

# Gewerbeflächenreport 2017 für die Stadt Chemnitz

in Zusammenarbeit mit der Chemnitzer  
Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungs-  
gesellschaft mbH (CWE)

Stand: Mai 2017



Industrie- und Handelskammer  
Chemnitz

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
Präambel	3
1. Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung	4
1.1 Wirtschaftliche Aspekte	4
1.2 Planerische Ansätze	6
2. Gewerbeentwicklung am Standort Chemnitz	8
2.1 Gewerbeflächenüberblick	8
2.1.1 Kommunale Gewerbegebiete	8
2.1.2 Private Gewerbegebiete	11
2.2. Gewerbeflächenentwicklung	12
3. Resümee und Schlussfolgerungen für den Wirtschaftsstandort Chemnitz und die Gewerbeflächenpolitik	13
4. Weiterführende Informationen	15
5. Ansprechpartner	16

### **Quellenangaben:**

Publikationen und statistische Erfassungen

- der IHK Chemnitz
- der Bundesagentur für Arbeit
- des Statistischen Landesamtes Sachsen

Veröffentlichungen und Daten der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE)

Fachkonzepte und Informationen der Stadt Chemnitz

Titelseite: Stadt Chemnitz, Gewerbegebiet Nordost-Quadrant  
Foto: Agentur HORUS VISION

## **Präambel**

Chemnitz ist ein traditionsreicher Industrie- und Wissenschaftsstandort. Geprägt von mittelständischen Unternehmen und einer breiten Branchenvielfalt hat das Oberzentrum seinen Platz in der deutschen Wirtschaftslandschaft nach den gewaltigen Veränderungsprozessen in den 90er Jahren gefunden. Heute ist der Wirtschaftsraum Chemnitz die in Mitteldeutschland am stärksten industrialisierte Region.

Die Kernbranchen Automobilindustrie sowie Maschinen- und Anlagenbau sind eng vernetzt mit einer breiten Basis aus Unternehmen angrenzender Branchen, vor allem der Werkstoff- und Beschichtungstechnik, Metallverarbeitung, Automatisierungstechnik und Elektronik/Elektrotechnik sowie technische (Ingenieur-)Dienstleistungen. Eine der wichtigsten Zukunftsbranchen, die Mikrosystemtechnik, hat einen ihrer nationalen und internationalen Schwerpunkte in Chemnitz. Mit dem neuen Smart Systems Campus baut die Stadt ihre Kompetenzen auf diesem Gebiet weiter aus.

Diese Systemkompetenz und eine starke Präsenz von unternehmensnahen Dienstleistern sorgen für eine umfassende Abdeckung der Wertschöpfungskette. Namhafte international tätige Großunternehmen, wie Volkswagen mit dem Motorenwerk, Siemens, Niles-Simmons, Heckert GmbH (Starrag Group) oder Thyssen Krupp, haben eine Niederlassung in Chemnitz. Eine Schlüsselrolle in der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt spielt damit das verarbeitende Gewerbe. Ein Beleg für die positive Entwicklung sind die steigenden Mitarbeiter- und Umsatzzahlen in diesem Sektor.

Innovationen sind ohne praxisnahe, leistungsfähige wissenschaftliche Einrichtungen und die in den verschiedensten Branchen notwendigen Fachkräfte nicht denkbar. Die Technische Universität Chemnitz, aber auch Wissenschaftseinrichtungen wie die Fraunhofer-Institute und Bildungseinrichtungen unterstützen die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt maßgeblich.

Die Bereitstellung von nutzbaren Flächen zur Sicherung des Wachstums der gewerblich und industriell geprägten Betriebe, ebenso die Schaffung einer modernen Infrastruktur sowie einer bedarfsgerechten Fachkräftesicherung bilden das Rückgrat für einen starken und wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort. Damit werden die Rahmenbedingungen zur Erweiterung der Kapazitäten ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen. Wichtig ist daher die Fortsetzung einer Gewerbeflächenstrategie, die bereits seit 1990 die Voraussetzungen für die erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung der Stadt Chemnitz geschaffen hat.

Der vorliegende Gewerbeflächenreport beinhaltet einen Überblick über das Gewerbeflächenangebot sowie die Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Chemnitz.

Das Dokument ist in Zusammenarbeit mit der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE) entstanden.

## 1. Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung

Ein differenziertes Arbeitsplatzangebot steht bei den Handlungsfeldern eines Oberzentrums wie Chemnitz ebenso an oberster Stelle, wie die Schaffung räumlicher und infrastruktureller Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

### 1.1 Wirtschaftliche Aspekte

Ausgewählte Standortinformationen zur Stadt Chemnitz (Stand 2016):

Einwohner:	ca. 247.000
Fläche:	220,86 km <sup>2</sup>
Einwohnerdichte:	1.117 Einwohner/km <sup>2</sup>
Grundsteuer A – Hebesatz:	350
Grundsteuer B – Hebesatz:	580
Gewerbsteuerhebesatz:	450

