



NOVEMBER 2014

**Masterplan Gewerbe- und
Industrieflächenentwicklung 2030
für die Landeshauptstadt Saarbrücken**

Kurzfassung

Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken - **Kurzfassung**

Impressum

Auftraggeber

Landeshauptstadt Saarbrücken
Amt für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarkt
und grenzüberschreitende Zusammenarbeit
Rathaus St. Johann
66104 Saarbrücken

Projektbearbeitung

Gesellschaft für Innovation und
Unternehmensförderung mbH
Nell-Breuning-Allee 8
66115 Saarbrücken
www.giu.de

Verfasser

Martin Meiser (Projektleitung)
Tel. 0681 8575 970, E-Mail: m.meiser@giu.de
Dorota Sznura
Christian Bies (bis Dezember 2013)
Dr.-Ing. Suzanne Mösel

Saarbrücken, November 2014

Urheberrecht

Dem Auftragnehmer verbleibt das Urheberrecht für den Masterplan. Der Auftraggeber hat das Recht, den Masterplan ganz oder teilweise ohne Mitwirkung der GIU mbH zu nutzen und zu verwerten. Bei Veröffentlichung durch den Auftraggeber ist die Urheberschaft des Auftragnehmers zu benennen.

Die GIU mbH bedarf zur Veröffentlichung der Arbeitsergebnisse der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die GIU mbH hat das Recht zur Veröffentlichung als Referenz in allen Medien.

Kurzfassung

Ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen ist eine grundlegende Voraussetzung für eine dynamische und prosperierende Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Stadtentwicklung.

In den letzten beiden Jahrzehnten konnten Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen zu meist über revitalisierte Altindustrieflächen bedient werden. Mit den laufenden Erweiterungsmaßnahmen auf diesen Standorten sind die Flächenreserven in naher Zukunft jedoch ausgeschöpft.

Weitere größere, zusammenhängende Brachflächen sind aufgrund ihrer Lage und Struktur nur unter hohem finanziellem Aufwand marktreif zu entwickeln. Trotz positiver Rahmenbedingungen wie die bestehende Branchenvielfalt, das Vorhandensein standortverbundener Unternehmen, die Nähe zu Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die Arbeitsmarktverflechtungen, die Urbanität etc. muss die Landeshauptstadt Anstrengungen unternehmen, um im Wettbewerb ihre führende Position als Arbeits- und Wirtschaftsstandort in der grenzüberschreitenden Region zu behaupten.

Der Masterplan Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken bildet die Grundlage zur strategischen Ausrichtung und Positionierung der Landeshauptstadt als grenzüberschreitendes Wirtschaftszentrum.

Aufgabe und Zielsetzung

Die Aufgabe des vorliegenden Masterplans besteht darin, einen verlässlichen und in die Zukunft gerichteten Leitfaden für Politik und Verwaltung zur mittel- bis langfristigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sowie -sicherung im Stadtgebiet zu erstellen.

Unter dem Dach des Stadtentwicklungskonzepts stellt dieser Masterplan den noch fehlenden Fachbaustein dar. Er verfeinert die Ausrichtung des Stadtentwicklungskonzepts im Bereich der Wirtschaftsentwicklung und greift die darin formulierten Leitziele auf:

- Weiterentwicklung des grenzüberschreitenden Wirtschaftsstandortes mit produzierendem Gewerbe und innovativen Dienstleistungen,
- Stärkung des Wissenschaftsstandortes mit seinen international anerkannten Forschungseinrichtungen und dem erfolgreichen Technologietransfer,
- Voranbringen der interkommunalen und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zwischen Deutschland und Frankreich.

Auf Basis einer Erhebung und Bewertung der im Stadtgebiet verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen und der Flächenpotenziale sowie einer Abschätzung des Flächenbedarfs bis 2030 gibt der Masterplan Handlungsempfehlungen für die zukünftige Flächenpolitik und leistet dadurch auch einen Beitrag zur haushaltspolitischen Planungssicherheit.

Der Fokus des Masterplans liegt auf Flächen für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen. Reine Einzelhandelsflächen wurden nicht explizit betrachtet, Flächen für wissensintensive Unternehmen und Forschungseinrichtungen mit Hochschulbezug finden lediglich zu den Anteilen Berücksichtigung, wie sie gewöhnlich auf den betrachteten Gebietstypen, Gewerbe- und Industriegebiete, vorkommen. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist derzeit ein Einzelhandelskonzept in Erarbeitung.

Zielrichtung und Leistungsumfang des städtischen Masterplans bilden die Grundlage für eine Erweiterung auf der Maßstabsebene des Regionalverbands, ergänzt um die angrenzenden lothringischen Kommunen sowie im Weiteren zur Implementierung eines regionalen/grenzüberschreitenden Gewerbeflächenmanagement-Systems.

Projekttablauf

Die Erarbeitung des Masterplans wurde als integrierter Prozess zwischen der GIU mbH und der Landeshauptstadt unter Federführung des Amtes für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarkt und grenzüberschreitende Zusammenarbeit (Stadtamt 81) umgesetzt.

