

Gewerbeflächenreport für den Landkreis Zwickau

Stand: Juni 2018



Foto: Ralf Köhler



Industrie- und Handelskammer
Chemnitz

1 Inhalt

2	Vorwort/Einleitung	3
3	Datengrundlage	4
4	Gewerbeflächenüberblick	4
5	Flächenentwicklung	9
5.1	Entwicklung seit 2012	9
5.2	Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe	10
5.3	Zukünftige Gewerbeflächen	11
5.4	Brachflächen	13
6	Gewerbesteuerhebesätze	17
7	Schlussfolgerung/Empfehlungen	18

2 Vorwort/Einleitung

Der Landkreis Zwickau befindet sich im Südwesten Sachsens. Er entstand durch die Kreisreform des Jahres 2008 aus den Altkreisen Zwickauer Land, Chemnitzer Land sowie der bis dahin kreisfreien Stadt Zwickau. Diese stellt das Oberzentrum und einen wirtschaftlichen Schwerpunkt des Kreises dar. Weiterhin prägen mittelgroße und kleine Städte sowie teilweise industriell geprägte Dörfer das Bild der Region von der thüringischen Grenze bis hin nach Chemnitz. Unter den Flächenkreisen ist der Landkreis Zwickau der kleinste innerhalb Sachsens, hat aber mit ca. 322.000 Einwohnern die höchste Bevölkerungsdichte. Letzteres gilt sogar für das gesamte Gebiet der neuen Bundesländer. Mit den Bundesautobahnen 4 und 72 durchziehen zwei der dominantesten, sächsischen Verkehrsachsen das Kreisgebiet. Ebenso verläuft die Franken-Sachsen-Magistrale als wichtige Zugverbindung zwischen Nürnberg und Dresden durch die Region.

Der Landkreis Zwickau ist einer der wirtschaftlich stärksten Flächenkreise in Sachsen. Kennzeichnend sind eine hohe Exportquote sowie die große Bedeutung des produzierenden Gewerbes, insbesondere des Maschinen-, Anlagen- und Fahrzeugbaus. Im Zusammenhang mit der letztgenannten Branche sind das Volkswagenwerk und seine zahlreichen Zulieferbetriebe besonders prägend für die Region. Vor diesem Hintergrund lässt der absehbare Umbruch hin zur Elektromobilität große Veränderungen in zahlreichen Unternehmen der betroffenen Branchen erwarten. Damit verbunden ergeben sich neue Chancen, sowohl für ansässige Unternehmen, als auch für Neuansiedlungen.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre, damit einhergehend zahlreiche Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen, erscheint das Angebot verfügbarer Flächen, insbesondere größerer Areale für produktives Gewerbe, im Landkreis knapp. Wobei Flächenangebot und -nachfrage auch innerhalb des Landkreises sehr differenziert sein können. Der Gewerbeflächenreport soll dazu einen Überblick vermitteln sowie mögliche Entwicklungen aufzeigen.

3 Datengrundlage

Die wesentlichen Angaben über den Gewerbeflächenbestand im Landkreis Zwickau wurden aus der Datenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH (KWIS.net) bezogen. Die dort hinterlegten Gewerbeflächenangebote sind im Internet für jedermann einsehbar und werden von der jeweiligen Kommune bearbeitet und aktualisiert. Da dies in unterschiedlicher Intensität vollzogen wird, wurden mit Hilfe der Wirtschaftsförderung des Zwickauer Landkreises im ersten Quartal 2018 alle Städte und Gemeinden zur Aktualisierung ihrer eingestellten Inserate aufgefordert. Daraufhin erfolgte die Erfassung. Der gleiche Vorgang fand bereits 2015 statt und lieferte somit Vergleichsdaten aus der Vergangenheit. Weitere Daten stammen vom letzten Gewerbeflächenreport für die Region Zwickau aus dem Jahr 2012.

Die Werte zu Gewerbesteuerhebesätzen stammen vom Statistischen Bundesamt und beziehen sich auf das Jahr 2017. Auch diese sind frei im Internet einsehbar.

Weiterhin stellte die Wirtschaftsförderung Sachsen Daten aus dem Brachflächenkataster für den Landkreis Zwickau zur Verfügung.

Außerdem wurden Erhebungen, Umfragen und wirtschaftliche Erfassungen der IHK selbst als Datenquelle herangezogen.

4 Gewerbeflächenüberblick

Die **Tabelle 1** zeigt eine Übersicht der von den Kommunen des Landkreises Zwickau beworbenen Gewerbeflächen. Sie sind alphabetisch nach der Kommune sortiert, in welcher sie sich befinden. In einigen Fällen fehlen Werte zur verfügbaren Fläche oder der größten Parzelle. Dadurch entsteht der Eindruck einer vollständigen Belegung, doch die Ursachen können auch andere sein. So sind beispielsweise im Gewerbegebiet „Am Heizwerk Reinholdshain“ in Glauchau durchaus freie Flächen vorhanden, da sich aber Teile davon in einem hochwassergefährdeten Bereich befinden, müssten vor einer Ansiedlung zunächst bauliche Schutzmaßnahmen ausgeführt werden. Eine Flächenverfügbarkeit ist daher im weitesten Sinne nicht unmittelbar gegeben.

Fehlende Angaben zur Parzellengröße haben ihre Ursache meist in der bisher nicht erfolgten Parzellierung von Freiflächen betroffener Gewerbegebiete. In der summierten Betrachtung für den gesamten Landkreis bleiben derart „verborgene“ Flächen aufgrund der fehlenden Werte unberücksichtigt.

Den verantwortlichen Kommunen der Inserate mit fehlenden Angaben zur verfügbaren Restfläche oder Parzellengröße ist zu empfehlen, auf diesbezügliche Gründe im Freitext des Inserats einzugehen, um Transparenz sowie Aussagekraft des Exposés zu steigern.

