

# Gewerbeflächenmonitoring – Präsentation zum Jahresbericht 2020

**Anmerkung:** Aus Datenschutzgründen wurden die Karten mit grundstücksbezogenen Informationen in der vorliegenden Fassung entfernt.

## **Gliederungspunkte**

### **1. Darstellung der Ausgangssituation - Klausurtagung und Gemeinderatsbeschluss**

- Klausurtagung des Gemeinderats zur Gewerbeflächenentwicklung (2017)
- Gemeinderatsbeschluss (2018) zu den sieben Leitsätzen als Orientierungsrahmen für die zukünftige Gewerbeentwicklung

### **2. Inhalte des Gewerbeflächenmonitorings**

- Funktionen
- Ziele
- Arbeitsschritte

### **3. Gewerbeflächennachfrage**

- Erfassung und Dokumentation der Flächenanfragen
- Erfasste Kauffälle (in 2019)
- Flächeninanspruchnahme

### **4. Flächenangebot und Flächenpotentiale**

- Unbebaute (Rest-) Grundstücke in den Bestandsgebieten
- Unbebaute Gewerbegrundstücke im neuen Gewerbegebiet Nord
- Minder- und fehlgenutzte Flächen, gewerbliche Leerstände in den Bestandsgebieten

### **5. Fazit und Beurteilung**

- Bewertung der Ergebnisse
- Handlungsempfehlungen

## 1. Darstellung der Ausgangssituation - Klausurtagung und Gemeinderatsbeschluss

Im Rahmen der Klausurtagung (21.07.-22.07.2017) zur Gewerbeflächenentwicklung wurden die folgenden Leitsätze entwickelt:

1. Wir betrachten Gewerbeentwicklung im Kontext der Weinheimer Stadtentwicklung.
2. ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Wir suchen Nachverdichtungspotentiale.***
3. Die Stadt steuert die Gewerbeentwicklung pro aktiv.
4. Wir entwickeln einen differenzierten Kriterienkatalog, den wir flexibel anwenden.
5. Wir bilden ein klares Profil der Gewerbeentwicklung.
6. Uns sind ansässige Unternehmen wichtig und wir wollen Entwicklungschancen bieten.
7. Wir suchen Nischen im regionalen Kontext.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung (18.04.2018) wurden die in der Klausurtagung formulierten Leitsätze als Orientierungsrahmen für die zukünftige Gewerbeentwicklung am Standort Weinheim beschlossen.

## 2. Inhalte des Gewerbeflächenmonitorings

### Funktionen:

- Das Gewerbeflächenmonitoring soll eine kontinuierliche Beobachtung und Dokumentation des Flächenangebots und der Flächenentwicklung innerhalb Weinheims leisten, um eine bedarfsgerechte, nachhaltige und angebotsorientierte Entwicklung des gewerblichen Flächenangebots zu gewährleisten.

### Ziele:

- Erfassung und Bewertung der Gewerbeflächennachfrage und des Gewerbeflächenangebots
- Erfassung und Bewertung minder- und fehlgenutzter Grundstücke, sowie des gewerblichen Leerstands
- Analyse und Bewertung des Standortes Weinheim im Hinblick auf die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung

### Arbeitsschritte:

- Aufbau der Datenbasis (Datenerfassung im GIS Geoinformationssystem)
- Pflege und Fortschreibung der Datengrundlagen (Empfehlung: alle 3 Jahre) zur Aktualisierung der Datenbasis
- Auswertung der Veränderungen als Grundlage für eine Anpassung des Angebotes und ggf. eine Veränderung in der Flächenvergabepolitik (Vergabekriterien)

### 3. Gewerbeflächennachfrage

#### Erfassung und Dokumentation der Flächenanfragen:

- Dokumentation der Anfragen von Unternehmen, Investoren und Projektentwicklern nach Gewerbeflächen
- Die Anfragen werden durch die Wirtschaftsförderung anhand der folgenden Kriterien erfasst und dokumentiert:
  - Herkunft des Unternehmens (Firmensitz)
  - Gesuchte Grundstücksgröße
  - Standortanforderungen/ Lage
  - Geplante Art der Nutzung (Produktion, Transport & Logistik, Büronutzungen, Handel, Sonstige)
  - Kann der Nachfrage entsprochen werden bzw. konnten Grundstücksangebote unterbreitet werden?
  - Benennung von Gründen, warum das Ansiedlungsinteresse nicht weiterverfolgt werden konnte