Die GIU mbH hat den Masterplan methodisch und inhaltlich erarbeitet. Die Gutachterfunktion hat sie insbesondere im Hinblick auf die Flächenanalyse, die Beurteilung der Flächeneignung und -mobilisierbarkeit, die Ermittlung des Flächenbedarfs sowie die Empfehlung zur Flächenvorauswahl für Entwicklung und Vermarktung eingenommen.

Die Stadtverwaltung Saarbrücken war mehrgleisig in die Konzepterstellung eingebunden. Zum einen war das Amt für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarkt und grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei der Datenbeschaffung behilflich und hat die inhaltlich-konzeptionelle Arbeit federführend begleitet. Das Stadtplanungsamt führte eine Bestandsaufnahme der verfügbaren Flächen im Stadtgebiet durch und stellte die Daten für das Projekt zur Verfügung. Zum anderen wurden in vier Konsultationsworkshops mit Vertretern des Amtes für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarkt und grenzüberschreitende Zusammenarbeit, des Baudezernates und des Stadtplanungsamtes, des Amtes für Klima- und Umweltschutz, des Amtes für Grünanlagen, Forsten und Landwirtschaft sowie des Fachdienstes Regionalentwicklung und Planung des Regionalverbands die Projektinhalte, insbesondere die strategische Ausrichtung sowie die Auswahl von Potenzialflächen, mit erarbeitet. Der vorliegende Masterplan ist das mit der Verwaltung abgestimmte Ergebnis und Resultat dieses mustergültigen Planungsprozesses.

Projektbegleitend fanden zusätzlich Expertengespräche mit Entscheidungsträgern, lokalen Experten und ansässigen Unternehmen statt. Parallel dazu wurden die Flächeneigentümer RAG und DB zur Identifikation von Potenzialflächen eingebunden.

Im Weiteren soll der Masterplan als Handlungsrahmen für die Verwaltung beschlossen werden. Anschließend erarbeitet die Verwaltung in enger Abstimmung mit der Politik auf Basis des Masterplans ein konkretes Finanzierungs- und Umsetzungskonzept für die prioritär zu behandelnden Flächen.

Überblick zum methodischen Vorgehen

Zunächst wurde der Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen bis zum Jahr 2030 anhand von drei Prognoseszenarien rechnerisch ermittelt. Der Prognose wurde die Fortschreibung des langjährigen Trends hinsichtlich der Gewerbeflächentransaktionen gegenüber gestellt.

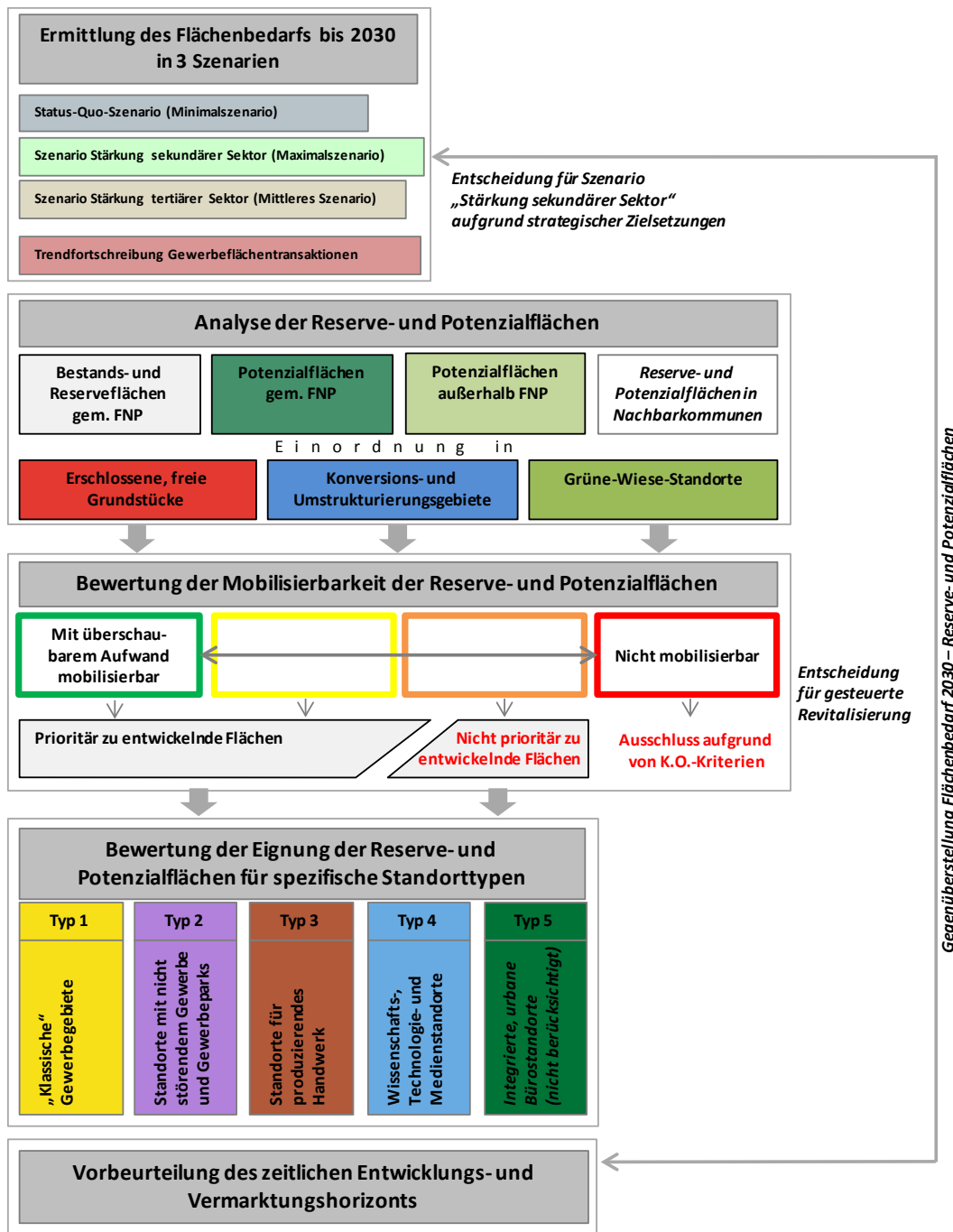
Anschließend wurden anhand von Planwerken, in Workshops und durch Ortsbefahrungen die Flächenreserven und -potenziale ermittelt und in 107 Flächensteckbriefen dokumentiert.