In Summe stehen im Landkreis Zwickau derzeit über 1,4 Mio. m² für industrielle und gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Die höchsten verfügbaren Flächenpotentiale bieten das metaWerk Zwickau (210.000 m²), das Gebiet Glauchau Nordwest (206.000 m²) und das Industrie- und Gewerbegebiet Zwickau-Mülsen (130.000 m²).

Der Verlauf von zwei Bundesautobahnen durch die Region spiegelt sich in der guten Anbindung nahezu aller inserierten Gewerbeflächen wieder. Meist liegt die Entfernung bis zur nächsten Autobahnanbindung unter zehn Kilometer. Der Durchschnitt liegt bei 7,8 km.

Mehr als die Hälfte aller Inserate sind in der Stadt Zwickau verortet. Dabei handelt es sich jedoch in der Mehrzahl um relativ kleine Grundstücke, teilweise deutlich unter einem Hektar Gesamtfläche.

Angaben zu Grundstückspreisen werden lediglich bei einem knappen Viertel der Inserate gemacht, meist befinden sich diese Flächen in kommunaler Hand. Der errechnete Durchschnittspreis für den gesamten Landkreis beträgt 22,83 €/m². Dieser bietet jedoch aufgrund der geringen Wertebasis nur wenig Aussagekraft. Die deutliche Mehrzahl der Flächenvermarkter lässt die Preisgestaltung offen und gibt dazu erst auf Nachfrage hin Auskunft.

Tabelle 1: Übersicht Gewerbeflächenpotentiale im Landkreis Zwickau

lfd. Nr.	Stadt/ Gemeinde	Name	Nettobaufläche in m²	verfüg. Fläche in m²	Größte Parzelle in m²	Nutzungsprofil*	Kaufpreis	Entfernung Autobahn
1	Bernsdorf	Am Sachsenring Hermsdorf	50.000	1.480	1.480	GE	-	A 4 (3,0 km)
2	Crimmitschau	Crimmitschau	754.488	28.556	19.107	GI, GE	-	A 4 (3,0 km)
3	Crinitzberg	Crinitzberg, GE Obercrinitz	91.387	56.962	20.000	GE	Basis 21,40 Euro/m ²	A 72 (12,0 km)
4	Fraureuth	GG Fraureuth - Beiersdorf	77.700	-	-	GE	-	A 72 (9,0 km)
5	Glauchau	Glauchau Nordwest	750.000	206.034	53.000	GI, GE	-	A 4 (1,0 km)
6	Glauchau	Am Heizwerk Reinholdshain	190.345	-	-	GE	-	A 4 (1,0 km)
7	Hartenstein	Hartenstein Zwickauer Straße	177.826	-	-	GI, MI	-	A 72 (5,0 km)
8	Hohenstein-Ernstthal	Am Sachsenring II (An der Baumschule)	172.635	18.036	18.036	GE	Basis 20,60 Euro/m ²	A 4 (0,6 km)
9	Lichtenstein/Sa.	St. Egidien - Lichtenstein, Am Auersberg	500.000	75.450	26.325	GI, GE	-	A 72 (10,0 km)
10	Lichtentanne	Lichtentanne OT Stenn, Technologiepark	198.800	99.554	72.500	GE	Basis 28,12 Euro/m ²	A 72 (5,0 km)
11	Limbach-Oberfrohna	Gewerbegebiet Süd	253.000	57.069	-	GE	Basis 26,00 Euro/m ²	A 4 (0,8 km)
12	Meerane	Meerane Südwest	859.127	-	-	GI, GE	Basis 30,00 Euro/m ²	A 4 (1,0 km)
13	Reinsdorf	GI - Erweiterung Gewerbegebiet Kirchstraße" 1. Teilabschnitt (Vorhaltefläche)	103.133	23.079	-	GI	-	A 72 (2,0 km)
14	Reinsdorf	Reinsdorf, Kirchstraße	285.598	5.699	-	GE	-	A 72 (2,0 km)
15	St. Egidien	Industrie- und Gewerbegebiet Achat	399.000	2.500	2.500	GI, GE	-	A 4 (3,0 km)
16	Werdau	Gewerbegebiet Steinpleis, Freistraße	89.000	56.000	50.000	GE	Basis 15,00 Euro/m ²	A 4 (12,0 km)
17	Werdau	Industrie- und Gewerbegebiet Werdau - Süd	149.670	85.670	47.400	GI, GE	Basis 15,00 Euro/m ²	A 72 (12,0 km)
18	Werdau	Gewerbegebiet Werdau Langenhessen	72.140	19.000	10.500	GE	-	A 4 (10,0 km)
19	Werdau	Gewerbegebiet Werdau Sorge	47.000	16.400	10.000	GE	Basis 17,90 Euro/m ²	A 4 (12,0 km)
20	Wildenfels	Wildenfels OT Härtensdorf Gewerbepark	200.000	23.265	-	GE	-	A 72 (0,5 km)

