



# Gewerbeflächenanalyse Mainfranken

Schriftenreihe der IHK Würzburg-Schweinfurt | Nr. 40/2017



**IHK**

Würzburg-Schweinfurt  
Mainfranken

Verbindet **Menschen und  
Wirtschaft** in Mainfranken



# **Gewerbeflächenanalyse Mainfranken**

**Eine Untersuchung der  
IHK Würzburg-Schweinfurt**

von  
Dipl.-Geogr. Dr. Christian Seynstahl  
und  
B. Sc. Fabian Fröhlich

Würzburg, im Dezember 2017

## Impressum

Gewerbeflächenanalyse Mainfranken  
Schriftenreihe der IHK Würzburg-Schweinfurt  
Nr. 40/2017  
ISBN 978-3-943920-24-6  
Stand 12/2017

### Verleger

Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt K. d. ö. R., Mainaustraße 33 – 35,  
97082 Würzburg, E-Mail: [info@wuerzburg.ihk.de](mailto:info@wuerzburg.ihk.de), Tel. 0931 4194-0

### Vertretungsberechtigte

Präsident der IHK Würzburg-Schweinfurt: Otto Kirchner  
Hauptgeschäftsführer der IHK Würzburg-Schweinfurt: Professor Dr. Ralf Jahn

### Zuständige Aufsichtsbehörde

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie  
(<http://www.stmwi.bayern.de>)

### Verantwortlicher Redakteur

Radu Ferendino, Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt K. d. ö. R.,  
Mainaustraße 33 – 35, 97082 Würzburg

### Autor

Dipl.-Geogr. Dr. Christian Seynstahl, IHK Würzburg-Schweinfurt,  
Referent Regionalentwicklung, Telefon 0931 4194 314,  
E-Mail [christian.seynstahl@wuerzburg.ihk.de](mailto:christian.seynstahl@wuerzburg.ihk.de)  
B. Sc. Fabian Fröhlich

### Gestaltung

Beachdesign, Thomas Görgens, Grundweg 21, 97297 Waldbüttelbrunn

### Druck

bonitasprint gmbh, Max-von-Laue-Straße 31, 97080 Würzburg

### Bildnachweis

Bildnachweis Titel, sonstige Bilder: IHK Würzburg-Schweinfurt,  
externe Bildquellen sind jeweils am Bild gekennzeichnet.

© Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier oder elektronischen Datenträgern sowie Einspeisung in Datennetze nur mit Genehmigung des Herausgebers. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die IHK keine Gewähr.

# Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| Abbildungsverzeichnis .....  | 6         |
| Literaturverzeichnis.....  | 8         |
| Zehn Ergebnisse vorweg .....   | 9         |
| <b>I. Einleitung.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>II. Datengrundlage.....</b>   | <b>17</b> |
| <b>III. Befragung mainfränkischer Unternehmen.....</b>                                 | <b>21</b> |
| A. Zufriedenheit mit lokalen Rahmenbedingungen<br>und Abstimmung mit der Kommune ..... | 21        |
| B. Unternehmensentwicklung und Gewerbeflächenbedarf.....                               | 25        |
| <b>IV. Befragung mainfränkischer Kommunen.....</b>                                     | <b>29</b> |
| A. Gewerbeflächenbestand und offene Potenziale.....                                    | 29        |
| B. Bewertung des Gewerbeflächenangebots.....   | 33        |
| C. Vermarktung freier Gewerbeflächen und Preisgestaltung.....                          | 37        |
| D. Geplante Gewerbeflächenentwicklung.....   | 43        |
| <b>V. Handlungsempfehlungen.....</b>   | <b>47</b> |
| <b>VI. IHK-Standortportal Bayern.....</b>  | <b>52</b> |
| <b>VII. Anhang .....</b>   | <b>54</b> |

# Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Bodennutzung in Mainfranken 2015.....   | 12 |
| Abbildung 2: Anteile der Gebietskörperschaften am mainfränkischen<br>Gewerbeflächenbestand 2015.....                         | 13 |
| Abbildung 3: Die 20 größten Gewerbegebiete Mainfrankens.....   | 14 |
| Abbildung 4: Entwicklung des Gewerbeflächenbestands in den mainfränkischen<br>Gebietskörperschaften 2015 gegenüber 2011..... | 15 |
| Abbildung 5: Regionale Verteilung der Rückläufe.....   | 17 |
| Abbildung 6: Rückläufe der Unternehmensbefragung .....<br>nach Branchenzugehörigkeit allgemein.....                          | 18 |
| Abbildung 7: Rückläufe der Befragung von Kommunen nach Gemeinden<br>mit und ohne arrondierten Gewerbegebieten.....           | 19 |
| Abbildung 8: Bewertung des Unternehmensstandortes.....   | 22 |
| Abbildung 9: Bewertung von Unternehmensstandorten nach Gebietskörperschaften.....  | 23 |
| Abbildung 10: Bewertung von Leistungen kommunaler Verwaltungen.....  | 24 |
| Abbildung 11: Gesamtbewertung von Serviceleistungen kommunaler Verwaltungen<br>nach Gebietskörperschaften.....               | 25 |
| Abbildung 12: Hürden der Standorterweiterung in den mainfränkischen<br>Gebietskörperschaften.....                            | 26 |
| Abbildung 13: Gründe für verhinderte Firmenexpansionen am bestehenden<br>Unternehmensstandort.....                           | 27 |
| Abbildung 14: Typisierung der Standortverlagerung von Unternehmen.....   | 28 |
| Abbildung 15: Lage der Gewerbegebiete.....   | 29 |
| Abbildung 16: Offene Gewerbeflächenpotenziale in mainfränkischen Landkreisen.....  | 30 |
| Abbildung 17: Fehlende Gewerbeflächenpotenziale nach Landkreisen.....  | 31 |
| Abbildung 18: Erschließungsstand frei verfügbarer Gewerbeflächen.....  | 32 |
| Abbildung 19: Ausbaustand der Breitbandanschlüsse im Download.....   | 32 |
| Abbildung 20: Gewerbeflächenentwicklung in den letzten zehn Jahren.....  | 34 |
| Abbildung 21: Bewertung des Gewerbeflächenangebots durch Kommunen.....   | 35 |
| Abbildung 22: Probleme auf dem Gewerbeflächenmarkt nach Landkreisen.....   | 36 |
| Abbildung 23: Präferenzen der Unternehmensansiedlung.....  | 38 |

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 24: Aktuelle und gewünschte Betriebsgrößen in mainfränkischen<br>Gewerbegebieten.....                     | 39 |
| Abbildung 25: Aktuelle und gewünschte Branchengruppen in mainfränkischen<br>Gewerbegebieten.....                    | 39 |
| Abbildung 26: Vermarktungskanäle für kommunale Gewerbeflächen .....   | 41 |
| Abbildung 27: Unterstützung von Eigentümern leerstehender Gewerbegebäude<br>bei der Wiederbelebung.....             | 42 |
| Abbildung 28: Kaufpreise für kommunale Gewerbeflächen .....   | 43 |
| Abbildung 29: Geplante Gewerbeflächenausweisung allgemein.....  | 44 |
| Abbildung 30: Stand der geplanten Gewerbeflächenausweisung.....   | 45 |
| Abbildung 31: Probleme bei der Planung von Gewerbeflächenausweisungen .....   | 46 |
| Abbildung 32: Detaillierte Betrachtung von Problemen beim Erwerb<br>potenzieller Flächen von Privateigentümern..... | 46 |
| Abbildung 33: Handlungsempfehlungen an Kommunen und übergeordnete<br>politische Entscheidungsebenen .....           | 47 |

# Literaturverzeichnis

1. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2017): Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung - Stichtag jeweils zum 31.12. - Kreise und kreisfr. Städte. Online unter [www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online](http://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online) (Abrufdatum: 07.09.2017).
2. IHK Nordrhein-Westfalen – Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen (2015): Vom Brutto zum Netto. Unterschiede zwischen regionalplanerischen gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens. Düsseldorf.
3. IHK-Standortportal Bayern: [www.standortportal.bayern](http://www.standortportal.bayern)
4. IHK Würzburg-Schweinfurt (2017): IHK-Standortreport Mainfranken 2016. Ergebnisse einer Unternehmensbefragung. Würzburg.
5. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland (2017): Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2015 - Stichtag jeweils zum 31.12. - regionale Ebenen. Online unter [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de) (Abrufdatum: 08.09.2017).