Die Industrie und die industrienahen Dienstleister sind Träger der wirtschaftlichen Dynamik und wichtigster Treiber der zukünftigen Entwicklung. Die Stadt Chemnitz hat als regionales Oberzentrum eine sehr große Bedeutung für die Wirtschaft und die Beschäftigung im umliegenden Verdichtungsraum. Der Einpendlerüberschuss zeugt von der wirtschaftlichen Anziehungskraft der Stadt Chemnitz.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort per 30.06.2016:

Region	SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	SV-pflichtig Beschäftigte am Wohnort	Einpendler	Auspendler	Pendler-saldo*
	Personen				
Chemnitz, Stadt	113.233	89.353	50.932	27.084	23.880
IHK-Bezirk Chemnitz	541.155	559.796	46.480	66.054	-18.641

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

\* Diff. aus Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort;  
positiver Wert: Einpendlerüberschuss; negativer Wert: Auspendlerüberschuss

Im Vergleich zu 2013 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Ein- und Auspendler sowohl in der Stadt Chemnitz als auch im IHK-Bezirk gestiegen, während sich das Pendlersaldo rückläufig gestaltet.

Mehr Daten zur Stadt Chemnitz und zur Wirtschaftsregion Südwestsachsen siehe unter *4. Weiterführende Informationen*.

Von 2009 bis 2016 wurden in der Stadt Chemnitz Investitionen von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes in Höhe von 371 Mio. EUR gefördert. Auch weiterhin stehen Förderdarlehen sowie Bürgschaften und Beteiligungen als öffentliche Finanzierungsinstrumente zur Verfügung: [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de).

Seit Herbst 2016 muss nicht mehr zwingend ein neuer Arbeitsplatz geschaffen werden, auch die Sicherung von Arbeitsplätzen wird anerkannt.

Nähere Informationen unter: [www.chemnitz.ihk24.de](http://www.chemnitz.ihk24.de).

Investitionsvolumen des Verarbeitenden Gewerbes in der Stadt Chemnitz 2009 bis 2016:

Jahr	Investsumme (EUR) Gefördert*	Investsumme (EUR) Gesamt**
2009	53 Mio.	121 Mio.
2010	76 Mio.	108 Mio.
2011	68 Mio.	133 Mio.
2012	61 Mio.	127 Mio.
2013	72 Mio.	92 Mio.
2014	13 Mio.	125 Mio.
2015	7 Mio.	106 Mio.
2016	21 Mio.	Angaben noch nicht verfügbar

Quellen: \* IHK Chemnitz

\*\* Statistisches Landesamt Sachsen

Ausgewählte Großinvestitionen in der Stadt Chemnitz seit 2009:

- Dr. Gühring KG (50,0 Mio. EUR)
- ThyssenKrupp Presta (49,6 Mio. EUR)
- Heckert Solar AG (44,3 Mio. EUR)
- Siemens AG (Bauherr: Verdion) (30,0 Mio. EUR)
- Photo24 (16,3 Mio. EUR)
- IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr ( 9,8 Mio. EUR)
- NILES-SIMMONS Industrieanlagen GmbH ( 9,6 Mio. EUR)
- Intenta GmbH ( 9,1 Mio. EUR)
- Sächsische Nadel- und Platinenfabriken GmbH ( 8,9 Mio. EUR)
- Schrag Kantprofile GmbH ( 6,1 Mio. EUR)
- 3D-Micromac AG ( 5,8 Mio. EUR)

## 1.2 Planerische Ansätze

Im **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) sind die raumordnerischen Vorgaben für die gewerbliche Wirtschaft (s. LEP 2013, Kap. 2.3.1) formuliert. Danach sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsprämissen sowie für die Stärkung der Wirtschaftsstruktur und die Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit müssen im Oberzentrum Chemnitz die notwendigen Standortvoraussetzungen geschaffen werden und gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und zeitnah zur Verfügung gestellt werden können. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Vorhaltung ausreichender Gewerbeflächen, die den differenzierten Entwicklungsanforderungen (wie Größe, Ebenheit, Verkehrsanbindung und ggf. Möglichkeiten zur Erweiterung) der Unternehmen entsprechen müssen. Dazu kommen meist Aspekte des Umweltschutzes. Im Hinblick auf Entwicklungspotenziale sind sowohl gesamtstädtische Potenzialflächen für industriell-gewerbliche Großinvestitionen als auch kleinteilige Reserveflächen auf Stadtteilebene zu betrachten.

Der Großteil der im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Chemnitz (Urfassung vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen) verankerten Planungsflächen Gewerbe (ca. 1.020 ha) wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt bzw. auf den Weg gebracht.

Die Stadt Chemnitz hat in 2009 ein langfristiges **Städtebauliches Entwicklungskonzept** (SEKo) erarbeitet. Das SEKo setzt Prioritäten für die Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2020 und beinhaltet ein Fachkonzept „Wirtschaft und Wissenschaft“. In diesem Fachkonzept sind u. a. Zielstellungen, Handlungsfelder und Maßnahmen für Wirtschaft und Gewerbe, speziell Unternehmenserweiterungen und –neusiedlungen, Gewerbeflächenmanagement sowie strategische Ansätze für die Gewerbeflächenentwicklung formuliert.