lfd. Nr.	Stadt/ Gemeinde	Name	Nettobaufläche in m ²	verfüg. Fläche in m ²	Größte Parzelle in m ²	Nutzungsprofil	Kaufpreis	Entfernung Autobahn
21	Wilkau-Haßlau	Am Schmelzbach	297.831	-	-	GE	Basis 30,00 Euro/m ²	A 72 (6,0 km)
22	Zwickau	metaWERK Zwickau (GI)	315.000	210.000	57.000	GI	-	A 4 (11,0 km)
23	Zwickau	Gewerbegrundstück an der Schubertstraße	54.158	54.158	54.158	GE	-	A 4 (11,0 km)
24	Zwickau	Grundstück Äußere Dresdner Straße	48.120	48.120	48.120	GE	-	A72 (9,0 km)
25	Zwickau	Industrie- und Gewerbegebiet Zwickau-Mülsen	751.000	130.000	48.000	GI, GE	-	A 72 (8,0 km)
26	Zwickau	Grundstücke Bürgerschachtstraße/Reuterweg	40.925	40.925	40.925	GE	-	A 4 (16,0 km)
27	Zwickau	Grundstücke Birkenweg	20.000	20.000	20.000	GE	-	A 4 (7,0 km)
28	Zwickau	Gewerbeflächen im GE Crossen	-	16.571	16.571	GE	-	A 4 (8,0 km)
29	Zwickau	Gewerbegebiet Crossen	129.388	16.521	16.571	GE	Basis 30,00 Euro/m ²	A 4 (8,0 km)
30	Zwickau	Freilagerfläche Saarstraße	14.421	14.421	14.421	GE	-	A 72 (11 km)
31	Zwickau	Zwickau - Lagerfläche Industrierandstraße	10.664	10.664	10.664	GE	-	A 72 (10 km)
32	Zwickau	Brache Bürgerschachtstraße (ehem. TRK)	8.850	8.850	8.850	GE	-	A 72 (12,5 km)
33	Zwickau	Gewerbegrundstück Hegelstraße	8.357	8.357	8.357	GE	-	A 4 (11,0 km)
34	Zwickau	Gewerbegebiet Kopernikusstraße	271.688	3.885	3.885	GE	Basis 17,13 Euro/m ²	A 72 (11,0 km)
35	Zwickau	Freie Gewerbefläche im Stadtteil Oberrothenbach	3.000	3.000	3.000	-	-	A4 (9,0 km)
36	Zwickau	Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Maxhütte	1.000	1.000	1.000	GE	-	A 72 (10,5 km)
37	Zwickau	Gewerbestandort Am Hammerwald (Teil MVS)	38.000	38.000	-	-	-	A72 (8,0 km)
38	Zwickau	Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Maxhütte	5.099	5.099	-	GE	-	A 72 (10,5 km)
39	Zwickau	Gewerbegrundstück Marienthaler Straße	3.938	3.938	-	-	-	A 72 (12,5 km)
40	Zwickau	Gewerbegrundstück an der Kopernikusstraße/Güterbahnhofstraße	10.000	10.000	-	-	-	A 72 (11,8 km)
41	Zwickau	Gewerbefläche im GE Büntenstraße		4.875	-	GE	-	A4 (13,0 km)

lfd. Nr.	Stadt/ Gemeinde	Name	Nettobaufläche in m ²	verfüg. Fläche in m ²	Größte Parzelle in m ²	Nutzungsprofil	Kaufpreis	Entfernung Autobahn
42	Zwickau	freie Gewerbefläche in der Seilerstraße	4.000	4.000	-	-	-	A 72 (13,0 km)
43	Zwickau	Gewerbegrundstück im GE Hüttelsgrün	3.710	3.710	-	GE	-	A 72 (4,0 km)
44	Zwickau	Gewerbegrundstück im GE Hüttelsgrün	2.071	2.071	-	GE	-	A 72 (5,0 km)
45	Zwickau	Grundstück Nähe Porta	-	996	-	SO	-	A 72 (11,0 km)
Landkreis Zwickau			7.462.069	1.433.915	Ø 22.012		Ø 22.83 Euro/m ²	Ø 7,8 km

*GE = Gebiete nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), GI = Gebiete nach § 9 BauNVO, MI = Gebiet nach § 6 BauNVO, SO = Gebiet nach § 11 BauNVO

Für bedeutsame Ansiedlungen im industriellen und gewerblichen Bereich sind große zusammenhängende Flächen von besonderem Interesse. In **Tabelle 2** sind die zehn größten Parzellen des Zwickauer Landkreises abgebildet, sofern dazu eine Angabe im Inserat gemacht wurde.

Auffallend ist, dass sich viele dieser Angebote, auch aus **Tabelle 1**, seit mehreren Jahren ohne sichtbaren Erfolg in der Vermarktung befinden. Über mögliche Hinderungsgründe einer erfolgreichen Investition liegen keine Informationen vor.

Tabelle 2: Gebiete mit den zehn größten zusammenhängenden Parzellen

Ifd. Nr.	Name	Gemeinde	Netto- baufläche in m ²	verfügb. Fläche in m ²	Größte Parzelle in m ²	Profil	Entfernung Autobahn
1	Lichtentanne OT Stenn, Technologiepark	Lichtentanne	198.800	99.554	72.500	GE	A 72 (5,0 km)
2	metaWERK Zwickau (GI)	Zwickau	315.000	210.000	57.000	GI	A 4 (11,0 km)
3	Gewerbegrundstück an der Schubertstraße	Zwickau	54.158	54.158	54.158	GE	A 4 (11,0 km)
4	Glauchau Nordwest	Glauchau	750.000	206.034	53.000	GI, GE	A 4 (1,0 km)
5	Gewerbegebiet Steinpleis, Freistraße	Werdau	89.000	56.000	50.000	GE	A 4 (12,0 km)
6	Grundstück Äußere Dresdner Straße	Zwickau	48.120	48.120	48.120	GE	A72 (9,0 km)
7	Industrie- und Gewerbegebiet Zwickau-Mülsen	Zwickau	751.000	130.000	48.000	GI, GE	A 72 (8,0 km)
8	Industrie- und Gewerbegebiet Werdau - Süd	Werdau	149.670	85.670	47.400	GI, GE	A72 (12,0 km)
9	Grundstücke Bürgerschachtstraße/Reuterweg	Zwickau	40.925	40.925	40.925	GE	A 4 (16,0 km)
10	St. Egidien - Lichtenstein, Am Auersberg	Lichtenstein/ Sa.	500.000	75.450	26.325	GI, GE	A 72 (10,0 km)

5 Flächenentwicklung

5.1 Entwicklung seit 2012

Ähnlich dem Jahr 2018 liegen dem Verfasser auch die Auszüge der Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen für die Jahre 2012 sowie 2015 vor. Aus Gründen des inzwischen veralteten Inhalts und der Übersichtlichkeit wird hier auf eine vollumfängliche Darstellung verzichtet. Zudem ist die Qualität des Datensatzes aus dem Jahr 2012 unter anderem durch Dopplungen für eine detaillierte

Auswertung unzureichend. Dennoch lässt sich anhand dieser Datenbasis für den Landkreis Zwickau eine abnehmende Flächenverfügbarkeit erkennen. Dies wird in **Tabelle 3** ersichtlich. Sowohl das Gesamtangebot der Industrie- und Gewerbeflächen als auch die Anzahl großer Parzellen hat sich in diesem Zeitraum sichtbar reduziert. Betrachtet man den Zeitraum von 2015 bis 2018, so hat sich das verfügbare Gewerbeflächenangebot um 270 Tsd. m² reduziert, was einem jährlichen Gewerbeflächenverzehr von rund 90 Tsd. m² entspricht. Dieser Wert liegt nahe der Prognose des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Jahres 2012, welches vom Landkreis Zwickau sowie der Industrie- und Handelskammer gemeinsam veröffentlicht wurde.