# I. Zehn Ergebnisse vorweg

**0,8 Prozent** beträgt der Gewerbeflächenanteil in Mainfranken. Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen bedecken zusammen 85 Prozent der Region.

**Rund 5.900 Hektar** ausgewiesene Gewerbeflächen befinden sich in Mainfranken.

**Rund 27 Prozent** der Unternehmen würden gerne den Firmenstandort erweitern, stoßen dabei jedoch auf Hürden, die dem entgegenstehen – meist, weil keine angrenzenden Flächen verfügbar sind oder weil der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht verkaufsbereit ist.

**Rund 10 Prozent** der Unternehmen planen eine Standortverlagerung, weil eine Flächenerweiterung am derzeitigen Sitz nicht möglich ist.

**Rund 48 Prozent** der ungenutzten Gewerbeflächen in Mainfranken befinden sich in Privatbesitz.

**Rund 66 Prozent** der Gemeinden haben keine ausgewiesenen Gewerbeflächenreserven mehr für Unternehmensexpansionen und –ansiedlungen frei.

**Rund 61 Prozent** der Gemeinden haben ihre frei verfügbaren Gewerbeflächen nicht vollständig oder gar nicht erschlossen.

**In rund 41 Prozent** der Gemeinden liegt die Nachfrage nach Gewerbeflächen über dem Angebot.

**Rund 34 Prozent** der Gemeinden betreiben keine gezielte Vermarktung ihrer verfügbaren Gewerbeflächen.

**Rund 38 Prozent** der Gemeinden planen derzeit eine erstmalige oder erneute Ausweisung von Gewerbeflächen.



# I. Einleitung

Die Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen ist ein zentraler Faktor wirtschaftlich starker Regionen und spielt für Unternehmen in verschiedenen Phasen ihres Lebenszyklus eine unterschiedliche, doch stets wichtige Rolle: Existenzgründer benötigen Grundstücke, die in Größe, Zuschnitt, Erschließung und hinsichtlich baurechtlicher Vorgaben den aus dem Geschäftsmodell abgeleiteten Ansprüchen gerecht werden. Gleichzeitig sollte Potenzial für wirtschaftliches Wachstum am Standort bestehen, um die Unternehmensentwicklung – etwa der Aufbau neuer Produktionslinien und Unternehmensstandbeine oder die Vergrößerung von Lagerflächen – nicht zu gefährden. Ist dieses Potenzial nicht gegeben, können Expansionsbestrebungen schnell zu Standortverlagerungen führen, was meist mit hohen Investitionen verbunden ist, die an anderer Stelle effizienter für die Unternehmensentwicklung anlegt wären. Folgen solcher Betriebsumzüge können auch regionalwirtschaftlich bedeutsam sein: während am neuen Standort Arbeitsplätze entstehen, sich Möglichkeiten des Infrastrukturausbaus durch höhere Gewerbesteuererinnahmen verbessern und die allgemeine Kaufkraft steigt, stellen andernorts Leerstände, Jobverluste oder der Imageschaden Kommunen und Planer vor neue Herausforderungen. Doch nicht nur das Grundstück an sich muss bestimmte Kriterien erfüllen, auch andere Faktoren, wie die Lage, die verfügbare Infrastruktur, die Fachkräfteverfügbarkeit und nicht zuletzt der Preis, spielen eine entscheidende Rolle. Unternehmensansiedlungen und -expansionen sind komplexe Vorgänge, in die eine Vielzahl von Variablen einfließen. Der Produktionsfaktor „Boden“ hat also insgesamt eine hohe betriebs- wie volkswirtschaftliche Bedeutung.

Gewerbeflächenentwicklung erfordert von kommunaler Seite her längerfristige Planungsperspektiven, in denen anfragebedingte Bedarfsplanung ebenso Berücksichtigung finden muss, wie eine proaktive Angebotsplanung. Gerade dies wird mit Blick auf den rasanten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel jedoch immer schwerer: Wie wirkt sich die Digitalisierung auf betriebliche Abläufe und Flächenansprüche aus? Welche Infrastrukturmaßnahmen sind erforderlich, um Wirtschaftsstandorte zukunftssicher zu machen? Wie können Interessen von Unternehmen und Bevölkerung in Einklang gebracht werden? Genügt das Fachkräfteangebot auch unter Einfluss des demografischen Wandels den Anforderungen der ansässigen Betriebe? Wie erfolgen Ausweisung, Preisbildung und effiziente Vermarktung? Macht es womöglich Sinn mit der Nachbarkommune zu kooperieren? Hinzu kommt, dass Strategien an die jeweiligen Raumstrukturen angepasst werden müssen – in ländlich-

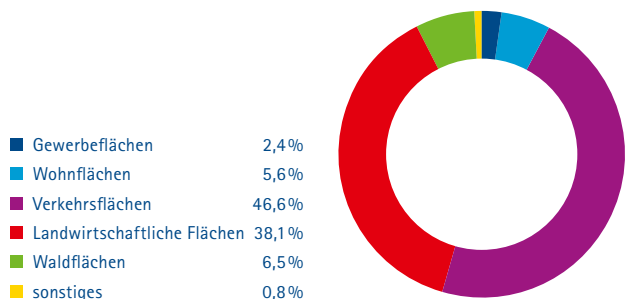
peripheren Räumen werden andere Lösungsansätze benötigt, als in einem prosperierenden und nachfragestarken Oberzentrum.

Dass auch in Zeiten der Digitalisierung die Gewerbeflächenverfügbarkeit in Mainfranken eine hohe Bedeutung hat, zeigen die Ergebnisse des IHK-Standortreports Mainfranken 2016: Hier stufen die teilnehmenden Unternehmen die Bedeutung der Verfügbarkeit gewerblicher Flächen als vergleichsweise hoch ein, waren jedoch nur mäßig zufrieden mit dem aktuellen Stand. In der Gesamtschau unternehmensrelevanter Rahmenbedingungen erweist sich die Gewerbeflächenverfügbarkeit als regionales Standortrisiko. Auch wenn sich auf lokaler Ebene durchaus große Unterschiede in der Bewertung zeigen, besteht insgesamt Handlungsbedarf.<sup>1</sup>

Nach Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung 2015 werden 84,7 Prozent Mainfrankens landwirtschaftlich genutzt oder entfallen auf Waldflächen. 8,0 Prozent der Bodenfläche werden von Verkehrs- und Wohnflächen eingenommen, der Gewerbeflächenanteil<sup>2</sup> umfasst hingegen lediglich 0,8 Prozent (Abbildung 1) und liegt damit unter dem bayerischen (0,9 Prozent) und bundesweiten Durchschnitt (1,3 Prozent). Bedenkt man außerdem die teils deutlich höheren Gewerbeflächenanteile in anderen Bundesländern (zum Beispiel Baden-Württemberg und Sachsen je 1,5 Prozent, Thüringen 1,0 Prozent, Saarland 2,6 Prozent und Bremen sogar 9,5 Prozent; Statistisches Bundesamt 2017, Werte für 2015) ist der Vorwurf eines

zu hohen Flächenverbrauchs durch die Wirtschaft in der Region Mainfranken nicht gerechtfertigt – ganz im Gegenteil: Die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Unternehmen unterliegt streng betriebswirtschaftlichem Kalkül. Der konkrete Bedarf muss stets gegeben sein, da nicht unerhebliche Investitionen im

