

Aktenzeichen

Verfasser/in

Albrecht, Christoph

Beratung

Datum

Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss

20.07.2021

öffentlich

Betreff

Bericht über die städtischen Gewerbeflächen und Ansiedlungsanfragen

Sachverhalt:

Die Stadt Ansbach hat ab dem Jahrtausendwechsel verschiedene Gewerbegebiete entwickelt und Flächen an Gewerbetreibende vermarktet. Insgesamt wurden seit 2010 rund 55 ha Fläche an Gewerbebetriebe verkauft. Im Rahmen der Flächenvermarktung konnte die Entwicklung von Betrieben am Standort gesichert und Raum für Entwicklungen gegeben werden. Schwerpunkte lagen in den Gewerbegebieten

- Brodswinden (Gottlieb-Daimler-Straße, Robert-Bosch-Straße, Rudolf-Diesel-Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Nikolaus-Otto-Straße)
- Claffheim
- Sondergebiet Technologiepark
- Gewerbepark Ansbach-West

In den Jahren 2010 bis 2016 war die Gewerbeflächenvermarktung der Stadt Ansbach von intensivem Wettbewerb mit den umliegenden Kommunen geprägt. Die Grundstückspreise lagen mitunter deutlich unter denen in Ansbach. In Folge dessen haben einige Ansbacher Unternehmen auch in Umlandkommunen investiert. In den letzten Jahren hat sich dieser Wettbewerb der Kommunen untereinander spürbar entschärft. Die Landkreiskommunen rufen für die verbleibenden Grundstücksflächen mitunter ähnliche Preise wie die Stadt Ansbach auf.

Beispiele für Bestandssicherung und Erweiterung ansässiger und regionaler Unternehmen

- Mondi
- Oechsler
- Eckart
- Schneider Schweißtechnik
- Maschinenring
- EBA
- Freizeitwelt Nagel

Es wurden Unternehmen neu am Standort angesiedelt und damit zahlreiche Arbeitsplätze neu geschaffen, wie z. B.

- Joris Ide
- Variopack
- Hermes
- Empasa

Gerade im Technologiepark konnten einige Ausgründungen aus dem TIZ begleitet werden

- SurfAN
- Redlof Medien

- Hirsch Architekten
- Lang & Pfeiffer (Brodswinden)

Seit dem Ankauf vornehmlich landwirtschaftlich genutzter Flächen bis 2003 und der Entwicklung der Gewerbegebiete konnten keine neuen Entwicklungsflächen mehr erworben werden. An einzelnen Stellen konnte durch die Anpassung von Bebauungsplänen notwendiger Raum für die Erweiterung von Flächen gegeben werden. So wurde eine Gleisvorbehaltsfläche in Brodswinden überplant, nachdem Planer für Gleisanschlüsse festgestellt haben, dass ein Industriegleis aufgrund von Steigungen und Kurvenradien nicht realisiert werden konnte.

Im Technologiepark gibt es noch eine Erweiterungsfläche von ca. 1 ha, die gegenwärtig als Parkplatz für ANregiomed verwendet wird.

Aktuelle Situation

Aktuell verfügt die Stadt Ansbach über ca. 18 ha vermarktbare Gewerbegrundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet Brodswinden und im Gewerbepark Ansbach-West (Elpersdorf).

Diese Grundstücksflächen fallen in verschiedene Größenkategorien:

- bis 5.000 m² (≈ 0,5 ha)
- zwischen 5.000 und 15.000 m² (≈ 0,5 – 1,5 ha)
- ab 30.000 m² (≈ 3 ha)

