



2022.02.20

über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

22/2 Feb 22.2.

Der Magistrat

Bürgermeister

Dr. Oliver Franz

über
Magistrat

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Wirtschaft, Beschäftigung,
Digitalisierung und Gesundheit

17. Februar 2022

Wirtschaft braucht Flächen

Beschluss Nr. 0168 vom 7. Dezember 2021 (Vorlagen-Nr. 21-F-63-0065)

Zu einer klugen und vorausschauenden Wirtschaftspolitik gehört auch eine geeignete Flächenpolitik. Fehlende Gewerbeflächen gefährden die Wettbewerbsfähigkeit vieler Betriebe und erschweren Gründungen, auf die die Stadt Wiesbaden zur Steigerung der Innovationskraft und Sicherung der Arbeitsplätze dringend angewiesen ist.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Beschäftigung, Digitalisierung und Gesundheit möge beschließen:

I. Der Magistrat wird gebeten, für die letzten fünf Jahre zu berichten:

1. Wie viele Gewerbeflächen sind in den vergangenen fünf Jahren zwecks Wohnbebauung umgenutzt worden (bitte Aufgliederung nach Standorten und Flächen)?
2. Über wie viele freie Gewerbeflächen verfügt die Landeshauptstadt Wiesbaden derzeit noch (bitte um Aufschlüsselung nach Standorten)?
3. Wie viele Unternehmen aus welchen Branchen haben bezüglich freier Gewerbefläche angefragt?
4. Bei wie vielen dieser Anfragen handelte es sich um den Wunsch nach Betriebserweiterungen Wiesbadener Unternehmen?
5. Wie oft konnte mangels geeigneter Flächen keine Zusage an anfragende Unternehmen gemacht werden?
6. Wie oft haben Unternehmen angebotene Flächen nicht angenommen. Was sind die häufigsten Gründe?
7. Wie viele Unternehmen haben Wiesbaden als Standort verlassen? Wo haben sich diese Unternehmen stattdessen angesiedelt?
8. Wie vermarktet die Landeshauptstadt Wiesbaden ihre Gewerbeflächen? Welche Kanäle werden hierzu genutzt und welche Datengrundlagen stehen zur Verfügung? Sieht das Wirtschaftsdezernat Optimierungspotenziale im Ansiedlungsmanagement und wenn ja, welche?
9. Wie viele Unternehmensanfragen haben sich aus Kontakten im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden an der Expo Real in München ergeben? Wie viele Unternehmen haben sich davon tatsächlich in Wiesbaden angesiedelt?

10. Gab es Vorschläge seitens des Wirtschaftsdezernates gegenüber dem Stadtplanungsamt für die konkrete Neuausweisung von Gewerbegebieten?
11. Welche Flächen (Konversion und Neuausweisung) eignen sich, ggf. perspektivisch für die Ansiedlung von Gewerbe?
12. Welche Nachverdichtungspotentiale sieht die Stadtplanung und Wirtschaftsförderung von im Bereich von bestehenden Gewerbebeständen?
13. In welchem Umfang liegen bestehende Gewerbeflächen brach, weil Unternehmen diese nicht (mehr) aktiv nutzen?

II. Der Magistrat wird gebeten, ab 2022 einen jährlichen Gewerbebestandsbericht vorzulegen, der die wichtigsten Entwicklungen des Wirtschaftsstandortes (insbesondere Abwanderung und Neuansiedlungen von Unternehmen) darlegt und Auskunft über die verfügbaren Flächen gibt.

Zu 1.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden - durch Änderungen und Berichtigungen des Flächennutzungsplans in den vergangenen fünf Jahren - rund 6,5 Hektar weniger gewerblich nutzbare Flächen (gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche) dargestellt. Davon jedoch unberücksichtigt bleiben allerdings noch unbebaute Liegenschaften bzw. Gewerbeflächen im Rahmen von bestehenden Bebauungsplänen wie z.B. Petersweg-Ost.

Eine der Zielstellungen im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Sicherung und Entwicklung von rein gewerblich genutzten Flächen (dazu gehört auch der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel). Quelle: Dezernat IV

Planbereich FNP-Änderung oder Berichtigung	Darstellung im FNP 2010	Änderung in	Gesamtfläche der geänderten Darstellung	Gewerbliche nutzbare Fläche (bei gemischter Nutzung minus 50%)
Autohaus Äppelallee	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	0,8 ha	+0,4 ha
Erbenheim-Süd	Sondergebiet Verwaltung	Gewerbliche Baufläche	4,5 ha	+4,5 ha
LindeQuartier	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	9,3 ha	-9,3 ha
Nördlich der Rudolfstraße	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	2,9 ha	-1,45 ha
Platter Straße / Emser Straße	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	1,1 ha	+0,55 ha
Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	2,3 ha	-1,15 ha

Zu 2.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfügt über Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Petersweg-Ost (Quadrant IV) - im Bereich nördlich vom Otto-Suhr-Ring, südlich der Ernst-Galonske-Straße, westlich der Boelckestraße, östlich der Georg-Beatzel-Straße - in einer Gesamtgröße von ca. 150.000 m², die nach Abschluss der Umlegung und Erschließungsmaßnahmen frühestens im Frühjahr 2023 bereit stehen und dann vermarktet werden können.