Abbildung 1: Bodennutzung in Mainfranken 2015



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2017

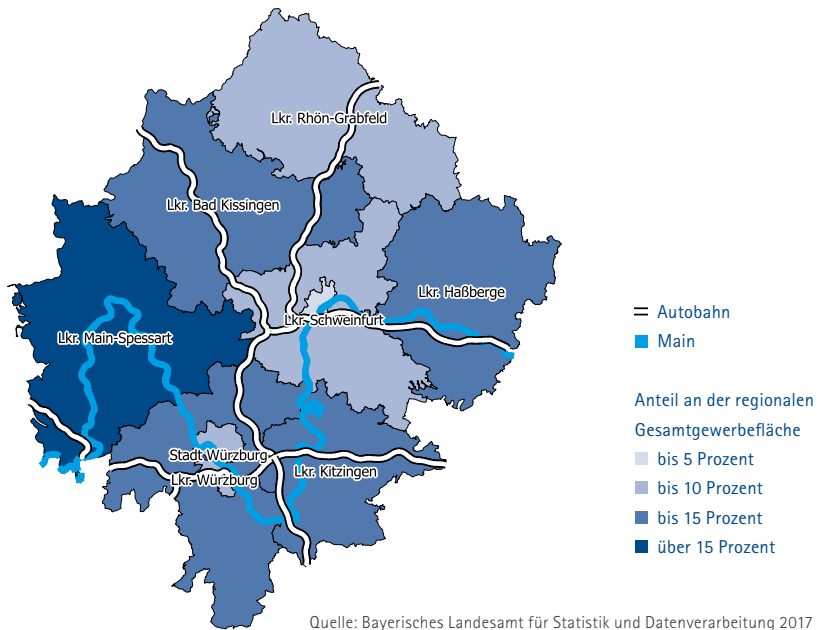
1) IHK Würzburg-Schweinfurt (2017): 16

2) Summe der Flächen für Gewerbe und Industrie sowie Betriebsflächen ohne Abbauwand.

Raum stehen, die neben dem Erwerb von Flächen auch Baumaßnahmen umfassen. Unternehmen sehen sich also gezwungen, wirtschaftlich mit dem limitierten Produktionsfaktor Boden umzugehen.

Insgesamt verfügt Mainfranken über rund 5.900 ha ausgewiesene Gewerbefläche<sup>3</sup>. Die höchsten Anteile davon entfallen auf die Landkreise Main-Spessart (18,5 Prozent), Kitzingen (14,9 Prozent) und Haßberge (14,6 Prozent). Nur ein geringer Prozentsatz fällt auf die beiden Oberzentren Würzburg (5,4 Prozent) und Schweinfurt (3,6 Prozent; Abbildung 2). Die größten arrondierten Gewerbegebiete mit Baurecht konzentrieren sich in den Flächenlandkreisen Mainfrankens, hier überwiegend in den Landkreisen Main-Spessart, Kitzingen und Würzburg (Abbildung 3).

Abbildung 2: Anteile der Gebietskörperschaften am mainfränkischen Gewerbeflächenbestand 2015



3) Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2017; Wert für 2015.

Abbildung 3: Die 20 größten Gewerbegebiete Mainfrankens

| Nr. | Name                                | Landkreis          | Gemeinde                  | Größe in ha* |
|-----|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------|
| 1   | Wiebelbach II                       | Lkr. Main-Spessart | Kreuzwertheim             | 36,2         |
| 2   | Mainfrankenpark Dettelbach          | Lkr. Kitzingen     | Dettelbach                | 35,0         |
| 3   | Flugplatz BA 1                      | Lkr. Würzburg      | Giebelstadt               | 35,0         |
| 4   | Frohnwiesen                         | Lkr. Main-Spessart | Roden                     | 30,5         |
| 5   | Dettelbach-Ost                      | Lkr. Kitzingen     | Dettelbach                | 30,0         |
| 6   | Würzburg Süd, Klingholz Reichenberg | Lkr. Würzburg      | Reichenberg               | 29,4         |
| 7   | Schlossfeld                         | Lkr. Main-Spessart | Marktheidenfeld           | 25,0         |
| 8   | Alte Reichsstraße                   | Lkr. Kitzingen     | Iphofen                   | 24,0         |
| 9   | Loh                                 | Lkr. Rhön-Grabfeld | Mellrichstadt             | 20,0         |
| 10  | Arthölzl                            | Lkr. Kitzingen     | Wiesentheid               | 20,0         |
| 11  | Gewerbepark am Kreuzberg            | Lkr. Bad Kissingen | Wildflecken               | 18,5         |
| 12  | Spielberg                           | Lkr. Haßberge      | Hofheim in Unterfranken   | 16,4         |
| 13  | An der Klinge                       | Lkr. Haßberge      | Knetzgau                  | 15,0         |
| 14  | Schweinfurter Straße                | Lkr. Rhön-Grabfeld | Salz                      | 15,0         |
| 15  | Inno-Park Geiselwind                | Lkr. Kitzingen     | Geiselwind                | 14,4         |
| 16  | Maintal                             | Stadt Schweinfurt  | Schweinfurt               | 14,0         |
| 17  | Schwebenried an der B26 a           | Lkr. Main-Spessart | Arnstein                  | 13,0         |
| 18  | Am Alternberg                       | Lkr. Rhön-Grabfeld | Bad Neustadt an der Saale | 13,0         |
| 19  | Ost                                 | Lkr. Haßberge      | Haßfurt                   | 13,0         |
| 20  | Buchrasen III                       | Lkr. Bad Kissingen | Oberleitersbach           | 12,4         |

\* Flächen mit Baurecht

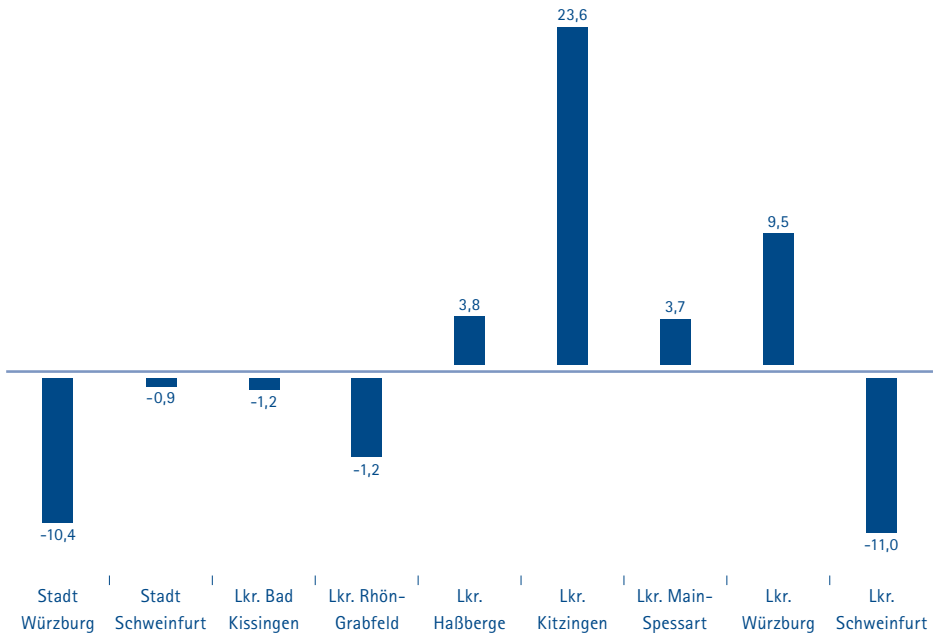
Quelle: IHK-Standortportal Bayern, Stand 04.06.2017

Die regionale Gewerbeflächenentwicklung zeigt nur eine schwache Dynamik: betrug ihr Anteil 2011 <sup>4</sup> 0,82 Prozent der regionalen Gesamtfläche, waren es 2015 0,84 Prozent. Grund für den Anstieg war zudem weniger die Schaffung von Gewerbe- und Industrieflächen, sondern insbesondere die Ausweisung neuer Betriebsflächen, wozu gemäß amtlicher Statistik alle unbebauten Flächen zählen, die „überwiegend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden, wie zum Beispiel Halden, Lagerplätze, Deponien und dergleichen“.<sup>5</sup> Besonders hoch stieg der Gewerbeflächenbestand in den Landkreisen Kitzingen

4) Die amtliche Statistik zur Flächennutzung vor 2011 kann aufgrund der Umstellung von ALB- auf ALKIS-Daten nicht mit Daten ab 2011 direkt verglichen werden.

5) Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2017)

Abbildung 4: Entwicklung des Gewerbeflächenbestands in den mainfränkischen Gebietskörperschaften 2015 gegenüber 2011



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2017

(+23,6 Prozent) und Würzburg (+9,5 Prozent), wohingegen in den Landkreisen Schweinfurt und Rhön-Grabfeld sowie der Stadt Schweinfurt deutliche Rückgänge an Gewerbeflächen festzustellen sind (Abbildung 4).

Die Ausweisung einer Gewerbefläche hängt nicht unmittelbar mit der Bebaubarkeit zusammen. So zeigt eine Studie der Landesarbeitsgemeinschaft IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen e.V., dass in den Kammerbezirken in 24 untersuchten Gewerbe- und Industrieansiedlungen laut Bebauungsplan nur rund 60 Prozent der Flächen tatsächlich gewerblich beziehungsweise industriell genutzt werden können. Hinzu kommt, dass durch die Vergrößerung von Grünflächenanteilen in Bebauungsplänen die Bebaubarkeit

älterer Gewerbeflächen deutlich höher ausfällt, als bei Flächenausweisungen neuerer Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche.<sup>6</sup> Umso wichtiger ist es also, dass die Gewerbeflächenentwicklung stets in Abstimmung mit der regionalen Unternehmerschaft erfolgt, damit Planung nicht am Bedarf vorbeigeht.

Die vorliegende Studie widmet sich in einer angebots- und nachfrageseitigen Betrachtung dem Gewerbeflächenmarkt in Mainfranken aus einer regionalen Perspektive heraus. Im Rahmen zweier Befragungen von Unternehmen und Kommunen mit je einem eigenen standardisierten Fragebogen wurde ein Datenbestand generiert, aus dessen Analyse unterschiedliche Herausforderungen abgeleitet werden können. Das Projekt richtet sich an mainfränkische Unternehmen ebenso, wie an planerisch tätige Stellen, von der Landes- und Regionalplanung über die regionalen Kreisentwicklungen und Wirtschaftsförderer, bis hin zu den kommunalen Verwaltungen. Auch wenn die Angebots- und Nachfragesituation nicht kleinräumig, etwa auf Ebene der Gemeinden oder Gewerbegebiete, dargestellt werden kann, liefern die Ergebnisse Anhaltspunkte für weiteres planerisches Handeln. Ziel der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken ist die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mainfranken insgesamt, die Information von Unternehmen und Politik sowie die Förderung der Regionalentwicklung.

---

6) IHK Nordrhein-Westfalen (2015): 3f.



## II. Datengrundlage

Im Zuge der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken wurden 2.341 Mitgliedsunternehmen der IHK Würzburg-Schweinfurt kontaktiert. Unter Verwendung eines Geoinformationssystems (GIS) wurden zum einen Mitgliedsunternehmen selektiert, die in Gewerbegebieten verortet sind. Zudem wurde ein Adressdatensatz erstellt, der Unternehmen aus Branchen beinhaltet, die typisch für Niederlassungen in Gewerbegebieten sind und geringere Zentrenrelevanz besitzen.<sup>7</sup> Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass ein umfassendes Bild zu Einschätzungen wesentlicher Fragestellungen

rund um das Themenfeld „Gewerbeflächen“ generiert werden kann. Insgesamt beteiligten sich 250 Unternehmen, was einer Rücklaufquote von 10,7 Prozent entspricht. Um auch die angebotsseitige Situation am Gewerbeflächenmarkt zu beleuchten, erfolgte parallel eine Befragung der mainfränkischen Kommunen. Mit 129 der 243 Kommunen des Kammerbezirks beteiligten sich 53,0 Prozent der Gemeinden.

Die regionale Verteilung der Rückläufe (Abbildung 5) bei den Unternehmen ist ausgeglichen, eine höhere Beteiligung lässt sich für Stadt und Landkreis Würzburg feststellen (15,6 Prozent beziehungsweise 14,8 Prozent). Unter den Rückläufen der

Abbildung 5: Regionale Verteilung der Rückläufe

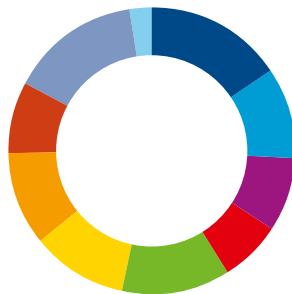
### Kommunen

|                      |        |
|----------------------|--------|
| ■ Stadt Würzburg     | 0,8 %  |
| ■ Stadt Schweinfurt  | 9,3 %  |
| ■ Lkr. Bad Kissingen | 9,3 %  |
| ■ Lkr. Haßberge      | 9,3 %  |
| ■ Lkr. Kitzingen     | 9,3 %  |
| ■ Lkr. Main-Spessart | 15,5 % |
| ■ Lkr. Rhön-Grabfeld | 15,5 % |
| ■ Lkr. Schweinfurt   | 29,5 % |
| ■ Lkr. Würzburg      | 1,6 %  |



### Unternehmen

|                      |        |
|----------------------|--------|
| ■ Stadt Würzburg     | 15,6 % |
| ■ Stadt Schweinfurt  | 10,4 % |
| ■ Lkr. Bad Kissingen | 8,4 %  |
| ■ Lkr. Haßberge      | 6,8 %  |
| ■ Lkr. Kitzingen     | 12,4 % |
| ■ Lkr. Main-Spessart | 10,8 % |
| ■ Lkr. Rhön-Grabfeld | 10,4 % |
| ■ Lkr. Schweinfurt   | 8,0 %  |
| ■ Lkr. Würzburg      | 14,8 % |
| ■ keine Ortsangabe   | 2,4 %  |



Quelle: eigene Erhebung

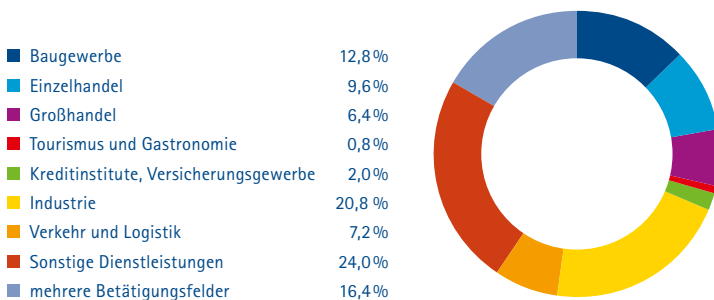
7) Aussortiert wurden zentrenrelevante Dienstleister (Solarien/Sonnstudios), Berater (zum Beispiel Vermögensberater, Unternehmensberater), Arbeitsvermittler, Händler mit zentrenrelevantem Sortiment, Kioske, Telefonmarketing und Taxinunternehmen. Eine Übersicht der für die Selektion verwendeten Branchenübersicht befindet sich im Anhang.