Die identifizierten Reserve- und Potenzialflächen wurden einer Mobilisierbarkeitsprüfung unterzogen. In diesem Verfahrensschritt wurden all jene Flächen aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, die für nicht mobilisierbar erachtet wurden.

Die verbleibenden Flächen wurden danach hinsichtlich ihrer Eignung für bestimmte Standorttypen untersucht und diesen Typen zugeordnet.

Im letzten Schritt wurden die für mobilisierbar befundenen Flächen im Hinblick auf ihren zeitlichen Entwicklungs- und Vermarktungshorizont beurteilt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das methodische Vorgehen nochmals schematisch.



Schematischer Überblick zum methodischen Vorgehen

Quelle: GIU mbH

In den nachfolgenden Abschnitten werden die einzelnen methodischen Schritte näher erläutert.

Ermittlung des Flächenbedarfs bis 2030

Der effektive Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 ergibt sich aus der zusätzlichen Gewerbeflächennachfrage bis zum Zieljahr abzüglich der Flächen, die infolge von Verla-

gerungen, Standortschrumpfungen und der Aufgabe von Unternehmensstandorten frei werden und gewerblich auch tatsächlich wieder genutzt werden können.

Für die Ermittlung des Flächenbedarfs wurden im Rahmen dieses Konzepts zwei parallele Modelle angewendet, die den lokalen Gegebenheiten und der vorhandenen Datenlage gerecht werden. Es handelt sich dabei um die Trendfortschreibung der bisherigen Flächentransaktionen und das Prognosemodell angelehnt an GIFPRO.

Grundlage der Trendfortschreibung ist die Quantifizierung und Fortschreibung der bisherigen Flächennachfrage im Stadtgebiet auf Basis von Vergangenheitsdaten zu den Gewerbeflächentransaktionen. Im Zeitraum 1998 bis 2012 wurden im Stadtgebiet Saarbückens insgesamt ca. 79,5 ha unbebaute Gewerbeflächen vermarktet. Im Mittel sind dies ca. 5,3 ha pro Jahr.

Das Prognosemodell, angelehnt an GIFPRO, hingegen leitet den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf aus einer prognostizierten Beschäftigtenentwicklung in einzelnen Wirtschaftszweigen ab. Das Modell hat in den 1980er Jahren Eingang in die Bedarfsermittlung gefunden und sich seither zum bundesweit angewandten Standard etabliert. Die branchenspezifische Betrachtung der Beschäftigten erlaubt eine realitätsnahe indikatorbasierte Bedarfsprognose.

Die Prognose wird anhand von drei Szenarien erstellt: ein Status-Quo-Szenario sowie zwei Alternativen, die davon ausgehen, dass die künftige Entwicklung durch besondere Steuerungsinstrumente entweder in Richtung einer Stärkung des sekundären Sektors oder aber in Richtung einer Intensivierung des tertiären Sektors stärker beeinflusst wird. Grundlage der beiden Alternativszenarien sind geänderte Annahmen in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen.

In der Szenarienbetrachtung variiert der effektive Flächenneubedarf pro Jahr (netto) zwischen 5,8 ha im Status-Quo-Szenario, 6,7 ha im Szenario „Stärkung tertiärer Sektor“ und 6,0 ha im Szenario „Stärkung sekundärer Sektor“.

Aufgrund der im Rahmen der Konsultationsworkshops beschlossenen strategischen Zielsetzung, die Branchenvielfalt in der Landeshauptstadt zu stärken, und damit auch das produzierende Gewerbe in Zukunft als wichtige Wirtschaftssäule zu stützen, fiel die Entscheidung, das Ergebnis des Szenarios „Stärkung sekundärer Sektor“ den weiteren Berechnungsschritten zugrunde zu legen.

Analyse der Reserve- und Potenzialflächen sowie Bewertung der Mobilisierbarkeit

Die Analyse der Reserve- und Potenzialflächen bildet die Ausgangsbasis für die Bewertung der Bestandsflächen sowie zur Identifizierung aktueller Flächenreserven und künftig für gewerbliche und industrielle Zwecke nutzbarer Potenziale.