Zielstellung ist u. a., ansiedlungs- und expansionswilligen Unternehmen passgenaue Gewerbeflächen anzubieten. Auf Grund des erheblichen zeitlichen Vorlaufs für die Vermarktung von Gewerbeflächen müssen deshalb frühzeitig entsprechende Flächen erworben und erschlossen werden. Zudem ist es notwendig, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angeboten von Gewerbeflächen auf der grünen Wiese und auf Altstandorten herzustellen. Das Fachkonzept Gewerbe unterscheidet folgende Gebietskategorien:

- *Revitalisierungsgebiete* sind Brachen, die bereits gewerblich genutzt werden, jedoch auch noch Flächenreserven beinhalten,
- *Anpassungsgebiete* sind Brachen, die derzeit nicht als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan enthalten sind, jedoch zukünftig als Gewerbestandorte entwickelt werden sollen,
- *Planungsflächen* sind Vorhalteflächen auf der grünen Wiese, für die zwar teilweise schon Baurecht besteht, die jedoch für zusammenhängende strategische Ansätze der Gewerbeansiedlung gezielt entwickelt werden sollen,
- *Konsolidierte Gebiete* sind gewerbliche Bauflächen, die in der Regel langjährig in Nutzung sind und nur noch geringere Reserven für die Gewerbeansiedlung bieten.



**Städtebauliches  
Entwicklungskonzept -  
Chemnitz 2020**

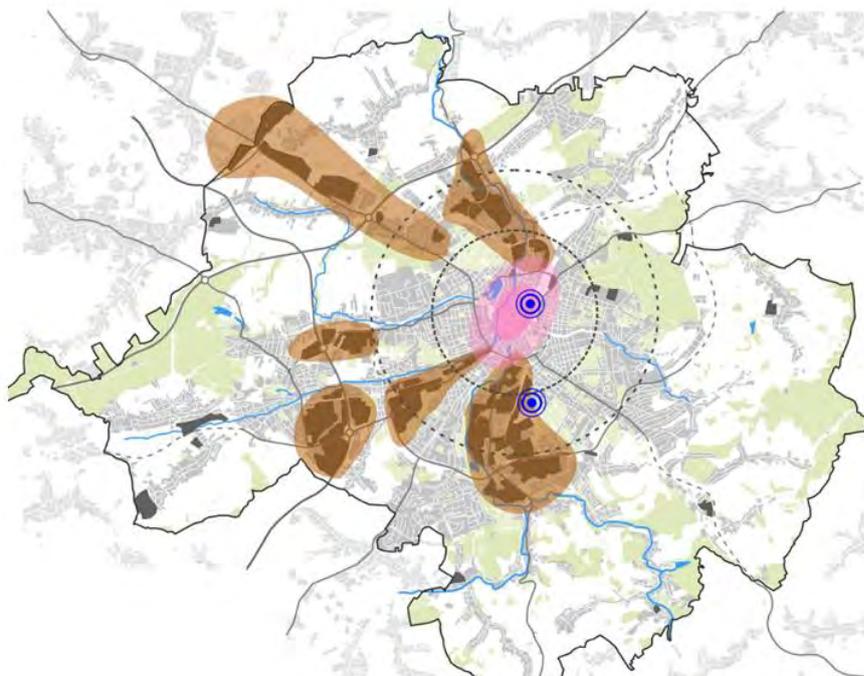
**FACHKONZEPT WIRTSCHAFT UND  
WISSENSCHAFT**

**Gewerbeflächen**

März 2009

- Konsolidierte Gebiete
- Revitalisierungsgebiete
- Anpassungsgebiete
- Planungsflecken gemäß F-Plan,  
die noch nicht realisiert wurden
- Kernnetz  
(Autobahnzubringer, Hauptradialen, Ringe)
- geplant

Ansätze zur stadträumlichen Konzeption der Schwerpunkte gewerblicher Wirtschaft in enger Vernetzung mit den Standorten von Wissenschaft und Forschung sowie mit dem übergeordneten Verkehrsnetz zeigt die Darstellung „Konzept Wirtschaftsstandort“.



**Städtebauliches  
Entwicklungskonzept -  
Chemnitz 2020**

**FACHKONZEPT WIRTSCHAFT UND  
WISSENSCHAFT**

**Konzept Wirtschaftsstandort**

März 2009

- Wirtschaftsräume
- Zonen Innenstadt, Aufgelegener Bereich
- Wissenschaft/ Forschung/ Lehre
- Dienstleistung/ Handel/ Büros

In Umsetzung der Zielstellungen zur Gewerbeflächenentwicklung in Bestandsgebieten gemäß SEKo 2020 und auf Grundlage einer Brachenerfassung erarbeite die Stadt Chemnitz ein **Integriertes Handlungskonzept zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Altchemnitz**. Es handelt sich hier um gewerbliche und gemischte Bauflächen, die sich fast ausschließlich in Privateigentum befinden. Mit dem Konzept werden Eignungs- und Mobilisierungspotenziale für gewerbliche Nutzungen in der innenstadtnahen Lage aufgezeigt. Über den Gewerbestandort Altchemnitz ist mehr zu erfahren unter: [www.altchemnitz.de](http://www.altchemnitz.de).