#### Erfasste Anfragen in 2019:

- Insgesamt rund 35 Anfragen
- rund 25 Anfragen nach Gewerbegrundstücken zwischen 900 – 5.000 m<sup>2</sup>
- rund 10 Anfragen nach Gewerbegrundstücken > 5.000 m<sup>2</sup>
- Anfragen stammen von Unternehmen aus Weinheim und der Metropolregion Rhein-Neckar
- Nachgefragte Nutzungen: Produktion, Transport & Logistik, Büronutzungen, großflächiger Einzelhandel etc.
- Unternehmensbranchen: Handwerk, Baugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe, Transport- und Logistik, Dienstleistungen, Groß- und Einzelhandel (inkl. KfZ-Handel)

### 3. Gewerbeflächennachfrage

**Tabelle 1:** erfasste Kauffälle in 2019

Kauffälle	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Planungsrecht	Eigentümer
1	3.167	GE	Privat
2	4.458	GE	Privat
3	1.280	GE	Privat
<b>Summe</b>	<b><u>8.995</u></b>		

**Quelle:** Gutachterausschuss Stadt Weinheim, 2020

- Bei der Betrachtung eines längeren Zeitraums können verschiedene grundstücksbezogene Größenklassen gebildet und die Kauffälle entsprechend zugeordnet werden. Daraus ergeben sich Rückschlüsse auf die Nachfragestruktur.
- **Die niedrigen Kaufzahlen in 2019 lassen sich u.U. durch ein unzureichendes Flächenangebot begründen und sind nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung nicht mit einer geringen Nachfrage nach unbebauten Gewerbebauflächen gleichzusetzen.**

### 3. Gewerbeflächennachfrage

#### Inanspruchnahme bzw. Bebauung von Gewerbeflächen

- Ein weiterer Schritt bei der Beurteilung der Nachfragesituation ist die Beobachtung des Baugeschehens durch die Wirtschaftsförderung.
- Es kann unterstellt werden, dass aufgrund der überschaubaren Größe des lokalen Gewerbeflächenmarktes sowie der Kontakte zu Unternehmen, die Baumaßnahmen während einer Standortbesichtigung eigenständig beobachtet und erfasst werden können. Zusätzlich können Informationen durch erteilte Baugenehmigungen von Seiten der Fachämter generiert werden.
- Relevant sind hierbei auch Flächenreserven, die bereits im Eigentum von Unternehmen sind (also auch Betriebserweiterungsflächen). Gleichzeitig kann erfasst werden, welche Art der Nutzung für die Grundstücke erfolgt (Auswertung der Baugenehmigungen, Rückfragen bei den Unternehmen).
- Im Zeitraum 2014 bis 2019 wurden 4 unbebaute Gewerbegrundstücke (rund 7.700 m<sup>2</sup>) bebaut und einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

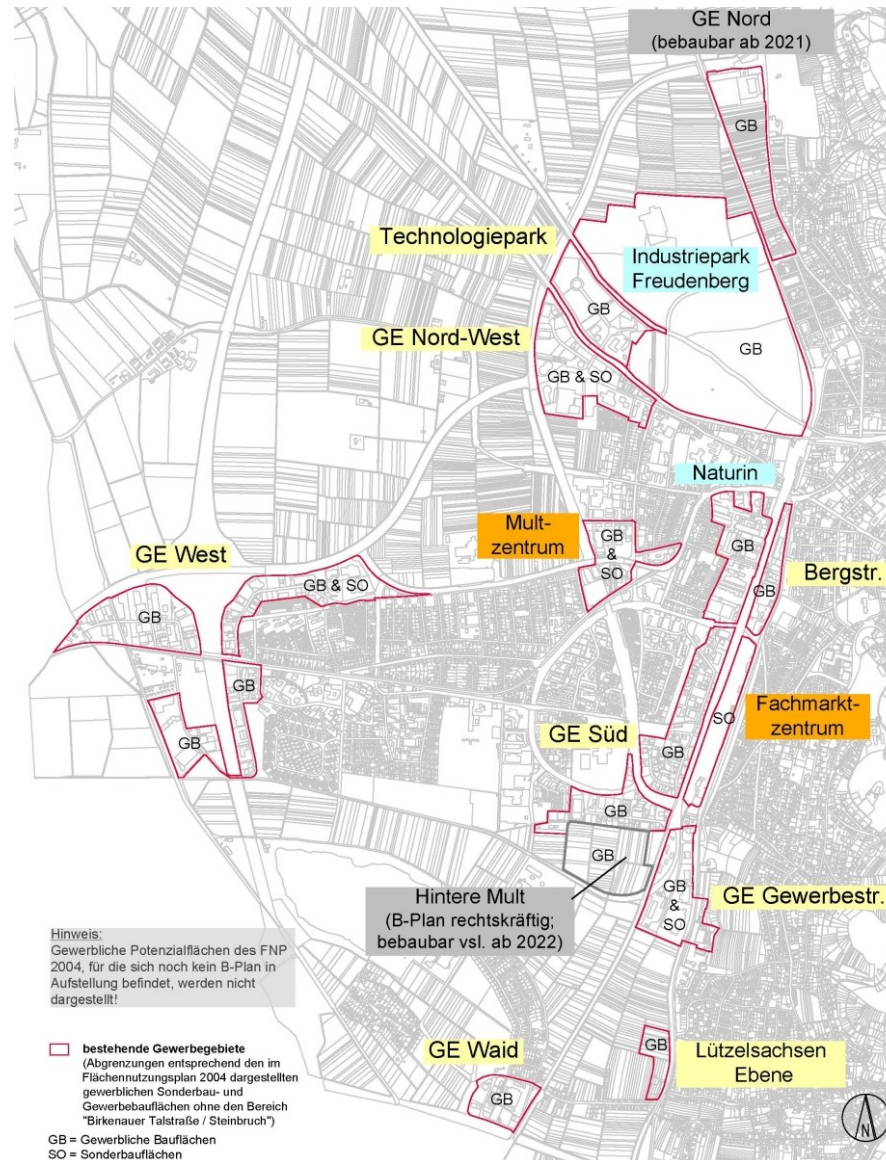
### Analyse der Flächenpotentiale nach Art des Grundstücks bzw. der Fläche