Es wurden auch angrenzende Flächen in Nachbarkommunen identifiziert, die möglicherweise im Rahmen einer interkommunalen Gewerbeentwicklung entwickelt bzw. bei bereits entwickelten Flächen, vermarktet werden können.

Die Analyse erfolgte zunächst auf Grundlage des Flächennutzungsplans. Weiterhin wurden anhand weiterer Planwerke und Dokumente Potenzialflächen benannt – Flächen, die heute weder gewerblich oder industriell genutzt werden, noch rechtlich diese Nutzungszuweisung inne haben. Vor allem diese Potenzialflächen wurden anschließend mittels Ortsbefahrungen sowie unter Beteiligung der betroffenen Stadtämter einer Bewertung unterzogen. Dieser Prozess „filtert“ die realistischere mobilisierbaren und unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange stadtverträglichen Flächen für den Masterplan 2030 heraus.

Zu den identifizierten Flächen gehören:

- erschlossene, freie Grundstücke,
- Konversions- und Umstrukturierungsgebiete sowie
- Grüne-Wiese-Standorte.

Im Hinblick auf die o. g. Konversions- und Umstrukturierungsgebiete wurde eine Wiedernutzungsquote von 50 % der Flächen angenommen. Diese Quote wurde im Vergleich zum Bundesdurchschnitt relativ hoch angesetzt. Die Entscheidung für eine gesteuerte Revitalisierung erklärt sich durch die Flächenknappheit und den daraus resultierenden Handlungsdruck. In Folge dessen sind die identifizierten Flächen konsequent zu entwickeln und zu vermarkten.

Die Beurteilung der Mobilisierbarkeit erfolgte anhand von vier Kriterien. Diese wurden unter Beteiligung der Stadtverwaltung festgelegt. Bedingt durch die unterschiedliche Relevanz der einzelnen Kategorien fließen die Kategorien zu unterschiedlichen Anteilen in die Gesamtbewertung der Mobilisierbarkeit ein:

- Einschätzung der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers (10 %),
- Wirtschaftlichkeitsaspekte (60 %),
- Planungsrecht (10 %),
- Besondere Restriktionen (20 %).

Die Wirtschaftlichkeitsaspekte werden mit 60 % am höchsten gewertet, da sie einerseits eine Vielzahl von Einzelfaktoren berücksichtigen und andererseits vor dem Hintergrund knapper Haushaltsmittel und insgesamt durchweg schwieriger Potenzialflächen die größte Bedeutung einnehmen.

Das Kriterium „Besondere Restriktionen“ hat zum Teil dazu geführt, dass bestimmte Flächen aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen wurden (K.O.-Kriterien).

Standorttypologien: Eignung der Reserve- und Potenzialflächen für bestimmte Wirtschaftszweige

Im nächsten Schritt der Bewertung wurde jede einzelne Fläche entsprechend ihrer Eignung einem der folgenden Standorttypen zugeordnet:

- Typ 1: „Klassische“ Gewerbegebiete
- Typ 2: Standorte mit nicht störendem Gewerbe und Gewerbeparks
- Typ 3: Standorte für produzierendes Handwerk
- Typ 4: Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte (Anmerkung: Typ 4 berücksichtigt nur den Flächenanteil für Unternehmen aus den benannten Wirtschaftszweigen, der gewöhnlich auf Gewerbe- und Industrieflächen abgebildet wird. Ein größerer Anteil findet sich auf anderen nicht originär gewerblich bzw. industriell ausgerichteten Flächen)
- Typ 5: Integrierte, urbane Bürostandorte (Anmerkung: Typ 5 wird nicht näher untersucht)

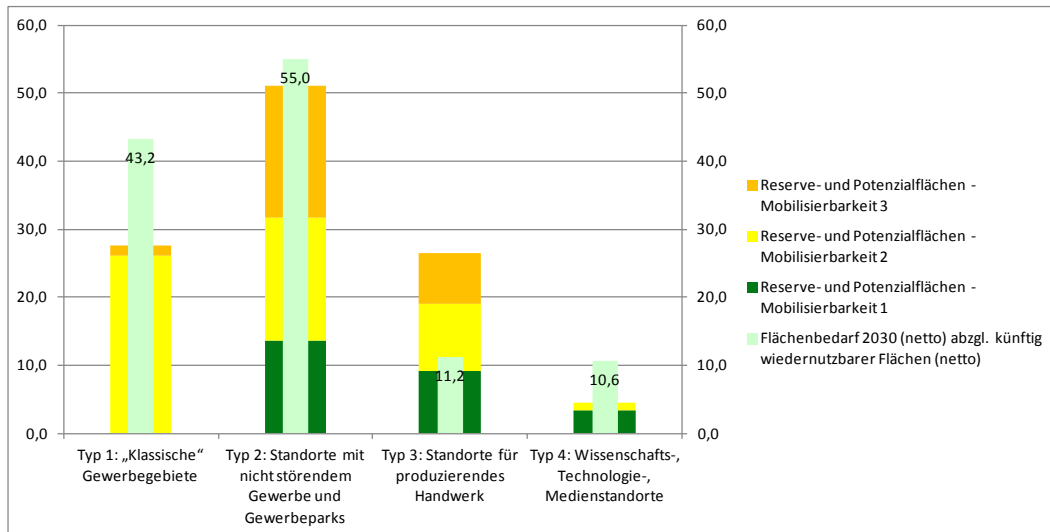
Aufgrund der unterschiedlichen Standorteigenschaften dieser Standorttypen ist es nachvollziehbar, dass Unternehmen einer Wirtschaftsgruppe auch jeweils einen bestimmten Standorttyp oder eine spezifische Gruppe von Standorttypen nachfragen. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Zuordnung von Standorten und Wirtschaftsgruppen, wie sie dem Masterplan zugrunde liegt. Diese Standorttypologie bildet die Grundlage für die qualitative Bewertung der Gewerbebestandsflächen und der Flächenpotenziale.