## 2. Gewerbeentwicklung am Standort Chemnitz

Durch das weiterhin stetige Wirtschaftswachstum hat sich in den vergangenen Jahren die dynamische Entwicklung sowohl der Gewerbeflächen als auch der Beschäftigung fortgesetzt. Damit verbunden bleibt eine kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen vor allem im mittelständischen Bereich. Erweiterungsinvestitionen der Chemnitzer Unternehmen auf den bestehenden oder neu erworbenen Grundstücken bilden dabei den Großteil der Investitionen. Mit den Maßnahmen zur Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes und der damit verbundenen Ansiedlung von Unternehmen, hauptsächlich im verarbeitenden Gewerbe, werden nicht nur Arbeitsplätze erhalten, sondern auch neue geschaffen. Durch Investitionen der Unternehmen in den kommunalen Gewerbegebieten hat sich allein an diesen Standorten in den vergangenen 3 Jahren die Anzahl der Arbeitsplätze um etwa 1.200 auf nunmehr rd. 11.200 erhöht.<sup>1</sup>

Entscheidend für das Gewerbeflächenmanagement ist die Tatsache, dass das Angebot an Gewerbeflächen hinsichtlich Lage, Größe und Kaufpreis den Vorstellungen des Investors (des Unternehmens) entspricht. Dies setzt eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge voraus.

### 2.1 Gewerbeflächenüberblick

#### 2.1.1 Kommunale Gewerbegebiete

Seit 1990 wurden in der Stadt Chemnitz unter kommunaler Regie 268 ha<sup>2</sup> neue Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Einige dieser Flächen sind bisher noch unerschlossen. Die Stadt Chemnitz verfügt derzeit über 18 kommunale Gewerbegebiete, davon sind elf mit einer Fläche von ca. 84 ha bereits vollständig an Unternehmen veräußert. Die Auslastung der Gewerbeflächen liegt bei über 70 Prozent.

Folgende Standorte wurden inzwischen vollständig an Unternehmen veräußert (Stand 31.03.2017):

Standort	Stadtgebiet	Größe (m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet Am Stadion	Bernsdorf	109.000
Gewerbegebiet An der Wiesenmühle	Grüna	100.000
Gewerbegebiet Mittelbach	Mittelbach	180.000
Handwerkerhof Planitzwiese	Sonnenberg	18.000
Gewerbegebiet Am Industriemuseum	Kapellenberg	10.000
Gewerbegebiet Kalkstraße	Rottluff	11.000
Gewerbegebiet Emilienstraße	Schlosschemnitz	24.000
Gewerbegebiet Kleinolbersdorf-Altenhain	Kleinolbersdorf-Altenhain	81.000
Smart Systems Campus	Bernsdorf	33.000
Gewerbestandort Heinrich-Schütz-Straße	Sonnenberg	82.000
Nordwest-Quadrant (Mauersbergerstraße)	Siegmars	194.000
<b>Gesamtfläche</b>		<b>842.000</b>

Quelle: CWE

<sup>1</sup> Quelle: CWE 31.03.2017

<sup>2</sup> Quelle: CWE

In folgenden kommunalen Gewerbegebieten sind noch Flächen verfügbar  
(Stand 31.03.2017):

<b>Gewerbegebiet</b>	<b>Bauland (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Verkaufte Flächen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Verfügbare Flächen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bemerkung</b>
Industriepark Leipziger Straße	470.000	126.000	97.000 (GE) 247.000 (GI)	
Nordost-Quadrant (Clemens-Winkler-Straße)	245.000	191.000	54.000	
An der Jagdschänkenstraße (Südwest-Quadrant)	360.000	282.000	54.000 (GE) 24.000 (GI)	
Gewerbepark Südring	325.000	287.000	19.000 (GE)	
Am Lehngut (OT Euba)	67.000	9.000	58.000 (GE)	unerschlossen
Technologie-Campus Süd	78.000	0	78.000 (GE)	Erste Flächen ab Juni 2017 verfügbar
Rottluff-West	76.000	14.000	62.000 (GE)	
<b>Gesamtflächen</b>	<b>1.621.000</b>	<b>909.000</b>	<b>693.000</b>	

Quelle: CWE

Anmerkungen zur Tabelle:

- Fast 70 ha Gewerbefläche sind derzeit verfügbar, davon etwa 27,1 ha Bauland als Industriegebiet (GI) und 42,2 ha als Gewerbegebiet (GE).
- Die Werte zu „Bauland“ und „Verfügbare Flächen“ beziehen sich auf Netto-Angaben der Baugrundstücke, die tatsächlich durch Unternehmen bzw. Investoren genutzt werden können, d. h. ohne Verkehrs- und Grünflächen.
- Alle genannten verfügbaren Gewerbeflächen (soweit in der Spalte „Bemerkungen“ nichts anderes aufgeführt) sind im Eigentum der Stadt Chemnitz und bereits erschlossen (Energie, Wasser/Abwasser, Telekommunikation, Verkehrserschließung).
- Von den bereits geplanten Parzellierungen kann im Einzelfall abgewichen werden.
- Bis auf die Standorte „Technologie-Campus Süd“ und „Am Lehngut“ befinden sich alle Gewerbegebiete direkt oder in unmittelbarer Nähe zur Autobahn.

