zu begründen, so dass die Arbeitswelt der Wissensgesellschaft zu einem Mix aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgebern, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitansprüchen wird.

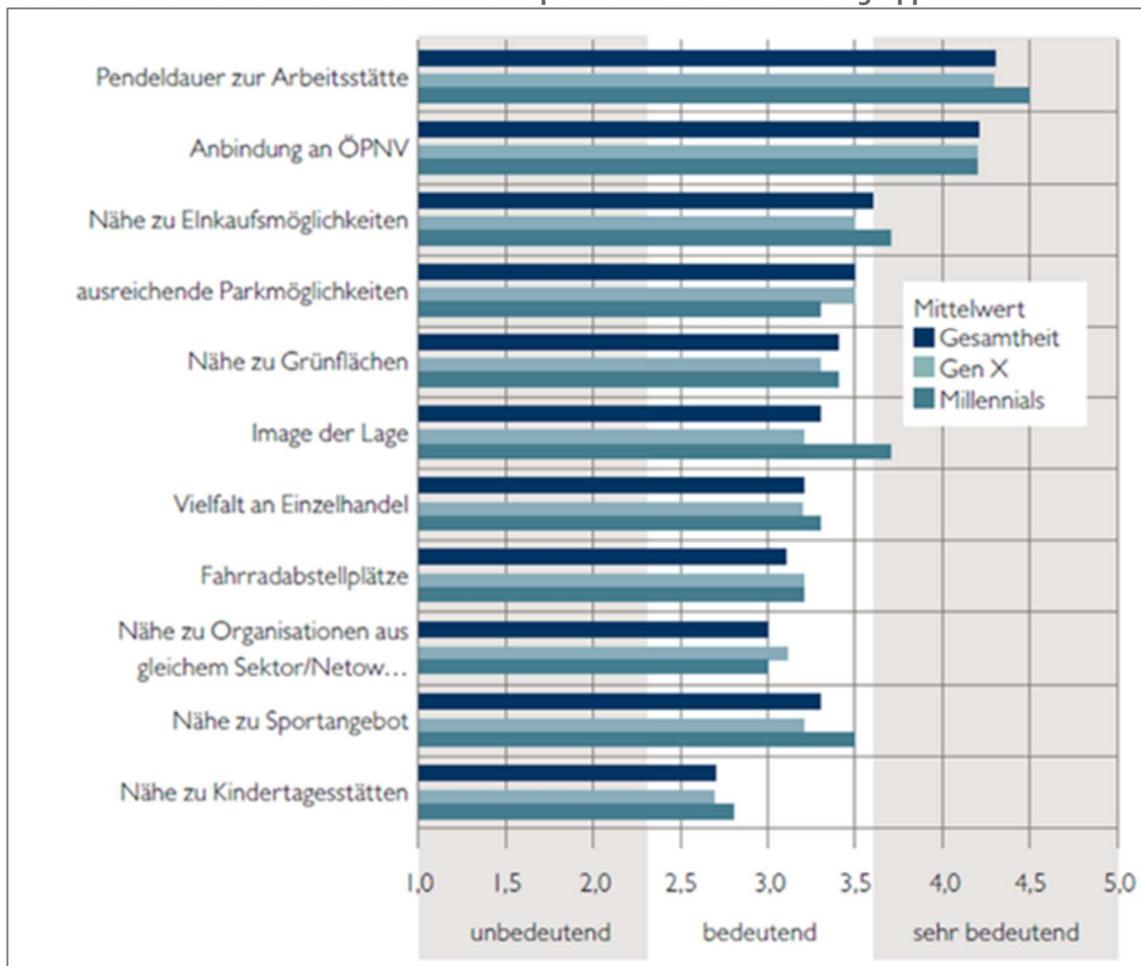
Damit verbunden sind auch zunehmende qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsorten,³ was wiederum Auswirkungen auf die Ansiedlungs- /Investitionsentscheidungen und

³ Wachsende Ansprüche an die Attraktivität des Arbeitsumfeldes mit viel Freiräumen und Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung sowie einer hohen Bereitschaft, diese auch einzufordern, werden häufig v.a. den zwischen 1980 und 2000

die Personalpolitik der Unternehmen hat. Dieser Prozess geht mit der Tertiärisierung der Wirtschaft einher, die sich sowohl auf einen wachsenden Anteil des Dienstleistungssektors insgesamt als auch auf die Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten innerhalb der Produktion bezieht.

Die steigenden Anforderungen der Mitarbeiter, die im Zuge der Fachkräftesicherung weiter an Relevanz gewinnen, betreffen ebenso das unmittelbare, wie auch das mittelbare Umfeld des Arbeitsplatzes. Aktuelle Befragungen (vgl. Abb. 10) zeigen z. B., dass sich der Wunsch-Büroarbeitsplatz oftmals in einem anregenden, urbanen Umfeld befindet, welches die Anforderungen des Einzelnen zu befriedigen vermag.

Abb. 10: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*



Anmerkung: * Generation X (Gen X): Geburtsjahrgänge ab 1965 bis 1980; Millennials: Geburtsjahrgänge zwischen 1980 und 2000.

Quelle: Catella Research (2017): Der Arbeitsplatz der Zukunft. Ergebnisse einer Umfrage zum Zusammenhang zwischen Arbeiten und Büronutzung

Beispielsweise sollte die Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstätte möglichst gering und die Parkplatzsuche mit wenig Aufwand verbunden sein. Idealerweise liegt zugleich eine hervorragende ÖPNV-Anbindung vor, so dass gänzlich auf die Nutzung des (eigenen) Pkw verzichtet werden kann. Auch die Ansprüche an die Umfeld- und Straßenraumgestaltung wachsen, wobei sich Attraktivität und Image der Lage durch Faktoren wie die Nähe zu (öffentlichen) Grünflächen, ein

Geborenen (sog. Generation Y bzw. Millennials) nachgesagt, die durch einen technikaffinen Lebensstil geprägt sind, können aber sicherlich als zunehmend allgemeingültig betrachtet werden.

reiches gastronomisches Angebot im direkten Umfeld sowie einen Städtebau auszeichnet, der den Repräsentationsbedürfnissen der Betriebe (z. B. hins. Architektur/ Stadtgestalt) gerecht wird. Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende Prognosen schon vor mehr als 10 Jahren erstellt wurden (Auswirkungen von „Telearbeit“), sich allerdings nie in dem erwarteten Maße erfüllt haben. Aller Voraussicht nach wird es künftig zwar immer häufiger ein Nebeneinander verschiedener Arbeitsformen und auch -räume geben (z. B. auch durch zunehmende Nutzung von Cloud-Dienstleistungen befördert). Jedoch erfordert v.a. die arbeitsteilige Innovation auch ein besonderes Maß an Wissensteilung, also die Übertragung von kodifiziertem und implizitem Wissen. Der Transfer impliziten Wissens bedarf dabei wiederum des Face-to-Face-Kontaktes. Zu „wissen, was“ ist gegenüber einem „wissen, wie“ schwer fassbar. Dementsprechend ist auch im Informationszeitalter keine „Auflösung des Raumes“ anzunehmen.

Alle aktuellen Untersuchungen und Befragungen von Unternehmen in den „Pandemie- Jahren 2020/21“ zeigen, dass nicht die Erwartung besteht (sowohl bei den verantwortlichen Geschäftsleitungen als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern), dass die temporär zunehmende Inanspruchnahme von Homeoffice- Angeboten zu einem signifikant geringeren Flächenbedarf der Gewerbebetriebe führt.

Als weitere Effekte, die sich auf Flächeninanspruchnahmen auswirken, sind Trends des zurzeit noch weiter zunehmenden E-Commerce, sowie allgemein in der Gebrauchsgüterindustrie zu beachten: Als Folge der Individualisierung mit der Forderung nach immer größerer (Modell)Vielfalt wächst bspw. auch die benötigte Kapazität der Lagerhaltung erheblich.

2.2 Wirtschaftsstrukturanalyse

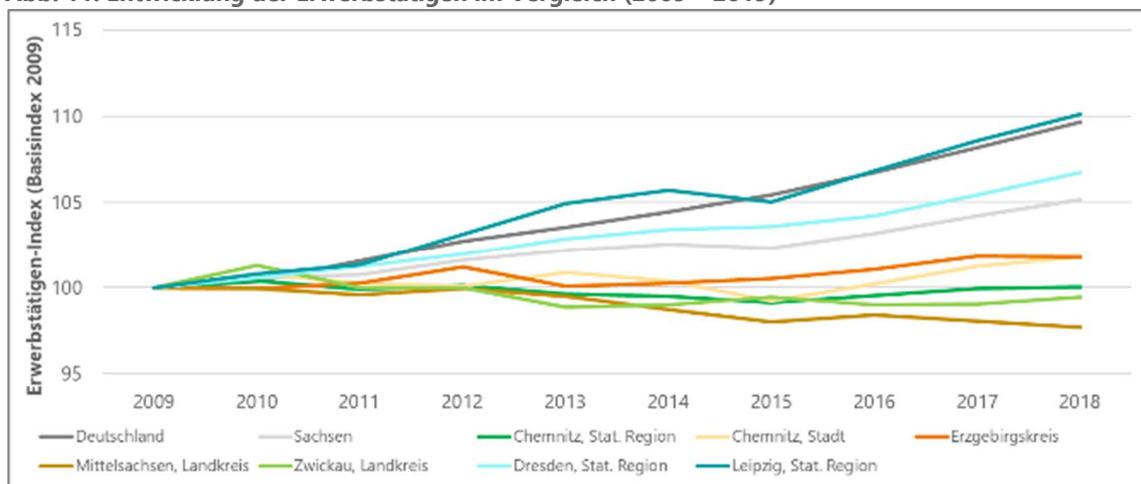
Die volkswirtschaftliche und soziale Entwicklung eines Standortes wird neben der demografischen Entwicklung (Kap. 2.1) maßgeblich von der Wirtschaftsstruktur bestimmt.

Nachfolgend werden die bisherige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vertieft (Kap. 2.2.1; 2.2.2) sowie die Wirtschaftsstruktur des Landkreises und insbesondere die Branchenstruktur und Kompetenzfelder (Kap. 2.2.3; 2.2.4) dargestellt. Hieraus lassen sich wichtige Rückschlüsse auf die Standortanforderungen ziehen, auf die im Anschluss eingegangen wird (Kap. 3).

2.2.1 Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Die **Zahl der Erwerbstätigen** (ET) in der Region Zwickau entwickelte sich im Betrachtungszeitraum zwischen 2009 und 2018 von rd. 159.800 auf rd. 159.300 leicht negativ, was einer prozentualen Abnahme von rd. -0,7 % entspricht und somit verhältnismäßig gering ausfällt (der Bundesdurchschnitt liegt in diesem Zeitraum allerdings bei rd. +10 %). Da sich die Beschäftigtenentwicklung nach 2015 positiv entwickelte und bis 2019 wieder leicht um über 1 % wuchs, ist davon auszugehen, dass dies auch mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Erwerbstätigkeit insgesamt verbunden ist.

Abb. 11: Entwicklung der Erwerbstätigen im Vergleich (2009 – 2019)



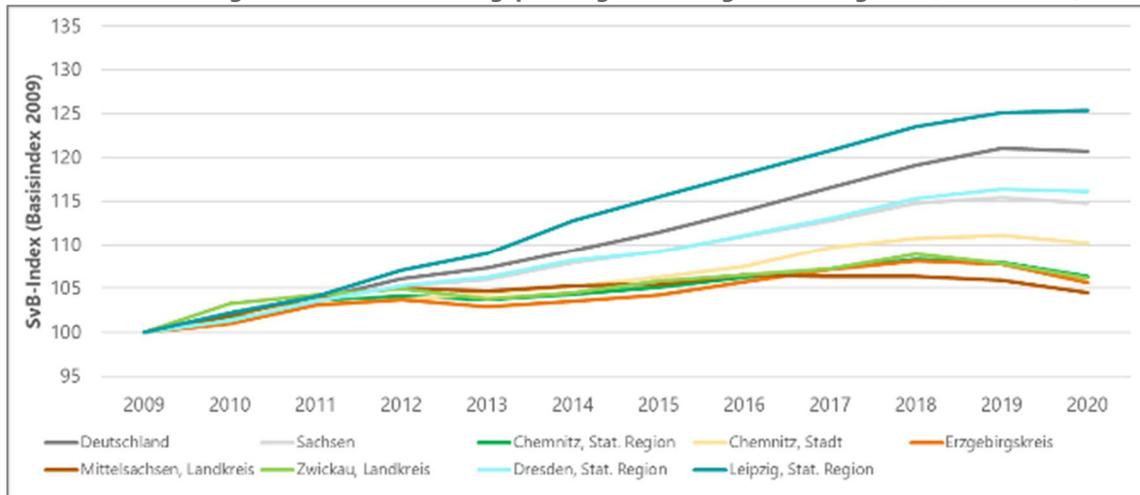
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Die Entwicklung der Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**⁴ Personen (SvB) verlief im Betrachtungszeitraum zwischen 2009 und 2020 insgesamt günstig und stieg von rd. 118.054 SvB auf zuletzt rd. 123.543 SvB (+6%). Verglichen mit anderen Landkreisen im näheren Umfeld wuchs die Zahl der SvB in Zwickau leicht stärker als im Erzgebirgskreis und Mittelsachsen. Gegenüber Deutschland und dem Freistaat Sachsen nimmt der Landkreis einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert ein. Die stat. Region Chemnitz hingegen liegt auf einem ähnlichen Niveau.

⁴ Nicht zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zählen Beamtinnen und Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige, Berufs- und Zeitsoldaten; desgleichen die ausschließlich geringfügig Beschäftigten. Erwerbstätige setzen sich aus den SvB und Nicht-SvB zusammen.

Abb. 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich (2009 – 2020)



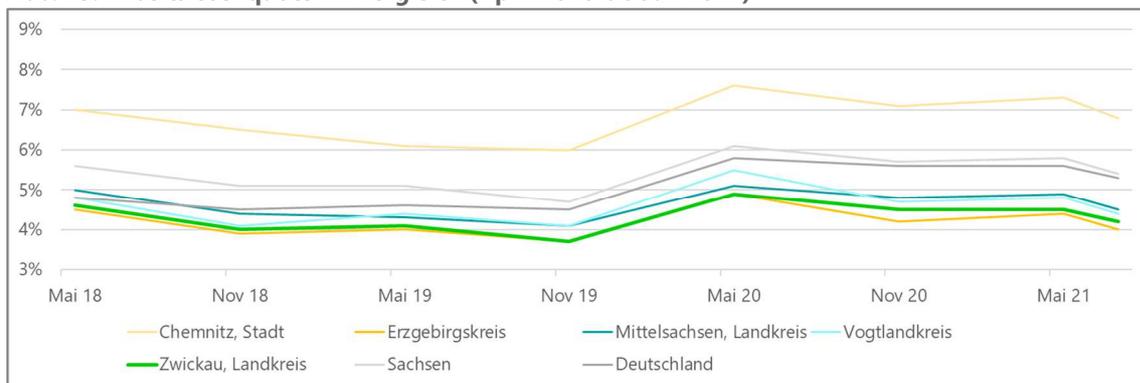
Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Die Beschäftigtenzahl wuchs in allen Vergleichsregionen gegenüber dem Ausgangsjahr 2009 an, wobei die stat. Region Leipzig mit rd. 25%, gefolgt vom bundesdeutschen Durchschnitt mit rd. 20%, den stärksten Anstieg der SvB verzeichnete.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl ist in erster Linie durch die vorherrschende Wirtschaftsstruktur und die Markterschließung zu erklären (bzw. auch durch das Management der Betriebe; siehe dazu auch die weiteren Ausführungen von Kap. 2.2.3 bis 2.3.4).

Abb. 13: Arbeitslosenquote im Vergleich (April 2018 bis Juli 2021)

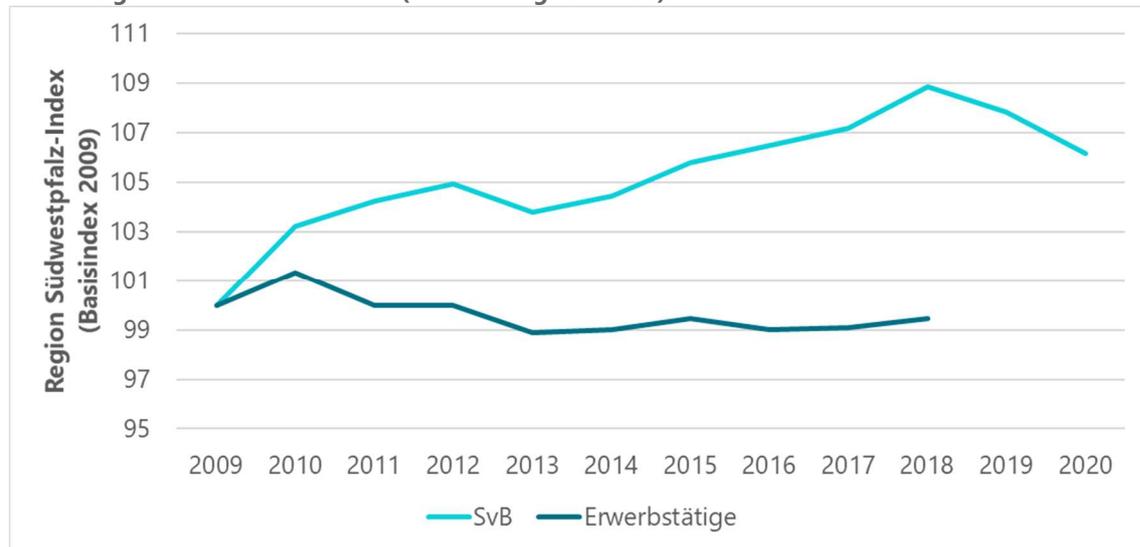


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das insgesamt leichte Wachstum im Betrachtungszeitraum ging mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit einher. So konnten in den letzten Jahren neue Tiefwerte in Bezug auf die Arbeitslosenquoten erzielt werden, wenn auch in Folge der Corona-Krise ein leichter Anstieg zu verzeichnen war (vgl. Abb. 13). Diese vergleichsweise günstige wirtschaftliche Ausgangslage bietet einige Potenziale, um z. B. überfällige infrastrukturelle Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen mit noch mehr Nachdruck umzusetzen. Denn mit der allgemeinen Zunahme der Beschäftigtenzahlen ergeben sich auch weitere Möglichkeiten mit positiver Wirkung auf die Investitionsfähigkeit (z. B. Primärsaldo). Zunächst sanken die Quoten bis zum November 2019 im Landkreis auf unter 4,0 %, stiegen jedoch in der Folge der Corona-Pandemie bis Mai 2020 wieder deutlich an. Seitdem sinkt die Quote wieder und ist auf einem guten Weg das niedrige Niveau von November 2019 wieder zu erreichen.

Abb. 14: Gegenüberstellung Entwicklung Erwerbstätiger und sozialversicherungspflichtig Beschäftigter – Landkreis Zwickau (Entwicklung seit 2009)

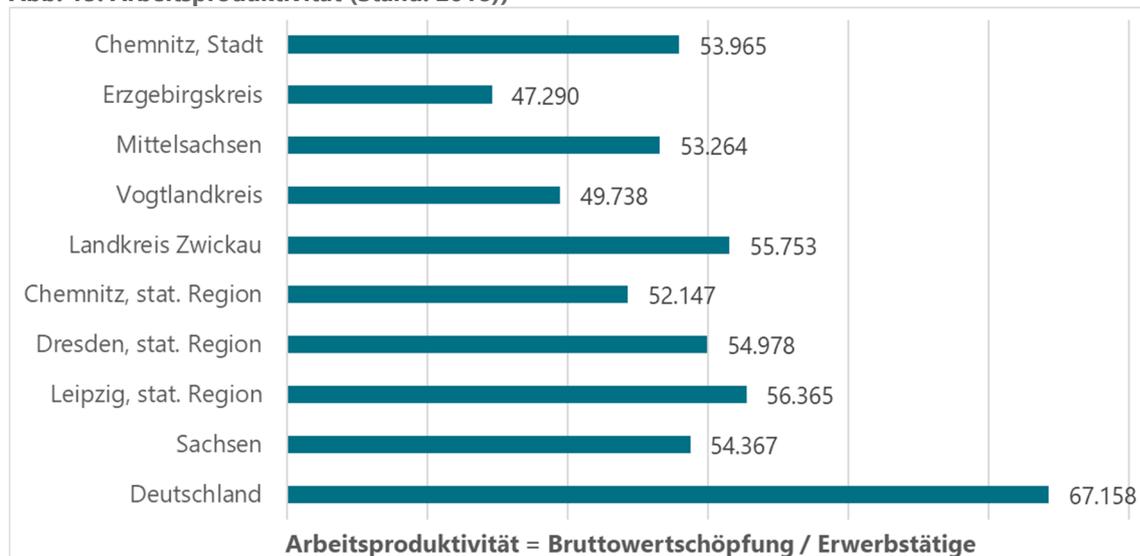


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Aus der zusammenfassenden Betrachtung der Erwerbstätigenanzahl (ET) und der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB), wird deutlich, dass, obwohl bundesweit in den Jahren nach der Wirtschafts- und Finanzkrise ein starker, fast konstanter konjunktureller Aufschwung stattfand, eine leicht negative Entwicklung in den Jahren 2010 bis 2013 zu verzeichnen war.