Gemeindebefragung entfallen 29,5 Prozent auf Kommunen des Landkreises Würzburg. Eine höhere Anzahl an Rückläufen gingen außerdem aus Gemeinden der Landkreise Schweinfurt und Rhön-Grabfeld ein (je 15,5 Prozent). In beiden Untersuchungsgruppen erfolgten je zwei Prozent der Teilnahmen ohne Nennung einer Ortsangabe. Die Stadt Schweinfurt beteiligte sich nicht an der Befragung.

Rund ein Fünftel der Unternehmensrückläufe stammen aus Industriebetrieben (20,8 Prozent), doch auch Bauunternehmen (12,8 Prozent) sowie Einzel- und Großhändler (zusammen 16,0 Prozent) beteiligten sich stark an der Umfrage. 24,0 Prozent der teilnehmenden Unternehmen gehören zu den sonstigen Dienstleistern. 16,4 Prozent verfügen über mehrere wirtschaftliche Standbeine und können daher keiner Branchengruppe eindeutig zugeordnet werden (Abbildung 6).

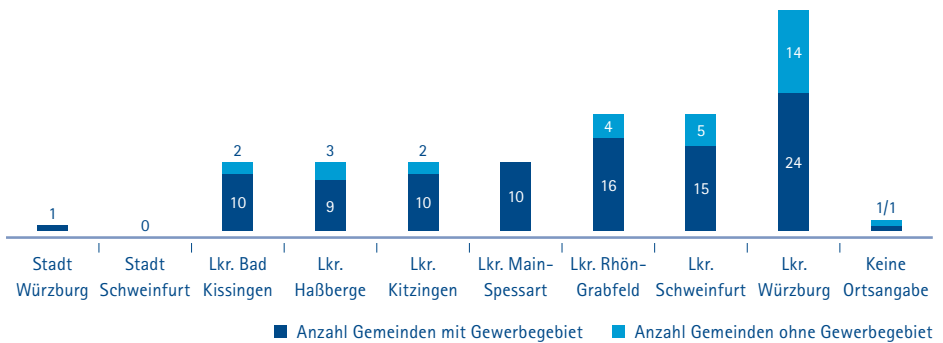
Die Betriebsgrößenstruktur der Unternehmensrückläufe wird vor allem durch kleinere Unternehmen mit unter zehn (28,8 Prozent) beziehungsweise zwischen zehn und 50 Beschäftigten geprägt (39,2 Prozent). Großunternehmen mit 250 und mehr Mitarbeitern fließen zu rund 10,8 Prozent in die Erhebung ein. 31,6 Prozent der Unternehmen geben an, dass sie seit zehn bis unter 25 Jahren, weitere 28,8 Prozent zwischen 25 bis unter 50 Jahren am Standort ansässig sind. Bei 20,4 Prozent liegt die Ansiedlung sogar bereits 50 Jahre und länger zurück. Hier zeigt sich bereits, welche unternehmensstrategische Bedeutung der Gewerbeflächenwahl in Mainfranken zukommt. Nur 8,8 Prozent entfallen auf Betriebe, deren Niederlassung vor weniger als fünf Jahren erfolgte.

Abbildung 6: Rückläufe der Unternehmensbefragung nach Branchenzugehörigkeit allgemein



Unter den 129 Kommunen, die an der Befragung teilgenommen haben, geben 98 (75,9 Prozent) an, mindestens ein Gewerbegebiet (arrundierte Gewerbefläche mit Baurecht) ausgewiesen zu haben. Auch auf der Landkreisebene überwiegt jeweils die Zahl an Gemeinden, die über mindestens ein Gewerbegebiet verfügen (Abbildung 7). Eine genauere Beschreibung dieser Flächen finden Sie in Kapitel IV.

Abbildung 7: Rückläufe der Befragung von Kommunen nach Gemeinden mit und ohne arrondierten Gewerbegebieten



Quelle: eigene Erhebung



# III. Befragung mainfränkischer Unternehmen

Die Unternehmensbefragung im Rahmen der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken untersucht zwei grundlegende Fragestellungen, die zur Formulierung von Handlungsempfehlungen herangezogen werden:

1. Wie zufrieden sind Unternehmen an ihrem derzeitigen Firmenstandort mit dem Gewerbeflächenangebot und mit der Abstimmung mit der jeweils zuständigen Kommune?
2. Welche Schlussfolgerungen aus der Standortentwicklung von Unternehmen lassen sich auf die kommunale Gewerbeflächenplanung übertragen?

Nachfolgend werden diese Schwerpunkte näher betrachtet.

## A. Zufriedenheit mit lokalen Rahmenbedingungen und Abstimmung mit der Kommune

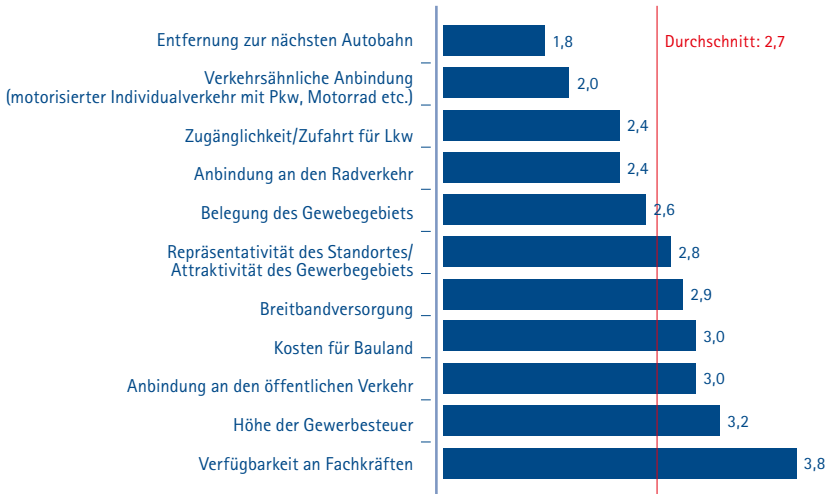
Insgesamt zeigen sich die Unternehmen eher zufrieden mit den Rahmenbedingungen an ihrem Sitz: die Durchschnittsnote über alle abgefragten gewerbeflächenrelevanten Faktoren hinweg beträgt 2,7.<sup>8</sup> Besonders positiv beurteilen Unternehmen verkehrsbezogene Aspekte, wie die Entfernung zur nächsten Autobahn (Note 1,8) oder die allgemeine verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (2,0). Schlechter bewertet wird hingegen die Fachkräfteverfügbarkeit (3,8) sowie die Höhe der Gewerbesteuer (3,2). Auch Faktoren wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Kosten für Bauland (je 3,0) zeigen Schwächen auf (Abbildung 8). Die Ergebnisse ähneln insgesamt den Befunden des IHK-Standort-reports Mainfranken 2016, bei dem jedoch der regionale Fokus im Vordergrund stand und weniger die Situation in einzelnen Gewerbegebieten.<sup>9</sup>

---

8) Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend).

9) IHK Würzburg-Schweinfurt (2017).

Abbildung 8: Bewertung des Unternehmensstandortes



Quelle: eigene Erhebung; Bewertung nach Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend)

Betrachtet man die Bewertungen der Standortfaktoren in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten Mainfrankens werden strukturelle Unterschiede deutlich (Abbildung 9): Besonders die Stadt Würzburg punktet im regionalen Vergleich in Bereichen, die sich in der Gesamtdarstellung der vorhergehenden Abbildung als eher problematisch erwiesen haben. Sowohl in der Verfügbarkeit von Fachkräften (3,5), der Breitbandversorgung (2,4) als auch in der Anbindung an den öffentlichen Verkehr (2,2) erreicht das Oberzentrum die besten Bewertungen. Einzig bei den Kosten für Bauland (3,7) und der verkehrlichen Anbindung der Gewerbeflächen (2,2) zeigen sich Defizite. Auch der Landkreis Kitzingen und die Stadt Schweinfurt heben sich hinsichtlich einiger Faktoren gegen die restlichen mainfränkischen Gebietskörperschaften positiv ab. Insbesondere Aspekte der Verkehrsanbindung sowie die Belegung, Repräsentativität und Attraktivität der Gewerbestandorte erzielen hier gute Zensuren. Strukturelle Probleme werden dagegen in den Landkreisen Main-Spessart, Rhön-Grabfeld und Schweinfurt deutlich. Hier werden im regionalen Vergleich besonders häufig die schlechtesten Schulnoten auf die abgefragten Standortfaktoren vergeben.