Eine Übersichtskarte und Standortinformationen zu den kommunalen Gewerbegebieten sind abrufbar unter:

[www.cwe-chemnitz.de/wirtschaft/standort-wirtschaft/gewerbeflaechen/kommunale-gewerbeflaechen/](http://www.cwe-chemnitz.de/wirtschaft/standort-wirtschaft/gewerbeflaechen/kommunale-gewerbeflaechen/)

Das Bauland in den aufgeführten kommunalen Gewerbegebieten ist zum Teil bauplanungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert. Teilweise befinden sich die Flächen in unbeplanten Gebieten (sogenannte „faktische“ Gewerbegebiete), wie die folgende Aufschlüsselung zeigt:

<b>Gewerbegebiet</b>	<b>Bauland (m<sup>2</sup>)</b>	<b>GE Flächen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>GI Flächen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bemerkung</b>
Industriepark Leipziger Straße	470.000	110.000	360.000	Verfügbare GI-Fläche: 247.000 m <sup>2</sup>
Nordost-Quadrant (Clemens-Winkler-Straße)	245.000	--	--	Baugenehmigung auf der Basis von § 33 BauGB und nach § 34 BauGB
An der Jagdschänkenstraße (Südwest-Quadrant)	360.000	306.200	53.800	Verfügbare GI-Fläche: 24.000 m <sup>2</sup>
Gewerbepark Südring	325.000	236.000	89.000	
Am Lehngut (OT Euba)	67.000	67.000	0	
Technologie-Campus Süd	78.000	78.000	0	
Rottluff-West	76.000	76.000	0	

Quelle: CWE

Als Industriegebiete (GI) mit besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (Luft/Lärm) sind 50,2 ha bauplanungsrechtlich auf kommunalen Flächen gesichert, davon 36 ha im Industriepark Leipziger Straße, ca. 5,4 ha im Gewerbegebiet an der Jagdschänkenstraße (Südwest-Quadrant) sowie 8,9 ha im Gewerbepark Südring.

Freie GI-Flächen stehen derzeit im Industriepark Leipziger Straße in einer Größenordnung von 24,7 ha und im Gewerbegebiet an der Jagdschänkenstraße (Südwest-Quadrant) auf 2,4 ha zur Verfügung.

## 2.1.2 Private Gewerbegebiete

Der größte Teil der im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ausgewiesenen Gewerbeflächen (ca. 1.020 ha) befindet sich in privatem Eigentum. Deren Standorte resultieren meist aus der historischen wirtschaftlichen Entwicklung.

In privaten Gewerbegebieten gibt es freie Grundstücke, die ebenfalls für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen:

Standort	Größe (m <sup>2</sup> )	Freie Flächen (m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet Chemnitz-Park (Ortsteil Röhrsdorf)	470.000	42.000
Industrie- und Gewerbegebiet Paul-Grüner-Straße (Paul-Grüner-Straße 58)	164.000	40.000
Gewerbepark A4 Chemnitz GmbH (Bornaer Straße 205)	193.000	20.000
DLZ - Dienstleistungs- und Logistikzentrum Chemnitz (Blankenburgstraße 62)	130.000	100.000
Gewerbegebiet „Blankenburger Tor“ (Blankenburgstraße 110)	73.000	18.000
GTB AG (Saydaer Straße 10)	40.000	23.000
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.070.000</b>	<b>243.000</b>

Quelle: CWE

Das Bauland in den aufgeführten privaten Gewerbegebieten ist zum Teil bauplanungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert. Teilweise befinden sich auch diese Flächen in unbeplanten Gebieten (sogenannte „faktische“ Gewerbegebiete), wie die Aufschlüsselung zeigt:

Gewerbegebiet	Bauland (m <sup>2</sup> )	GE Flächen (m <sup>2</sup> )	GI Flächen (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Gewerbegebiet Chemnitz-Park Röhrsdorf	470.000	470.000	0	
Industrie- und Gewerbegebiet Paul-Grüner-Straße (Paul-Grüner-Straße 58)	164.000	115.000	49.000	
Gewerbepark A4 Chemnitz GmbH (Bornaer Straße 205)	193.000	--	--	nach §§ 33, 34 BauGB
DLZ - Dienstleistungs- und Logistikzentrum Chemnitz (Blankenburgstraße 62)	130.000	--	--	nach §§ 33, 34 BauGB
Gewerbegebiet „Blankenburger Tor“ (Blankenburgstraße 110)	73.000	60.000	0	
GTB AG (Saydaer Straße 10)	40.000	40.000	0	

Quelle: CWE

Im privaten Industrie- und Gewerbegebiet Paul-Grüner-Straße sind 4,9 ha bauplanungsrechtlich als Industrieflächen ausgewiesen. Weitere im privaten Eigentum befindliche Industriegebietsflächen sind derzeit nicht festgeschrieben. In den Gebieten an der Blankenburgstraße 62 und Bornauer Straße 205 müssen die Vorhaben nach den §§ 33 bzw. 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

Im **Gewerbepark RAW Chemnitz an der Emilienstraße 45** stehen hauptsächlich Hallenflächen und kleinere Freiflächen zur Verfügung. Das Areal verfügt noch über einen der letzten intakten **Gleisanschlüsse**, welcher gewerblich genutzt werden kann. Für eine Teilfläche des Areals von ca. 11,4 ha plant der Eigentümer ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen. Der Bebauungsplan dazu (Nr. 98/12 „Westlicher Teil des Rangierbahnhofs Chemnitz-Hilbersdorf“) befindet sich in Aufstellung.