- Das erfasste Gewerbeflächenpotential bezieht sich auf unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen, die rechtswirksam in Bebauungsplänen dargestellt sind. Die Wirtschaftsförderung hat insgesamt 15 Grundstücke (53.058 m<sup>2</sup>) im Bestand identifiziert, welche zum Zeitpunkt der Erhebung (Q3/2019) noch unbebaut waren.
- Im Rahmen einer schriftlichen Befragung (Q2/2020) hat sich die Wirtschaftsförderung bei den privaten Eigentümern informiert, aus welchen Gründen die Flächen bislang nicht gewerblich genutzt werden bzw. ob bestimmte Restriktionen/ Einschränkungen vorliegen, die eine gewerbliche Nutzung behindern (z.B. schwierige Erschließung, Grundstückszuschnitt, Umfeld).
- Des Weiteren erfolgte eine Erfassung von minder- und fehlgenutzten Flächen und Leerständen



## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

**Karte 1:**  
Gewerbegebiete Stadt Weinheim



**Quelle:** Stadt Weinheim, 2020

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

### Erfassung und Bewertung des Gewerbeflächenangebotes (Unbebaute Gewerbegrundstücke)

- Methodisches Vorgehen:
  - Auswertung von Planunterlagen, Luftbildern und Gewerbemeldungen
  - Begehung von Bestandsgebieten & Ansprache von Flächen- und Grundstückseigentümern
- Mit Hilfe folgender Indikatoren wurden die Grundstücke im GIS erfasst:
  - Art des Grundstücks bzw. der Fläche (z.B. Restgrundstück im Bestand, Grundstück im Neubaugebiet, unerschlossene Gewerbefläche)
  - Größe des Grundstücks bzw. der Fläche
  - Planungsrecht (GE, GI, SO)
  - Eigentümer (Kommune, Privat, Andere)
  - Nutzungseinschränkungen/ Restriktionen (keine Verkaufsbereitschaft, hohe Preisvorstellungen, geringfügige Restriktionen wie Grundstückszuschnitt, schwerwiegende Restriktionen wie HQ-100, keine Entwicklungsperspektive)
  - Erschließungsgrad (vollständig, teilweise oder nicht erschlossen)
  - Verfügbarkeit (sofort, kurzfristig, mittelfristig, langfristig, nicht abschätzbar, vermarktet)