Abbildung 9: Bewertung von Unternehmensstandorten nach Gebietskörperschaften

|   | Stadt Würzburg | Stadt Schweinfurt | Lkr. Bad Kissingen | Lkr. Haßberge | Lkr. Kitzingen | Lkr. Main-Spessart | Lkr. Rhön-Grabfeld | Lkr. Schweinfurt | Lkr. Würzburg | Keine Ortsangabe |
|---|----------------|-------------------|--------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------|------------------|
| Entfernung zur nächsten Autobahn  | 1,7            | 1,3               | 1,8                | 1,9           | 1,5            | 2,5                | 1,9                | 2,0              | 1,8           | 2,0              |
| Verkehrliche Anbindung (motorisierter Individualverkehr mit Pkw, Motorrad etc.) | 2,2            | 1,8               | 1,9                | 1,9           | 1,7            | 2,3                | 2,0                | 2,1              | 1,9           | 1,8              |
| Zugänglichkeit/Zufahrt für Lkws   | 2,6            | 2,3               | 2,2                | 2,5           | 2,2            | 2,5                | 2,8                | 2,6              | 2,4           | 2,4              |
| Anbindung an den Radverkehr   | 2,2            | 2,4               | 2,6                | 1,8           | 2,0            | 3,0                | 2,8                | 2,3              | 2,7           | 2,2              |
| Belegung des Gewerbegebiets   | 2,5            | 2,3               | 2,9                | 3,0           | 2,3            | 2,5                | 3,0                | 3,1              | 2,4           | 2,0              |
| Repräsentativität des Standorts/<br>Attraktivität des Gewerbegebiets            | 2,5            | 2,7               | 2,9                | 3,0           | 2,4            | 2,8                | 3,3                | 3,3              | 2,8           | 3,3              |
| Breitbandversorgung   | 2,4            | 2,8               | 2,6                | 3,2           | 3,1            | 3,5                | 2,6                | 2,9              | 3,0           | 3,8              |
| Kosten für Bauland  | 3,7            | 3,4               | 2,7                | 2,7           | 3,2            | 2,8                | 2,6                | 2,8              | 3,0           | 3,0              |
| Anbindung an den öffentlichen Verkehr   | 2,2            | 2,3               | 3,3                | 3,3           | 3,1            | 3,3                | 3,2                | 3,7              | 3,2           | 2,4              |
| Höhe der Gewerbesteuer  | 3,4            | 3,3               | 3,7                | 3,3           | 3,1            | 3,1                | 3,4                | 3,1              | 2,9           | 3,2              |
| Verfügbarkeit an Fachkräften  | 3,5            | 3,9               | 3,8                | 3,7           | 3,9            | 3,7                | 4,0                | 4,3              | 3,6           | 3,5              |

■ Beste Bewertung des jeweiligen Standortfaktors ■ Schlechteste Bewertung des jeweiligen Standortfaktors

Quelle: eigene Erhebung; Bewertung nach Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend)

Neben der Standortzufriedenheit spielt die Abstimmung mit den örtlichen Verwaltungen eine zentrale Rolle für die Attraktivität eines Unternehmensstandortes. Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurde deshalb um eine Bewertung der allgemeinen Kommunikation mit den Kommunen, der Berücksichtigung unternehmerischer Belange in der Gemeindepolitik sowie des Angebots an Servicedienstleistungen mit Schulnoten gebeten (Abbildung 10). Insgesamt fällt das Votum der Unternehmen mit einer Durchschnittsnote von 3,3 über alle abgefragten Aspekte hinweg befriedigend aus. Höhere Zufriedenheit herrscht bei der Abwicklung von Bauanträgen (Note 2,9), dem allgemeinen Informationsaustausch mit der Kommune oder bei der Beratung zu baurechtlichen Fragen (je 3,0). Handlungsbedarf sehen die Unternehmen hingegen bezüglich der Unterstützung bei Fragen der Wirtschaftsförderung, wie der Mitarbeiter- beziehungsweise Fachkräfteakquise (4,1) und der Vermittlung von Fördergeldern und Beratungsangeboten (3,8). Daneben erreicht auch die Berücksichtigung

Abbildung 10: Bewertung von Leistungen kommunaler Verwaltungen



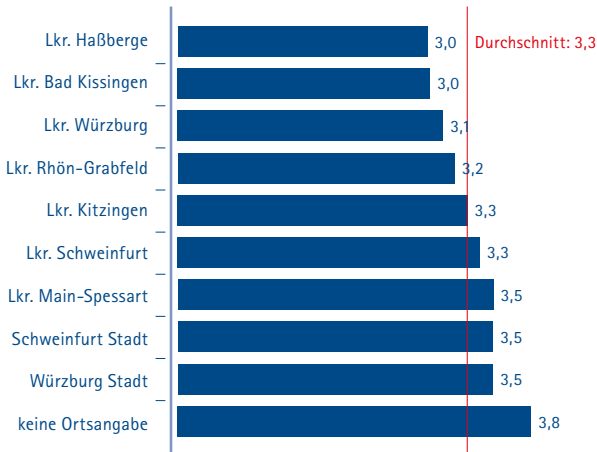
Quelle: eigene Erhebung; Bewertung nach Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend)

der Belange des ortsansässigen Gewerbes bei Fragen der kommunalen Entwicklung nur eine durchschnittliche Bewertung (3,3). Zwar sind Aspekte wie Förderberatungen oder Unterstützung bei der Fachkräftesicherung nicht den hoheitlichen Aufgaben von Kommunen zuzurechnen, dennoch können Kommunen Netzwerke zu regionalen Akteuren institutioneller Art pflegen (zum Beispiel Wirtschaftsförderer, Wirtschaftskammern, Agentur für Arbeit et cetera), um im Bedarfsfall hilfreiche Kontakte zu vermitteln.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass noch Raum für die Verbesserung kommunaler Serviceleistungen für Unternehmen besteht – wobei es geringfügige regionale Unterschiede gibt: Während in den Oberzentren Würzburg und Schweinfurt (je Note 3,5) sowie in den Landkreisen Main-Spessart (3,5) und Schweinfurt (3,4) die Gesamtbewertungen etwas schlechter ausfallen, erreichen die Landkreise Haßberge und Bad Kissingen (je 3,0), Würzburg (3,1) und Rhön-Grabfeld (3,2) Noten, die leicht über dem Durchschnitt liegen (Abbildung 11).



Abbildung 11: Gesamtbewertung von Serviceleistungen kommunaler Verwaltungen nach Gebietskörperschaften



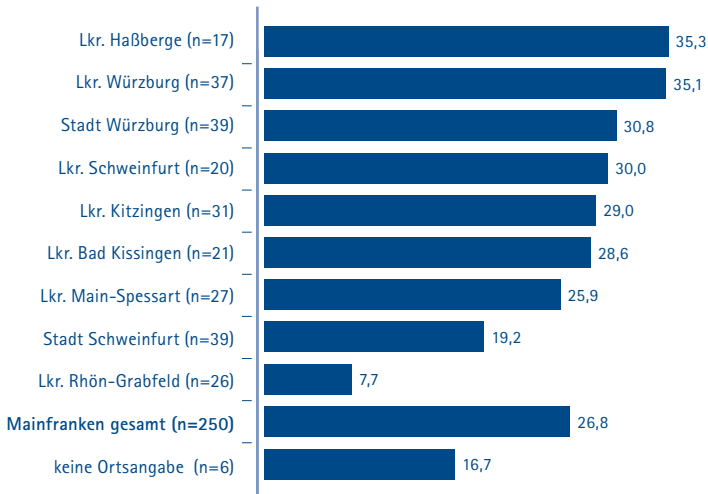
Quelle: eigene Erhebung; Bewertung nach Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend)

## B. Unternehmensentwicklung und Gewerbeflächenbedarf

Gerade in Gewerbegebieten mit geringem Freiflächenpotenzial geraten Expansionsbestrebungen lokaler Betriebe schnell an ihre Grenzen. Im Extremfall bedeutet dies für Betriebe die Notwendigkeit einer Standortverlagerung mit entsprechenden Folgen für die regionale wirtschaftliche Dynamik. Zentrale Frage der Gewerbeflächenanalyse Mainfrankens war, welche Planungen zur Betriebsflächenerweiterung in den letzten beziehungsweise kommenden Jahren bestehen – oder ob Hürden existieren, die diesem Bestreben entgegenstehen.