Weitere Gewerbeflächen, die über einen **Gleisanschluss** verfügen sind z. B.:

- Industrie- und Gewerbegebiet Paul-Grüner-Straße (Stadtteil Altchemnitz),
- „Railport“ an der Fraunhoferstraße (Stadtteil Bernsdorf),

Darüber hinaus gibt es größere private Gewerbebestände für Produktionsbetriebe im Stadtgebiet, die von unterschiedlichen Auslastungsgraden geprägt sind (z. B. Wirkbau Chemnitz im Stadtteil Altchemnitz, Industrie- und Technologiepark Heckert im Stadtteil Siegmars).

Eine Übersichtskarte und Standortinformationen zu den privaten Gewerbegebieten sind abrufbar unter:

[www.cwe-chemnitz.de/wirtschaft/standort-wirtschaft/gewerbeflaechen/private-gewerbeflaechen/](http://www.cwe-chemnitz.de/wirtschaft/standort-wirtschaft/gewerbeflaechen/private-gewerbeflaechen/)

## 2.2 Gewerbeflächenentwicklung<sup>3</sup>

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist abhängig von vielen Faktoren sowie der konjunkturellen Entwicklung zum jeweiligen Zeitpunkt und deshalb nicht konkret planbar. Abgeleitet aus dem Verkauf von Gewerbeflächen über einen längeren Zeitraum ist jedoch eine annähernde Prognose möglich.

In den letzten 3 Jahren (2014 - 2016) wurden von der Stadt Chemnitz/CWE insgesamt rd. 232.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen an Unternehmen veräußert, was einem jährlichen Durchschnitt von rund 77.000 m<sup>2</sup> entspricht. Die überwiegende Anzahl der Flächen wurde an kleine und mittelständische Unternehmen aus Chemnitz veräußert. Perspektivisch gesehen kann somit eingeschätzt werden, dass in den kommenden 3 Jahren ein jährlicher Zuwachs an Gewerbeflächen von mindestens 77.000 m<sup>2</sup> erforderlich ist, um auch weiterhin eine kontinuierliche Bereitstellung von Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Größe der einzelnen Flächen besteht insbesondere ein Bedarf bei der Bereitstellung kleiner Flächen (2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>) um der Nachfrage der mittelständischen Wirtschaft gerecht werden zu können. Aus diesem Grund entsteht an der Dresdner Straße/August-Bebel-Straße ein weiteres innerstädtisches Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. **5 ha** (50.000 m<sup>2</sup>). In diesem Gebiet (**Gewerbegebiet Dresdner Straße**) sollen vor allem kleinteilige Flächen für z.B. kleine Unternehmen oder Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf Lage und Beschaffenheit der zu erwerbenden Flächen kommen sowohl infrastrukturell gut erschlossene Flächen am Stadtrand, als auch die Nachnutzung von Altstandorten/Brachen in integrierten Lagen in Frage. Damit wird gleichzeitig auch ein Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet, wie die vollzogenen Nachnutzungen von Altstandorten in den Gewerbegebieten „Kalkstraße“ und „Rottluff-West“ zeigen.

---

<sup>3</sup> Quelle: CWE

Der planerische Schwerpunkt wird sich zukünftig immer mehr auf die Revitalisierung von Bestandsflächen und die Nachnutzung von Brachen konzentrieren. Dies zeigt auch die geplante Revitalisierung des ehemaligen Güter- bzw. Produktenbahnhofs (zukünftiges Gewerbegebiet Dresdner Straße) und die Revitalisierungsstrategie des Gewerbebestandes Alchemnitz.

Am neuen Autobahnzubringer Kalkstraße, direkt an der Autobahnanschlussstelle Chemnitz Rottluff, soll in den kommenden Jahren ebenfalls ein Gewerbegebiet mit einem Flächenumfang von etwa 16 ha Bruttofläche entwickelt werden (**Gewerbegebiet Rabenstein-Ost**). Der Bebauungsplan Nr. 15/15 dazu befindet sich in Aufstellung. Hier sollen neben kleinen Flächen auch mittlere Fläche mit einer Größe bis 15.000 m<sup>2</sup> vermarktet werden.

Die größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen bietet der Industriepark Leipziger Straße mit einer Größe von 47 ha (470.000 m<sup>2</sup>). Die Flächen im Industriepark eignen sich somit besonders für industrielle Großansiedlungen.