Der dominanteste Flächenverbrauch innerhalb der letzten Jahre ist jedoch nicht durch eine industrielle oder gewerbliche Ansiedlung, sondern durch den geplanten Neubau einer Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes in Zwickau zu verzeichnen. Seit der Standortentscheidung Ende 2013 stehen dort über 290 Tsd. m² Industrie- und Gewerbefläche nicht mehr zu Verfügung.

Tabelle 3: Übersicht der Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Zwickau

Jahr	2015	2018
Anzahl Insetate	44	45
verfügbare Gesamtfläche in Tsd. m²	1.703	1.433
Insetate mit Parzellen < 10.000 m²	23	20

5.2 Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe

Die Regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind Flächen, welche für den Landkreis Zwickau durch den Planungsverband Region Chemnitz im Regionalplan festgelegt werden. Laut Landesentwicklungsplan sollen die Vorsorgestandorte regional und überregional bedeutsamen Investitionsvorhaben der Industrie und des produzierenden Gewerbes mit einer möglichst hohen Arbeitsplatzkonzentration vorbehalten bleiben.

Die Ausweisung schützt die betreffenden Areale insbesondere vor einer Nutzung, welche zukünftig möglichen Ansiedlungen entgegensteht. Letztgenanntes würde zum Beispiel auf die Errichtung von

Windenergieanlagen zutreffen. Landwirtschaftliche Nutzung ist hingegen unproblematisch.

Die **Tabelle 4** verdeutlicht einen Rückgang des Flächenvolumens der Vorsorgestandorte im aktuellen Entwurf des Regionalplans auf 73 % im Vergleich zu den gültigen Plänen der Jahre 2004 bzw. 2008*. Zum einen werden im neuen Regionalplan der Planungsregion Chemnitz für den Landkreis Zwickau zwei Standorte aufgrund anderer raumordnerischer Funktionen nicht mehr ausgewiesen. Weiterhin fand bei einigen Vorsorgestandorten in den vergangenen Jahren ein Flächenverzehr durch Ansiedlungen sowie Überplanung mit Gewerbegebieten statt. Zu beachten ist jedoch, dass sich der Regionalplan, auf den hier Bezug genommen wird, noch im Entwurfsstadium befindet (Stand 06/2018).

Tabelle 4: Flächenentwicklung Regionaler Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe

Name des Vorsorgestandortes	Fläche 2004/2008* in ha	Fläche 2018** in ha
Zwickau-Nord/Schneppendorf	90	90
Zwickau Crossen-Wulm	70	entfallen
Werdau-Süd	75	58
Reinsdorf AST Zwickau-Ost A72	60	35
Hartenstein/Oelsnitz AST Hartenstein A 72	130	130
Gersdorf	100	100
Katze AST A 4 Hohenstein-Ernstthal	40	entfallen
Summe Landkreis Zwickau	565	413

*Daten aus den rechtskräftigen Regionalplänen Chemnitz-Erzgebirge (2004) sowie Südwestsachsen (2008), welche nach wie vor gültig sind

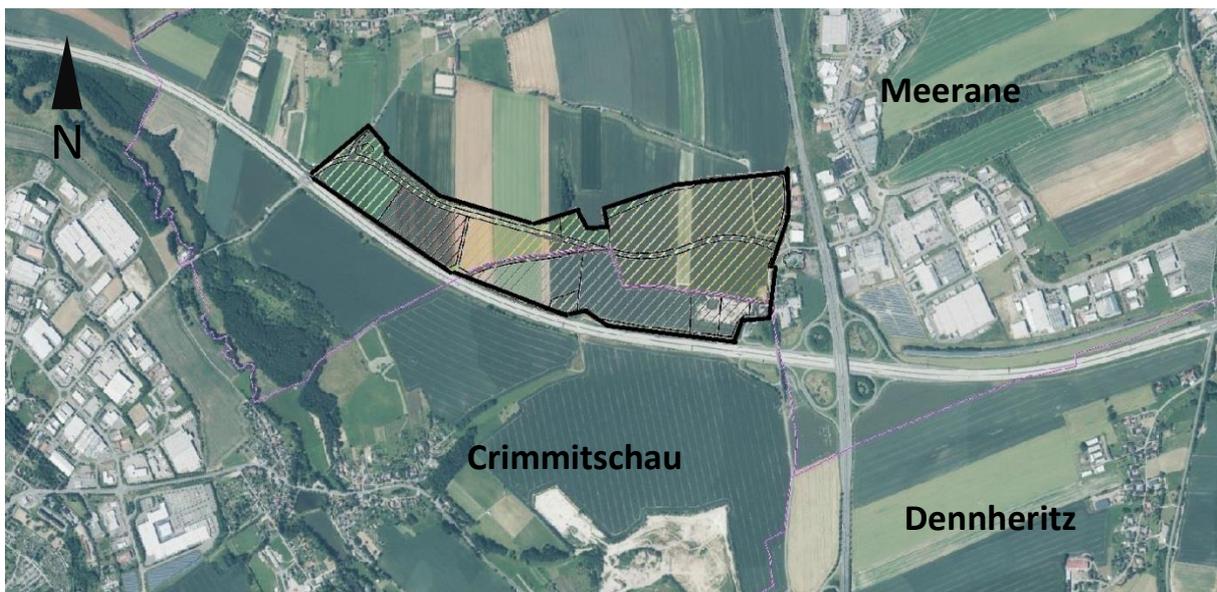
**Daten aus dem in Überarbeitung befindlichen Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz vom April 2016