Quelle: Dezernat IV

Zu 3.

Bei der Wirtschaftsförderung fragen jährlich ca. 200 Unternehmen nach Büro-, Lager- und Gewerbeflächen an. Der größte Teil der Anfragen erreicht die Wirtschaftsförderung aus dem Handwerk, gefolgt von Anfragen aus den Bereichen Dienstleistungen, Industrie und Logistik.

Zu 4.

Die Anfragen für Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen von Wiesbadener Unternehmen liegen bei ca. 30 Prozent.

Zu 5.

Absagen erfolgen häufig schon beim Erstkontakt, da die gesuchten Flächengrößen oder Flächen für bestimmte Nutzungen (z.B. für Industrie, Recycling oder Bauwirtschaft) nicht angeboten werden können. Handwerksbetriebe suchen oftmals Standorte für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten am gleichen Standort), die nicht verfügbar sind. Die Nachfrage nach reinen Büroflächen bezieht sich in erster Linie auf den innenstadtnahen Bereich.

Zu 6.

Aus welchen Gründen Unternehmen die angebotenen Flächen nicht annehmen, wird nicht immer im Einzelfall kommuniziert. Als Gründe werden häufiger die mangelnde Auswahl an Grundstücken und die Rahmenbedingungen der Bebauungspläne genannt. Teilweise passen die Vorgaben nicht zu den Wünschen (z.B. zur Ausnutzung des Grundstücks) oder Budgetvorstellungen des Unternehmens. Weitere Themen sind der Zuschnitt des Grundstücks und des Baufeldes oder die verkehrstechnische Anbindung für die Mitarbeiter (ÖPNV). Seltener genannt werden Faktoren wie die Verfügbarkeit von Kitaplätzen oder internationalen Schulen.

Zu 7.

Die Frage kann nicht beantwortet werden, da nicht jedes Unternehmen im Vorfeld eines Wegzugs das Referat für Wirtschaft und Beschäftigung kontaktiert. Nach dessen Einschätzung bleiben Unternehmen zumeist im Rhein-Main-Gebiet.

Zu 8.

Die Stadt Wiesbaden vermarktet ihre Flächen u.a. über die Website www.wiesbaden.de und über Netzwerke. Beispielsweise ist Wiesbaden Gesellschafter bei der FrankfurtRheinMain GmbH, in deren Zuständigkeit die internationale Investorengewinnung für das Rhein-Main-Gebiet fällt. Das Referat für Wirtschaft und Beschäftigung steht darüber hinaus in engem Austausch mit Investoren, Maklern, Entwicklern und anderen Ämtern.

Zu 9.

Im Rahmen der Immobilienmesse Expo Real führen alle Mitarbeitenden vor Ort eine Vielzahl von Gesprächen pro Tag. Die Gesprächspartner sind nicht nur ansiedlungswillige Unternehmen, sondern auch Projektentwickler, Makler, Expansionsmanager aus dem Handelsbereich und andere Akteure, die auf der Suche nach Gewebe- wie auch Wohnbauflächen sind. Wie bei jeder Messe lässt sich der Erfolg nicht direkt bemessen. Ansiedlungsprozesse erstrecken

sich häufig über einen längeren Zeitraum, es sind viele Gespräche mit den unterschiedlichsten Akteuren notwendig. Daher wird eine Ansiedlung selten auf ein einziges Ereignis wie die Expo Real zurückgeführt werden können.

Zu 10.

Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt Wiesbaden weiter zu sichern und auszubauen, werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans teilräumliche Konzepte erarbeitet. Das Stadtplanungsamt und das Referat für Wirtschaft und Beschäftigung stehen hierzu in Kontakt.

Zu 11.

Im Ostfeld und entlang der A66 könnten Potentiale erschlossen werden, ebenso durch Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete.

Zu 12.

Zumeist werden die Unternehmen, wenn sie Flächen nicht selbst benötigen, kein Interesse haben, Teile ihrer Grundstücke abzugeben, sondern sie sich - falls der Bebauungsplan das zulässt - als Erweiterungsfläche sichern. Die Straßenzuschnitte und Flächen im öffentlichen Raum von Gewerbegebieten stellen eine weitere Hürde bei der Nachverdichtung in bestehenden Gebieten dar, wie z.B. im Petersweg-West.

Zu 13.

Nach unserer Einschätzung ist das nicht in größerem Umfang der Fall, zumal Gewerbeflächen in Wiesbaden teuer sind und dann ggfs. auch veräußert werden.