### **3. Resümee und Schlussfolgerungen für den Wirtschaftsstandort Chemnitz und die Gewerbeflächenpolitik**

#### **Resümee:**

Die Erschließung vorausgesetzt, stehen mit den verfügbaren kommunalen Gewerbeflächen im Umfang von ca. 70 ha und den geplanten Gewerbeflächen am Hauptbahnhof (Gewerbegebiet Dresdner Straße) sowie im Ortsteil Rabenstein (zusammen etwa 15 ha Bauland) bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf in einer Größenordnung von ca. 7,7 ha (Veräußerungen im Schnitt der letzten drei Jahre) **Reserven für die nächsten 9 bis 11 Jahre** bereit.

Von den fast 70 ha kommunalen Gewerbeflächen sind derzeit etwa **27,1 ha** Bauland als **Industriegebiet** (GI) mit besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (Luft/Lärm) und **42,2 ha** als **Gewerbegebiet** (GE) nutzbar.

Gewerblich orientierte **großflächige Ansiedlungswünsche über 5 ha können derzeit nur im Industriepark Leipziger Straße realisiert** werden. An diesem Standort sind bauplanungsrechtlich als Industriegebiet gesicherte kommunale Gewerbeflächen von 24,7 ha verfügbar. Darüber hinaus stehen im Gewerbegebiet an der Jagdschänkenstraße (Südwest-Quadrant) auf 2,4 ha industriell nutzbare Flächen zur Verfügung.

Zusätzlich sind ca. **24,3 ha** (erfasste) freie Flächen in **privaten Gewerbegebieten** verfügbar und etwa **11,4 ha geplant**.

Darüber hinaus gibt es weitere überwiegend private Flächenangebote für kleinteilige gewerbliche Nutzungen in Misch- und Gewerbegebieten über das Stadtgebiet verteilt.

#### **Schlussfolgerungen:**

Die mittelfristige Gewerbeflächenvorsorge für Ansiedlungswünsche bis 5 ha ist gewährleistet. Bauplanungsrechtlich gesicherte Industriegebiete ohne Einschränkungen bieten Investoren auch im Hinblick auf künftige Entwicklungen (z. B. Erweiterungen, „rollende Woche“, Flexibilität) die notwendige Standortsicherheit. Die **Industrie- und Gewerbeflächenvorsorge** muss demzufolge langfristig auch für großflächige Investitionsvorhaben, insbesondere an konfliktfreien Standorten in Autobahnnähe ausgebaut werden, um entsprechende Nachfragen bedienen zu können, ggf. auch in interkommunaler Kooperation.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Chemnitz muss durch die Bereitstellung passgenauer und in kurzer Zeit verfügbarer Gewerbeflächen gesichert werden. Eine vorausschauende, bedarfsorientierte und zielgruppengerechte **Gewerbeflächenentwicklungskonzeption** in Verbindung mit einer aktiven Flächenbevorratung in der Stadt Chemnitz ist dabei unabdingbar. Im Zusammenhang damit ist z. B. eine **Fortschreibung des SEKO 2020** mit den entsprechenden Fachkonzepten als informelle Planung und die Anwendung von Planungsinstrumenten zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der relevanten Flächen erforderlich.

Engpässe beim Gewerbeflächenangebot führen letztlich zur Abwanderung bestehender Unternehmen und zu fehlenden Perspektiven für Neuansiedlungen. Die Konzeption benötigt demzufolge die erforderliche Flexibilität, um **auf kurzfristigen Gewerbeflächenbedarf reagieren** zu können.

Potenzielle Investoren brauchen i. d. R. in kurzer Zeit umfangreiche Informationen über den Gewerbestandort als Entscheidungsgrundlage für ihr Ansiedlungsvorhaben. Diese **Standortinformationen** (z. B. Planungen für die Sicherstellung der Erschließung, notwendige Gutachten) müssen daher aktuell vorgehalten werden.

Differenziert zu betrachten ist das Gewerbeflächenangebot hinsichtlich solcher Kriterien wie Lage, Größe, verkehrstechnische Anbindung sowie die Nutzbarkeit der Flächen für Betriebe mit besonderen **immissionsschutzrechtlichen Anforderungen** (Luft/Lärm).

Wohnbebauung im Umfeld von Gewerbestandorten erzeugt im Hinblick auf die Standort-sicherheit von Unternehmen oft erhebliches Konfliktpotential. Die Entwicklung von Gewerbestandorten in beplanten Gebieten wie auch in „faktischen Gewerbegebieten“ (nach § 34 BauGB) muss somit durch **Konfliktbewältigung mit der Umgebungsnutzung** begleitet werden.

Da Produktionsbetriebe und produktionsnahe Dienstleistungsunternehmen auf konfliktfreie Standorte angewiesen sind, ist der **Ausschluss bzw. die Einschränkung bestimmter Nutzungen** (wie z. B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Freiflächen-Photovoltaikanlagen) in Industrie- und Gewerbegebieten gerechtfertigt. Solche Flächen müssen Unternehmen vorbehalten bleiben, die in anderen Baugebieten auf Grund ihrer Standort- und Betriebsanforderungen unzulässig wären.