5.3 Zukünftige Gewerbeflächen

Neben den bestehenden freien Gewerbeflächen befinden sich weitere Bebauungspläne zu Gewerbegebieten in der Planung und teilweise in der Umsetzung. Dazu gehört ein gemeinsames Gewerbegebiet der Städte Crimmitschau und Meerane an der Bundesautobahn 4 bzw. an der Bundesstraße 93. Mehrere Anfragen von Investoren sowie bereits begonnene Bautätigkeiten lassen erwarten, dass diese verkehrsgünstig gelegenen Flächen bald ausgelastet sind. Die **Abbildung 1** zeigt eine Luftaufnahme mit den graphisch eingefügten Umrissen des Gewerbegebietes, welches sich entlang der Autobahn erstreckt. Insgesamt handelt es sich um schätzungsweise 45 Hektar bebaubare Gewerbefläche.

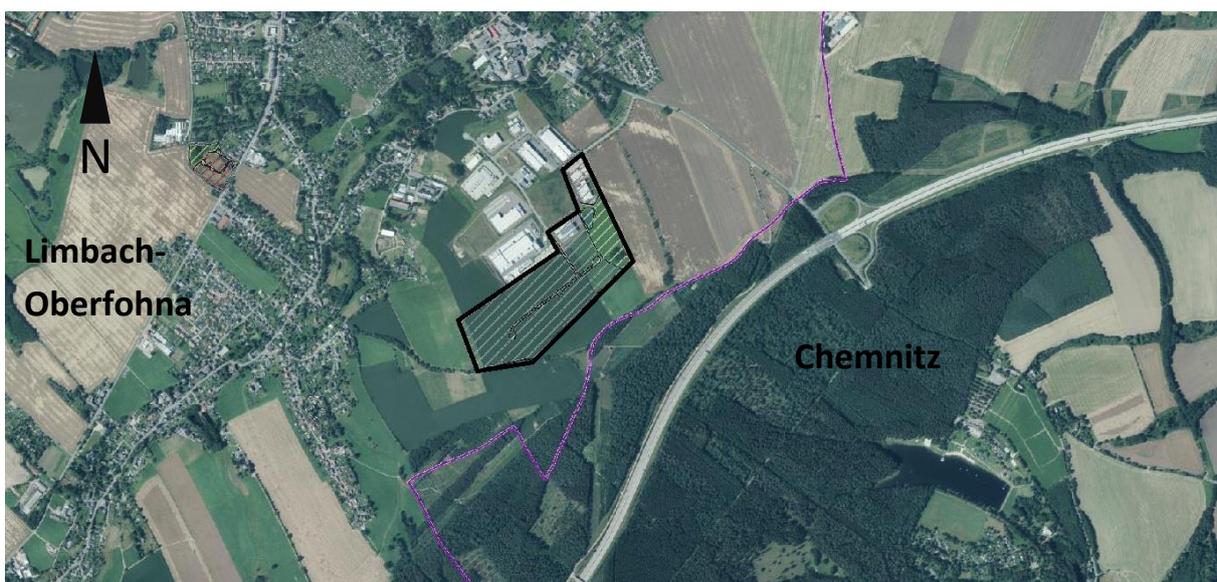
Ebenfalls direkt an der Bundesautobahn 4 soll auf der Flur von Limbach-Oberfrohna das Gewerbegebiet Süd erweitert werden. Der diesbezügliche Bebauungsplan befindet sich im Entwurfsstadium (Stand 06/2018). Die Lage und Ausdehnung des Gebiets wird in **Abbildung 2** dargestellt. Ungefähr 13 Hektar Baufläche der Kategorie GE (§ 9 BauNVO) werden nach derzeitiger Planung nur einige hundert Meter von der Anschlussstelle Limbach-Oberfrohna entfernt neu zur Verfügung stehen.

Abbildung 1: Gemeinsames Gewerbegebiet Meerane/Crimmitschau



Quelle: www.rapis.sachsen.de Anmerkung: Zur Verdeutlichung wurden die Außengrenzen des Gebietes graphisch hervorgehoben.

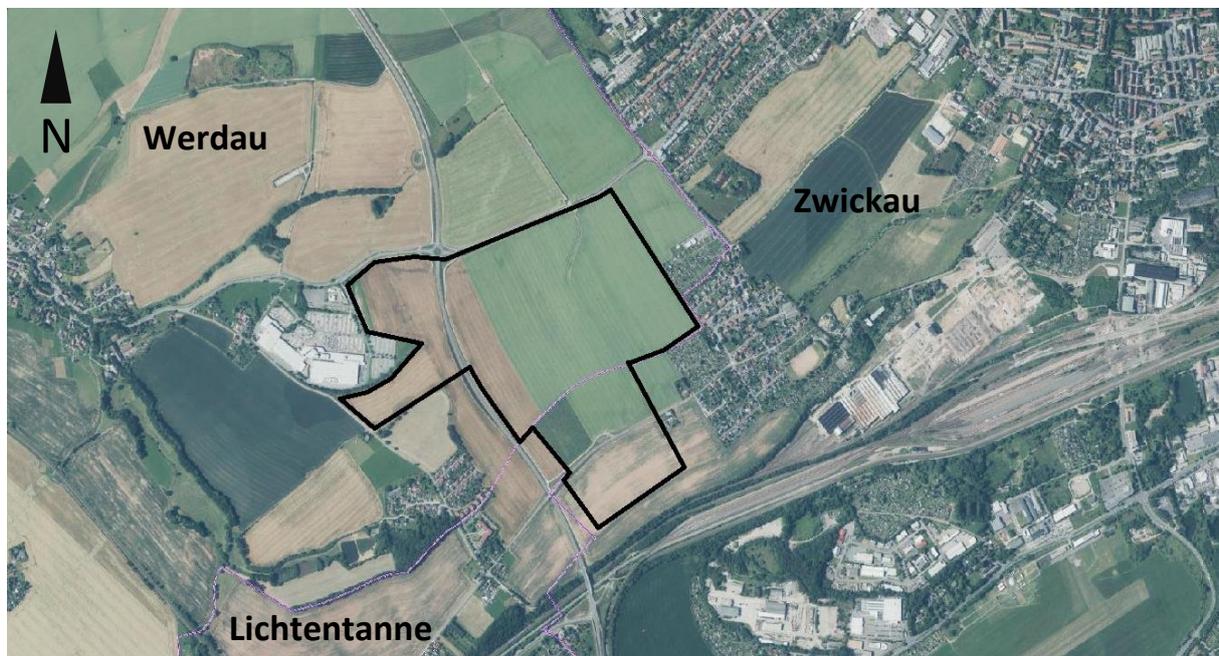
Abbildung 2: Erweiterung des Gewerbegebiets Süd in Limbach-Oberfrohna