Die Gründe für diese temporäre negative Entwicklung sind nur teilweise durch Rückgänge bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen (2013) zu erklären. Ein Sinken der Erwerbstätigen bei gleichzeitigem Anstieg der SvB spricht somit für eine Abnahme der Anzahl an Beamtinnen und Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen, Berufs- und Zeitsoldaten; und letztlich der ausschließlich geringfügig Beschäftigten, also allen Erwerbstätigen, die nicht zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zählen.

Abb. 15: Arbeitsproduktivität (Stand: 2018)



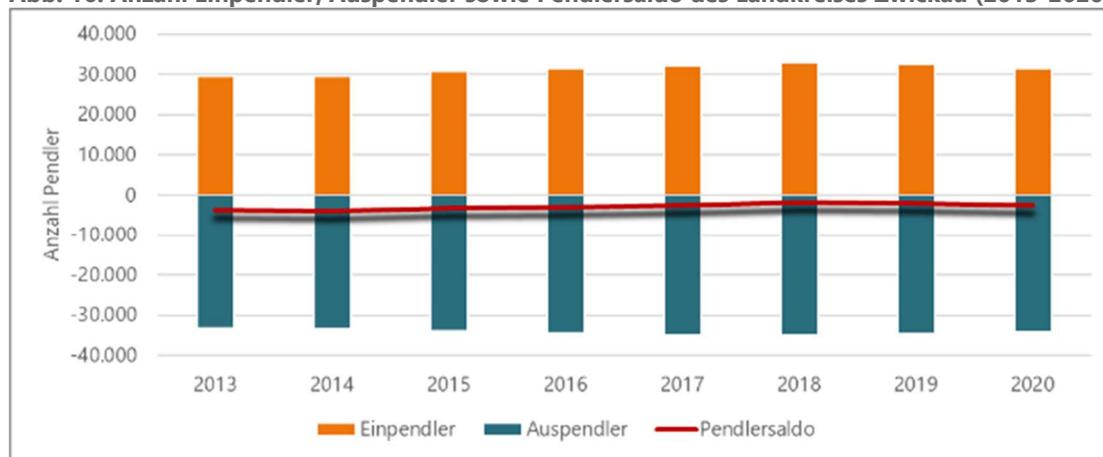
Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; 2018
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Bei einer Betrachtung der Arbeitsproduktivität wird deutlich, dass Zwickau, vor allem durch das stark besetzte produzierende Gewerbe, den höchsten Wert innerhalb der statistischen Region Chemnitz aufweist. Damit bewegt sich der Landkreis über dem sächsischen, liegt jedoch noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

2.2.2 Pendlerverflechtungen

Der Pendlersaldo des Landkreises Zwickau ist im gesamten Beobachtungszeitraum (2013-2020) leicht negativ. seit 2018 nimmt die Zahl der Einpendler leicht ab, während die Zahl der Auspendler auf nahezu konstantem Niveau bleibt.

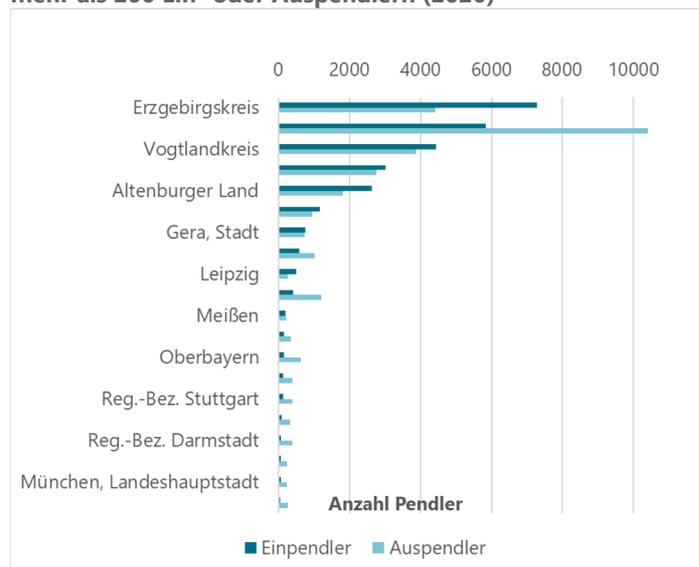
Abb. 16: Anzahl Einpendler, Auspendler sowie Pendlersaldo des Landkreises Zwickau (2013-2020)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Der Pendlersaldo lag im Jahr 2020 bei -2.610 Personen. Hier standen 31.600 Einpendlern 34.200 Auspendler gegenüber. Bei einer Betrachtung der stärksten Pendlerverflechtungen, mit mehr als 200 Ein- oder Auspendlern (2020), wird deutlich, dass der Landkreis Zwickau die Einpendler vor allem aus dem Erzgebirgskreis, der Stadt Chemnitz, dem Vogtlandkreis, Mittelsachsen sowie dem Altenburger Land bezieht. Rd. Ein Drittel der Auspendler arbeitet in der Stadt Chemnitz, gefolgt vom Erzgebirgskreis und Vogtlandkreis.

Abb. 17: Stärkste Pendlerverflechtungen Landkreis Zwickau, mit mehr als 200 Ein- oder Auspendlern (2020)



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Die in Abbildung 17 aufgeführten Verflechtungen machen rd. 90 % aller Pendlerbewegungen des Landkreises Zwickau aus.

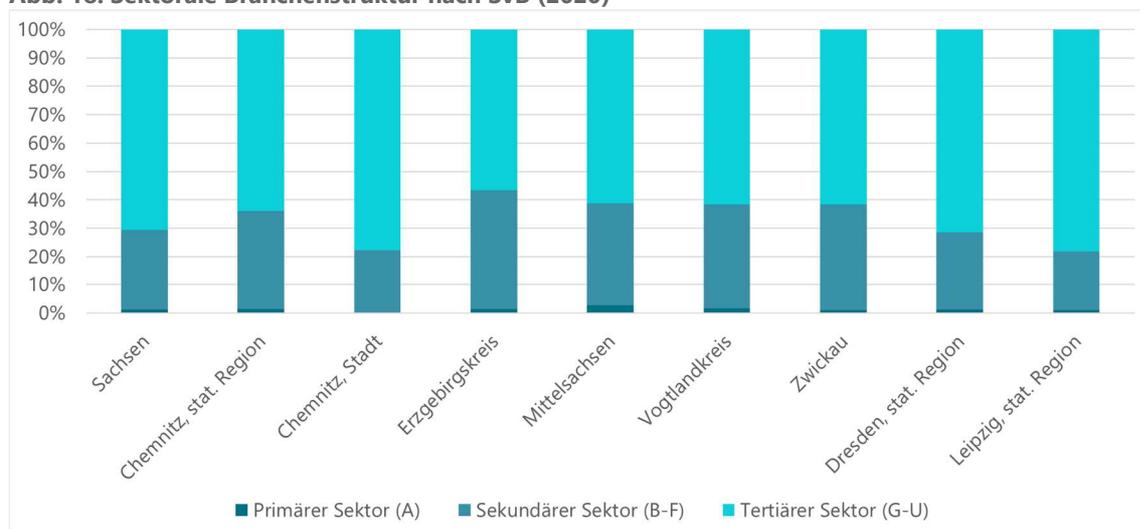
2.2.3 Branchenstruktur

Die beschriebenen Entwicklungen lassen sich auf Ebene der Wirtschaftssektoren und v.a. durch eine nähere Betrachtung der Wirtschaftszweige (Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen) weiter verdeutlichen.

Sektorale Branchenstruktur

Zwickau weist, wie auch alle übrigen Landkreise in der statistischen Region Chemnitz, mit rd. 37% einen vergleichsweise hohen Anteil an produzierendem Gewerbe auf. Der Freistaat Sachsen kommt hier auf 28%.

Abb. 18: Sektorale Branchenstruktur nach SvB (2020)



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Dementsprechend nimmt das Dienstleistungsgewerbe (tertiärer Sektor; Wirtschaftsbereiche G bis U) mit rd. 62% einen geringeren Anteil ein (Freistaat Sachsen: 71 %). Dass der sekundäre Sektor in vielen Teilräumen des Landkreises Zwickau noch immer dominiert, ist im Hinblick auf die ansässigen Betriebe, allen voran die Automobilindustrie sowie Maschinen- und Anlagenbau, nicht überraschend. Es kann im Moment noch immer von einem starken produzierenden Gewerbe in diesen Teilräumen gesprochen werden. Seit 2008 hat dieser Sektor im Landkreis um über 10% zugenommen. Der Dienstleistungssektor hat im selben Zeitraum einen Zuwachs um lediglich rd. 2% verzeichnet. Der sekundäre Sektor ist demnach weiterhin von hoher Bedeutung. Auch diese Ergebnisse decken sich nicht mit dem Bundesdurchschnitt, welcher eine deutliche Zunahme des Dienstleistungssektors bei gleichzeitiger Abnahme des Produktionsanteils zeigt.

Begründet durch den technologischen Fortschritt und der damit einhergehenden Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft, wird eine zukünftige Verschiebung der Sektoren hin zum tertiären Sektor dennoch auch im Landkreis Zwickau anzunehmen sein.

Die beschriebenen Entwicklungen lassen sich auf Ebene der Wirtschaftssektoren und v.a. durch eine tiefere Betrachtung der Wirtschaftszweige (Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen) weiter verdeutlichen. Dies dient als ein weiterer wichtiger Anhaltspunkt der wirtschaftlichen Entwicklung, der zugleich der Einschätzung notwendiger Standortfaktoren (vgl. dazu Kap. 3) dient.

Kurzübersicht der Wirtschaftszweige

Im Folgenden werden die Wirtschaftszweige in einer Kurzübersicht dargestellt und beschrieben.

Abb. 19: Entwicklung des sekundären (obere Tabelle) und tertiären Sektors (untere Tabelle) im Landkreis Zwickau (Gegenüberstellung 2008 und 2020)

Sekundärer Sektor		Entwicklung der SvB			Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2008	SvB 2020	Veränderung		2020
Hrst. von Nahrungs- u. Futtermitteln	10	2.525	2.116	-16,2%	👇	1,7%
Herstellung von Textilien	13	2.026	1.090	-46,2%	👇	0,9%
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	22	977	971	-0,6%	👇	0,8%
Herstellung von Metallerzeugnissen	25	4.950	5.604	13,2%	👆	4,5%
Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	27	982	1.394	42,0%	👆	1,1%
Maschinenbau	28	3.119	3.826	22,7%	👆	3,1%
Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	29	11.008	16.364	48,7%	👆	13,2%
Verarbeitendes Gewerbe Rest	*	5.743	5.055	-12,0%	👇	4,1%
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	31.330	36.420	16,2%	👆	29,5%
Ver- und Entsorgung	D/E	1.631	1.662	1,90%	👆	1,3%
Baugewerbe	F	8.585	7.955	-7,34%	👇	6,4%
Produzierendes Gewerbe insgesamt	B-F	41.937	46.304	10,4%	👆	37,5%
Tertiärer Sektor		Entwicklung der SvB			Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2008	SvB 2020	Veränderung		2020
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	14.990	14.710	-1,9%	👇	11,9%
Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kfz.	45	3.419	3.083	-9,8%	👇	2,5%
Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	46	4.183	3.522	-15,8%	👇	2,9%
Kraftfahrzeugen)	47	7.388	8.105	9,7%	👆	6,6%
Verkehr und Lagerei	H	6.747	7.841	16,2%	👆	6,3%
Gastgewerbe	I	2.484	2.592	4,3%	👆	2,1%
Information und Kommunikation	J	1.375	1.530	11,3%	👆	1,2%
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	1.791	1.248	-30,3%	👇	1,0%
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	940	918	-2,3%	👇	0,7%
Freiberufl., wissenschaftl. U. technische Dienstleistungen	M	3.616	4.237	17,2%	👆	3,4%
Wirtschaftsprüfung	69	1.163	980	-15,7%	👇	0,8%
Architektur- und Ingenieurwesen	71	1.917	2.420	26,2%	👆	2,0%
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	8.623	8.096	-6,1%	👇	6,6%
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	4.518	2.894	-35,9%	👇	2,3%
Landschaftsbau	81	2.677	3.049	13,9%	👆	2,5%
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	5.902	5.386	-8,7%	👇	4,4%
Erziehung und Unterricht	P	5.576	5.677	1,8%	👆	4,6%
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	16.025	19.686	22,8%	👆	15,9%
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	946	1.092	15,4%	👆	0,9%
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	S	5.717	3.017	-47,2%	👇	2,4%
Private Haushalte	T	17	42	147,1%	👆	0,0%
Dienstleistungen insgesamt	G-U	74.809	76.193	1,9%	👆	61,7%

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

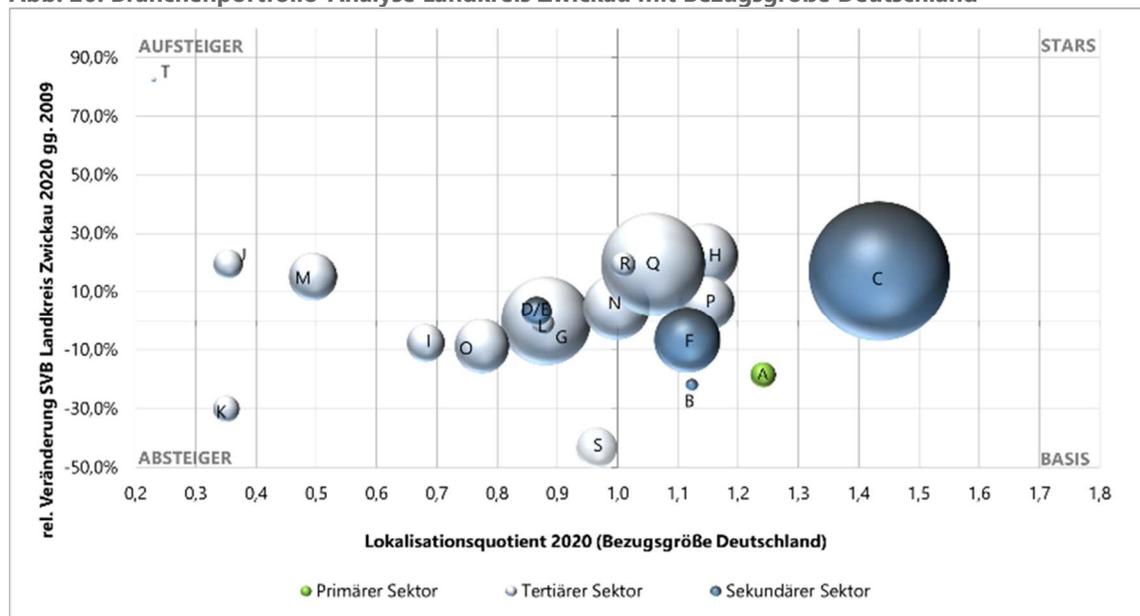
Der Landkreis Zwickau hat, mit rd. 62%, einen geringen Anteil am Dienstleistungssektor. Dieser konnte in den vergangenen 13 Jahren nur ein minimales Wachstum um ca. 2% verzeichnen. Einen deutlichen Zuwachs erlebten die beschäftigungsstarken Bereiche „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+22,8%) sowie „Verkehr und Lagerei“ (+16,2%). Ein Rückgang ergibt sich u.a. in den Bereichen „Erbringung von sonst. Dienstleistungen“ (-47%) und „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ (-30%).

Der sekundäre Sektor hat seit 2008 einen deutlichen Zuwachs von rd. 4.400 SvB (+10,4%) verzeichnet und nimmt einen Anteil von 37,5% an allen Beschäftigten ein. Während das Baugewerbe um rd. 7,3% schrumpfte, nahm das verarbeitende Gewerbe um über 16% zu. Hier erlebte vor allem der zugehörige Wirtschaftszweig Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen mit einem Anstieg der Beschäftigten um über 5.000 SvB einen deutlichen Zuwachs. Beim produzierenden Gewerbe ist ein deutlich ansteigender Trend zu erkennen. Es bleibt angesichts der teilweise disruptiven Entwicklungen bei der Herstellung von Kraftfahrzeugen abzuwarten, ob die aktuell stark industriell ausgeprägte Beschäftigung durch Transformation weiter voranschreitet, sich auf dem erreichten Niveau einpendelt oder aber einen Abbau an Beschäftigung hinnehmen muss. Jede Initiative, die im Verbund von Industrie, Verwaltung und Politik dazu beiträgt, die Transformation aktiv zu begleiten und unterstützende Maßnahmen zu organisieren, ist daher aus Sicht der weiteren stabilen wirtschaftlichen Entwicklung zu begrüßen und aktiv zu befördern.

Branchenportfolioanalyse

Die relative Bedeutung einzelner Wirtschaftsbereiche und -abschnitte lässt sich anhand eines differenzierten Vergleichs mit dem Bundesdurchschnitt verdeutlichen, wozu eine Branchenportfolio-Analyse genutzt wird.

Abb. 20: Branchenportfolio-Analyse Landkreis Zwickau mit Bezugsgröße Deutschland



Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private

Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt; U=Exterritoriale Organisationen und Körperschaften
Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Dabei wird auf einem Fadenkreuz einerseits der relative Anteil (Beschäftigung) einer bestimmten Branche in einem Teilraum (hier der Landkreis Zwickau) mit dem relativen Anteil selbiger Branche im übergeordneten Raum (hier Bund) verglichen, um daraus den Lokalisationsquotienten (LQ) zu ermitteln und auf der Abszisse abzubilden. Zusätzlich werden auf der Ordinate die Wachstumsrate zwischen zwei Zeitpunkten (Periode) sowie die jeweilige Beschäftigtenzahl in Form einer Blase (Blasengröße) dargestellt. Im Ergebnis kann somit zugleich die Veränderung eines jeden Wirtschaftsbereichs innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (2009 bis 2020) und der Anteil dieses Wirtschaftsbereiches im Vergleich mit Deutschland (im Jahr 2020) abgelesen werden (vgl. Abb. 20).

Der primäre Sektor (A) ist im Vergleich zum Bundesschnitt überrepräsentiert, verlor aber im Beobachtungszeitraum einen deutlichen Anteil der Beschäftigten (rd. -19%).

Bis auf „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen“ (S) und „Erbringung von Versicherungs- und Finanzdienstleistungen“ (K) erlebte kein Wirtschaftsbereich eine Abnahme der Beschäftigten; ist dabei aber unterrepräsentiert im Vergleich zu Deutschland.

Die Wirtschaftsbereiche „Verarbeitendes Gewerbe“ (C), „Verkehr und Lagerei“ (H), „Gesundheits- und Sozialwesen“ (Q) und „Erziehung und Unterricht“ (P) sind wachsend und im Vergleich zu Deutschland auch überrepräsentiert.

Die Entwicklungen in weiteren starken Branchen bleiben abzuwarten. Neben den hieraus resultierenden, bisweilen sehr speziellen Flächenbedarfen sollte im Rahmen der weiteren Gewerbeflächenentwicklung v.a. auch den o.g. Dienstleistungen eine besondere Beachtung zuteilwerden.