Die Revitalisierung von gewerblich nutzbaren Flächen in Bestandsgebieten ist sowohl ein wesentlicher Aspekt für die Stadtentwicklung, als auch für die Bedienung vielfältiger, kleinteiliger Nutzungsansprüche. Dazu sind die **Brachflächenerfassung** sowie die **Eruierung von Nutzungs- und Eignungspotenzialen** als Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen in integrierten Lagen notwendig.

Eine positive Wirtschaftsentwicklung in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen steht in engem Zusammenhang mit einer Erhöhung von Kaufkraftzuflüssen sowie einer Stärkung der Stadt Chemnitz nicht nur als Wirtschaftsstandort, sondern auch als Wohn- und Kulturstandort sowie als Handels- und Dienstleistungszentrum der Region. Chemnitz muss sich als Oberzentrum behaupten und weiter etablieren.

#### 4. Weiterführende Informationen

Ein breit gefächertes Datenangebot für die Stadt Chemnitz und die Wirtschaftsregion Südwestsachsen finden Sie unter folgenden Adressen:

[www.chemnitz.ihk24.de](http://www.chemnitz.ihk24.de)

darunter

- Publikation „**Zahlen Fakten Wirtschaftsdaten**“:  
Dokument-Nr. 3316
- Analyse „**Kommunal Finanzen**“ für Gemeinden im IHK-Bezirk Chemnitz:  
Dokument-Nr. 3137932
- **Digitaler Wirtschafts atlas für Sachsen inkl. Gewerbeflächenatlas**:  
Dokument-Nr. 16201 oder [www.wirtschaftsatlas-sachsen.de](http://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de)

[www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

darunter

- **Wirtschaftsförderung**: [www.cwe-chemnitz.de](http://www.cwe-chemnitz.de)
- **Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020**: [www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/seko/](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/seko/)
- **Informationen zu Bodenrichtwerten** im Stadtgebiet über den interaktiver Themenstadtplan der Stadt Chemnitz:  
<http://gdi.stadt-chemnitz.de/Apps/HTML/BRW.htm> oder <https://www-10.stadt-chemnitz.de/mapapps/resources/apps/Themenstadtplan/index.html?lang=de>

## **5. Ansprechpartner**

### **Industrie- und Handelskammer Chemnitz (IHK)**

Straße der Nationen 25  
09111 Chemnitz

*Hans-Joachim Wunderlich*, Hauptgeschäftsführer  
Telefon: 0371 6900-1100, E-Mail: [hj.wunderlich@chemnitz.ihk.de](mailto:hj.wunderlich@chemnitz.ihk.de)

*Ilona Roth*, Geschäftsführerin Handel/Dienstleistungen  
Telefon: 0371 6900-1300, E-Mail: [ilona.roth@chemnitz.ihk.de](mailto:ilona.roth@chemnitz.ihk.de)

*Christoph Neuberg*, Geschäftsführer Industrie/Außenwirtschaft  
Telefon: 0371 6900-1200, E-Mail: [christoph.neuberg@chemnitz.ihk.de](mailto:christoph.neuberg@chemnitz.ihk.de)

*Renate Kunze*, Geschäftsbereich Handel/Dienstleistungen  
(Bauleitplanung/Stadtentwicklung/Gewerbeflächensuche)  
Telefon: 0371 6900-1330, E-Mail: [renate.kunze@chemnitz.ihk.de](mailto:renate.kunze@chemnitz.ihk.de)

*Dietmar Richter*, Geschäftsbereich Industrie/Außenwirtschaft  
(Verkehr, Energie, Kommunikation)  
Telefon: 0371 6900-1200, E-Mail: [dietmar.richter@chemnitz.ihk.de](mailto:dietmar.richter@chemnitz.ihk.de)

*Lutz Müller*, Geschäftsbereich Industrie/Außenwirtschaft (Finanzierung/Förderung)  
Telefon: 0371 6900-1221, E-Mail: [lutz.mueller@chemnitz.ihk.de](mailto:lutz.mueller@chemnitz.ihk.de)

*Martin Witschaß*, Geschäftsbereich Industrie/Außenwirtschaft (Marktinformationen)  
Telefon: 0371 6900-1250, E-Mail: [martin.witschass@chemnitz.ihk.de](mailto:martin.witschass@chemnitz.ihk.de)

### **Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE)**

Innere Klosterstraße 6-8  
09111 Chemnitz

*Sören Uhle*, Geschäftsführer  
Telefon: 0371 3660-200, E-Mail: [office@cwe-chemnitz.de](mailto:office@cwe-chemnitz.de)

*Sebastian Michaelis* (Bereich Entwicklung)  
Telefon: 0371 3660-240, E-Mail: [michaelis@cwe-chemnitz.de](mailto:michaelis@cwe-chemnitz.de)

### **Stadt Chemnitz**

Annaberger Straße 89  
09120 Chemnitz

*Börries Butenop*, Amtsleiter Stadtplanungsamt  
Telefon: 0371 488-6101, E-Mail: [stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de)

*Bernd Gregorzyk*, Amtsleiter Tiefbauamt:  
Telefon: 0371 488 6601, E-Mail: [tiefbauamt@stadt-chemnitz.de](mailto:tiefbauamt@stadt-chemnitz.de)