Standorttyp	Typische Wirtschaftsgruppen	Flächeneignung	Lage	Beispiele in Saarbrücken
Typ 1: „Klassische“ Gewerbegebiete	Insbesondere emissionsintensive Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und Baugewerbes (einfaches Gewerbe), Logistik und Lagerhaltung.	Eignung für erheblich störende Betriebe, Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder mit hohem Flächenbedarf.	Flächen mit guter Straßenerschließung - gute Autobahnanschluss, Durchfahrung nicht durch Wohngebiete oder Ortskerne und mit Verfügbarkeit großer Parzellen (über 1ha).	Industriegebiet Süd (ZF), Gewerbegebiet Am Zementwerk, Industriegebiet Bübingen, Am Felsbrunnen (Schenker), z. T. Gewerbegebiet Ostspange
Typ 2: Standorte mit nicht störendem Gewerbe und Gewerbeparks	Insbesondere emissionsarme Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (höherwertiges Gewerbe). Teilweise wirtschaftsnahen Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen, Kfz-Handel, aber auch Forschung, Entwicklung und Medien.	Eignung für nicht erheblich störende Betriebe. Betriebsgebäude städtebaulich einbindbar.	Lage mit mittlerer (oder besser) ÖPNV-Erreichbarkeit (20 min.-Takt) und Zentrumsentfernung. In der Umgebung keine störenden Nutzungen vorhanden oder zu erwarten.	Saarterrassen, Gewerbegebiet Kiesel, Gewerbepark Eschberger Weg, Saarbasar, z. T. Gewerbegebiet Ostspange
Typ 3: Standorte für produzierendes Handwerk	Insbesondere Handwerksbetriebe, Kleingewerbe, emissionsarme Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und Baugewerbes.	Kriterien wie Typ 2.	Kriterien wie Typ 2. Außerdem kleine Grundstückszuschnitte (weniger als 1 ha) und entwickelbare Flächen (bzw. ohne größeren Aufwand).	aw saarbrücken burbach, z. T. Gewerbegebiet Am Torhaus und Ludwigskreisel, Gewerbegebiet Zum Gerlen
Typ 4: Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandorte	Insbesondere Unternehmen der Wirtschaftsgruppen Forschung, Entwicklung und Medien. Teilweise Unternehmen des emissionsarmen, verarbeitenden Gewerbes und wirtschaftsnahen Dienstleistungen.	Flächen kommen auch für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen in Betracht.	Lage mit guter Umfeldqualität, mindestens mittlerer ÖPNV-Erreichbarkeit (20 min.-Takt) und Zentrumsentfernung (oder besser). Außerdem Lage mit Führungsvorteilen zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen bzw. Leitfirmen (entfernt weniger als 1 km).	IT ParkSaarland, Science Park
Typ 5: Integrierte, urbane Bürostandorte <i>(Dieser Standorttyp wurde für den Masterplan nicht näher untersucht)</i>	<i>Insbesondere wirtschaftsnahen Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen.</i>	<i>Eignung für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen.</i>	<i>Lage mit guter Umfeldqualität und ÖPNV-Erreichbarkeit (10 min.-Takt) und mit geringer Zentrumsentfernung.</i> <i>In der Umgebung keine störenden Nutzungen vorhanden oder zu erwarten.</i>	<i>Quartier Eurobahnhof</i>

Zusammenfassende Darstellung und Beschreibung der Standorttypen

Quelle: Vgl. Difu 2010, S. 21ff; angepasst durch GIU mbH

Die detaillierte Zuordnung der Reserve- und Potenzialflächen ist insbesondere für die Gegenüberstellung von Flächenbedarf und vorhandenen Reserven und Potenzialen von Relevanz. Das folgende Diagramm zeigt diese Gegenüberstellung für die einzelnen Standorttypen (die grauen Balken im Vordergrund kennzeichnen den Flächenbedarf, die gestapelten Säulen in grün, gelb und orange das Volumen an mobilisierbaren Reserve- und Potenzialflächen je nach Mobilisierungsaufwand von „mit überschaubarem Aufwand mobilisierbar“ bis „mit hohem Aufwand mobilisierbar“).



Gegenüberstellung Flächenbedarf - mobilisierbare Reserve- und Potenzialflächen nach Mobilisierbarkeit, Szenario Stärkung sekundärer Sektor in ha (netto)

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von Daten des Stadtplanungsamts, des Liegenschaftsamts, der RAG Montan Immobilien, der Deutschen Bahn, des Flächennutzungsplans/Regionalverband Saarbrücken und GIFPRO

Strategische Ziele und übergeordnete Handlungsempfehlungen

Die Gesamtstrategie wird stets ein Zusammenspiel aus strategischer Bestandspflege und zukunftsorientierter Ansiedlungspolitik darstellen.