Schließlich ist auch von einem teilweise engen räumlichen Zusammenhang von unternehmensnahen Dienstleistern und produzierender Wirtschaft auszugehen,⁵ der entsprechende Flächenkonzepte erfordert. So gewinnt einerseits mit zunehmender Tertiärisierung (zwischen den Sektoren sowie innerhalb des Produzierenden Gewerbes), Heterogenisierung, komplexer Spezialisierung und standörtlicher Segmentierung⁶ der direkte Industrie-Dienstleistungsverbund gegenüber der klaren räumlichen Trennung betriebsinterner Funktionen an Relevanz. Folglich ballen sich operative Tätigkeiten, produktionstechnisches Knowhow, Softwareentwicklung und Marktbeobachtung oftmals innerhalb eines Produktionsstandortes. Andererseits findet dieser Wandel auch außerhalb des Betriebs seine räumliche Implikation, etwa dergestalt, dass die räumliche Nähe zu solchen Zulieferern bzw. Abnehmern für den Produktionsprozess gesucht wird, bei denen Face-to-Face-Kontakte als besonders förderlich angesehen werden⁷ (dies ist im Übrigen v.a. bei Medium-Low- und Low-Tech-Sektoren der Fall, die typischerweise in den Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen stark vertreten sind und enge Kontakte zu Produzenten komplexer Technologien fordern⁸).

Dass nach wie vor auch klassische Gewerbeflächenangebote sowie spezielle Flächen für Kleingewerbetreibende und Unternehmen des Baugewerbes (v.a. Handwerk) vorgehalten werden müssen, lässt sich u.a. an den bisherigen Branchenentwicklungen ablesen. Insgesamt sollte dabei bedacht werden, dass eine hohe Konzentration auf nur wenige Branchen des Verarbeitenden Gewerbes tendenziell dazu führt, dass bei notwendigen Umstrukturierungen starke Auswirkungen auf die Gesamtbeschäftigtenentwicklung der Region zu erwarten sind. Dies gilt auch im Hinblick

⁵ Vgl. Eickelpasch, 2011; Backhaus/ Frohs/ Weddeling, 2015

⁶ Vgl. dazu u.a. Brake, 19995, in Anlehnung an Kujath, 1988

⁷ Dies etwa aufgrund der hohen Bedeutung tacitiden Wissens, oder der Regelmäßigkeit eines intensiven Austauschs.

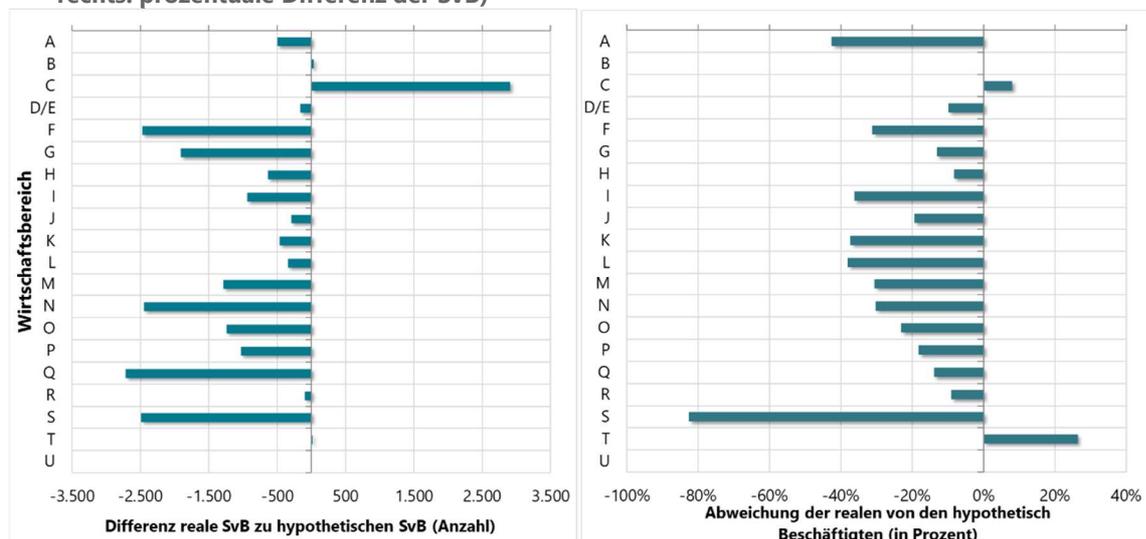
⁸ Vgl. dazu auch Meng, 2012; Hirsch-Kreinsen, 2005

auf bestehende Zulieferbeziehungen. Vor allem dann, wenn es sich zugleich um stark exportabhängige Unternehmen bzw. Branchen handelt, sind auch deren Abnehmer (OEM) wesentlich von der globalen Konjunktorentwicklung (und zugleich kürzeren Produktzyklen sowie wachsender Konkurrenz) abhängig. Insofern sind auch die aktuellen Entwicklungen und Innovationen innerhalb bestehender Cluster wie der Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) weiter zu fördern, wozu auch geeignete Standorte anzubieten sind.

Shift-Share-Analyse

Die **Shift-Share-Analyse** liefert weitere Informationen darüber, wo Abweichungen der regionalen bzw. lokalen Entwicklung von derjenigen des übergeordneten Wirtschaftsraumes (hier: bundesweite Entwicklung) signifikant sind. Die einzelfallbezogene Betrachtung der Abweichung zwischen realer und hypothetischer Beschäftigtenentwicklung liefert eine Umrechnung auf Realzahlen.

Abb. 21: Shift-Share-Analyse Landkreis Zwickau mit Deutschland (links: absolute Differenz der SvB, rechts: prozentuale Differenz der SvB)



Legende: vgl. Abb. 20

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

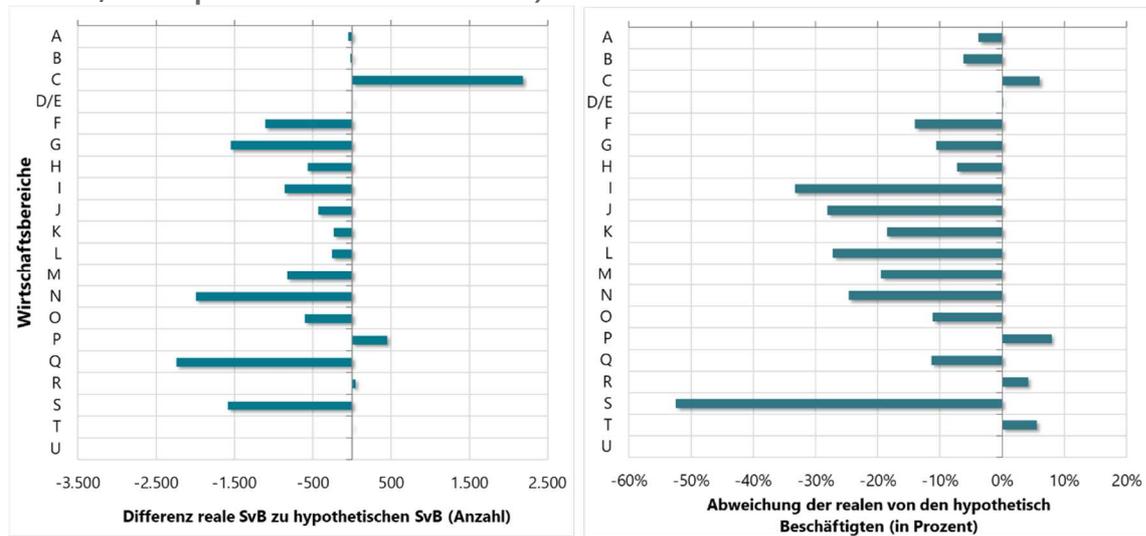
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

In Abbildung 21 werden die Differenzen der SvB der einzelnen Wirtschaftsbereiche dargestellt, die sich aus der Gegenüberstellung der realen Entwicklung sowie der hypothetischen Entwicklung ergeben, wenn der Landkreis Zwickau zwischen 2009 und 2020 die Entwicklung wie das gesamte Bundesgebiet genommen hätte.

Daraus wird deutlich, dass die Wirtschaftsbereiche „Verarbeitendes Gewerbe“ (C) mit rd. +2.900 SvB sowie „Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ (T) stärker vertreten sind als es die bundesweite Entwicklung vermuten ließe. Alle übrigen Wirtschaftsbereiche sind schwächer vertreten. Dabei zeigen das „Gesundheits- und Sozialwesen“ (-2.715 SvB), „Erbringung von sonst. Dienstleistungen“ (-2.488 SvB), „Baugewerbe“ (-2.475 SvB) sowie „Erbringung von sonst. wirtsch. Dienstleistungen“ (-2.447 SvB) deutliche Differenzen zu den hypothetischen Beschäftigtenzahlen.

Hätte der Landkreis seit 2009 die Entwicklung Deutschlands genommen würde die Anzahl der Beschäftigten im Jahr 2020 um rd. 16.100 SvB und damit um rd. 13% höher liegen.

Abb. 22: Shift-Share-Analyse Landkreis Zwickau mit Freistaat Sachsen (links: absolute Differenz der SvB, rechts: prozentuale Differenz der SvB)



Legende: vgl. Abb. 20

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Bei einem Vergleich mit dem Freistaat Sachsen (vgl. Abb. 22) wird deutlich, dass auch hier die Wirtschaftsbereiche „Verarbeitendes Gewerbe“ (C) mit rd. +2.200 SvB sowie „Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ (T) stärker vertreten sind als die Entwicklung des Freistaats vermuten ließe. Hinzu kommen allerdings „Erziehung und Unterricht“ (P) sowie „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ (R)

Alle übrigen Wirtschaftsbereiche sind schwächer vertreten, jedoch nicht in dem Maße wie im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt. Auch hier zeigen das „Gesundheits- und Sozialwesen“ (-2.239 SvB), „Erbringung von sonst. wirtsch. Dienstleistungen“ (-1.995 SvB), „Erbringung von sonst. Dienstleistungen“ (-1.581 SvB) sowie „Baugewerbe“ (-1.112 SvB) die deutlichsten Differenzen zu den hypothetischen Beschäftigtenzahlen. Der „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ hat im Vergleich zum Freistaat Sachsen mit einer Differenz von -1.550 SvB eine deutlich schlechtere Entwicklung genommen.

Hätte sich der Landkreis seit 2009 wie der Freistaat Sachsen in Bezug auf die SvB entwickelt, würde die Anzahl der Beschäftigten im Jahr 2020 um rd. 9.600 SvB und damit um rd. 8% höher liegen.

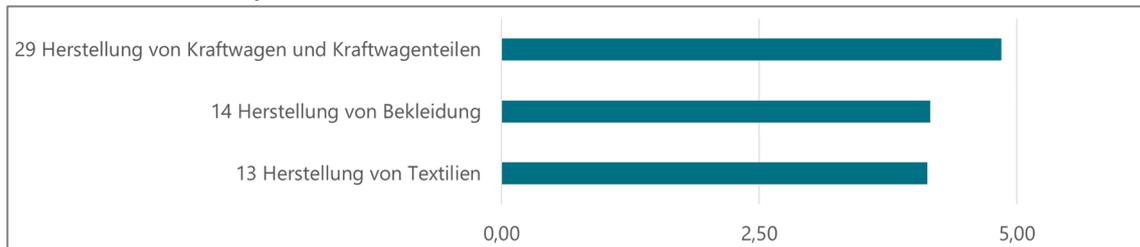
Betriebsstätdichte

Im Folgenden soll über die Analyse der zweistelligen Wirtschaftsbereiche eine weitere Qualifizierung von Schwerpunkt- und Leitbranchen erfolgen. Dazu wird die Betriebsstätdichte betrachtet, bei der die räumliche Konzentration der einzelnen Wirtschaftszweige aufgezeigt wird.

Bei der Betriebsstätdichte wird die Anzahl der Betriebe, unterteilt nach Branchen, je qkm in der Teilregion (hier: Landkreis Zwickau) mit den jeweiligen Durchschnittswerten des Bundes ins Verhältnis gesetzt. Daraus wird ersichtlich, in welchen Branchen des Landkreises eine überdurchschnittliche Betriebsstätdichte vorzufinden ist, die wiederum als Indikator einer hohen Standortattraktivität zu werten ist.

Im Ergebnis wurden drei 2-stellige Wirtschaftsbereiche mit einem erhöhten Wert von über 4 identifiziert (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Betriebsstätdichte Landkreis Zwickau (Vergleich „Anzahl der Betriebe je qkm“ mit Deutschland 2020)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2021

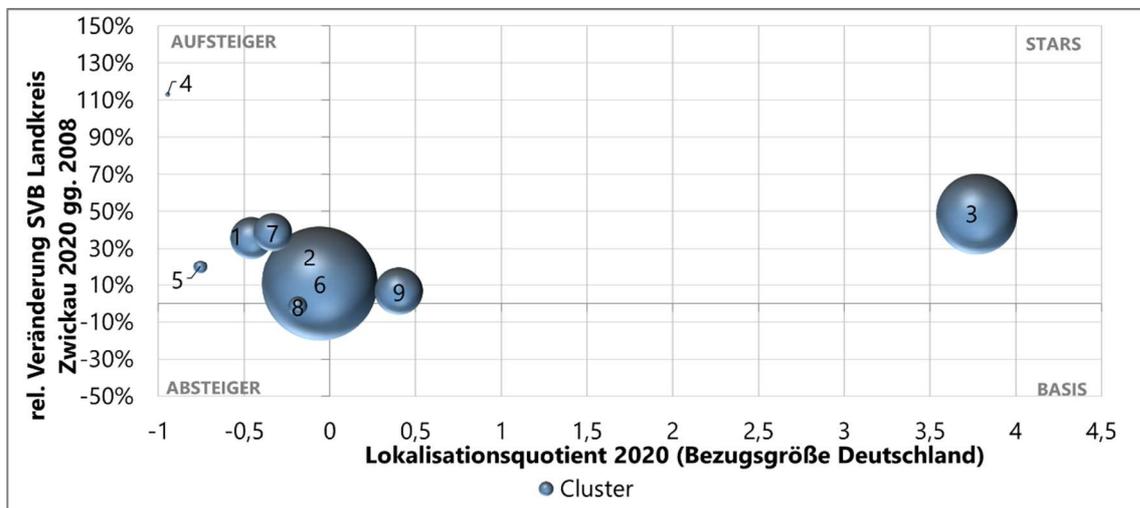
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Dabei weist die Wirtschaftsabteilung 29 „Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen“ die stärkste Konzentration an Betrieben auf. Mit der „Herstellung von Bekleidung“ sowie der „Herstellung von Textilien“ finden sich weitere **Abteilungen des verarbeitenden Gewerbes**. Dies deckt sich mit den vorangegangenen Ergebnissen.

Clusteranalyse

Um eine fundierte Aussage, über die benötigten und relevanten Standortfaktoren treffen zu können, ist es auch zweckmäßig Zwickau auf bestehende Cluster zu analysieren. Hierbei wird ersichtlich, welche Unternehmen, ggf. in welchen Verbundstrukturen stark vertreten sind.

Abb. 24: Clusteranalyse Landkreis Zwickau (Bezugsgröße Deutschland, rel. Veränderung 2020 ggü. 2009)



Anmerkung: Eine Auflistung der in den jeweiligen Clustern enthaltenen 2-stelligen Wirtschaftszweige kann dem Anhang entnommen werden (vgl. „Zusammensetzung der Branchencluster“).

Legende: 1 = Informations- und Kommunikationswirtschaft (IKT), 2 = Automation, Maschinenbau, Mikrosystemtechnik & Material- und Oberflächentechnik, 3 = Automotive, 4 = Forschung und Entwicklung, 5 = Chemie Biotechnologie, 6 = Gesundheitswirtschaft / Medizintechnik, 7 = Kultur- und Kreativwirtschaft, 8 = Energie- und Umwelttechnik, 9 = Metallverarbeitung

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Cluster können dabei aus ökonomischer Sicht als Netzwerke von Produzenten, Zulieferern, Forschungseinrichtungen (z.B. Hochschulen), Dienstleistern (z.B. Design- und Ingenieurbüros), Handwerkern und verbundenen Institutionen (z.B. Handelskammern) mit einer gewissen regionalen Nähe zueinander definiert werden, die über gemeinsame Austauschbeziehungen entlang einer Wertschöpfungskette (z.B. Automobilproduktion) entstehen oder die sich aufgrund gemeinsamer

günstiger Standortfaktoren regional ballen. Die Mitglieder stehen dabei über Liefer- oder Wettbewerbsbeziehungen oder gemeinsame Interessen miteinander in Beziehung.

Der Cluster „**Automotive**“ ist seit 2008 stark gewachsen und stark überrepräsentiert im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Die „**Metallverarbeitung**“ hat eine ähnliche Entwicklung genommen, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau. Der Cluster „Energie- und Umwelttechnik“ ist geschrumpft. Alle weiteren Cluster sind seit 2008 zwar gewachsen, dennoch weiterhin deutlich weniger repräsentiert als der Bundesdurchschnitt.

Auch hier wird erneut deutlich, dass der sekundäre Sektor eine besondere Bedeutung im Landkreis Zwickau einnimmt.

2.2.1 Zusammenfassung

Der Landkreis Zwickau konnte im Zeitraum 2009 bis 2020 ein leichtes Wachstum der Beschäftigten von rd. 6% verzeichnen. Verglichen mit Deutschland (rd. +20%) und dem Freistaat Sachsen (rd. +15%) ist diese Entwicklung unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote im Landkreis ist, neben dem Erzgebirgskreis, die geringste in der statistischen Region Chemnitz und auch die Arbeitsproduktivität kann positiv hervorgehoben werden. Auffallend ist, dass die Zahl der Beschäftigten im sekundären Sektor seit 2009 deutlich zugenommen hat. Begründet liegt dies vor allem im verarbeitenden Gewerbe und dort konkret in der Wirtschaftsabteilung „Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen“. Der Dienstleistungssektor hingegen wuchs nur sehr gering. Mit lediglich rd. 2% deutlich geringer als der Bundesdurchschnitt (+25%). Hervorzuheben sind hier vor allem die beschäftigtenstarken Bereiche „Gesundheits- und Sozialwesen“ (rd. +3.660 SvB), „Verkehr und Lagerei“ (rd. +1.100 SvB) sowie „Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (rd. +620 SvB). Viele der übrigen Branchen erlebten zum Teil deutliche Abnahmen. Bei einer tieferen Betrachtung der Branchen nach 2-stelligen Wirtschaftszweigen wurde deutlich, dass die der Landkreis Zwickau in drei Bereichen eine erhöhte Konzentration aufweist, die alle dem verarbeitenden Gewerbe zugeordnet werden. Auch in der Analyse möglicher vorherrschender Cluster wurden mit der „Automation“ sowie etwas abgeschwächter der „Metallverarbeitung“ Cluster des sekundären Sektors ermittelt.

3 Standortfaktoren und Standorttypen

Untersuchungen zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren sind nach wie vor von großem praktischem Interesse. Grundsätzlich gilt, dass das Angebot an Gewerbestandorten die reale Nachfrage (deutschlandweit) übersteigt, was die Auswahlmöglichkeiten aus Unternehmenssicht vergrößert. Vor dem Hintergrund eines nach wie vor durch interkommunalen, regionalen und internationalen Wettbewerb geprägten Umfeldes bedeutet dies, dass insbesondere neu entwickelte Standorte den wachsenden und zunehmend ausdifferenzierten Standortansprüchen genügen müssen.

Eine möglichst genaue Beschreibung der Standortanforderungen wird somit erforderlich, wobei einerseits auf Beobachtungen in der Praxis und andererseits auch auf Auswertungen einschlägiger Literatur zurückgegriffen wird.

3.1 Gewerbliche Standortwahl

Die Ermittlung von Standortfaktoren konzentriert sich auf diejenigen Anlässe des Flächenbedarfs, die eine Standorterweiterung, Neuansiedlung/ Neuerrichtung oder Betriebsverlagerung zur Folge haben. Dies sind Wachstumsabsichten, Neugründungen oder bspw. auch Effekte komparativer Standortvorteile oder Standortnachteile.