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

**Tabelle 2:** Unbebaute (Rest-) Grundstücke in Bestandsgebieten

Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Planungsrecht	Nutzungseinschränkungen (Restriktionen)	Erschließungsgrad	Verfügbarkeit	Eigentümer
4.862	3	GE	keine Nutzungseinschränkungen/ keine Restriktionen	vollständig erschlossen	vermarktet/ Bauantrag bzw. Baugenehmigung	Privat
<b>9.264</b>	<b>4</b>	<b>GE</b>	<b>keine Nutzungseinschränkungen/ keine Restriktionen</b>	<b>vollständig erschlossen</b>	<b>sofort verfügbar</b>	<b>Privat</b>
1.786	2	GE	keine Verkaufsbereitschaft	vollständig erschlossen	Verfügbarkeit nicht abschätzbar	Privat
5.252	2	GE	keine Einschätzung möglich/ fehlende Auskunft vom Eigentümer	vollständig erschlossen	Verfügbarkeit nicht abschätzbar	Privat
8.460	2	GE	geringfügige Restriktionen (Bewuchs, Zuschnitt)	vollständig erschlossen	Verfügbarkeit nicht abschätzbar	Privat
23.434	2	GE	schwerwiegende Restriktionen (HQ-100 Ausweisung)	vollständig erschlossen	Verfügbarkeit nicht abschätzbar	Privat
<b>53.058</b>	<b>15</b>	<b>Summe</b>				

**Quelle:** Stadt Weinheim, 2020

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

**Tabelle 3:** Zwei Fallbeispiele für Grundstücke mit geringfügigen Restriktionen

Nr.	Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )	Planungsrecht	Nutzungseinschränkungen (Restriktionen)	Erschließungsgrad	Verfügbarkeit	Eigentümer
1	2.674	GE	geringfuge Restriktionen (Bewuchs)	vollständig erschlossen	Verfügbarkeit nicht abschätzbar	Privat
2	5.786	GE	geringfuge Restriktionen (Zuschnitt)	vollständig erschlossen	Verfügbarkeit nicht abschätzbar	Privat

### Nr. 1



**Quelle:** Stadt Weinheim, 2019

### Nr. 2



**Quelle:** Stadt Weinheim, 2019

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

### Karte 3:

Lageplan Gewerbegebiet Nord

#### Unbebaute Grundstücke:

- 31 städtische Grundstücke
- 14 private Grundstücke

#### Bestandsgrundstücke mit Bebauung:

- 5 private Grundstücke



Quelle: Stadt Weinheim, 2019

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

**Tabelle 4:** Unbebaute Grundstücke im neuen Gewerbegebiet Nord

Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Planungsrecht	Nutzungseinschränkungen (Restriktionen)	Erschließungsgrad	Verfügbarkeit	Eigentümer
47.353	30	GE	keine Nutzungseinschränkungen/ keine Restriktionen	nicht erschlossen	kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)	Stadt
2.169	1	GE	bestehender Pachtvertrag/ keine Restriktionen	nicht erschlossen	langfristig verfügbar (mehr als 5 Jahre)	Stadt
8.427	7	GE	keine Nutzungseinschränkungen/ keine Restriktionen	nicht erschlossen	kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)	Privat
9.469	6	GE	keine Einschätzung möglich/ fehlende Auskunft vom Eigentümer	nicht erschlossen	Verfügbarkeit nicht abschätzbar	Privat
922	1	GE	keine Nutzungseinschränkungen/ keine Restriktionen	vollständig erschlossen	vermarktet/ Bauantrag bzw. Baugenehmigung	Privat
<b>68.340</b>	<b>45</b>	<b>Summe</b>				

**Quelle:** Stadt Weinheim, 2020

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

**Tabelle 5:** Gesamtbilanz sortiert nach Verfügbarkeit

Verfügbarkeit	Anzahl Grundstücke	Größe in m <sup>2</sup>
vermarktet/ Bauantrag bzw. Baugenehmigung	4	5.784
<b>sofort verfügbar</b>	<b>4</b>	<b>9.264</b>
kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)	37	55.780
langfristig verfügbar (mehr als 5 Jahre)	1	2.169
Verfügbarkeit nicht abschätzbar	14	48.401

**Quelle:** Stadt Weinheim, 2020

## 4. Flächenangebot und Flächenpotentiale

### Industriepark Weinheim



- Der Industriepark umfasst eine Gesamtfläche von rund 80 ha.
- Im Norden des Industrieparks befinden sich rund 7,5 ha Reserveflächen für die Entwicklung des Industrieparks (betriebsgebunden, nicht frei am Markt verfügbar).
- Ein Großteil dieser Reserveflächen befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ-100), weshalb eine bauliche Entwicklung trotz rechtskräftigem B-Plan derzeit grundsätzlich unzulässig ist.
- Lediglich eine Teilfläche mit rund 13.000 m<sup>2</sup> liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets und ist zudem verkehrlich erschlossen.