Aus den bisherigen Ausführungen, ergänzt um die Einschätzungen der befragten Unternehmen, lassen sich neun strategische Zielsetzungen für die zukünftige Gewerbe- und Industrieflächenpolitik der LHS ableiten:

1. Branchenvielfalt in der Gesamtstadt

Der Wirtschaftsstandort Saarbrücken weist im Vergleich zu anderen Oberzentren eine hohe Branchenvielfalt mit einem vergleichsweise hohen Anteil des produzierenden Gewerbes auf. Es gilt, die bestehende Branchenvielfalt zu stärken und auch für produzierendes Gewerbe die entsprechenden Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

2. Profilbildung einzelner Standorte

Neben entsprechenden Flächenangeboten sollten sich die wirtschaftsstrukturellen Qualitäten Saarbrückens auch in entsprechend differenzierten Immobilienangeboten widerspiegeln. Dabei ist die Ausprägung eines möglichst klaren Profils der einzelnen Standorte oder von Standort-Clustern von hoher Bedeutung. Dies gilt sowohl für Bestandsgebiete als auch für Neuerschließungen.

3. Nachhaltige und bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Es ist eine grundlegende Zielvorstellung, mit Bauland sorgsam umzugehen und bevorzugt Baulücken, Konversions- und Brachstandorte zu aktivieren. Dennoch muss die LHS auch für die betrieblichen Entwicklungserfordernisse und Neuansiedlungen, die weder im Bestand, noch auf Konversionsflächen umgesetzt werden können, im Interesse einer bedarfsgerechten Wirtschaftsentwicklung ausreichende zeit- und nachfragegerechte Entwicklungsmöglichkeiten vorhalten.

4. Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete

Mit dem strategischen Ziel der Sicherung und Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete wird der Zielsetzung des Bundesgesetzgebers (§1a Abs. 2 BauGB) nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Angesichts der erschwerten Mobilisierbarkeit von Reserve- und Potenzialflächen kommt der Bestandsentwicklung in Saarbrücken zusätzlich besondere Bedeutung zu. Dies findet in der dem Masterplan zugrundegelegten Wiedernutzungsquote von 50 % Ausdruck. Um diesen erhöhten Zielwert zu erreichen, ist eine aktive fachliche Begleitung und Steuerung der Umstrukturierungsprozesse und Nutzungsnachfolgen in bestehenden Gewerbegebieten unerlässlich.

5. Flächenvermarktung und Standortmarketing

Ein besonderer Stellenwert kommt der zielgruppenspezifischen Vermarktung erschlossener, freier Grundstücke zu. Die Herstellung von Markttransparenz und die Vermittlung zwischen Nachfragern und öffentlichen wie kommerziellen Anbietern bilden die Grundlage hierzu. Dabei sind die Flächenangebote als Teil eines ganzheitlichen, also integrierten Standortmarketings zu begreifen und als Gesamtpaket mit anderen Standortvorteilen Saarbrückens zu vermarkten. Zunehmende Bedeutung gewinnen aber auch die Möglichkeiten der internetgestützten Flächeninformation und -vermarktung.

6. Stärkung des klassischen Gewerbes und des Handwerks

Handwerk und produzierendes Gewerbe sind nach wie vor ein zentrales Standbein der lokalen Wirtschaft, das weiterhin gefördert werden muss. Dies bezieht sich ebenso auf die Bestandspflege, wie auch auf die Ansiedlungspolitik sowie die Förderung von Existenzgründungen und die Erleichterung von Betriebsnachfolgen.

7. Verbindung von wissensintensiven Unternehmen und produzierendem Gewerbe: Industrie 4.0

Die Präsenz wissensintensiver Unternehmen in einer Stadt ist Indikator für gut funktionierende Forschungsinfrastrukturen und die Vernetzung von Wissenschaft und Unternehmen in bestimmten Branchen- und Technologiefeldern.

Damit sich wissensintensive Unternehmen ansiedeln und langfristig am Standort bleiben, sind gewisse Standortfaktoren erforderlich, die sich häufig von denen eines klassischen Gewerbegebiets unterscheiden. Dazu gehören z. B. eine hochwertige städtebauliche Gestaltung, ein attraktives Arbeitsumfeld mit gastronomischen Einrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, die räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen, relevanten Forschungseinrichtungen, Kunden, Zulieferern und Kooperationspartnern. Es sind letztendlich innerstädtische und innenstadtnahe Standorte, die diese Anforderungen erfüllen können. Diese gilt es gezielt auszuwählen und zu entwickeln.

8. Sicherung von Gewerbegebieten für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen

Es ist strategisches und städtebauliches Ziel, die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk, produzierendem und artverwandtem Gewerbe, die auf derartige Standorte angewiesen sind, zur Verfügung zu stellen. Mit Blick auf den Erhalt des Charakters des Gewerbegebietes sollten Nutzungen wie großflächiger Einzelhandel, Bordelle oder Vergnügungsstätten weitestgehend ausgeschlossen werden.