Ausgangslage zur Einschätzung des Flächenbedarfs in der Region Zwickau und den zugehörigen Gebietskörperschaften ist die Feststellung, dass jeglicher Produktionsprozess ein Grundstück bzw. entsprechende Büro-, Produktions-, Hallen-, Lager-, Labor- oder andere Flächen voraussetzt. Für bereits bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage der Produktion oder Leistungserbringung regelmäßig auch die Frage nach der Fertigungstiefe und damit zugleich die Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung und einer zusätzlichen Flächen- bzw. Grundstücksbeschaffung. Ebenfalls sind innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die einen Flächenbedarf teilweise ersetzen können. Bis zu einem gewissen Grad ist also stets eine Faktorsubstitution zwischen Kapital, Arbeit/ Wissen und Boden möglich (durch Mehreinsatz der jeweils anderen Faktoren). Letztlich wird der Flächenbedarf (Grund und Boden) jedoch nie durch den Mehreinsatz anderer Faktoren vollständig zu kompensieren sein und stellt somit irgendwann stets einen Engpassfaktor der betrieblichen Produktion oder Leistungserbringung dar.

Insgesamt stellt das **Wachstum eines Betriebs** (hins. der Ausbringungsmenge u./ o. zusätzlicher Beschäftigung) den Regelfall eines zusätzlichen Flächenbedarfs dar, wobei Auswertungen von Verkaufsstatistiken regelmäßig belegen, dass Wachstum zumeist am bestehenden Betriebsstandort erfolgt. Viele Unternehmen und Betriebe erwerben zu diesem Zweck auch frühzeitig entsprechende Erweiterungsflächen (Vorhalteflächen), was von den Wirtschaftsförderungen und Stadtplanungen i.d.R. auch durch eine entsprechende Angebotspolitik antizipiert wird.⁹ Erst dann, wenn eine Flächenknappheit offenkundig macht, dass eine Substitution der Betriebsfläche am Standort nicht mehr möglich oder unrentabel ist, wird der Flächenbedarf andernorts befriedigt.

Ein weiterer, oftmals unterschätzter Anlass der Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte und des unmittelbaren Umfeldes, weshalb man auch von Flächenbedarfen aus **komparativen Standortvorteilen und Standortnachteilen** spricht. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschie-

⁹ In der Flächenverkaufsstatistik wird diese Art der Bodennutzung allerdings nicht sichtbar, da die Grundstücke bereits lange Zeit vor ihrer realen Inanspruchnahme verkauft wurden.

dene Gebäude und Anlagen errichtete, oder auch Büro- und Lagerräume so im Stadtgebiet verteilen musste, dass sich die Bedingungen nun negativ auf die Produktionsfunktion auswirken. Der Veränderungs- und Anpassungsprozess, zum Beispiel aus technischen Gründen, findet erst dann ein Ende, wenn ein alternativer, günstigerer Standort gefunden wird und ein Umbau auf dem bestehenden Areal oder weitere Anmietungen unter diesen Umständen nicht mehr wirtschaftlich sind. Folglich wird ein Ersatz des Standortes erforderlich.

Ein weiterer Grund sind sich verschärfende Nutzungskonflikte am Standort. Beispielsweise können sich mit der Zeit auch Veränderungen der Kapazität der zu- und abführenden Infrastrukturen ergeben (z.B. Lieferverkehr) sowie hinsichtlich der zulässigen oder akzeptierten Emissionen, wie Lärm, Gerüche, oder Luftverunreinigungen. Ebenso kann die Stadtentwicklung selbst zu einer Veränderung der benötigten Standortfaktoren führen. Auch Produkt- und Prozessinnovationen können eine Gewerbeflächennachfrage begründen, und zwar dann, wenn notwendige Anpassungen nicht am Standort realisierbar sind (z.B. aufgrund einer planungsrechtlich festen Gebäudenutzhöhe, realisierter Rasterbreite und -länge innerhalb bestehender Immobilien). Oftmals geht die Inanspruchnahme neuer Betriebsstandorte zugleich damit einher, dass die frei fallenden Grundstücke vom eigentlichen Eigentümer für längere Zeit gehalten und nicht entsprechend wieder dem freien Markt zugeführt werden, was zum Begriff des „Flächenparadoxons“ führt.¹⁰

Sofern es sich um kleinere Betriebsareale handelt, stellt die Betriebsverlagerung eine oft gewählte Lösung dar. Generell sind kleine Unternehmen mobiler als große, wobei nicht zu vergessen ist, dass i.d.R. sowohl das angestammte Personal gehalten werden soll als auch die bestehenden Lieferbeziehungen einer Verlagerung über größere Distanzen meistens entgegenstehen. So bleibt ein bestehender Betrieb oftmals der Region „verbunden“.

Das Vorhandensein hinreichend vieler, qualifizierter Arbeitskräfte ist im Falle von **Existenzgründungen** weniger relevant, da diese Beziehungen im Zuge des Wachstums erst aufgebaut werden müssen und eine Standortentscheidung vielmehr aus der Optimierung des Absatzes heraus getroffen wird (im B2B-Bereich etwa der räumlichen Nähe zum Hauptabnehmer bzw. dem OEM, dem System-/Modullieferanten, dem Komponentenlieferanten etc.). Hingegen werden die Kosten der Elementarfaktoren¹¹ grundsätzlich geringgehalten. Ebenso gründet sich die höhere Mobilität junger, kleiner Unternehmen daraus, dass Betriebsstandorte i.d.R. gemietet werden. So liegen zwischen der Gründung und der ersten Verlagerung oft auch nur wenige Jahre, in denen sich die Standortwahlprozesse professionalisieren.

Seltener relevant, aber ebenfalls mit einem möglicherweise zunehmenden Flächenbedarf verbunden, ist die **Betriebsschrumpfung**. Dies betrifft Fälle, in denen angestammte Standorte aufgegeben werden (müssen), um eine Kapazitätsanpassung zu realisieren und sich am Markt neu aufzustellen. Nicht selten sind auch langfristige Leerstände des alten Betriebsgrundstücks die Folge.

Zu beachten ist zudem, dass sich mit einem zunehmendem Dienstleistungsanteil an der Produktion (Tertiärisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes) – und v.a. auch bei Branchen wie dem Verkehrsgewerbe – die langfristige Bindung an einen Standort zugunsten einer zeitlich begrenzten Verpflichtung verschiebt. Bisweilen bleibt die Bindung an einen Standort sogar auf die Laufzeit eines Projektes beschränkt.

Somit wird es erforderlich, auch **Immobilienunternehmen** in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch sie nach bestimmten Kriterien Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Da davon auszugehen ist, dass diese Akteure über deutlich bessere Marktinformationen verfügen als die meisten (v.a. kleinen und mittleren) Betriebe, Suchkosten durch Skalenvorteile reduziert werden und

¹⁰ Damit wird im Kern auch der Effekt beschrieben, dass sogar bei einem regional moderaten Wachstum oder gar Schrumpfungsprozessen stets zusätzliche Wirtschaftsfläche verbraucht wird (im Wesentlichen sind damit verschiedene eigentumsrechtliche Fragen verbunden).

¹¹ Arbeitskosten, Betriebsmittel und Werkstoffe.

zugleich andere Entscheidungsparameter der Grundstückswahl zugrunde liegen, haben diese Akteure die Qualität einer eigenen Zielgruppe auf dem Gewerbeflächenmarkt.

Im Ergebnis hat die Gewebeflächenentwicklung mit Akteuren zu tun, die über unterschiedlichste Marktinformationen verfügen und deren Standortwahlverhalten auf verschiedenste Weise motiviert ist. Wenngleich also im Ergebnis keine eindeutige Zuordnung von Branchen bzw. Unternehmen zu bestimmten Standorttypen möglich ist, und es stets Substitutionsprozesse zwischen Standorten geben wird, so begründet sich das Erfordernis einer hinreichend genauen Beschreibung von Standortfaktoren und der daran orientierten Entwicklung von **gewerblichen Standorttypen** aus folgenden Feststellungen:

- Aus einzelbetrieblicher Sicht liefert ein optimaler Standort den höchsten Beitrag zum Produktionsprozess und somit der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Aus kommunaler Sicht ist die Standortoptimierung aus Gründen der Wahrung der Standortattraktivität notwendig.
- Eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Stadtentwicklung sollte stets auch die Folgenutzung von Betriebsstandorten im Auge behalten, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren.

3.2 Gewerbliche Standortkriterien

Bezogen auf die verschiedenen Branchen lassen sich stark unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Standortfaktorenausstattung feststellen. Während gerade im Produzierenden Gewerbe nach wie vor eine ausreichende Flächengröße mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie die infrastrukturelle Anbindung eine zentrale Rolle spielen, sind für das Dienstleistungsgewerbe sowie das wissensintensive Gewerbe die Verfügbarkeit architektonisch ansprechender Immobilien mit einer guten ÖPNV-Anbindung sowie einem guten Nahversorgungsangebot von großer Bedeutung. Auch in Zukunft werden die bekannten harten und weichen Standortfaktoren bei der Planung von neuen Gewerbebeständen einen hohen Stellenwert einnehmen.

Zu den zentralen **harten Standortfaktoren** gehören:

- **Verkehrliche Anbindung.** Je nach Branche zählen hierzu ein nahegelegener Zugang zum überregionalen Fernstraßennetz (Autobahnen) oder sogar eine multimodale Verkehrsanbindung, die die Kombination verschiedener Verkehrsträger ermöglicht. Wichtigster Verkehrsträger wird auch künftig die Straße und entsprechend ein leistungsfähiges Straßennetz bleiben.
- **Breitbandanschluss/ Glasfasernetz.** In Zeiten der Digitalisierung ist eine schnelle und sichere Internetverbindung als Grundvoraussetzung zu werten.
- **ÖPNV-Anbindung.** Für die Erreichbarkeit des Arbeitsstandortes stellt eine gute ÖPNV-Anbindung (Verkehrssystemqualität, Systemverfügbarkeit und Umsteigehäufigkeit) einen wichtigen Faktor dar. In Folge einer zunehmenden Überlastung des Straßennetzes gewinnt eine entsprechende Anbindung an Bedeutung.
- **Energieversorgung.** Für einige Branchen besitzt die Energieversorgung eine zentrale Bedeutung. Eine stabile Energieversorgung ist für entsprechende Unternehmen unerlässlich. In Zeiten des Klimawandels gewinnen dabei auch alternative Versorgungsquellen einen immer größeren Stellenwert. Mögliche Optionen sollten bei der Planung neuer Gewerbegebiete ggfs. Berücksichtigung finden.
- **Grundstückszuschnitte.** Neben allen Ausstattungsmerkmalen und Rahmenbedingungen rund um die Fläche, spielt diese selbst bzw. ihr Zuschnitt eine zentrale Rolle. Die Grundstücke

sollten nach Möglichkeit so angelegt werden, dass sie sich zunächst für unterschiedliche Interessenten eignen. Durch eine flexible Zusammenfassung mehrerer Grundstücke sollten darüber hinaus individuelle Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Größe geboten werden.

Wichtige **weiche Standortfaktoren** sind:

- **Kultur- und Freizeitangebot.** Insbesondere für jüngere Arbeitnehmer besitzen entsprechende Angebote ein großes Gewicht bei der Wahl ihres Arbeits- und Lebensstandorts. Dies bringt insbesondere für den ländlichen Raum erhebliche Herausforderungen mit sich. Durch gezielte Maßnahmen sollten auch hier die Angebote ausgeweitet werden, um die Attraktivität dieser Kommunen als Lebens- und Arbeitsstandort zu steigern.
- **Betreuungsangebote für Kinder und Angehörige.** Für Familien gewinnen sowohl Betreuungsangebote für Kinder als auch ältere Angehörige verstärkt an Bedeutung. Gerade in zahlreichen Städten und deren direktem Umland ist jedoch oftmals keine ausreichende Verfügbarkeit von Betreuungsplätzen gegeben.
- **Nahversorgung.** Zunehmende Pendelzeiten und die häufigere Vollzeitbeschäftigung beider Lebenspartner haben die Bedeutung von einem nahegelegenen Nahversorgungsangebot auch über die Mittagspausen hinausgehend erhöht.
- **Zugang zu FuE (Forschung und Entwicklung) Einrichtungen.** Insbesondere für wissensintensive Wirtschaftszweige ist der Zugang zu FuE-Einrichtungen für eine gemeinsame Projektarbeit oder Produktentwicklung ein wichtiger Standortfaktor.
- **regionales Bildungsangebot.** Vor allem in den ländlichen Gebieten ist die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen und Schulen ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf die langfristige Mitarbeiterbindung.

Die einzelnen Standortfaktoren und deren Kombination unterscheiden sich in ihrer Bedeutung je nach Branche z.T. recht stark voneinander. Insbesondere bei der späteren Ermittlung und Analyse weiterer Flächenpotenziale werden diese Kriterien zum Teil zu Grunde gelegt.

3.3 Gewerbliche Standorttypen

Interpretiert man die unterschiedlichen Möglichkeiten, die sich aus der Zulässigkeit von Nutzungsarten, Betriebs- und Anlagenarten abzeichnen, zugleich als Standortfaktor, so wird deutlich, dass es verschiedene Betriebe geben wird, für die ein Standort geeignet sein kann. Dieser Standort kann zudem planungsrechtlich sowohl als Gewerbegebiet (GE), Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und z.T. auch Sondergebiet (SO) festgesetzt sein. Nachfolgende Typen liegen sowohl der Erfassung der Flächenpotenziale als auch der Prognose der Gewerbeflächenbedarfe zugrunde.

Emissionsintensives Gewerbe

Die Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle oder ggf. auch als GE-Fläche erforderlich.

Die Standorte weisen zumeist eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus (keine unmittelbar angrenzenden Siedlungen/ Wohngebiete oder Naturschutzgebiete). Darüber hinaus ist i.d.R. eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, hohe Geräuschemissionen sind zulässig und oft auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha.

Oftmals sind diese Standorte durch wenige flächenintensive Unternehmen geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes,
- des Baugewerbes,
- der Logistikwirtschaft und Lagerei,
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten,
- Wertstoffhöfe mit Notschlachthanlagen und
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen.

Verkehrsintensives Gewerbe

Standorte für verkehrsintensives Gewerbe weisen einige Überschneidungen mit Standorten für emissionsintensives Gewerbe auf, dienen aber in erster Linie Unternehmen der Bereiche Verkehr/Lagerei und Großhandel. Der zulässige Störgrad (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) liegt entsprechend hoch. Um entsprechende Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI oder Gle, SO mit entsprechender Zweckbestimmung (z.B. GVZ), seltener auch als GE-Fläche erforderlich.

Meistens besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha und zeichnen sich oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, direkte Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals aus, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten von Sonderstandorten

- „hafenaffines“ Gewerbe,
- Verarbeitende Gewerbe,
- Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- Ver- und Entsorgungsgewerbe.

Klassisches Gewerbegebiet

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Gebiete sind als GE oder bisweilen auch GEE-Flächen ausgewiesen. Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierter Lage. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden. Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutzgebieten, kann jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In Einzelfällen können diese Standorte jedoch auch deutlich größer ausfallen.

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Häufige Nutzungsarten in klassischen Gewerbegebieten sind u.a.

- Betriebe des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes,
- Kfz-Werkstätten,
- Großhandelsunternehmen,
- Verkehr- und Lagereibetriebe,

- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall),
- Freizeitbetriebe (Go-Kart-Hallen, Fitnessbetriebe etc.).

Standort für Kleingewerbe und Handwerk

Die Standorte für Kleingewerbe und Handwerk dienen vorwiegend der Unterbringung des vergleichsweise wenig emittierenden, flächenintensiven Gewerbes. In der Regel sind diese Standorte als GE, GEe oder MI-Flächen ausgewiesen. Oftmals in den Siedlungskörper integriert weisen diese in der Regel eine Größe kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen wird diese überschritten) auf.

Betriebe, die sich an solchen Standorten ansiedeln, haben selten mehr als 250 Beschäftigte und bedienen überwiegend die lokalen und regionalen Absatzmärkte. Darüber hinaus errichten sie nur vereinzelt eigene Gebäude. Vielmehr mieten sie deutlich häufiger Immobilien – auch für Lagerzwecke an. Folglich ist das Vorhandensein von Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Kleingewerbe und Handwerk. An diesen Standorten anzutreffende Betriebe sind meist

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe,
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendiensteleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

Wissensintensive Gewerbegebiete

Standorte für hochwertiges Gewerbe, v.a. wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen, dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen, wissensorientierten und wenig emissionsintensiven Betrieben. Ein hoher Büro-/ Verwaltungsflächenanteil ist typisch. Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind diese Standorte häufig als GE, GEe oder MI-Gebiete, in seltenen Fällen auch als SO-Gebiete, ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in einer teilintegrierten oder integrierten Lage zum Siedlungskörper. Einige Standorte befinden sich auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanlagen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten stehen oftmals zur Vermietung oder Verpachtung zur Verfügung.

Häufige Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind Unternehmen und Betriebe aus den folgenden Bereichen:

- emissionsarmes (wissensorientiertes) Verarbeitendes Gewerbe,
- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung,
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

3.4 Zusammenfassung

Die Standortwahl wird sowohl vom Wachstum oder der Schrumpfung eines Betriebs als auch der Suche komparativer Standortvorteile bestimmt. In diesem Zusammenhang gibt es bestimmte Standortausprägungen, die sich durch die Lage und Erreichbarkeit, die Flächengröße oder die Umgebungsnutzung ergeben und für einige Branchen besser geeignet erscheinen als für andere. Schließlich unterscheiden sich Gewerbe- und Industriegebiete teilweise erheblich voneinander.

Oftmals geht eine Standortausprägung auf einen bewusst gesteuerten Prozess zurück. In vielen Fällen kommt jedoch deutlich zum Tragen, dass die Bauleitplanung in erster Linie eine Angebotsplanung darstellt. Der Erfolg, einen Standort deutlich zu profilieren, hängt in erheblichem Maße von der Mitwirkung privater Akteure bzw. dem konkreten Interesse an einem Standort und der Verwertungsabsicht der Grundstücke ab.

In der Realität findet man folglich eine große Vielfalt unterschiedlicher gewerblicher Standorttypen vor, von denen einige das Ergebnis historischer Entwicklungen unter teilweise wenig restriktiven Vorgaben sind (oft sog. 34er Gebiete). In anderen Fällen konnten mit Durchhaltevermögen und gezielter planerischer – oder auch finanzieller – Einflussnahme profilierte Standorte entwickelt werden. Manche davon vermögen es, deutlich mehr Nachfrage auf sich zu ziehen als andere.

4 Methodik Flächenbedarfsprognose

In Anbetracht der beschriebenen Ausgangslage ist ein mehrstufiges Vorgehen zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs vorgesehen.

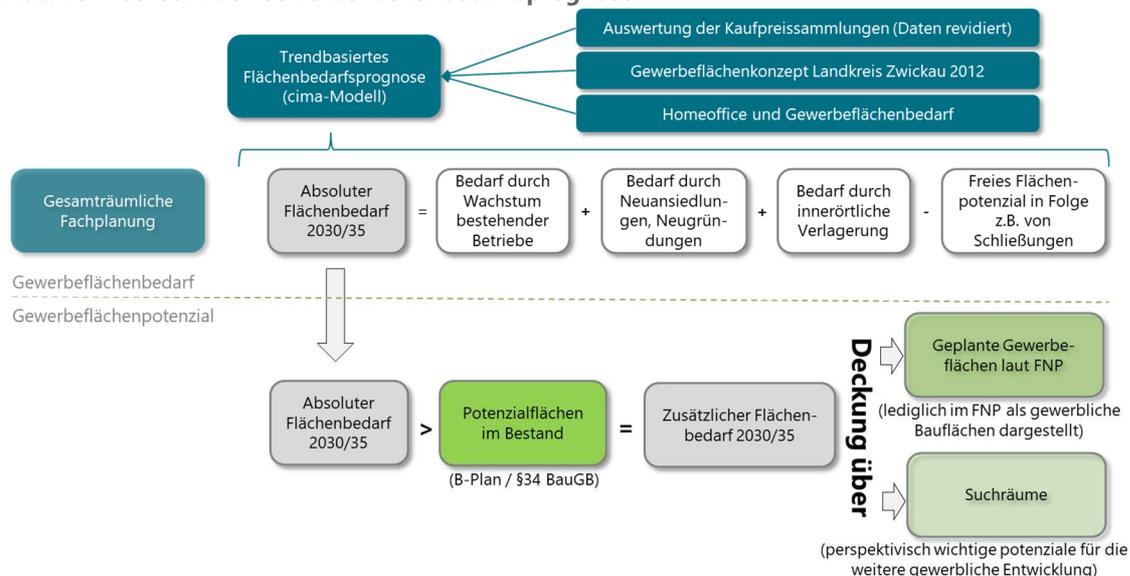
Die Methodik des Gewerbeflächenkonzeptes folgt dem in der nachstehenden Abbildung dargestellten Verlauf (vgl. Abb. 25).

Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse soll den ggf. zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Zieljahr 2035 (14-Jahres-Zeitraum) abschätzen. Hierzu wird in erster Linie ein Ansatz aus Fortschreibung der realisierten Ansiedlungsfälle in der Vergangenheit (im Zeitraum von 2011 bis 2020) sowie eines trendbasierten Prognosemodells (CIMA-Modell) mit branchenspezifischer Beschäftigtenprojektion herangezogen.

Zur Auswertung und Extrapolation der **bisher realisierten Flächenveräußerungen** im Landkreis Zwickau wird auf die Kaufpreissammlung des für Grundstückswerte zuständigen Gutachterausschusses (GAG) zurückgegriffen.

Das **trendbasierte Bedarfsprognosemodell** wiederum ermöglicht eine gewisse Entkopplung des Prognoseansatzes von den bisherigen realen Verkäufen am Gewerbeflächenmarkt und bietet somit prinzipiell den Vorteil, eventuelle Effekte von Flächenknappheiten oder aber extremen Überangeboten in der Vergangenheit auszublenden. Aus diesem Grund zieht die cima es vor, für Prognosen zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nicht allein die bisherigen Realentwicklungen heranzuziehen, die unter verschiedenen Annahmen in die Zukunft fortgeschrieben werden können, sondern angesichts der unvermeidlichen Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen auf verschiedene Modelle zurückzugreifen und deren Ergebnisse schließlich gegenüberzustellen.

Abb. 25 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Die in der Trendprognose ermittelte Beschäftigtenentwicklung beruht auf den realen Beschäftigtenzahlen des Zeitraumes 2003 bis 2020. Dementsprechend ist der **Kriseneinfluss durch Corona** sowie der **letzten Wirtschaftskrise 2008/9 (Globale Finanzkrise)** in den Trendkurven impliziert. Krisen finden somit automatisch eine Berücksichtigung bei der Schätzung der Beschäftigtenzahlen.

Um die Prognose gegen extreme Ausreißer abzusichern, werden zusätzlich weitere Faktoren wie das Wissen und die Expertise vor Ort herangezogen. Darüber hinaus dient die Auswertung des Gewerbeflächenkonzepts für den Landkreis Zwickau von 2012 als weiterer Input, um den zukünftigen Bedarf zu prognostizieren. Die einzelnen Ergebnisse werden sodann untereinander abgeglichen, um plausible Einschätzungen des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 vorzunehmen.

Insbesondere ist es das Ziel, den Flächenbedarf weiter zu qualifizieren, indem neben dem absoluten Flächenbedarf eine Differenzierung anhand verschiedener **Standorttypen** (vgl. Kap. 3.3) vorgenommen wird:

- Gebiete für verkehrsintensives Gewerbe
- Emissionsintensive Gewerbegebiete
- Standort für Handwerk und kleinere Gewerbebetriebe
- Standorte für wissensintensives Gewerbe
- Klassische Gewerbegebiete

Im Ergebnis der Bedarfsprognose wird der absolute Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 bestimmt.

Um diesen zukünftigen Bedarf zu decken, werden im darauffolgenden Abschnitt die **Gewerbeflächenpotenziale** erfasst.

Dabei erfolgt über die qualitative Bewertung der **Baulandpotenziale**, also **Potenzialflächen mit Planungsrecht (v.a. § 30 und 34 BauGB)**, eine Einschätzung hinsichtlich der Marktgängigkeit. Flächen die Mängel und/oder Hemmnisse aufweisen werden dabei mit einer deutlich geringeren Wahrscheinlichkeit dem Markt zugeführt werden können als Flächen mit hervorragenden Voraussetzungen.

Darüber hinaus werden auch alle zur Entwicklung geeigneten **gewerblichen Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan**, für die bislang noch keine planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung besteht, berücksichtigt.

Nachdem die Potenzialflächen im Bestand ermittelt wurden, werden die prognostizierten Flächenbedarfe bis 2035 schließlich dem realistischen Flächenpotenzial (Baulandpotenziale unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit sowie FNP-Potenzialflächen) gegenübergestellt. Es wird also eine **Bilanz** der Ausgangslage gezogen (vgl. Kap. 7).

Anschließend werden, insofern sich über die Bilanzierung ein Nachfrageüberhang nach Gewerbeflächen ergibt, mögliche als geeignet befundene **Gewerbeflächensuchräume** aufgezeigt, die aktuell noch keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen.

Vorrangiges Ziel des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Zwickau ist die Ermittlung sich abzeichnender Flächenengpässe innerhalb des Prognosezeitraums und schließlich das Aufzeigen möglicher Alternativen (vgl. Kap. 8, „Weitere Potenzialtypen“).

Alle erfassten Potenziale werden in Kurzsteckbriefen im Anhang dargestellt.

5 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035

Die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs steht im Zentrum der Gewerbeflächenkonzeption. Die Gewerbeflächenbedarfe werden in diesem Gutachten, wie in Kap. 4 beschrieben, über unterschiedliche Herangehensweisen prognostiziert: Die bisherigen **realen Flächenveräußerungen** werden mittels der (aufbereiteten) Statistik der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte analysiert und im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfe extrapoliert. Da aus den bisherigen Flächenumsätzen allein jedoch weder unmittelbar auf den realen Flächenbedarf geschlossen werden kann noch eine hinreichende Berücksichtigung der Bevölkerungs-/ Beschäftigungseffekte gewährleistet ist, wird ergänzend dazu ein weiterer Prognoseansatz herangezogen.

Die Besonderheit der **trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose**, basierend auf der Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsbereichen, besteht darin, dass es ermöglicht wird, den Gesamtbedarf an Gewerbeflächen nach bestimmten Standortanforderungen der Unternehmen und Betriebe weiter auszudifferenzieren.

Zur Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs mit dem Zielhorizont 2035 wird eine Kombination aus den Ergebnissen beider Ansätze gewählt, wobei sich in der Regel aus dem Mittelwert (arithmetisches Mittel aus beiden Ergebnissen) ein **erwarteter Bedarfswert** (Gesamt und Jahresdurchschnitt) ergibt, welcher für die Bilanzierung dem vorhandenen Gewerbeflächenpotenzial gegenübergestellt wird.

Bei der Ermittlung der Bedarfe finden des Weiteren qualitative Faktoren wie der Einfluss der Entwicklung von Homeoffice sowie das im Jahr 2012 erstellte Gewerbeflächenkonzept Berücksichtigung.

5.1 Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse

5.1.1 Annahmen und Aussagekraft

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle bebauter und unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Zwickau sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuinanspruchnahme betreffen.

Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird man gemeinhin von der Grundannahme ausgehen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war und der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass sich sein Bedarf in Form einer Nachfrage manifestieren konnte. Vielfach treffen diese Annahmen zu und man wird unter der Voraussetzung nicht wesentlicher Veränderungen relevanter Einflussgrößen davon ausgehen, auch künftig mit einer ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit rechnen zu können. Würde man in einer Betrachtung erheblich davon abweichende Ergebnisse erwarten, müsste die Funktionsweise des Flächenmarktes grundsätzlich in Frage gestellt werden.¹² Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich vor allem dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist, mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht und vor allem das Flächenangebot nicht so schnell anzupassen ist oder aus politischen Beweggründen nicht angepasst wird, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen.

Trotz der hohen Güte dieser Datengrundlage, muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein **eventueller Flächenmangel** in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch dann keine Flächen verkauft werden können, wenn ein Bedarf danach besteht. Insofern bestünde die Möglichkeit, bei einer Extrapolation der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein bestehendes Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in wirtschaftlichen Wachstumsjahren und angesichts allgemein steigender Baulandpreise, bei jedoch gleichzeitiger Niedrigzinsphase und/ oder an Orten mit temporärem Überangebot, immer auch eine Tendenz dahingehend bestehen, **Flächen auf Vorrat zu erwerben** (betriebsgebundene/ stille Reserveflächen). Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden.¹³ Schließlich werden v.a. bei Standortneuentwicklungen von den Endnutzern (seltener auch Projektentwicklern) frühzeitig auch entsprechende Erweiterungsflächen

¹² Eine grundsätzliche Infragestellung der Aussagekraft dieser Statistik würde zugleich bedeuten, dass das Flächenangebot sich – auch, wenn gewisse zeitliche Verzögerungen außer Acht blieben – dem Bedarf nicht anpasst und man diesen Bedarf auch in keinsten Weise zu antizipieren vermag (es gäbe dann allerdings auch keine Flächenvorratspolitik). Ginge man wiederum davon aus, dass in der Vergangenheit eine erhebliche Schieflage zwischen Angebot und Nachfrage existiert habe, so wäre auch die Frage zulässig, welchen Beitrag die Flächenverfügbarkeit zur Wirtschaftsentwicklung im Landkreis beitragen konnte und inwiefern eine Ausweitung der Angebotssituation die Dynamik der Zukunft gegenüber der Vergangenheitsentwicklung steigern könnte (ohne dabei negative externe Effekte zu erhöhen).

¹³ Im engeren Sinne muss hier von „Bedarf innerhalb des Prognosezeitraums 2035“ gesprochen werden. Schließlich stellt auch der frühzeitige Erwerb von Reserveflächen als innerbetriebliche strategische Entscheidung eine Art von „Bedarf“ dar, die dazu beitragen kann, den jeweiligen Standort auch langfristig zu sichern. Die Prognose muss sich aber dennoch auf den gesetzten Zeitraum beziehen und kann keine unternehmensstrategischen Ziele berücksichtigen.

erworben, die mitunter viele Jahre unter- oder vollständig ungenutzt bleiben. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation¹⁴) stets mitbedacht werden.

Bei der Kaufpreissammlung konzentriert man sich i.d.R. auf gewerbliche Grundstücke mit zukünftiger Nutzung für Produktion, Gewerbe (ohne Handel) und Industrie, ab einer Größe von 800 m², die den Eigentümer wechselten.¹⁵ Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die cima, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterliegen).

Im Falle vom Landkreis Zwickau wurden hierüber zwei Szenarien erstellt, wobei einerseits alle **eindeutig gewerbeflächenrelevanten Verkäufe (Minimalszenario)** und andererseits alle relevanten Verkäufe, die grundsätzlich **gewerbeflächenrelevant sein könnten**¹⁶ (**Maximalszenario**), herangezogen wurden.

Der sich daraus ergebende jeweilige durchschnittliche Flächenumsatz (Hektar gesamt und pro Jahr) wird in dieser Untersuchung jeweils als obere und untere Schwelle der bislang realisierten Flächennachfrage (*unbebaute* Flächen in Form des Nettobaulands) bewertet. Die Wahl dieser Statistik wird insbesondere dadurch begründet, dass sowohl Flächenverkäufe aus kommunalem Eigentum als auch aus privatem Eigentum über Immobilienkaufverträge festgehalten werden. Allerdings kann infolge der eingeschränkten Aussagekraft der zukünftige Gewerbeflächenbedarf daher nicht allein anhand einer Extrapolation der bisherigen realen Nachfrage in die Zukunft (2035) ermittelt werden. Daher sind weitere Analysen und Auswertungen (Trendprognose, GEFEK 2012) notwendig.

5.1.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

Im relevanten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2020 wurden im Landkreis Zwickau gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (GAG) unbebaute für die Untersuchung relevante Gewerbeflächen untersucht.

Dabei wurde deutlich, dass in dem **Maximalszenario** (alle Verkäufe, die gewerbeflächenrelevant sein könnten) 202 Flächenverkäufe mit einer Flächengröße von 263 ha (netto) realisiert wurden. Dies entspricht einem jährlichen durchschnittlichen Bedarf von rd. 26,3 ha (netto)

70 dieser Flächen konnten als eindeutig gewerbeflächenrelevante Verkäufe (**Minimalszenario**) festgelegt werden. Die Summe an veräußerter Flächen nimmt hier eine Größe von 128 ha (netto) an, was einem Durchschnitt von 12,8 ha (netto) pro Jahr entspricht.

Diese Ergebnisse legen somit eine Spannweite des realisierten Bedarfs auf Grundlage der Kaufpreissammlung fest, wobei sich der tatsächliche Wert näher am Minimalszenario bewegen wird. Das Maximalszenario enthält alle Verkaufsfälle, die auch nur ansatzweise gewerbeflächenrelevant sein könnten. Der Informationsgehalt (Art der Bebauung) zu den einzelnen Verkäufen nimmt mit zunehmender Aktualität deutlich ab.

¹⁴ Wichtig ist diesbezüglich auch der Effekt verzögerter öffentlicher Bekanntgaben entsprechender städtebaurechtlicher Beschlüsse (B-Plan-Verfahren, Voruntersuchungen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen u.a.), wodurch der Verkehrswert von Flächen ansteigt (Werterhöhungen durch Aussicht auf die Entwicklung), bei der Bemessung des Ankaufswertes dann aber relevant wird (im Falle des bes. Städtebaurechts § 153 Abs.1 BauGB).

¹⁵ Weiteres Selektionskriterium ist, dass die Fläche entweder ortsüblich erschlossen oder erschließungsbeitragsfrei ist.

¹⁶ Nicht relevant sind Flächen u.a. der Art EFH (Einfamilienhaus), LEH (Lebensmitteleinzelhandel), Tankstelle, Rettungswache, Regenrückhaltebecken. Je aktueller die Verkaufsfälle desto seltener wurde die Art angegeben und ohne Informationen zur Art keine Trennung nach gewerbeflächenrelevant möglich. Der reale Wert an gewerbeflächenrelevanten Verkäufen wird geringer sein und mindestens dem Minimalszenario entsprechen. Ebenso nicht relevant sind Flächen mit dem Käufer Stadt, Landkreis, Land, Bund, Gemeinde.

Eine Differenzierung der Gewerbeflächenverkäufe nach den definierten Standorttypen ist, aufgrund von Datenschutz, über diese Statistik nicht möglich.

5.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

5.2.1 Annahmen und Aussagekraft

Die realen Verkäufe der vergangenen Jahre lassen wichtige Rückschlüsse auf Quantitäten und Qualitäten hinsichtlich nachgefragter Lagen, Flächengrößen und Entwicklungstendenzen zu. In der Extrapolation der zurückliegenden Verkäufe in die Zukunft wäre im Landkreis Zwickau bis zum Jahr 2035 von einem Bedarf an gewerblichen Bauflächen in einem Bereich von rd. 192 ha (netto) bis ha 364,5 (netto) durch die Ergebnisse der beiden Szenarien auszugehen. Allerdings sind die Verkaufszahlen stets auch vor dem Hintergrund der genannten Einschränkungen zu interpretieren und sollten nicht als einzige zentrale Variable in die Prognose des Flächenbedarfs einfließen.

Abb. 26: Aufbau des Trendmodells



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose genutzt, um den Gewerbeflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035 abzuschätzen. Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sog. TBS-GIFPRO¹⁷, der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berech-

¹⁷ Vgl. dazu auch DIFU - Deutsches Institut für Urbanistik, 2010

nung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen.¹⁸ Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung, wird zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Dabei wird eine Differenzierung der Beschäftigten nach WZ-Klassifizierung in 18 Branchengruppen vorgenommen, für die wiederum einzelne Beschäftigtenprognosen für das Zieljahr 2035 erstellt werden. Die Ergebnisse werden anschließend mehreren **Unternehmenstypen** zugeordnet, die sich durch überwiegend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen (Gewichtung). Die nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigtenzahlen werden schließlich unter Rückgriff auf Flächenkennziffern (FKZ), Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten auf Flächenbedarfe umgerechnet und den relevanten **Standorttypen** zugeordnet.

Abb. 27: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ)

	Landkreis Zwickau
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Baugewerbe	150 m ² je Beschäftigten
Verkehrsintensives Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	85 m ² je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	75 m ² je Beschäftigten

Anmerkung: Die Flächenkennziffern beziehen sich nicht nur auf die am Arbeitsplatz benötigte Fläche, sondern beinhalten anteilig auch Flächen für sanitäre Anlagen, Aufenthaltsräume, Umkleieräume etc.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt; denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftsabschnitten nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb besonders zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an.¹⁹

Aus diesem Grund stellt das trendbasierte Prognosemodell eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und wird im Anschluss dem extrapolierten Wert der bisherigen Realverkäufe gegenübergestellt und zu einem Gesamtwert abgeleitet. Dass die trendbasierte Prognose aufgrund der Differenzierung der Flächennachfrage entsprechend den Wirtschaftszweigen auch Aussagen zu unterschiedlichen Standorttypen ermöglicht, stellt dabei einen wesentlichen Vorteil gegenüber der oftmals anonymisierten Kaufpreissammlung dar.

Kern des trendbasierten Prognosemodells ist die Schätzung der Beschäftigtenentwicklung zwischen 2021 und 2035. Hierzu wird auf Grundlage der Beschäftigtenstatistik der Jahre 2003 bis 2020 eine Trendprognose erstellt, wobei angenommen wird, dass sich die weitere wirtschaftliche

¹⁸ Die Methodik des Modells wird nochmals im Anhang (Kap. 10.2) beschrieben.

¹⁹ Das Modell unterstellt also auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2035 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als 5 Jahren durchgeführt werden sollte.

Entwicklung bis 2035 tendenziell so verhält, wie in der Vergangenheit. Der lange Stützzeitraum umfasst dabei mehrere Konjunkturzyklen, sodass auch Schwankungen (v.a. während der Zeiträume 2003 – 2005 sowie 2008 – 2010) enthalten sind. Solche konjunkturellen Bewegungen sollten schließlich auch für die Zukunft angenommen werden. Des Weiteren wird eine starke Über- oder Unterschätzung dadurch vermieden, dass, je nach sich abzeichnender Beschäftigtenentwicklung, auf unterschiedliche Trendfunktionen zurückgegriffen wird.

5.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Beschäftigtenprognose 2020 - 2035

Die in der Trendprognose ermittelte Beschäftigtenentwicklung beruht auf den realen Beschäftigtenzahlen des Zeitraumes 2003 bis 2020. Dementsprechend ist der **Kriseneinfluss durch Corona** sowie der **letzten Wirtschaftskrise (Globale Finanzkrise)** in den Trendkurven impliziert. Krisen finden somit automatisch eine Berücksichtigung bei der Schätzung der Beschäftigtenzahlen.

Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2003 bis 2020, wird für den **Landkreis Zwickau** bis zum Zieljahr 2035 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Höhe von 12.470 SvB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) und damit von einem Anstieg von rd. 10% ausgegangen (vgl. Abb. 28).

Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den sonstigen Dienstleistungen und bezieht sich in besonderem Maße auch auf das emissionsarme verarbeitende Gewerbe.

Abb. 28 Beschäftigtenprognose für den Landkreis Zwickau (2020 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort

Beschäftigtenprognose Landkreis Zwickau			
	Ausgangswert: Beschäftigte 2020	Prognose: Beschäftigte 2035	Zu-/Abnahme der SvB 2020 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	7.907	8.790	883
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	38.363	41.643	3.280
Baugewerbe	8.389	8.472	82
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	8.130	9.067	937
Forschung und Entwicklung	49	60	11
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	11.584	12.816	1.232
Sonstige Dienstleistungen	38.722	44.558	5.836
Einzelhandel	8.105	8.315	210
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	121.250	133.720	12.470
nicht berücksichtigt/ nicht relevant	2.293	2.308	
Gesamtbeschäftigte	123.543	136.028	

Anmerkung: Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2021 (Daten, Stand 2020);

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Flächenbedarf zwischen 2021 und 2035 auf Grundlage der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung

Im nächsten Schritt wird der an die Beschäftigtenzahl- und -entwicklung gekoppelte Flächenbedarf ermittelt (vgl. Abb. 29). Neben Annahmen zu Flächeneffekten aus Verlagerungen, Neuansiedlungen sowie auch Wiedernutzungen von Flächen, die auf den Markt gelangen, sind vor allem die gewählten Flächenkennziffern (FKZ) relevant, also die durchschnittlichen Grundflächenbedarfe je Beschäftigten (vgl. Abb. 27).