Quelle: www.rapis.sachsen.de Anmerkung: Zur Verdeutlichung wurden die Außengrenzen des Gebietes graphisch hervorgehoben.

Ein weiteres Gemeinschaftsvorhaben streben die Städte Werdau und Zwickau nahe Steinpleis an der neu gebauten Staatsstraße 293 an. Lage und angedachte Abgrenzung des Gebietes sind in **Abbildung 3** dargestellt. Jedoch befindet man sich hierbei noch in einer sehr frühen und unkonkreten Planungsphase. Um weitere Schritte einzuleiten, muss zunächst der Entwurf des Regionalplans geändert werden, da auf den betroffenen Flächen nach derzeitigem Stand der Landwirtschaft Vorrang gegeben wird. Erst danach kann mit der Aufstellungen der Bebauungspläne und den Genehmigungsverfahren begonnen werden. Die Planung weiterer Gewerbegebiete in der Größenordnung über zehn Hektar ist nicht bekannt.

Abbildung 3: Angestrebtes Gewerbegebiet der Städte Werdau und Zwickau an der S 293



Quelle: www.rapis.sachsen.de Anmerkung: Gebietseingrenzung nach derzeitigem Planungsstand graphisch eingefügt

5.4 Brachflächen

Die Schaffung neuer Ansiedlungs- und Erweiterungsoptionen für industrielle und gewerbliche Unternehmen geht mit der Inanspruchnahme von Flächen einher. Für Neubauten im produzierenden Gewerbe handelt es sich oft um ehemals landwirtschaftlich genutzte Areale, welche dann als Industrie-/Gewerbegebiet entwickelt werden. In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2002 setzte sich die Bundesregierung das Ziel, den

„Flächenverbrauch“ in Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Obwohl die Neuinanspruchnahme seit Jahren rückläufig ist, beläuft sich der derzeitige Wert mit ca. 60 Hektar am Tag deutlich darüber. Zwar wird das ambitionierte Ziel für das Jahr 2020 kaum erreicht werden, dennoch gilt es allgemein als gesellschaftlicher und politischer Konsens, den „Verbrauch“ weiter zu reduzieren. Flächen für Industrie und Gewerbe stehen dabei in Konkurrenz zu anderen Nutzungsformen wie Wohnen oder Verkehr. Somit ist zu erwarten, dass zukünftig der Wiedernutzung von Brachflächen eine steigende Bedeutung zukommen wird. Die **Tabelle 5** zeigt die flächenmäßig bedeutsamsten Brachflächen des Landkreises ab 50 Tsd. m². Einige der Inserate aus **Tabelle 1** finden sich auch im Brachflächenkataster wieder, so zum Beispiel die Areale „Industrie und Gewerbegebiet Zwickau-Mülsen“ oder „Am Hammerwald“. Die Flächenangaben müssen dabei nicht identisch sein, da auch nur Teile eines Gewerbestandortes als Brache deklariert sein können.

Insgesamt befinden sich im Landkreis Zwickau über 8,2 Mio. m² an Brachflächen, doch die Mehrzahl davon kommt aufgrund von Größe und Lage für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung nicht in Frage. Die 31 Einträge mit mehr als fünf Hektar Fläche summieren sich auf beachtliche 3,1 Mio. m² und somit auf mehr als das doppelte der verfügbaren Gewerbeflächen im Landkreis aus **Tabelle 1**. Obwohl nicht alle dieser Flächen für eine gewerbliche Ansiedlung geeignet sind, verbirgt sich hier dennoch ein großes Potential. Neben auffälligem oder denkmalgeschütztem Gebäudebestand ist es oftmals ein diffuser Altlastenverdacht, welcher unkalkulierbare Risiken birgt und so mögliche Investoren abschreckt. Eine präzise Begutachtung der Altlastensituation vor Ort könnte helfen, bestehende Risiken einzugrenzen und aufkommende Kosten im Vorhinein bezifferbar zu machen. Darüber hinaus bestehen oftmals ungünstige Eigentumsverhältnisse und gegenläufige Eigentümerinteressen.