9. Interkommunale Gewerbegebietsentwicklung

Eine zukunftsfähige Gewerbe- und Industrieflächenpolitik kann nur im Zusammenspiel mit den Nachbarkommunen und im regionalen sowie grenzüberschreitenden Kontext erfolgreich sein. Auf die in der Gewerbeflächenpolitik bestehenden Kooperationsstrukturen (Regionalverband Saarbrücken und Eurodistrict SaarMoselle) sollte aufgebaut werden und die Entwicklung und Vermarktung interkommunaler Gewerbegebiete geprüft werden.

Vorbeurteilung des zeitlichen Entwicklungs- und Vermarktungshorizonts

Die Vorbeurteilung des Entwicklungs- und Vermarktungshorizonts führt im Ergebnis die vorangegangenen Bewertungsschritte zusammen und gibt eine Empfehlung zur Entwicklung und Vermarktung der einzelnen Flächen auf der Zeitschiene.

Sie zeigt das Resultat einer möglichst optimalen Zuordnung der Reserve- und Potenzialflächen zu den ermittelten Flächenbedarfen, differenziert nach den verschiedenen Standorttypologien. Weitere Kriterien bei der Vorbeurteilung waren die Möglichkeit zur Realisierung der strategischen Ziele und die übergeordneten Handlungsempfehlungen, die Nachfragekonformität, Lage, Größe und Flexibilität sowie die Möglichkeit zur Generierung eines eigenständigen Standortprofils mit Branchenschwerpunkt.

Die Vorbeurteilung unterscheidet im Einzelnen drei chronologisch aufeinander folgende Vermarktungszeiträume:

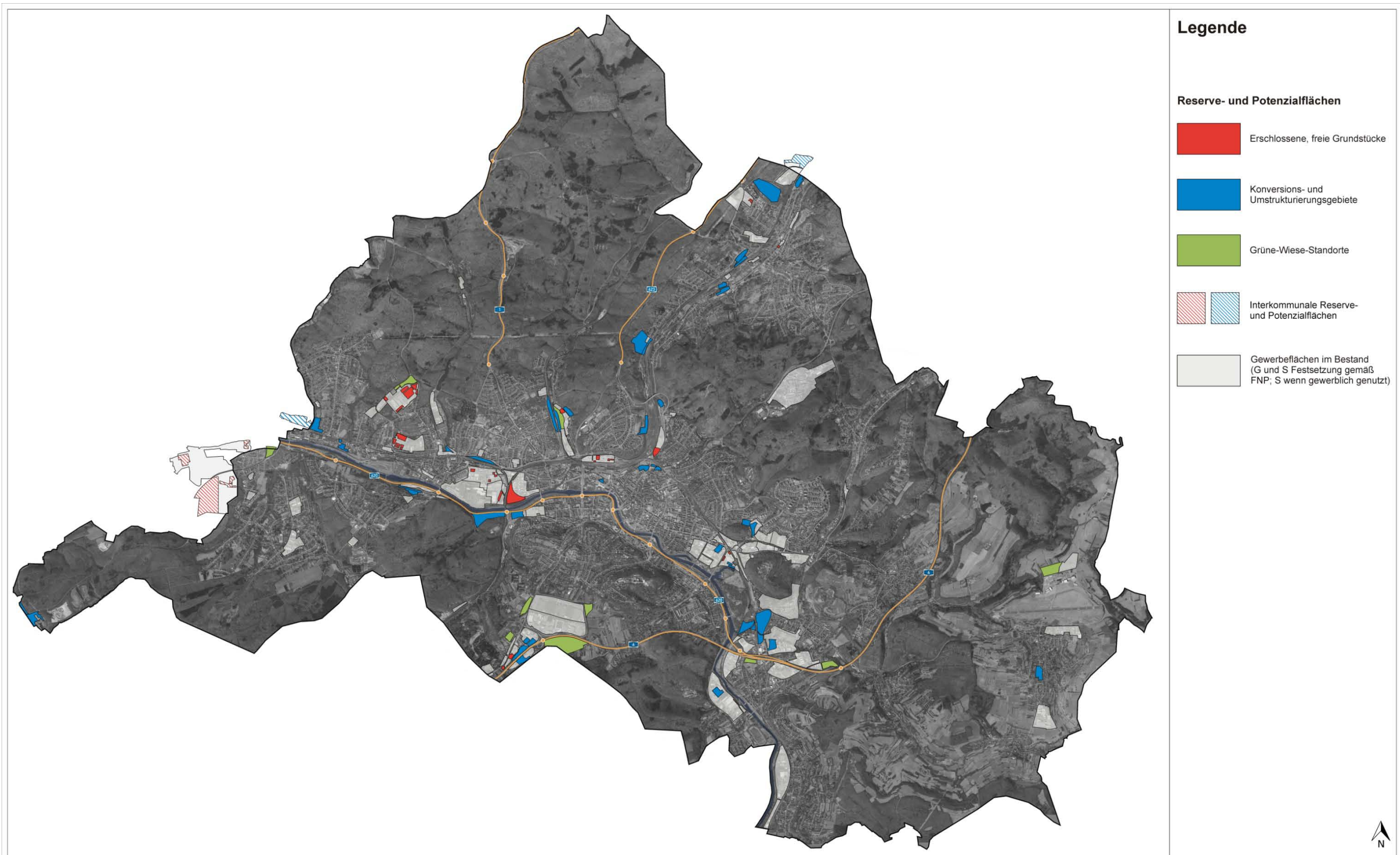
- kurzfristige Vermarktung bis 2020,
- mittelfristige Vermarktung 2021 - 2025 (Anentwicklung bis 2020),
- langfristige Vermarktung 2026 - 2030 (Anentwicklung 2021 - 2025).