Übersicht der Gewebegrundstücke in Brodswinden



Übersicht der Gewerbegrundstücke im Gewerbepark Ansbach-West

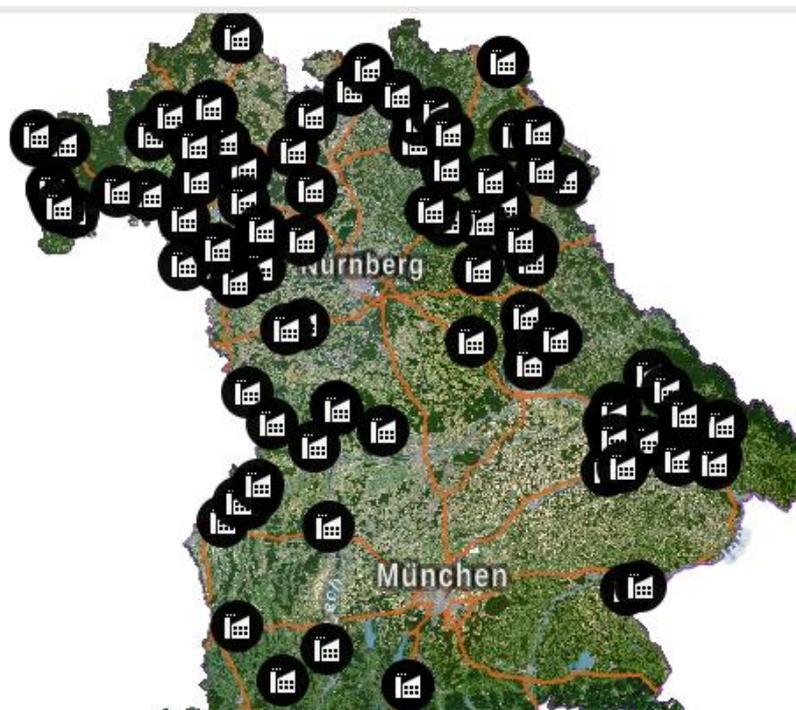


Alle städtischen Gewerbegrundstücke zeichnen sich aus durch

- gute verkehrliche Erreichbarkeit
- ÖPNV-Anbindung
- Glasfaser-Anschluss
- gute Energieversorgung

Im Gewerbegebiet Brodswinden befinden sich zwei Gewerbeflächen mit einer GI-Ausweisung nach BauNVO im städtischen Besitz. Diese erlauben die intensivste betriebliche Nutzung (Emissionswerte, Fahrzeugbewegungen, etc.) und sind in Autobahnnähe (< 3km) in oder zwischen den Ballungsräumen in Süddeutschland sehr selten.

Übersicht GI-Flächen in Bayern (Quelle: IHK Standortportal Bayern / Sisby, 09.07.2021)



Die Nachfrage nach Grundstücksflächen in Ansbach ist sehr hoch. Die Wirtschaftsförderung erhält zahlreiche Grundstücksanfragen im Monat. Hier sind folgende Typen häufig vorzufinden:

- „Gründer“ sucht Grundstück und will dann einen Betrieb aufbauen
- Lagerfläche/ Halle zur Vermietung an Dritte
- Abstellflächen PKW
- Logistik/ E-Commerce

Teilweise kommen diese Anfragen auch von regionalen oder lokalen Interessenten. Für die Bewertung der Grundstücksanfragen wurden Vergabekriterien entwickelt, die zur Bewertung der Anfragen beitragen. Wesentliche Eckpunkte sind:

- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Potenzial für künftige Gewerbesteuern (Betrachtung des Geschäftsmodells) und Verkaufserlös durch Grundstücksverkauf
- ökologische Auswirkungen der Ansiedlung
- gesellschaftliche Auswirkungen der Ansiedlung
- Branche (seitens der Stadt werden keine Ansiedlungen von Logistikbetrieben mehr forciert)
- Unterstützung lokaler und regionaler Betriebe bei der Unternehmensentwicklung

Aus den zahlreichen Anfragen können so die für die Stadt interessanten herausgefiltert werden. Auf diese Weise soll der sorgsame und bewusste Umgang mit den Flächen und die wertsteigernde Vermarktung aus Sicht der Stadt Ansbach sichergestellt werden. Diese Kriterien werden im Vorfeld eines Verkaufsbeschlusses im HFWA vorgestellt und erläutert bzw. fließen in den Sachvortrag der Verwaltung mit ein.

Logistikimmobilien in der Region und Logistikanfragen

Ansbach ist mit seiner Lage zwischen den Ballungsräumen Frankfurt, Stuttgart, Rhein-Neckar, Nürnberg und München sehr interessant für verschiedene Nutzungsarten der Logistik. Im überschaubaren Umkreis können zahlreiche Nutzer innerhalb von zwei Stunden erreicht werden.

Gleichzeitig ist eine enorme Nachfrage aus der E-Commerce-Logistik zu beobachten. Im Stadtgebiet und auch in den Kommunen im Landkreis Ansbach entlang der BAB A6 sind zahlreiche Logistikimmobilien entstanden. Aktuell werden auf zwei weiteren privaten Flächen im Stadtgebiet Hallen geplant, die sich auch für Logistikbetriebe (Kempe und Thermoselect) nutzen lassen. Vor dem Hintergrund steht die Stadtverwaltung weiteren Logistiksiedlungen auf städtischem Grund zurückhaltend gegenüber.

Dient zur Kenntnis