Tabelle 5: Brachflächen im Landkreis Zwickau \geq 50 Tsd. m²

Ifd. Nr.	Name	Stadt/Gemeinde	Straße/Nr.	Brachfläche in m²	Altlastenstatus	FNP-Kategorie	Eigentümer
1	Dreiseithof, Gagarinstr. 184	Lichtentanne	Gagarinstr. 184	288.921	- keine Angabe -		Privatbesitz
2	ZV GE/GI Zwickau-Mülsen (Plattenwerk und Flächen ehem. Martin Hoop)	Zwickau	Äußere Dresdner Straße 48	187.806	Verdacht	G (Gewerbliche Baufläche)	Privatbesitz
3	Am Hammerwald (Gesamtstandort)	Zwickau	Am Hammerwald 6	180.363	Verdacht	G (Gewerbliche Baufläche)	Privatbesitz
4	Gelände ehem. Bahnbetriebswerk u. Güterbahnhof	Zwickau	Güterbahnhofstraße	160.000	nicht vorhanden	G (Gewerbliche Baufläche)	ungeklärt
5	Papierfabrik Fahnbrücke, Industriekraftwerk	Langenweißbach	Wildenfelser Str.	142.518	- keine Angabe -		Privatbesitz
6	Harthauer Weg/Ziegeleiweg 100	Crimmitschau	Harthauer Weg/Ziegeleiweg 100	140.930	Verdacht		Kommune / Privatbesitz
7	Grundstück Brückenberg (ehem. Kokerei)	Zwickau	Äußere Dresdner Straße 12	134.990	nicht vorhanden	G (Gewerbliche Baufläche)	Privatbesitz
8	ehem. Stallgebäude u. DK-Tankstelle, Stangendorfer Hauptstrasse	Mülsen	abs. Stangendorfer Hauptstrasse	124.854	- keine Angabe -		Privatbesitz
9	ehem. Zellstoffwerk	Zwickau	Straße der Einheit	123.056	Verdacht	G (Gewerbliche Baufläche)	Kommune
10	ehem. Schweinemaststall(*), Bergstraße 24 a	Waldenburg	Bergstraße 24 a	116.220	nicht vorhanden	Sonstiges	Privatbesitz
11	Kunstleder Tannenbergesthal, BT Saupersdorf	Kirchberg	Gemeindesteig 2, 3 u. 6,	108.356	nicht vorhanden		Privatbesitz
12	Am Hammerwald Teil Verladeanlage Cainsdorf (MVS)	Zwickau	Brauereistraße	99.723	Verdacht	G (Gewerbliche Baufläche)	Privatbesitz
13	Papierfabrik, Zur Papierfabrik 13, 14, 15	Limbach-Oberfrohna	Zur Papierfabrik 13, 14, 15	96.630	- keine Angabe -	GE (Gewerbegebiet)	Privatbesitz
14	ehem. Papierfabrik Wolkenburg-Kaufungen	Limbach-Oberfrohna	Zur Papierfabrik 13-15	96.600	nicht vorhanden		ungeklärt
15	Kaserne Glauchau	Glauchau	Virchowstraße	93.940	Verdacht		Kommune

Ild. Nr.	Name	Stadt/Gemeinde	Straße/Nr.	Brachfläche in m²	Altlastenstatus	FNP-Kategorie	Eigentümer
16	Bunkeranlage	Lichtentanne		93.321	- keine Angabe -		Privatbesitz
17	Agrofarm	Lichtentanne		92.355	- keine Angabe -		Privatbesitz
18	Vierseithof, Crossener Strasse 9	Mülsen	Crossener Strasse 9	85.060	- keine Angabe -		Privatbesitz
19	Nr. 07 ehemalige technische Textilien/Drews	Meerane	Äußere Crimmitschauer Straße 80	73.331	Verdacht	GE (Gewerbegebiet)	Privatbesitz
20	Pöhlauer Bahnhof, Pöhlauer Straße	Zwickau	Pöhlauer Straße	70.000	nicht vorhanden		Privatbesitz
21	ehem. HM-Deponie, Hauptstrasse	Limbach-Oberfrohna	Hauptstrasse	64.739	- keine Angabe -		Privatbesitz
22	Ziegeleiplatzgelände, An den Teichen, Ziegelstraße	Limbach-Oberfrohna	An den Teichen, Ziegelstraße	64.739	- keine Angabe -		Privatbesitz
23	ehem. Schockenzentrale in der Werdauer Straße	Zwickau	Werdauer Straße 7	64.553	nicht vorhanden	MI (Mischgebiet)	Privatbesitz
24	ehemals RAW, Restflächen außerhalb JVA	Zwickau	Bülastraße	64.553	Verdacht	G (Gewerbliche Baufläche)	Kommune
25	ehem. Freibad	Mülsen		61.350	- keine Angabe -		Privatbesitz
26	Brachfläche an der Schlachthofstraße	Zwickau	Schlachthofstraße	58.767	nicht vorhanden	G (Gewerbliche Baufläche)	Privatbesitz
27	Güllestapelbecken	Niederfrohna		58.370	- keine Angabe -		Privatbesitz
28	ehem. ausgewiesenes Gewerbegebiet GE 1	Langenweißbach		57.700	- keine Angabe -		Privatbesitz
29	Freifläche nördlich Wildenfelser Straße	Zwickau	Wildenfelser Straße abs.	50.863	nicht vorhanden		Privatbesitz
30	Haaraer Str. 73	Wilkau-Haßlau	Haaraer Str. 73	50.307	nicht vorhanden		Privatbesitz
31	ehem. Messindustrie	Fraureuth	Werdauer Str. 49	50.000	- keine Angabe -		Privatbesitz

6 Gewerbesteuerhebesätze

Die Gewerbesteuer gilt als eine der wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden in Deutschland. Über den Gewerbesteuerhebesatz wird jeder Kommune ein gewisser steuerlicher Gestaltungsspielraum zugestanden, da sie diesen selbst festlegen kann. Durch niedrige Hebesätze und in der Folge geringere Belastungen für die örtlichen Unternehmen kann eine Kommune durchaus ihre Attraktivität, insbesondere für Neuansiedlungen, steigern. Seit dem Jahr 2004 ist jede Gemeinde in Deutschland verpflichtet, einen Gewerbesteuerhebesatz von mindestens 200 % anzuwenden, um „Gewerbesteueroasen“ zu vermeiden.

Die **Tabelle 6** zeigt alle Kommunen des Zwickauer Landkreises sortiert nach der Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes im Jahr 2017. Dabei ist eine Spannweite von 375% (Oberlungwitz) bis 450% (Zwickau) ersichtlich. Der durchschnittliche Wert liegt bei 396,5% und damit leicht über dem gesamtsächsischen Durchschnitt von 394,2%.