Über Verteilung der geschätzten Beschäftigtenzahlen auf die 5 relevanten gewerblichen Standortstypen

- Emissionsintensives Gewerbe,
- Verkehrsintensives Gewerbe,
- Klassisches Gewerbegebiet,
- Handwerk und Kleingewerbe sowie
- Hochwertiges Gewerbegebiet

werden weitere Annahmen zur jeweiligen Affinität (wie viel % der Beschäftigung entfällt auf Gewerbeflächen) getroffen, die im Anhang (vgl. Kap. 10.2) dargestellt sind. In Verbindung mit den weiteren Kennziffern (Flächenkennziffer, Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquote; vgl. Abb. in Kap. 10.2) lässt sich daraus auf den Flächenbedarf bis 2035 schließen.

Im Ergebnis lässt die Trendprognose für den **Landkreis Zwickau** im Zeitraum 2021 bis 2035 einen Gewerbeflächenbedarf von rd. 220,1 ha (netto) erwarten, was einem **durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 14,68 ha (netto)** entspricht (vgl. Abb. 29).

Bezogen auf die Klassifikation nach Standortstypen konzentriert sich die prognostizierte Nachfrage vorrangig auf klassische Gewerbegebiete (54 %). Mit einigem Abstand folgen die übrigen Standortstypen. Hierbei liegt der Bedarf für Standorte des emissionsintensiven Gewerbes bei 23%, gefolgt von „Logistik und Lagerhaltung“ mit 12%. Die Nachfrage nach Standorten für Kleingewerbe nimmt einen Anteil von 6% ein. Die Flächenbedarfe für wissensintensive Gewerbebestandorte entsprechen 5% der gesamten Gewerbeflächennachfrage.

Abb. 29: Flächenbedarf entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2021-2035)

Flächenbedarf Landkreis Zwickau 2021 bis 2035 (netto)	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	24,2	1,7	8,6	0,0	0,0	34,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	21,4	7,1	92,6	7,1	7,1	135,3
Baugewerbe	0,5	0,0	3,2	5,0	0,0	8,7
Logistik und Lagerhaltung	3,6	18,1	10,9	1,8	0,0	34,4
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	1,2	0,0	3,5	4,6
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	1,4	0,0	0,9	2,3
Einzelhandel	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2
SUMME in ha	49,6	27,0	117,9	14,1	11,6	220,1
Anteile insgesamt in %	23%	12%	54%	6%	5%	

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2021 (Daten Stand 2020)

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

5.3 Qualitative Faktoren

5.3.1 Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Zwickau 2012

Das Gewerbeflächenkonzept lässt folgende zentrale Aussagen zu:

- Aus der „Analyse der Flächenverkäufe in den bestehenden Gewerbegebieten für die Jahre ab 1991“ (vgl. Kap. 4.1.1; S.50 ff) wurde für den Landkreis Zwickau ein jährlicher **Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 10-15 ha**, in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung, abgeleitet.
- Zur „Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf der Grundlage der Befragung der Unternehmen“ (vgl. Kap. 4.1.2; S.55 ff) erfolgte die einfache Hochrechnung der von der Teilgesamtheit (7 Unternehmen) angegebenen Flächenbedarfe auf die Grundgesamtheit. Da diese Teilmenge jedoch nicht repräsentativ für die Grundgesamtheit sein kann, wird das **Ergebnis aus der Befragung der Unternehmen nicht für die Abschätzung der zukünftigen Bedarfe dieses Konzepts berücksichtigt**.

5.3.2 Homeoffice und Gewerbeflächenbedarf

Der im Zuge der Ausbreitung der Pandemie vielerorts zu beobachtende Anstieg des Anteils von Homeoffice-Tätigkeiten (teilweise auf dem Verordnungswege, teilweise betrieblich veranlasst) hat im Rahmen von Flächenbedarfsschätzungen und Gewerbeflächenkonzepten zu der Frage geführt, ob zukünftig überhaupt noch Flächen im bisherigen Umfang benötigt werden, oder ob Büroflächen künftig für andere Nutzungen frei werden.

Im Kontext dieses Gutachtens ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es im Kern um Flächenbedarfe in ausgewiesenen Gewerbegebieten (§§ 8,9 BauNVO) geht. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass klassische Bürolagen in Innenstädten, Kerngebieten u.ä., die ggf. anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, nicht betrachtet werden.

Dieser Umstand ist insofern von Bedeutung, als die in klassischen Gewerbegebieten in der Regel angesiedelten Büroarbeitsplätze häufig mit Produktionsprozessen und/oder Betriebsabläufen verbunden sind, die auch in Zeiten der Pandemie nur sehr begrenzt in Homeoffice-Lösungen verlagert werden konnten.

Eine Auswertung der bisher vorliegenden Studien und Einschätzungen ist für die Erstellung dieser Aktualisierung des Gutachtens dennoch vorgenommen worden, um die Bedarfsschätzung zu validieren und die Empfehlungen abzusichern.

Die übereinstimmenden Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Nach einer Befragung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) planen lediglich 6,4% der Unternehmen eine Reduzierung ihrer Büroflächen in geringem Umfang.
- b) Eine große Mehrheit der Beschäftigten wünscht sich nach den Erfahrungen des letzten Jahres (repräsentative Umfrage unter 1000 Beschäftigten Catella Research von Januar 2021) die Rückkehr zu Aufhalten im Büro. Mehr als 60% der Befragten lehnt eine dauerhafte Homeoffice-Lösung strikt ab. Dabei wird durchaus deutlich, dass 1-2 Homeoffice-Tage als Regelbetrieb beibehalten werden sollen.
- c) Projektentwickler und Vermieter gehen davon aus, dass sich die Nutzung und Aufteilung innerhalb der Büroflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen und interaktivem Arbeiten weiter verändern werden, ohne dass die Bürofläche sich im Umfang nennenswert verringert.

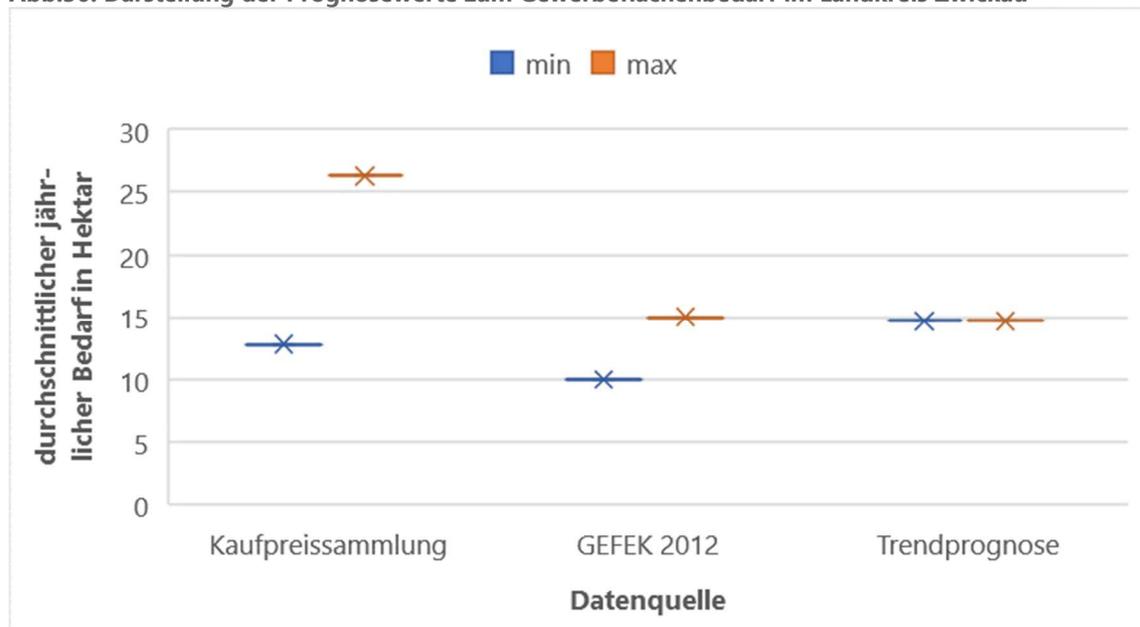
Für die Nachfrage nach Gewerbeflächen werden insofern keine Veränderungen hinsichtlich des künftigen Bedarfs und auch keine frei werdenden Flächen, welche dem Markt neu zugeführt werden könnten, erwartet.

5.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035

Auf Grundlage der 3 Analyseergebnisse lässt sich festhalten, dass der durchschnittliche Gewerbeflächenbedarf des Landkreises Zwickau gemäß Trendprognose (vgl. Kap. 5.2) in Höhe von 14,68 ha (netto) im unteren Bereich der Spannweite der Kaufpreissammlung (vgl. Kap. 5.1) sowie am oberen Ende der Bedarfsschätzung aus dem Gewerbeflächenkonzept von 2012 (vgl. Kap. 5.3.1) liegt.

Dieser Wert wird im Folgenden als am wahrscheinlichsten angenommen und kann als eher vorsichtige Schätzung gesehen werden.

Abb.30: Darstellung der Prognosewerte zum Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Zwickau



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021; Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse 2011-2020; Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Zwickau, 2012

Im Zeitraum 2022 bis 2035 ergibt sich daraus ein absoluter Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 205,52 ha (netto).

6 Gewerbeflächenpotenziale

6.1 Methodik

Nachdem im vorangegangenen Kapitel 5 der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035 eingeschätzt wurde, gilt es, diesem Bedarf das bereits verfügbare Flächenangebot gegenüberzustellen, um eine erste Flächenbilanz (Kap. 7) erstellen zu können.

Hierbei ist im Sinne der Forderung einer Innen- vor Außenentwicklung in erster Linie das Potenzial relevant, das sich im Innenbereich bestehender Gewerbestandorte befindet, also entweder durch die Bestimmungen zu § 30 BauGB (B-Plan) oder zu § 34 BauGB (Zusammenhang bebauter Gebiete) abgedeckt ist. Diese Potenziale werden im Folgenden als Baulandpotenziale bezeichnet. Anschließend erfolgt die Erfassung aller geeigneten Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan ohne bestehenden B-Plan. Sollte auch darüber hinaus ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bestehen, kann die Entwicklung von Suchräumen, welche aktuell keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen aber grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen, dazu dienen diesen auszugleichen. In Kapitel 9 werden als geeignet befundene Suchräume behandelt. Darüber hinaus sollte auch der Umgang mit leerstehenden und untergenutzten Gewerbeimmobilien, die vor allem in der Stadt Zwickau anzutreffen sind, in der weiteren Planung eine gewichtige Rolle spielen (vgl. Kap. 8).

Die Erfassung sämtlicher Flächenpotenziale (Baulandpotenziale und Entwicklungsflächen gemäß FNP) im Landkreis Zwickau erfolgte zunächst über eine Vor-Ort-Erhebung. Dazu wurden alle im FNP als Gewerbeflächen dargestellten Bereiche angefahren, mögliche Freiflächen aufgenommen und anschließend nach Baulandpotenzialen sowie Entwicklungsflächen gemäß FNP ohne gültigen B-Plan kategorisiert. Anschließend wurden die erhobenen Flächen mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises Zwickau sowie allen relevanten Gemeinden abgestimmt, korrigiert und ggf. ergänzt. Des Weiteren erfolgte die Abfrage nach den Verfügbarkeiten der Flächen sowie zu den Eigentumsverhältnissen.

Um die unterschiedlichen Gegebenheiten der B-Plan-Flächen zu berücksichtigen, wurde jedes dieser Potenziale für sich auf die bestehende Lagegunst, mögliche Nutzungskonflikte und weitere Kriterien untersucht. Hierüber erfolgte die qualitative Einschätzung der Marktgängigkeit innerhalb des Prognosezeitraums. So erfolgt beispielsweise **bei Flächen in privatem Besitz ein Abzug von 50%**. Hier kann regelmäßig aufgrund von u.a. fehlender Verkaufsbereitschaft davon ausgegangen werden, dass nicht alle Flächen in privatem Besitz im Zeitraum bis 2035 genutzt werden können, um die sich ergebenden Bedarfe zu decken. Die tatsächliche Verfügbarkeit dieser Flächen wird somit mit einer Wahrscheinlichkeit von 50% angerechnet. Eine z.B. von Hochspannungsleitungen durchzogene Fläche wird ebenso einen Abzug in der Marktgängigkeit erhalten und damit nicht vollumfänglich in die Bilanzierung eingehen. Sollten weitere deutliche Hemmnisse oder Mängel bei einer Fläche bestehen, kann dies in der Bewertung zu einer Marktgängigkeit von 0% führen.

Des Weiteren darf das ermittelbare Potenzial der **Entwicklungsflächen gemäß FNP** aus verschiedenen Gründen **nicht als vollständig aktivierbar angenommen werden**. Die Anteile für Erschließungs-, Ausgleichsflächen u.a. (insbes. bei großen Flächen) müssen entsprechend berücksichtigt und in Abzug gebracht werden, um eine Gegenüberstellung mit den Netto-Bedarfen zu gewährleisten. Daher wird für diesen Potenzialtypen ein Abschlag von 30 Prozent vorgenommen, um eine Gegenüberstellung mit dem ermittelten absoluten Gewerbeflächenbedarf (netto) herstellen zu können.

6.2 Ermittlung bestehender und perspektivischer Flächenpotenziale

6.2.1 Vorhandene Baulandpotenziale (B-Plan-Flächen)

Im Landkreis Zwickau konnten in Summe Baulandpotenziale in Höhe von rd. 104 ha, netto, ausfindig gemacht werden.

Abb.31: Vorhandene Baulandpotenziale im Landkreis Zwickau (Angaben in Hektar, netto)

Gemeinde / Stadt	Standort(e)	Größe Flächen,
Crimmitschau	Gewerbering / Sachsenring	1,93 ha
Crinitzberg	GE Obercrinitz	2,48 ha
Fraureuth-Werdau	Industrie- und Gewerbegebiet Werdau-Süd	5,61 ha
Glauchau	Am Heizwerk	3,46 ha
Glauchau	Auesiedlung I	1,00 ha
Glauchau	Industriegelände Glauchau Nordwest	10,67 ha
Hirschfeld	Rottmannsdorfer Straße	1,55 ha
Hohenstein-Ernstthal	Erweiterung Gewerbegebiet Wüstenbrand	3,66 ha
Lichtentanne	Lichtentanne OT Stenn, Technologiepark	9,96 ha
Limbach-Oberfrohna	Gewerbegebiet Pleißa-West	0,21 ha
Limbach-Oberfrohna	Gewerbegebiet Süd	2,25 ha
Meerane	Gewerbegebiet Süd-West	2,11 ha
Reinsdorf	An der Kohlenstraße	0,87 ha
Reinsdorf	Gewerbegebiet Reinsdorf (inkl. Baubereich 5)	6,81 ha
Sankt Egidien	Achat Straße	0,50 ha
Sankt Egidien	Gewerbegebiet am Auersberg	2,44 ha
Sankt Egidien	Gewerbehof am Gerth-Turm	0,40 ha
Werdau	Gewerbegebiet Werdau Sorge	0,56 ha
Werdau	Industrie- und Gewerbegebiet Steinpleis	3,57 ha
Werdau	Langenhessen	1,25 ha
Wilkau-Haßlau	Schmelzbach	2,73 ha
Zwickau	Am Brückenberg, südl. Äußere Dresdener Straße westl. Teil	0,60 ha
Zwickau	Ergänzung Gewerbegebiet Äußere Dresdener Straße	5,00 ha
Zwickau	Nördlich Reichenbacher Straße/Olzmannstraße	3,40 ha
Zwickau	Östlich Olzmannstraße/ Ecke Reichenbacher Str.	0,70 ha
Zwickau	Plattenwerk Pöhlau	15,00 ha
Zwickau	Reinsdorfer Straße/Am Kraftwerk	3,88 ha
Zwickau	Restfläche im GE Büttenstraße	0,48 ha
Zwickau	Wohn- und Gewerbegebiet Zwickau-Crossen	1,95 ha
Zwickau	Zwickau Nord, nördl. Dorotheenstr./ westl. Franz-Mehringst	3,60 ha
Zwickau	Zwickau-Nord, zw. Dorotheenstraße und Schlachthofstraße	5,37 ha
Landkreis Zwickau		103,99 ha

Quelle: Vor-Ort-Erhebungen durch die cima in Abstimmung mit dem Auftraggeber und Gemeinden (Dezember 2021)
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Dabei zeigt sich, dass grundsätzlich vor allem noch Potenziale in den Städten Zwickau (rd. 40 ha) und Glauchau (rd. 15 ha) bestehen.

Hierbei sollte zunächst beachtet werden, dass einige der Flächen eine Größe von mehreren Hektar aufweisen, ein Erschließungsabzug in der weiteren Planung somit vorgenommen werden muss und dementsprechend die tatsächlichen Baulandpotenziale eine geringere Höhe als oben angegeben einnehmen.

Des Weiteren muss, um eine möglichst realistische Einschätzung zur verfügbaren Höhe der Baulandpotenziale zu erhalten, in einem weiteren Schritt eine Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Marktgängigkeit vorgenommen werden.

Da bei Flächen in privatem Eigentum u.a. aufgrund:

- fehlender Verkaufsbereitschaft
- überzogenen Preisvorstellungen und/ oder langfristig anderen Nutzungsvorstellungen
- nur auf Vermietung gerichtetem Interesse
- mangelnder Kompromissbereitschaft
- bestehender Erbstreitigkeiten
- oder kleinräumigen Entwicklungshemmnissen (z.B. Altlasten)

die tatsächliche Verfügbarkeit eingeschränkt ist, werden sämtliche Flächenpotenziale in privatem Eigentum zu lediglich 50 Prozent angerechnet. Demgegenüber werden Flächen in öffentlichem Eigentum weiterhin zu 100 Prozent aufgeführt. Darüber hinaus werden auf der Grundlage von Mängeln oder Hemmnissen (schwierige Topografie, Hochspannungsleitungen, Überschwemmungsgebiet, große Entfernung zur Autobahn oder autobahnähnlichen Bundesstraße etc.) weitere Abschläge vorgenommen. Dies kann dazu führen, dass eine vorher als grundsätzlich geeignete Fläche eine Marktgängigkeit von 0 % einnimmt und somit nicht in die Bilanzierung mit den Bedarfen eingeht. Das Ausmaß der erfassten Vermarktungshemmnisse auf die Marktgängigkeit einer Fläche beruht auf der gutachterlichen Einschätzung.

Für den gesamten Landkreis Zwickau zeigt sich im Ergebnis, dass von den ursprünglichen Potenzialen in Höhe von rd. 114 ha, netto, **unter Berücksichtigung der tatsächlichen Marktgängigkeit lediglich rd. 60 ha, netto, in die Bilanzierung eingehen** (vgl. Abb. 32).

Ein Großteil dieser Differenz ist auf die Eigentumsverhältnisse zurückzuführen. Demnach befinden sich rd. 62% des grundsätzlich vorhandenen Baulandpotenzials in privater Hand. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Potenzialflächen an den regionalen und überregionalen Entwicklungsachsen zu finden sind. Die Vermarktungshemmnisse beschränken sich vor allem auf Kriterien die direkt mit der Fläche in Verbindung stehen, in wenigen Fällen aber auch auf die Lagegunst.

So befinden sich bspw. die erhobenen Potenziale in Crimmitschau, Fraureuth-Werdau und Lichtentanne zwar in öffentlichem Eigentum, erhalten aber aufgrund der Topographie sowie der notwendigen Ortsdurchfahrt, um die Autobahn zu erreichen, leichte Abzüge in der Marktgängigkeit. In Glauchau sind 9 von 11 Flächen in privatem Eigentum. Zudem werden 5 der Flächen als Überschwemmungsgebiet bzw. Überschwemmungsgefährdetes Gebiet deklariert, wodurch eine aufwendige hochwasserangepasste Bauweise notwendig wird..