Acht Unternehmen haben in den vergangenen fünf Jahren ihr Betriebsgelände um durchschnittlich 6.069 Quadratmeter vergrößert. Weiterhin gaben fünf Betriebe an, in den kommenden fünf Jahren ebenso die Erweiterung des Geländes zu planen. Im Mittel soll der Standort dabei um 5.500 Quadratmeter wachsen. Diesem eher geringen Anteil an Unternehmen mit konkret realisierten beziehungsweise geplanten Standorterweiterungen stehen jedoch 67 Unternehmen (26,8 Prozent der Unternehmen) gegenüber, die gerne expandieren würden, denen dies aufgrund bestimmter Hürden allerdings nicht möglich ist. Besonders häufig

Abbildung 12: Hürden der Standorterweiterung in den mainfränkischen Gebietskörperschaften (in Prozent)

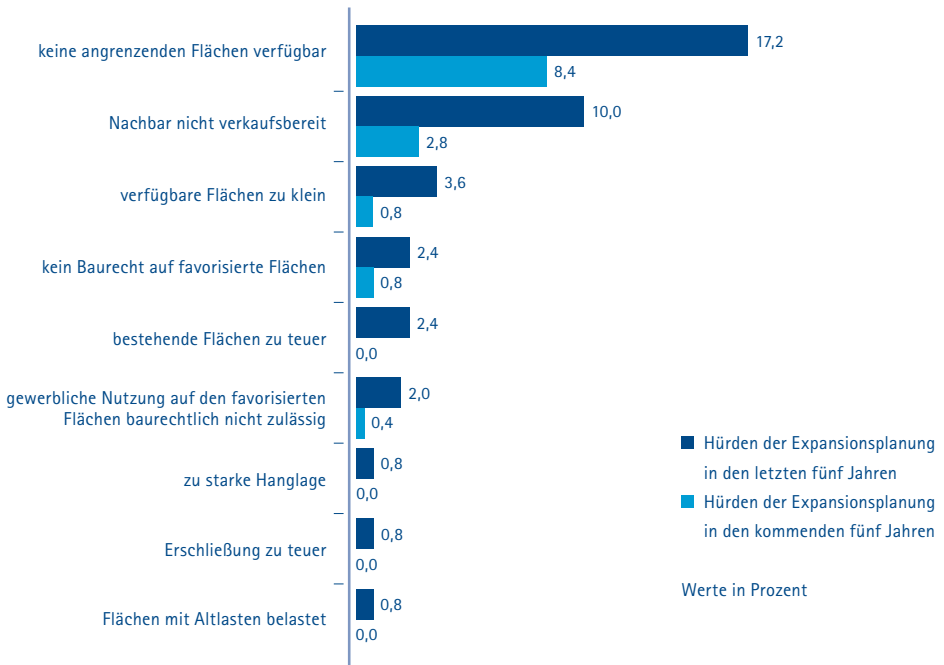


Quelle: eigene Erhebung.

sind diese Unternehmen im Landkreis Haßberge (35,3 Prozent) oder dem Raum Würzburg (Stadt: 30,8 Prozent, Landkreis: 35,1 Prozent) sowie den Landkreisen Schweinfurt (30,0 Prozent), Kitzingen (29,0 Prozent) oder Bad Kissingen (28,6 Prozent) angesiedelt. Am seltensten im regionalen Vergleich wurden Expansionshürden von Unternehmen des Landkreises Rhön-Grabfeld angegeben (7,7 Prozent; Abbildung 12).

Insgesamt unterstreichen die Ergebnisse die hohe Bedeutung der Gewerbeflächenverfügbarkeit für die regionale Dynamik, denn einhergehend mit jeder verhinderten betrieblichen Expansion kann auch potenzielles wirtschaftliches Wachstum nicht entfaltet werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden dargestellt, welche Faktoren im Einzelnen Expansionen in Mainfranken verhindern (Abbildung 13): In den meisten Fällen ist das Fehlen direkt angrenzender Flächen der Hauptgrund für verhinderte Unternehmensexpansion am Firmensitz, doch auch die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer benachbarter Flächen ist sowohl bei gescheiterten Planungen der vergangenen fünf Jahre, wie bei den anstehenden Vorhaben eine häufig genannte Hürde. Hier sollten Kommunen Gewerbeflächenausweisungen prüfen

Abbildung 13: Gründe für verhinderte Firmenexpansionen am bestehenden Unternehmensstandort



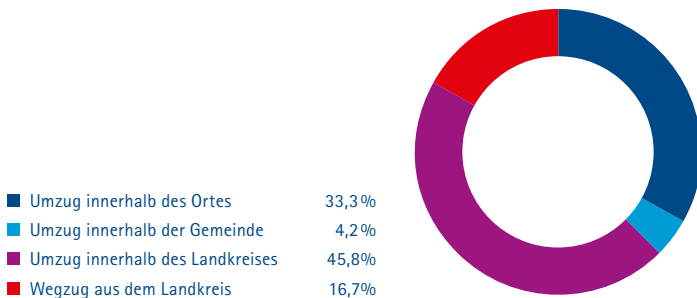
Quelle: eigene Erhebung; Mehrfachnennung möglich, n=250

beziehungsweise als Vermittler fungieren, um der ansässigen Wirtschaft Möglichkeiten zur Unternehmensentwicklung zu eröffnen. Handlungsbedarf besteht ebenso, wenn die verfügbaren Flächen zu klein sind oder für favorisierte Flächen kein Baurecht besteht respektive die gewerbliche Nutzung baurechtlich nicht zulässig ist. Auch in diesen Fällen müssen kommunale Verwaltungen eruieren, ob eine verträgliche Lösung (ggf. Gewerbeflächenausweisungen, Anpassung baurechtlicher Rahmenbedingungen) im Interesse der beteiligten Akteure denkbar ist, um die heimischen Betriebe zu unterstützen und den Standort zu sichern.