Tabelle 6: Gewerbesteuerhebesätze und Einwohnerzahl im Landkreis Zwickau

Stadt/Gemeinde	Einwohner 2017*	Gewerbesteuerhebesatz 2017 in %
Oberlungwitz, Stadt	5.913	375
Gersdorf	4.036	380
Hartmannsdorf b. Kirchberg	1.349	380
Glauchau, Stadt	22.789	385
Langenweißbach	2.488	385
Callenberg	4.978	390
Hartenstein, Stadt	4.639	390
Langenbernsdorf	3.533	390
Lichtenstein/Sa., Stadt	11.516	390
Meerane, Stadt	14.572	390
Mülsen	11.282	390
Oberwiera	1.040	390
Remse	1.649	390
Schönberg	920	390
St. Egidien	3.250	390
Wildenfels, Stadt	3.640	390
Crimmitschau, Stadt	18.836	400
Crinitzberg	1.953	400
Dennheritz	1.314	400

Hirschfeld	1.200	400
Stadt/Gemeinde	Einwohner 2017*	Gewerbesteuerhebesatz 2017 in %
Hohenstein-Ernstthal, Stadt	14.725	400
Kirchberg, Stadt	8.347	400
Lichtentanne	6.534	400
Limbach-Oberfrohna, Stadt	24.159	400
Neukirchen/Pleiße	3.941	400
Niederfrohna	2.224	400
Reinsdorf	7.534	400
Waldenburg, Stadt	4.058	400
Bernsdorf	2.226	405
Werdau, Stadt	20.832	405
Fraureuth	5.206	410
Wilkau-Haßlau, Stadt	9.920	420
Zwickau, Stadt	90.273	450
Durchschnitt	9.724	396,5

Quelle: www.gewerbesteuer.de/gewerbesteuerhebesatz/zwickau-kreis

*Anmerkung: Einwohnerzahlen laut Landkreis Zwickau (www.landkreis-zwickau.de/statistik) vom Stichtag 30.06.2017

7 Schlussfolgerung/Empfehlungen

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre spiegelt sich auch im knapper werdenden Angebot verfügbarer Gewerbeflächen wider, denn dies hat sich im Landkreis Zwickau seit 2012 sichtbar reduziert. Der Wert von 1,4 Mio. m² inserierter Gewerbefläche erscheint auf den ersten Blick ausreichend. Doch bei genauerer Betrachtung der Situation fällt auf, dass sich mehrere der angebotenen Inserate, zum Beispiel das „Industrie- und Gewerbegebiet Zwickau-Mülsen“, seit vielen Jahren erfolglos in der Vermarktung befinden. An anderer Stelle des Landkreises hingegen bleibt kaum Zeit, Bebauungspläne aufzustellen, bevor nach der Erschließung neuer Flächen erste Produktionsgebäude errichtet werden. Somit drängt sich die Vermutung auf, dass es bei einigen der inserierten Flächen trotz bestehenden Bedarfs Vermittlungshemmnisse gibt oder Angebote an anderer Stelle attraktiver sind.

Es ist an den betroffenen Kommunen und Eigentümern dieser Flächen, diese Hemmnisse zu ergründen und zu beseitigen.

Weiterhin hat sich anhand der Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass für viele Investoren im produktiven Gewerbe die Zeitspanne zwischen Standortauswahl und Produktionsstart vor Ort maßgeblich ist. Dieser Zeitraum muss bestmöglich planbar und vor allem kurz sein. Aufwendige baurechtliche Genehmigungen, unkalkulierbare Altlastenrisiken oder unklare Besitzverhältnisse wirken hier abschreckend.

Neben der Erschließung neuer Flächen in verkehrsgünstiger Lage sollten also betroffene Kommunen nach Möglichkeiten suchen, um die zwar als verfügbar aufgeführten, jedoch seit vielen Jahren nicht vermittelbaren, Flächen zu aktivieren.

Empfehlungen:

- Jährliche Auswertung der Gewerbeflächendaten als Grundlage der Fortschreibung der Gewerbeflächenprognose
- Steigerung der Transparenz und Aussagekraft von Exposés in der Gewerbeflächendatenbank <http://www.firmen.saxony.de/KWISweb-Sites/SitesSearch.aspx> durch Ergänzung der Inserate bei fehlenden Angaben zur verfügbaren Restfläche oder Parzellengröße (im Freitext)
- Zusammenarbeit zwischen IHK, Landratsamt, Kommunen und Unternehmen sowie der Wirtschaftsförderung Sachsen (WFS), um Flächenbedarf und Standortkriterien zu präzisieren
- Unterstützung von Maßnahmen zum Abbau von Konflikten an bereits erschlossenen Standorten
- Überprüfung der in den letzten Jahren nicht vermarkteten Flächen auf ihre Aktualität im Hinblick auf Infrastrukturanforderungen (z.B. Breitband, Energieversorgung, Straßenanbindung u. a.) und rechtliche Bedingungen (z.B. BImSchG)

- Konsequente Prüfung von Brachflächen hinsichtlich der tatsächlichen Altlasten und im Hinblick auf divergierende Eigentumsverhältnisse sowie Vorbereitung für eine Vermarktung / gewerbliche Nutzung
- Interkommunale Zusammenarbeit bei der Flächenvermittlung und der Flächenentwicklung
- Untersuchung und Bewertung der Vorsorgestandorte als Entwicklungspotential für regional bedeutsame Ansiedlungen
- Frühzeitige Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen (Ausgleichsflächenpool im Landkreis, Zentrales Flächenmanagement Sachsen)
- Prüfung der Möglichkeit eines landkreiseigenen Flächenmanagements für Erwerb, Entwicklung sowie Veräußerung geeigneter Gewerbeflächen in Zusammenarbeit mit den Kommunen