**Quelle:** Freudenberg Real Estate GmbH, 2020



## 5. Fazit und Beurteilung

### Bewertung der Ergebnisse – Bestandsgebiete & Gewerbegebiet Nord

- In den Bestandsgebieten sind:
  - **aktuell nur 9.264 m<sup>2</sup> (4 private Grundstücke) als sofort verfügbar**, voll erschlossen und ohne Nutzungseinschränkungen/ Restriktionen, einzustufen.
  - **aktuell in Summe 38.932 m<sup>2</sup> (8 private Grundstücke) als nicht verfügbar** bzw. Verfügbarkeit nicht abschätzbar aufgrund von u.a. Restriktionen (HQ-100), fehlender Verkaufsbereitschaft bzw. fehlender Auskunft der Eigentümer, einzustufen.
- Im Gewerbegebiet Nord werden:
  - innerhalb des **nächsten Jahres (Sommer 2021) in Summe 47.353 m<sup>2</sup> (30 städtische Grundstücke, voll erschlossen** und ohne Nutzungseinschränkungen/ Restriktionen) verfügbar sein.
  - innerhalb des **nächsten Jahres (Sommer 2021) in Summe 8.427 m<sup>2</sup> (7 private Grundstücke, voll erschlossen** und ohne Nutzungseinschränkungen/ Restriktionen) verfügbar sein.

## 5. Fazit und Beurteilung

### Bewertung der Ergebnisse – Erfasste Minder- und Fehlnutzungen, Leerstände

- In den Bestandsgebieten wurden in 2019 folgende Nutzungen erfasst:
  - **Fehlnutzungen von ca. 53.823 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (22 private Grundstücke):**  
Wohnnutzungen, Sonstige (z.B. Soziale-, Kulturelle- oder Freizeitnutzungen)
  - **Mindernutzungen von ca. 18.908 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (15 private Grundstücke):**  
Schrottplätze, Abstellplätze, nur zu einem geringen Teil bebaute/ genutzte Grundstücke
  - **Leerstände von ca. 16.593 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (9 private Grundstücke):**  
überwiegend temporäre Leerstände, Anschlussvermietung wahrscheinlich

## 5. Fazit und Beurteilung

### Bewertung der Grundstücksnachfrage und des Gewerbeflächenangebots

- Der Wirtschaftsstandort Weinheim steht im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen in der Region Rhein-Neckar.
- In der Vergangenheit **konnten Gewerbeanfragen** von Seiten der Wirtschaftsförderung **nicht bedient werden, da keine städtischen Gewerbegrundstücke zur Verfügung standen.**
- Mit der Entwicklung des kleinteilig strukturierten Gebiets Nord kann die Nachfrage nach Grundstücken in der Größenordnung **9.00 – 4.500 m<sup>2</sup> ab Sommer 2021 gedeckt werden.** Die Anfragen nach größeren zusammenhängenden **Grundstücken > 5.000 m<sup>2</sup> sind mittelfristig erst durch die Entwicklung des Gebiets „Hintere Mulf“ ab voraussichtlich 2022** möglich.
- Ab Sommer 2021 werden im Gewerbegebiet Nord 30 städtische Gewerbegrundstücke zu Verfügung stehen. Die Stadt Weinheim vergibt die Grundstücke auf der Grundlage von **Vergabekriterien und hat weitere Rahmenbedingungen (Bauverpflichtung, Rückkaufsrecht etc.)** beim Grundstückskauf festgelegt.

## 5. Fazit und Beurteilung

### Handlungsempfehlungen

- Das Bewerberauswahl- und Grundstücksvergabeverfahren soll zukünftig auch für weitere Gebietsentwicklungen angewendet werden (Gebiet „Hintere Mulf“). Dadurch hat die Stadt Weinheim die Möglichkeit, eine **qualitätsorientierte Gewerbeentwicklung anhand fest definierter Kriterien aktiv zu steuern.**
- **Der Arbeits- und Zeitaufwand für ein dauerhaftes Gewerbeflächenmonitoring** wird von Seiten der Wirtschaftsförderung **als hoch** eingeschätzt, dabei wird die Vermarktung und das Vergabeverfahren für die städtischen Grundstücke im Gebiet Nord ebenfalls viel Arbeitszeit und Personaleinsatz binden. Vor diesen Hintergrund **empfiehlt die Wirtschaftsförderung, dass der Jahresbericht zum Gewerbeflächenmonitoring im 3-jährigen Turnus** erstellt und im Gremium präsentiert werden soll.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**