Grundannahme der Zweiteilung von Anentwicklung und Vermarktung ist, dass die planungsrechtlichen Vorbereitungen sowie die Erschließung von Flächen selbst einen Zeitraum von durchschnittlich fünf Jahren in Anspruch nehmen.

Im Rahmen des anschließend zu erarbeitenden Finanzierungs- und Umsetzungskonzepts sind die Anentwicklungshorizonte im Einzelfall zu prüfen und zu konkretisieren. Hierzu wird ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung und Politik geführt, der eine endgültige Flächenpriorisierung zum Ergebnis hat.

Kernthesen

- Die durchgeführte Analyse und Bewertung der Mobilisierbarkeit der Reserve- und Potenzialflächen zeigt, dass im Stadtgebiet Saarbrückens kaum unproblematischen freien Flächen zur Erschließung neuer Gewerbegebiete vorhanden sind.
- Die größte Flächenreserve für Neuerschließungen liegt in Konversions- und Umstrukturierungsarealen. Bei Konversionsflächen ist im Vergleich zu Grüne-Wiese-Standorten stets von einem höheren Entwicklungsaufwand auszugehen.
- Bei potenziellen Flächenreserven auf Grüne-Wiese-Standorten stehen oft Restriktionen umwelt- und naturschutzrechtlicher Art einer Entwicklung entgegen.
- Nur 20% der mobilisierbaren Flächen im Stadtgebiet sind mit überschaubarem Aufwand zu mobilisieren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um bereits erschlossene bzw. sich gegenwärtig in Erschließung befindliche Gebiete, die zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs bis 2020 benötigt werden.
- Die vorhandenen erschlossenen, freien Grundstücke decken nicht vollumfänglich den kurzfristigen Flächenbedarf bis 2020, wenn davon ausgegangen wird, dass auch der „aufgelaufene“ Bedarf aus 2013 und 2014 noch zu befriedigen ist. Daher wird eine Konzentration der Vermarktungsaktivitäten auf diese Flächen empfohlen, um das Potenzial vollumfänglich zu nutzen. Auch wird empfohlen, für die kurzfristige Vermarktung bis 2020 Flächenreserven im benachbarten Völklingen mit einzubeziehen. Darüber hinaus sollte im Rahmen des anstehenden Finanzierungs- und Umsetzungskonzepts geprüft werden, ob einzelne Flächen, die derzeit noch dem Zeitraum 2021-2025 zugeordnet sind, bereits früher vermarktungsreif entwickelt werden können.
- Die Deckung des mittelfristigen Bedarfs von 57 ha ist eine Herausforderung. Um im Zeitraum 2021-25 57 ha Flächen vermarkten zu können, bedarf es zeitnaher Entscheidungen in Verwaltung und Politik, welche Flächen entwickelt werden sollen. Aufgrund des zu erwartenden Mobilisierungsaufwandes sollte der Zeitraum bis 2020 effektiv für die Anentwicklung genutzt werden.
- Angesichts der Flächenknappheit und des erforderlichen Mobilisierungsaufwandes von Reserve- und Potenzialflächen wurde bei der Ermittlung der Flächenbedarfe eine Wiedernutzungsquote von rd. 50 % zugrundegelegt, d.h. der Wiedernutzung brachfallender Betriebsflächen kommt bei der Deckung des Flächenbedarfs eine wesentliche Rolle zu. Hierzu ist eine gesteuerte Revitalisierung erforderlich.
- Vor diesem Hintergrund gewinnt die Sicherung und Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete an Bedeutung. Bestehende Gewerbegebiete, die strukturelle Mängel aufweisen, gilt es umzustrukturieren; funktionale Mängel gilt es zu beseitigen; Profile gilt es zu schärfen, aber auch die Bauleitplanung gilt es als Instrument zu nutzen, den Gebietscharakter zu wahren, störende Betriebe/Nutzungen auszulagern bzw. deren Einzug als Nachnutzung zu verhindern.
- Interkommunale Gewerbegebietsentwicklung: Auf den angrenzenden Gemarkungen Völklingen und Sulzbach stehen ca. 20 ha Flächen zur Verfügung, die in die Betrachtung bis 2030 einbezogen wurden. Es wird empfohlen, die Möglichkeiten einer interkommunalen Gebietsentwicklung zeitnah zu prüfen und mit einem vergleichsweise einfachen Standort zu beginnen.



Masterplan 2030 - Reserve- und Potenzialflächen

Quelle: GIU mbH auf Grundlage von Daten des Stadtplanungsamts, des Liegenschaftsamts, des RAG Montan Immobilien, der Deutschen Bahn, des Flächennutzungsplans/Regionalverband Saarbrücken und dem Internetportal GEWISS