Die ausfindig gemachten Hinderungsgründe oder Mängel bei den bestehenden Flächen, die ggf. bisher eine Veräußerung verhindert haben, können den Kurzsteckbriefen im Anhang in Kapitel 10.4 entnommen werden. Des Weiteren sind hier die Verortung der Baulandpotenziale samt wei-

teren Informationen wie der Flächengröße, den Eigentumsverhältnissen, die wie bereits oben beschrieben, auch einen Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, und den möglichen Standorttypen ersichtlich.

Abb.32: Baulandpotenziale unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit (Angaben in netto)

Gemeinde	Standort(e)	Größe Flächen,
Crimmitschau	Gewerbering / Sachsenring	1,54 ha
Crinitzberg	GE Obercrinitz	1,24 ha
Fraureuth-Werdau	Industrie- und Gewerbegebiet Werdau-Süd	4,89 ha
Glauchau	Am Heizwerk	1,84 ha
Glauchau	Auesiedlung I	0,50 ha
Glauchau	Industriegelände Glauchau Nordwest	5,25 ha
Hirschfeld	Rottmannsdorfer Straße	0,70 ha
Hohenstein-Ernstthal	Erweiterung Gewerbegebiet Wüstenbrand	2,74 ha
Lichtentanne	Lichtentanne OT Stenn, Technologiepark	7,97 ha
Limbach-Oberfrohna	Gewerbegebiet Pleißa-West	0,11 ha
Limbach-Oberfrohna	Gewerbegebiet Süd	2,14 ha
Meerane	Gewerbegebiet Süd-West	1,06 ha
Reinsdorf	An der Kohlenstraße	0,74 ha
Reinsdorf	Gewerbegebiet Reinsdorf (inkl. Baubereich 5)	4,84 ha
Sankt Egidien	Achat Straße	0,15 ha
Sankt Egidien	Gewerbegebiet am Auersberg	2,03 ha
Sankt Egidien	Gewerbehof am Gerth-Turm	0,14 ha
Werdau	Gewerbegebiet Werdau Sorge	0,28 ha
Werdau	Industrie- und Gewerbegebiet Steinpleis	3,13 ha
Werdau	Langenhessen	0,42 ha
Wilkau-Haßlau	Schmelzbach	1,16 ha
Zwickau	Am Brückenberg, südl. Äußere Dresdener Straße westl. Teil	0,06 ha
Zwickau	Ergänzung Gewerbegebiet Äußere Dresdener Straße	2,50 ha
Zwickau	Nördlich Reichenbacher Straße/Olzmannstraße	1,70 ha
Zwickau	Östlich Olzmannstraße/ Ecke Reichenbacher Str.	0,21 ha
Zwickau	Plattenwerk Pöhlau	7,50 ha
Zwickau	Restfläche im GE Büttenstraße	0,24 ha
Zwickau	Wohn- und Gewerbegebiet Zwickau-Crossen	0,76 ha
Zwickau	Zwickau Nord, nördl. Dorotheenstr./ westl. Franz-Mehringst	1,80 ha
Zwickau	Zwickau-Nord, zw. Dorotheenstraße und Schlachthofstraße	2,68 ha
Landkreis Zwickau		60,30 ha

Quelle: Vor-Ort-Erhebungen durch die cima in Abstimmung mit dem Auftraggeber und Gemeinden (Dezember 2021)
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

6.2.2 Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP)

Aus raumordnerischer Sicht und hinsichtlich einer Aussage zum zukünftigen Erweiterungsbedarf, sind neben den Baulandpotenzialen auch die Potenziale heranzuziehen, die sich aus den bestehenden Flächennutzungsplänen ergeben (und als realistisch bewertet werden). Denn grundsätzlich sollte die Aktivierung zusätzlicher Flächen im Außenbereich vorrangig auf den bereits als Gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellten Potenzialen gemäß FNP erfolgen, bevor zusätzliche weitere Flächenentwicklungen (potenzielle Ergänzungsflächen) vorbereitet werden.

Anders als die Bewertung der Baulandpotenziale muss sich die qualitative Einschätzung der FNP-Potenzialflächen allerdings an anderen Kriterien orientieren. Schließlich existiert i.d.R. noch kein städtebauliches Konzept, aus dem sich einzelne Parzellierungen, Lagebeziehungen, Erschließungssysteme (innere Erschließung) etc. ableiten ließen. Ebenso befinden sich diese Flächen in aller Regel in privatem Eigentum oder sind längerfristig gebunden (z.B. Pachtverträge). Die Flächen sind entweder verfügbar oder nicht. Eine Bewertung dieser Flächen kann sich demnach nur auf die denkbaren oder bereits bekannten Entwicklungsabsichten beziehen. Auch diese Flächen wurden zunächst über die Auswertung der Flächennutzungspläne ausfindig gemacht, und im Rahmen der Vor-Ort-Begehung untersucht. Anschließend wurden durch den Auftraggeber und die betreffende Gemeinde wiederum umfangreiche Informationen zur Verfügung gestellt.

Abb.33: Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (in Hektar, brutto)

Gemeinde / Stadt	Standort	Eigentümer	Größe Fläche, ha, brutto
Bernsdorf	FNP-Fläche Nr. 23 - An der B173	privat	1,6
Bernsdorf	FNP-Fläche Nr. 25 - An der B 173	privat	3,3
Hohenstein-Ernstthal	Flst. 647/1 u. 649/1 (ehemalige Naplafa)	öffentlich	1,1
Kirchberg	Sandleite (Hartmannsdorf in Kirchberg)	privat	3,1
Langenbernsdorf	Gewerbegebiet am Glasberg	privat	6,6
Lichtenstein	Lichtenstein Ost (FNP-Fläche Nr. 18)	privat	11,0
Limbach-Oberfrohna	Gewerbegebiet-Ost	privat	0,7
Limbach-Oberfrohna	Gewerbegebiet-Süd	privat	17,1
Neukirchen	Neukirchen/ Pleiße	privat	1,1
Sankt Egidien	Regionaler Versorgungsstandort "Katze"	privat	58,5
Zwickau	Am Hammerwald nördlich	privat	3,1
Zwickau	Bürgerschachtstraße	privat	4,4
Zwickau	Ergänzung Gewerbegebiet Äußere Dresdener Straße	privat	1,7
Zwickau	Gewerbestandort ehem. Zwickauer Eisenwerk, Leipziger Straße	privat	9,0
Zwickau	Schubertstraße	privat	3,4
Zwickau	ZUG-Gelände, Reichenbacher Straße 142	öffentlich	3,7
Zwickau	Zweckverband Industrie- und Gewerbegebiet Zwickau-Mülsen	privat	5,3
Zwickau	Zwickau-Pöblitz	privat	1,0
Landkreis Zwickau			135,7

Quelle: Vor-Ort-Erhebungen durch die cima in Abstimmung mit dem Auftraggeber (Stand: Dezember 2021)

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

In Summe wird die Flächengröße dieses Potenzialtypen im Landkreis Zwickau auf **insgesamt 135,7 ha (brutto)**, geschätzt. Mit Ausnahme einiger weniger Flächen befinden sich alle in privatem Eigentum. Durch Annahme eines Anteils über rd. 30 Prozent der Bruttogesamtfläche für Erschließungsanlagen, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, Ausgleich etc., ergeben sich rd. **95 ha, die als Nettobauland**, in die Bilanz mit dem vorhandenen Nettoflächenbedarf eingestellt werden können.

Ein großer Anteil dieser Fläche kann dem regionalen Vorsorgestandort „Katze“ in Sankt Egidien mit seinen 58,5 ha, brutto, zugeordnet werden. Zusammen mit den Städten Zwickau (rd. 31,5 ha; brutto), Limbach-Oberfrohna (rd. 17,8 ha, brutto) und Lichtenstein (11 ha, brutto) werden rd. 87,5% dieses Potenzials bereits abgedeckt.

Alle oben dargestellten Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan werden als grundsätzlich aktivierbar eingestuft und gehen in die anschließende Bilanz ein. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass diese Annahme allein aufgrund der Eigentumsverhältnisse in der Realität regelmäßig zu deutlichen Abzügen führen wird.

Die genaue Verortung der einzelnen Entwicklungsflächen kann dem Angang entnommen werden (Vgl. Kap. 10.4).

7 Bilanzierung

Erste Flächenbilanz: Vorläufige Bilanzierung der ermittelten Bedarfe mit den Baulandpotenzialen (unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit)

In der Gegenüberstellung des prognostizierten Flächenbedarfs bis 2035 mit den aktuellen Flächenpotenzialen im Bestand, lässt sich nachfolgende Gesamtbilanz erstellen.

Abb. 34: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2022-2035) und vorhandenen Baulandpotenzialen (unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit)

	BILANZ 2022 - 2035
	Nachfrage
Absoluter Gewerbeflächenbedarf, netto	-205,52 ha
	Angebot
Flächenangebot vorhandene Baulandpotenziale, netto, inkl. Berücksichtigung Marktgängigkeit	+60,30 ha
	Erste Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-145,22 ha

Quelle: Gemeinden Landkreis Zwickau, cima Bestandserhebung (2021)
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Wie in Abbildung 34 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren Baulandpotenzialen, unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit, in Höhe von rd. 60 ha (netto) ein Flächenbedarf von rd. 205,5 ha (netto, bis 2035) gegenüber.

Hieraus resultiert ein bis zum Zieljahr 2035 zu erwartendes Flächendefizit von rd. 145 ha (netto), dass in erster Linie durch die Aktivierung der erfassten Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan zu decken sein wird, um Flächenanfragen bedienen zu können und das weitere Wirtschaftswachstum nicht zu gefährden.

Zweite Flächenbilanz: Bilanzierung der vorhandenen Flächenbedarfe nach erster Bilanz mit den Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan

Da Entwicklungsflächen, noch u.a. einer Erschließung bedürfen, wird von dem erhobenen Bruttopotenzial in Höhe von 135,7 ha ein Abschlag (Annahme: 30%)²⁰ vorgenommen. Im Ergebnis liegen demnach lediglich rd. 95 ha, netto, vor.

Über die anschließende 2. Bilanzierung der noch bestehenden Nettobedarfe mit den Entwicklungsflächen gemäß FNP bleibt ein **Nachfrageüberhang mit rd. -50 ha (netto bis 2035)** bestehen (vgl. Abb. 35). Dabei muss auch beachtet werden, dass die Berechnung unterstellt, dass **alle** anrechenbaren Entwicklungsflächen genutzt werden können, was nach allen Erfahrungen nicht

²⁰ Bruttowert = 100%, gesamte Fläche; Nettowert = 70% von Brutto, durch Erschließung etc.

sichergestellt ist. Sollten die erfassten Potenziale innerhalb des Prognosezeitraums bis 2035 nicht an den Markt gebracht werden können, so erhöht sich das rechnerische Defizit in selbem Maße.

Abb. 35: Gegenüberstellung von 1. Bilanz (bis 2035) und Entwicklungsflächen gemäß FNP

	BILANZ 2022 - 2035
	Erste Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-145,22 ha
	Angebot
Flächenangebot Entwicklungsflächen gemäß FNP, netto	+95,00 ha
	Zweite Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen und den Entwicklungsflächen gemäß FNP, netto	-50,22 ha

Quelle: Gemeinden Landkreis Zwickau, cima Bestandserhebung (2021)

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Auffallend ist, dass der in diesem Konzept eher vorsichtig geschätzte Bedarf von rd. 206 ha, netto, selbst dann nicht gedeckt werden könnte, wenn alle erfassten Baulandpotenziale (rd. 104 ha; netto; unabhängig ihrer tatsächlichen Marktgängigkeit sowie teilweise fehlenden Erschließung) und Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (rd. 95 ha; netto) vollumfänglich in die Bilanz eingehen würden. Das Defizit betrüge immer noch rd. 7 ha, netto.

Angesichts des verbleibenden Flächendefizits der vorliegenden Bilanz (Abb.35) sollten, um das weitere Wirtschaftswachstum im Landkreis Zwickau nicht zu gefährden, bereits mittelfristig, also innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre, weitere Flächenausweisungen – die sogenannten potenziellen Ergänzungsflächen - erfolgen und Bauland im erforderlichen Umfang erschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht und im Hinblick auf eine zügige Bereitstellung geeigneter Wirtschaftsflächen, ist die Option der Inanspruchnahme weiterer Flächen im bislang unbeplanten Außenbereich unbedingt anzuraten. Auch die leerstehenden und untergenutzten Gewerbeimmobilien sollten in der zukünftigen Planung stärker berücksichtigt werden.

Das folgende Kapitel 8 untersucht mögliche potenziellen Ergänzungsflächen im Landkreis und zeigt über die Analyse nach Kriterien aus landesplanerischer und Unternehmenssicht, die geeignetsten auf.

8 Weitere Potenzialtypen

8.1 Leerstehende und untergenutzte Gewerbeimmobilien

Neben den erfassten unbebauten Gewerbeflächenpotenzialen kann für ein Unternehmen auch eine leerstehende oder untergenutzte Gewerbeimmobilie für sein Ansiedlungsvorhaben von Relevanz sein. Im gesamten Landkreis und vor allem in der Stadt Zwickau gibt es zahlreiche dieser Potenziale. Grundsätzlich sollten daher in der weiteren Planung diese Art Gewerbeimmobilien einer genaueren Betrachtung unterzogen werden, zumal durch die vorliegende Untersuchung wichtige Grundlagen für eine weitere Vertiefung bereits geschaffen wurden.

Die Relevanz des **Bestandsschutzes** als Teil einer auf effiziente Flächennutzung ausgerichteten Flächenpolitik, wird oftmals übersehen. Gleichsam stellt der Schutz des Betriebsbestandes eines der vorderen Ziele der Wirtschaftsförderung dar und vermag es zugleich, die Flächenneuinanspruchnahme einzudämmen.

In erster Linie ist hierbei an die Vermeidung von Überführungen bestehender Wirtschaftsstandorte in vermeintlich hochwertigere Standorte (z. B. Upgrading von Gewerbe- in Wohnflächen) zu denken. Oft sind es „liberale Interpretationen“ von Bebauungsplänen, die – häufig im Falle von leer gezogenen bzw. leer gefallenen und/ oder technisch veralteten Immobilien – zu einem Nutzungswandel in Folge des Grundrentengefalles führen. Denn für den neu ansiedelnden Betrieb sind die meist niedrigpreisigen neuen Grundstücke, die von der kommunalen Wirtschaftsförderung bereitgestellt werden, die attraktivere Option gegenüber dem deutlich teureren, schon einmal genutzten Grundstück innerhalb der Siedlungslage.

Über diesen Weg entstehen z. B. durch das Heranrücken von Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder gar Wohnnutzungen an den Gewerbebestandort Konflikte mit den verbleibenden produzierenden Unternehmen, die bei der Erstinanspruchnahme noch nicht existierten. Diese Entwertung von Standorten führt mittel- bis langfristig wiederum zu weiteren Verlagerungen an Standorte mit geringeren Konflikten. Die Ansiedlung von möglicherweise konkurrierenden Nutzungen in direktem gewerblichem Umfeld sollte daher kritisch hinterfragt werden.

Folglich sollte die Einzelfallbetrachtung auch in vom Nutzungswandel betroffenen oder gefährdeten Lagen ständiger Begleiter der Siedlungsentwicklung sein, wobei bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Fragen zwingenderweise vor dem Hintergrund langfristiger Entwicklungsvorstellungen beantwortet werden sollten.

Im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft ist die **Nachnutzung** von Immobilien (Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen) und Grundstücken (z.B. Brachflächen) zentraler Bestandteil. Dies betrifft oftmals flächenextensive Nutzungen, wie etwa Hallen von Großhandel und Logistik (Lagerung, Spedition). Auch kleinere Immobilien sind allein aufgrund ihres Baualters und der technischen bzw. baulichen Ausstattung vielfach von Abwertungen betroffen. Denn vorhandene Gewerbebauten wurden i.d.R. für die speziellen Bedürfnisse des vorherigen Betriebes gebaut. An- und Umbauten, technische Gründe etc. erschweren anderweitige Nutzungen.

An der „Produktion“ von Leerständen bzw. Brachflächen (auch sog. „Schrottimobilien“) sind in der Regel viele Akteure beteiligt, die zum Teil auch unbeabsichtigt interagieren.

Insbesondere ist zu bedenken, dass ein angespannter Flächenmarkt oftmals auch die Wiedernutzung erschwert, da viele Kompromisse gefunden werden müssen und eine Konsensfindung umso schwieriger wird. Zur Reduktion von Leerständen und Brachflächen bieten sich vielschichtige, jedoch stets auf den jeweiligen Einzelfall zu beziehende Strategien an, die nicht verallgemeinert

werden können. Die Ansätze reichen von formalen über bestimmte bauordnungsrechtliche Instrumente (Abbruch-/ Beseitigungsanordnung etc.), oder gar bodenrechtliche Eigentumseingriffe (Baugebote; Enteignung), bis hin zu kooperativen/ kommunikativen und fiskalischen Instrumenten auf der anderen Seite.

Zu denken ist etwa an den Fall einer Betriebsverlagerung innerhalb der kommunalen Grenzen, in deren Zuge der Eigentümer die Altfläche aber entweder nicht verkauft oder zu ungünstigen Konditionen weitervermieten will, was einer Folgenutzung in angemessenem Zeitraum entgegensteht. Um solchen Fällen vorzubeugen, wäre bspw. an vertragliche Regelungen im Zuge eines Neuvverkaufs zu denken, in denen entsprechende Konditionen zur Vermarktung der Altfläche /-immobilie aufgeführt sind. Solche tief in das Eigentumsrecht eingreifende Strategien bieten sich jedoch in erster Linie für große Flächen/ Immobilien (z.B. > 2 ha) in strategisch wichtigen Lagen an, da solche Reglementierungen andererseits eine Neuinvestition unattraktiv machen.

In erster Linie wird es also darum gehen müssen, möglichst frühzeitig auf Entwicklungen wie z. B. anstehende Verlagerungen, geplante Erweiterungen oder Standortverkleinerungen zu reagieren, um noch während der aktiven Nutzung aktiv werden zu können und einem (weiteren) baulichen Verfall vorzubeugen.

Ein stetiger Informationsaustausch und die Abstimmung mit Alteigentümern, Zwischenerwerbern und auch mit den zur Vermarktung beauftragten Immobilienmaklern ist von zentraler Bedeutung. Im Falle von Leerständen und privaten Potenzialflächen im Innenbereich ist der zentrale Ausgangspunkt die gezielte und systematische Ansprache der Eigentümer.

8.2 Potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)

Um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf nach der Bilanzierung mit den Baulandpotenzialen und Entwicklungsflächen gemäß FNP von rd. -50 ha (netto) zukünftig decken zu können, sollten neben den leerstehenden und untergenutzten Gewerbeimmobilien auch aktuell gewerblich unbeplante Flächen, die grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen, genauer untersucht werden.

Die Bewertung erfolgte anhand von Kriterien die aus landesplanerischer sowie Unternehmenssicht von besonderer Bedeutung sind. So konnten durch die Oberkriterien „Fläche“, „Lagegunst“, „Nutzungskonflikte“ und „sonstige Restriktionen“ Eindrücke zur Eignung der jeweiligen Fläche gewonnen werden (vgl. Abb. 62; größere Darstellung im Anhang, Kap. 10.4). Standorte sollten auf jeden Fall an der regionalen/überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse liegen sowie die Nähe zu einer überregionalen Verkehrsanbindung, ohne Ortsdurchfahrt, aufweisen. Je häufiger die positive Ausprägung bei den weiteren Kriterien, desto geeigneter erscheint ein Suchraum.

Abb.36: Kriterienraster für die Bewertung der Suchräume

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)
Fläche			
1 Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	>20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)
2 Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzialfläche ist > 5 ha
3 Anbindung des Gewerbebestandes an die äußere Haupteinfahrt	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar
4 Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben
5 Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum
6 Topographie	> 6% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	< 1% Gefälle
Lagegunst			
7 Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m
8 Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja	nein	nein
9 Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m
10 Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m
11 ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
12 Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
13 Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m
14 Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet
Nutzungskonflikte			
15 Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum
16 Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine
17 Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden
Sonstige Restriktionen			
18 Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden
19 Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem), Überschwemmungsgebiet	hoch	gering	keine
20 Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen
21 Waldflächen (>50%)	betroffen		nicht betroffen

Anmerkungen: „Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)“ überprüft, ob bereits Gewerbegebiet vorhanden und wie groß dieses ist. „Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen“ ist nur relevant bei Wohnbebauung, die Durchfahrung von Gewerbegebieten führt zu keiner negativen Bewertung.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Als Grundlage für die Erhebung dieser Suchräume diente der Regionalplan des Großraum Chemnitz (Ermittlung der 3 Vorsorgestandorte), das Monitoring von Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Zwickau (2020) sowie eine eigene Vorort-Erhebung (inklusive vorheriger Desktop-Research), bei der die jeweilige Fläche nach Abstimmung mit der Gemeinde weiter untersucht wurde. Über die anschließende Analyse wurde die Zahl der ursprünglich erfassten Suchräume, aufgrund ungünstiger Voraussetzungen (u.a. Ortsdurchfahrten, relevanter Anteil an Hochspannungsleitungen, sonstige Restriktionen) reduziert.

Alle grundsätzlich durch die cima als geeignet bewerteten Suchräume sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.37: Als geeignet bewertete Suchräume im Landkreis Zwickau

Gemeinde - Bezeichnung	Größe, in ha	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Gesamtpunkte
Glauchau - Erweiterung GE Schönbörnchen 1	8,4	rot	grün	grün	grün	rot	grün	gelb	grün	grün	grün	grün	grün	grün	gelb	gelb	grün	grün	grün	grün	grün	grün	17
Glauchau - Erweiterung GE Schönbörnchen 2	2,4	rot	gelb	grün	grün	rot	grün	gelb	grün	grün	grün	grün	grün	grün	gelb	gelb	grün	grün	grün	grün	grün	grün	16,5
Stankt Egidien - Erweiterung Am Gerth-Turm	9,1	gelb	grün	rot	grün	rot	gelb	grün	grün	rot	gelb	grün	rot	grün	rot	grün	gelb	grün	grün	grün	grün	grün	14
Reinsdorf - Vorsorgestandort (V27) "AST Zwickau-Ost A72"	47,7	grün	grün	gelb	rot	rot	gelb	grün	grün	rot	rot	rot	rot	grün	14								
Glauchau - Erweiterung GE Glauchau-West	8,3	rot	grün	grün	gelb	rot	gelb	grün	grün	rot	gelb	rot	gelb	rot	rot	grün	13						
Stankt Egidien - Erweiterung Gewerbegebiet Am Auersberg	6,7	grün	grün	gelb	grün	rot	rot	gelb	grün	rot	gelb	rot	gelb	rot	rot	grün	rot	gelb	grün	grün	grün	grün	13
Zwickau - Gewerbe-/ Industriefläche Crossen an der B93	9,6	rot	grün	grün	gelb	rot	gelb	grün	grün	grün	gelb	rot	rot	gelb	rot	rot	grün	grün	grün	grün	gelb	grün	12,5
Zwickau - Vorsorgestandort (V24) „Zwickau-Nord Schneppendorf“	97,9	rot	grün	rot	rot	rot	grün	grün	grün	rot	rot	gelb	rot	rot	rot	grün	12,5						
Glauchau - Erweiterung IG-NW	9,2	rot	grün	gelb	gelb	rot	gelb	grün	grün	rot	rot	gelb	rot	rot	rot	grün	12,5						
Gersdorf - Vorsorgestandort (V25) „Gersdorf“	78	rot	grün	grün	gelb	rot	rot	gelb	grün	grün	gelb	rot	rot	rot	rot	grün	12,5						
Zwickau - Interkommunales Industrie-/ Gewerbegebiet mit Werdau	78	rot	grün	gelb	grün	rot	gelb	rot	grün	grün	gelb	rot	rot	rot	rot	rot	gelb	grün	grün	grün	rot	grün	12

Anmerkung: Die Nummerierungen in der 1.Spalte beziehen sich auf die untersuchten Kriterien. Diese können dem Kriterienraster (vgl. Abb. 36 bzw. Anhang Kap. 10.3) entnommen werden. Die Gesamtpunkte ergeben sich aus der Summe der Ausprägungen der einzelnen Kriterien (rot=0, gelb=0,5 und grün=1 Punkt). Eine genauere Darstellung der Bewertung der einzelnen Suchräume ist in Kurzsteckbriefen im Anhang (Kap. 10.4) enthalten.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Dabei wird deutlich, dass vor allem die Kriterien, die in Verbindung mit der Lagegunst (Nr. 7 – 15) stehen, überwiegend negativ bewertet wurden. Die vorherrschende Infrastruktur zeigt somit aktuell ungünstige Voraussetzungen, denen jedoch in der weiteren Planung entgegengewirkt werden kann (Nahversorgung, ÖPNV). Die Eigentumsverhältnisse sind aktuell privat oder unbekannt. Nutzungskonflikte (Nr. 15 – 17) oder sonstige Restriktionen (Nr. 18 – 21) bestehen nahezu keine. Bei einem Standort zeigt sich lediglich ein Eingriff in vorhandene Grünzäsuren oder Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Drei weitere Flächen weisen in Teilen eine Nähe zu emissionsempfindlichen Nutzungen auf.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich alle neun Standorte an der regionalen (1) oder überregionalen (8) Entwicklungsachse sowie im Verdichtungsraum (8) bzw. verdichteten Bereich im ländlichen Raum (1) befinden. In Bezug auf die zentralen Orte liegen vier Flächen im Mittelzentrum Glauchau, jeweils drei im Oberzentrum Zwickau sowie in Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen in der Nähe (2x Sankt Egidien, 1x Reinsdorf). Des Weiteren kann der Standort in Gersdorf dem Grundzentralen Verbund Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz und Lichtenstein/Sachsen zugeordnet werden.

Die Standorte „**Erweiterung GE Schönbörnchen 1**“ sowie „**Erweiterung GE Schönbörnchen 2**“ in Glauchau liegen in unmittelbarer Nähe zueinander. Die Bewertung zeigt daher bis auf die Parzellierbarkeit, da eine Fläche deutlich kleiner ist, identische Ergebnisse. Beide Suchräume bieten hervorragende Voraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung. Einzig negativ zu vermerken

sind die privaten Eigentumsverhältnisse sowie die Ausweisung als Kulturlandschaftsschutzgebiet im Regionalplan. Aktuell läuft das Bebauungsplanverfahren.

Die „**Erweiterung IG-NW**“ sowie die „**Erweiterung GE Glauchau-West**“ in Glauchau sind ebenfalls in privatem Eigentum und das Bebauungsplanverfahren läuft. Anders als die „Erweiterung GE Schönbornchen“ weisen diese Standorte eine schlechtere Lagegunst in Bezug auf ÖPNV und die Nahversorgung auf. Nutzungskonflikte und sonstige Restriktionen liegen nicht vor. Die Erschließung der „Erweiterung IG-NW“ an die S288 muss hergestellt werden. Die „Erweiterung GE Glauchau West“ liegt direkt an der Autobahnanschlussstelle „Glauchau West“. Eine Hochspannungsleitung durchzieht das Gebiet nordöstlich.

Das mögliche **Interkommunale Industrie-/ Gewerbegebiet mit Werdau**, direkt an der S293 gelegen, umfasst rd. 78 ha Bruttofläche und wurde bereits im „Monitoring Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Zwickau“ im Jahr 2020 untersucht.²¹ Im östlichen Bereich besteht die Nähe zur Wohnbebauung. Durch die Entwicklung würde der abfließende Verkehr, der durch die Stadt führt, an seine Grenzen stoßen. Die Verkehrsanbindung ist zwar ohne den Ausbau der S293 nachteilig, aber eine zwingende Kopplung an den Bau der Verkehrsinfrastruktur, würde diese zeitlich stark blockieren. Der Standort wird dennoch weiterhin als Potenzial zur mittelfristigen Entwicklung gesehen.

Die **Gewerbe-/ Industriefläche Crossen an der B93** war auch Teil des Monitoringberichts 2020.²² Zu berücksichtigen ist hier die Nähe zu emissionsempfindlichen Nutzungen und das leicht hängige Gelände. Eine Umweltprüfung liegt vor. Die Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle ist nicht gegeben, jedoch weist der Standort eine direkte Anbindung an eine mehrspurige und damit autobahnähnliche Bundesstraße auf.

Die Entwicklung des **Vorsorgestandortes (V24) „Zwickau-Nord Schneppendorf“** ist laut Aussagen der Wirtschaftsförderung der Stadt Zwickau durchaus denkbar. Allerdings wird mit großen Widerständen vor Ort gerechnet und eine Anbindung an die mehrspurige B93 muss erfolgen.

Grundsätzlich geeignet ist auch der **Vorsorgestandort (V25) „Gersdorf“**. Mit einer Größe von rd. 78 ha weist diese Fläche keinerlei Nutzungskonflikt oder sonstige Restriktionen auf. Eine Anbindung an die Bundesstraße ist gegeben. Allerdings ist das Gelände hängig und eine Infrastruktur nicht vorhanden.

Ein weiterer Vorsorgestandort liegt in der Gemeinde Reinsdorf. Die Fläche „**AST Zwickau-Ost A72**“ (V27) würde direkt an das bestehende Gewerbegebiet anschließen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnanschlussstelle Zwickau-Ost. Eine ÖPNV-Anbindung Schienenverkehr sowie die Nahversorgung ist nicht gegeben.

In Sankt Egidien wurden zwei geeignete Suchräume ausfindig gemacht. Die „**Erweiterung Am Gerth-Turm**“ schließt an das bestehende Gewerbegebiet an. Allerdings müssen hierbei der Kuhnappelbach, der Gewerbegebiet und Suchraum voneinander trennt, sowie die Anbindung an die äußere Haupterschließung in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Eine Autobahnanschlussstelle liegt in direkter Nähe. Nutzungskonflikte und sonstige Restriktionen bestehen nicht. Die „**Erweiterung Gewerbegebiet Am Auersberg**“ wurde bereits 1990 bei der Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes als Erweiterung geplant. Einzig negativ ist der nicht gegebene Abstand zur emissionsempfindlichen Nutzung im nördlichen Bereich sowie das relativ starke Gefälle. Im Landkreis Zwickau konnten in Summe elf Suchräume, die sich für die überörtliche Entwicklung eignen, ausfindig gemacht werden. Diese nehmen eine Flächengröße von rd. 355 ha, brutto ein und sind aus gutachterlicher Sicht in den Planungen voranzutreiben.

²¹ Vgl. Monitoring Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Zwickau; 2020; S.31

²² Vgl. Monitoring Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Zwickau; 2020; S.13

Genauere Informationen zur Verortung sowie zum Ergebnis der Analyse dieser Suchräume sind den Kurzsteckbriefen (Kap. 10.4) zu entnehmen.

9 Fazit und Empfehlungen

Über die Analyse der Wirtschaftsstruktur konnte festgehalten werden, dass der Landkreis Zwickau im Zeitraum 2009 bis 2020 ein leichtes Wachstum der Beschäftigten von rd. 6% verzeichnen konnte. Die Arbeitslosenquote im Landkreis ist, neben dem Erzgebirgskreis, die geringste in der statistischen Region Chemnitz und auch die Arbeitsproduktivität kann positiv hervorgehoben werden. Auffallend ist, dass die Zahl der Beschäftigten im sekundären Sektor seit 2009 deutlich zugenommen hat. Begründet liegt dies vor allem im verarbeitenden Gewerbe und dort konkret in der Wirtschaftsabteilung „Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen“. Es bleibt angesichts der teilweise disruptiven Entwicklungen bei der Herstellung von Kraftfahrzeugen abzuwarten, ob die aktuell stark industriell ausgeprägte Beschäftigung durch Transformation weiter voranschreitet, sich auf dem erreichten Niveau einpendelt oder aber einen Abbau an Beschäftigung hinnehmen muss.

Jede Initiative, die im Verbund von Industrie, Verwaltung und Politik dazu beiträgt, die Transformation der Automobilindustrie aktiv zu begleiten und unterstützende Maßnahmen zu organisieren, ist daher aus Sicht der weiteren stabilen wirtschaftlichen Entwicklung zu begrüßen und aktiv zu befördern.

Der Dienstleistungssektor hingegen wuchs insgesamt nur sehr gering. Mit lediglich rd. 2% deutlich geringer als der Bundesdurchschnitt (+25%).

Bei einer tieferen Betrachtung der Branchen nach 2-stelligen Wirtschaftszweigen wurde deutlich, dass der Landkreis Zwickau in drei Bereichen eine erhöhte Konzentration aufweist, die alle dem verarbeitenden Gewerbe zugeordnet werden. Auch in der Analyse möglicher vorherrschender Cluster wurden mit der „Automation“ sowie etwas abgeschwächter der „Metallverarbeitung“ Cluster des sekundären Sektors ermittelt. Grundsätzlich herrscht damit vor allem ein Zuwachs in den traditionell gewerbeflächenrelevanten Bereichen.

Dies spiegelt sich in den Flächenverkäufen der vergangenen Jahre wider. Über die Auswertung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse wurde ein hoher Umsatz an Gewerbeflächen aufgezeigt. Auch die Trendprognose, welche die Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035 schätzt, weist die Notwendigkeit zusätzlicher gewerblicher Flächen nach.

Der daraus abgeleitete absolute Gewerbeflächenbedarf nimmt im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Wert von rd. 205,5 ha, netto, ein.

Auf der anderen Seite stehen im Landkreis Zwickau lediglich marktgängige Baulandpotenziale von rd. 60 ha, netto, sowie Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan von rd. 95 ha, netto, zur Verfügung. Auch wenn die Potenzialflächen grundsätzlich an den regionalen und überregionalen Entwicklungsachsen liegen, so weisen relevante Baulandpotenziale unterschiedliche Vermarktungshemmnisse auf.

Hieraus resultiert ein bis zum Zieljahr 2035 zu erwartendes Flächendefizit von 50 ha (netto).

Angesichts der Dynamik der vergangenen Jahre und der teilweise ungeeigneten Flächen wird eine mittel- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung (Aktivierung der potenziellen Ergänzungsflächen) als zwingend erforderlich angesehen. Dabei geht es vor allem auch darum, den vorhandenen Betrieben am Standort ein Angebot machen zu können, um ihre zukünftige Entwicklung vor Ort abzusichern und aktiv zu begleiten. An diesem Grundsatz der ausreichenden Flächenbereitstellung ändert nach heutigem Wissenstand auch die aktuelle Corona-Pandemie nichts. Deutsch-

landweit konnte nachgewiesen werden, dass bis zum Jahr 2021 keinerlei Einbruch in der Gewerbeflächennachfrage erfolgte. Im Gegenteil hat sich die Nachfrage an vielen Standorten eher disproportional zum Angebot verhalten; d.h. viele konkrete Anfragen konnten mangels eines vorhandenen Angebotes nicht bedient werden.

Um zukünftig keinen Engpass in der Bereitstellung von unbebauten Gewerbeflächen zu erfahren, wurden, neben den in diesem Gutachten erfassten Baulandpotenzialen sowie Entwicklungsflächen gemäß FNP, mögliche potenzielle Ergänzungsflächen, innerhalb des Landkreises untersucht und bewertet. Hierbei handelt es sich um Flächen, welche aktuell keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen aber grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen. Auf Grundlage eines Kriterienrasters wurde eine Analyse durchgeführt, wodurch eine Liste mit grundsätzlich geeigneten Suchräumen erstellt werden konnte.

In Summe reichen diese elf Standorte aus, um den verbleibenden Gewerbeflächenbedarf zu decken. Zeitnah müssen planerisch die Grundvoraussetzungen für die Bereitstellung neuer geeigneter Ergänzungsflächen geschaffen werden.

Darüber hinaus muss auch die Berücksichtigung leerstehender und untergenutzter Gewerbeimmobilien aktiv in den Prozess der Flächenentwicklung einbezogen werden. Der Landkreis weist zahlreiche Objekte auf, die Anknüpfungspunkte für eine gezielte Ansprache der aktuellen Eigentümer bieten und eine gemeinsame Entwicklungsperspektive aufweisen. Durch die in diesem Gutachten erreichte Detailtiefe in der Erfassung der entsprechenden Objekte sind die entsprechenden Voraussetzungen zur weiteren Vertiefung gegeben.

Als strategische Orientierung sollte bei der Frage nach ausreichender Verfügbarkeit von Gewerbeflächen immer angestrebt werden, ausreichende Flächen im kommunalen oder sonstigen öffentlichen Eigentum zu haben, um eine direkte Ansiedlung und Wahrung der Interessen der Kommunen zu gewährleisten. Eine solche Strategie muss dabei durch entsprechende Budgets und personelle Ressourcen unterstützt werden und kann mittel- und langfristig Erfolge absichern.

10 Anhang

10.1 Zusammensetzung der Branchencluster

Im Folgenden werden die Wirtschaftsabteilungen aufgeführt aus denen sich die 10 betrachteten Branchenclustern zusammensetzen:

1 Informations- und Kommunikationswirtschaft (IKT):

- 26 Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
- 61 Telekommunikation
- 62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
- 71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
- 72 Forschung und Entwicklung
- 74 Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten

2 Automation, Maschinenbau, Mikrosystemtechnik & Material- und Oberflächentechnik:

- 22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
- 28 Maschinenbau
- 27 Herstellung von elektrischen Ausrüstungen

3 Automotive:

- 29 Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen

4 Forschung und Entwicklung:

- 72 Forschung und Entwicklung

5 Chemie Biotechnologie:

- 20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen
- 21 Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen

6 Gesundheitswirtschaft / Medizintechnik:

- 46 Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
- 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
- 32 Herstellung von sonstigen Waren
- 86 Gesundheitswesen
- 87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
- 88 Sozialwesen (ohne Heime)
- 93 Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung
- 96 Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen

7 Kultur- und Kreativwirtschaft:

- 62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
- 71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
- 74 Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten

8 Energie- und Umwelttechnik:

- *35 Energieversorgung*
- *37 Abwasserentsorgung*
- *39 Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung*

9 Metallverarbeitung:

- *24 Metallerzeugung und -bearbeitung*
- *25 Herstellung von Metallerzeugnissen*

10.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Bei dem in Kap 5.2 verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage (vgl. Kap. 5.1), die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern ein umgekehrter Effekt dominiert (wenngleich die aktuelle Beschäftigtenzahl und -entwicklung niemals unabhängig vom Vorhandensein entsprechender, nachfragegerechter Standorte gesehen werden kann).

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2019 (der Stützzeitraum wird teilweise verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.²³ Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2019 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2036 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf 6 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden.

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v. a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die ceteris paribus-Annahme, dass Einzelhandelsflächen, mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger, nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten).

²³ Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Die 6 Unternehmensgruppen werden schließlich entsprechend ihrer Affinitäten, der in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen der Gemeinden, verteilt. Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der regionale Flächenbedarf hoch genug ist und der Standort dem Anspruchsniveau gerecht wird), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen v.a. einen Empfehlungscharakter.

In erster Linie ist der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant. Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i. e. S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte²⁴, Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
Verlagerungsquote	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Neuansiedlungsquote	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7
Wiedernutzungs- quote	40 %	40 %	40 %	40 %	90 %	90 %	90 %

Verwendete Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das Prognosemodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch aus dem freiwerdenden Flächen in Folge von Schrumpfungen. Neben den in Kap 5.2.1 dargestellten Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell oben dargestellte Quoten genutzt.

²⁴ Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

10.3 Bewertungskriterien für potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)
Fläche			
1 Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissenschaftlichem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	>20ha (bei wissenschaftlichem Standort: > 5 ha)
2 Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzial-fläche ist > 5 ha
3 Anbindung des Gewerbestandes an die äußere Haupteerschließung	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar
4 Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben
5 Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum
6 Topographie	> 6% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	< 1% Gefälle
Lagegunst			
7 Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m
8 Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein
9 Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m
10 Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m
11 ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
12 Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
13 Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m
14 Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet
Nutzungskonflikte			
15 Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungs-raum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum
16 Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine
17 Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden
Sonstige Restriktionen			
18 Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden
19 Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem), Überschwemmungsgebiet	hoch	gering	keine
20 Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen
21 Waldflächen (>50%)	betroffen		nicht betroffen