Dass das Flächenangebot durchaus wichtig ist, um die Zukunft von Wirtschaftsstandorten zu sichern, zeigt die Frage nach geplanten Verlagerungen des Unternehmenssitzes in den kommenden fünf Jahren: 24 Unternehmen (9,6 Prozent der Unternehmen) geben an, einen

Umzug zu planen, in den meisten Fällen (13 Unternehmen), weil ein entsprechendes Flächenangebot fehlt oder ungeeignet ist. Doch auch Konflikte mit den Nachbarn, der Mangel an geeigneten Fachkräften (je zwei Fälle) oder die ungenügende Breitbandanbindung sind Gründe für Standortverlagerungen. Zwar ziehen einige Unternehmen nur innerhalb des Ortsverbundes (33,3 Prozent) oder des Gemeindegebietes (4,2 Prozent) um, in den meisten Fällen verlieren Kommunen jedoch den Betrieb komplett zugunsten einer anderen Gemeinde im jeweiligen Landkreis (45,8 Prozent) beziehungsweise sogar darüber hinaus (16,7 Prozent; siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: Typisierung der Standortverlagerung von Unternehmen



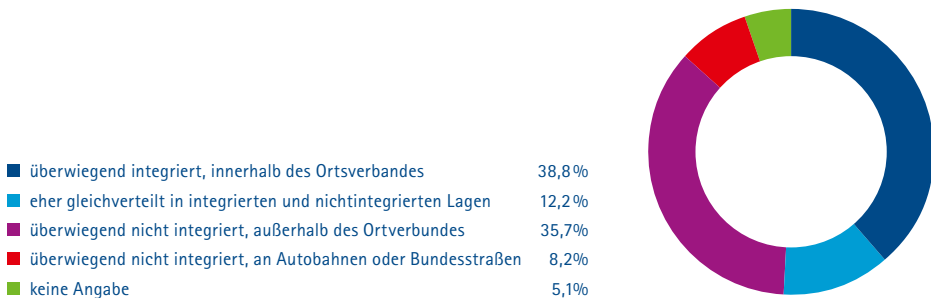
Quelle: eigene Erhebung; n=24.

## IV. Befragung mainfränkischer Kommunen

### A. Gewerbeflächenbestand und offene Potenziale

In den 98 Gemeinden, die im Rahmen der Befragung von Kommunen angaben, eigene Gewerbegebiete ausgewiesen zu haben, befinden sich rund 253 arrundierte Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 2.349,3 Hektar. Dies entspricht einer durchschnittlichen Größe der mainfränkischen Gewerbegebiete von rund neun Hektar. Nur zwei Kommunen geben an, ein interkommunales Gewerbegebiet zu betreiben. Während sich 44 Prozent der Gewerbegebiete in nichtintegrierten Lagen befinden – davon acht Prozent an Autobahnen oder Bundesstraßen – liegen 38,8 Prozent der Flächen in integrierten Lagen innerhalb des Ortsverbundes. 12,2 Prozent der Gemeinden geben an, dass ihre Gewerbegebiete gleichverteilt in integrierten und nichtintegrierten Gewerbegebieten ausgewiesen wurden (Abbildung 15).

Abbildung 15: Lage der Gewerbegebiete

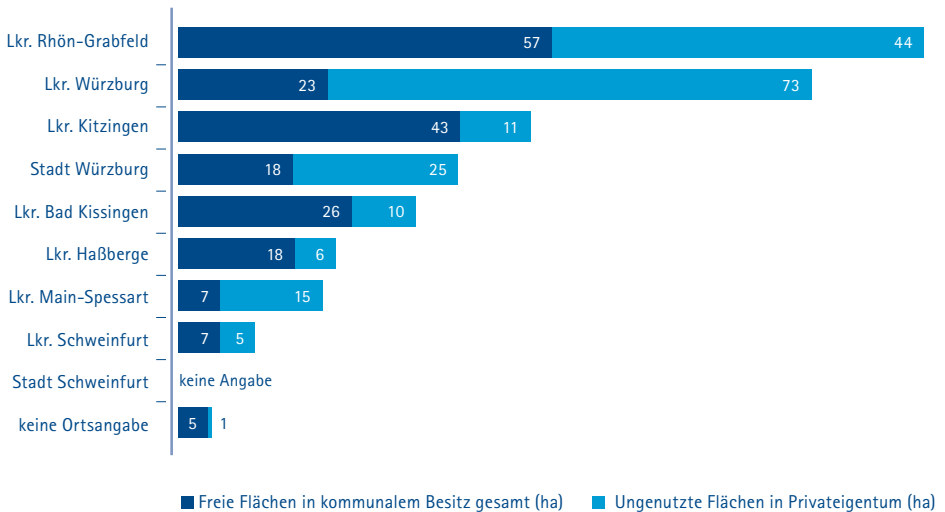


Quelle: eigene Erhebung; n=98

Rund 391 Hektar an Gewerbeflächen sind nach Angaben der teilnehmenden Kommunen noch ungenutzt, jedoch befinden sich nur rund 202 Hektar (51,7 Prozent) in kommunalem Besitz – Flächenpotenziale stehen ansiedlungs- oder expansionswilligen Unternehmen also nicht ohne Weiteres zur Verfügung, was insbesondere bei fehlender Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern zu Problemen führen kann.

Die höchsten Flächenpotenziale befinden sich nach Angaben der beteiligten Kommunen im Landkreis Rhön-Grabfeld: insgesamt 101 Hektar an Gewerbeflächen sind hier verfügbar. Ähnlich hoch ist der ungenutzte Gewerbeflächenbestand im Landkreis Würzburg (96 Hektar). Eher im Mittelfeld befinden sich der Landkreis Kitzingen (54 Hektar), die Stadt Würzburg (43 Hektar) und der Landkreis Bad Kissingen (36 Hektar). Geringer sind die Gewerbeflächenpotenziale in den Landkreisen Haßberge (24 Hektar), Main-Spessart (22 Hektar) und Schweinfurt (12 Hektar). Aus der Stadt Schweinfurt liegt kein Rücklauf vor. Während der Anteil an ungenutzten Gewerbeflächen in kommunalem Besitz in den Landkreisen Kitzingen (80,3 Prozent), Haßberge (74,1 Prozent) und Bad Kissingen (73,3 Prozent) sehr hoch ausfällt, ist die Eigentümerstruktur vor allem in den Landkreisen Würzburg und Main-Spessart sowie der Stadt Würzburg problematisch zu werten, denn die Mehrheit der noch ungenutzten Gewerbeflächen befindet sich hier in Privatbesitz (Abbildung 16).<sup>10</sup>

Abbildung 16: Offene Gewerbeflächenpotenziale in mainfränkischen Landkreisen



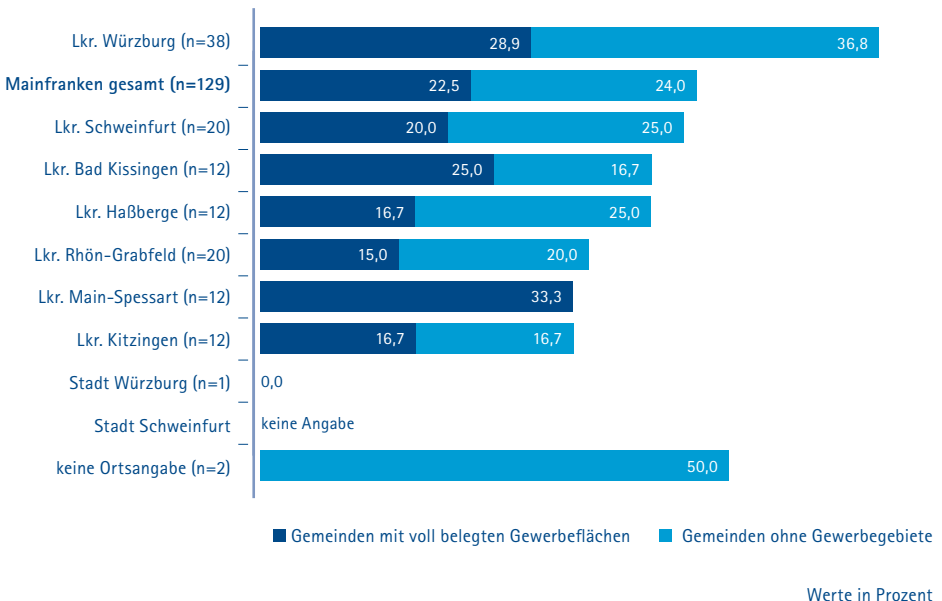
Quelle: eigene Erhebung

<sup>10)</sup> Die Stadt Schweinfurt beteiligte sich nicht an der Befragung.

Mainfrankenweit gibt beinahe jede zweite der Kommunen, die an der Befragung teilgenommen haben, an, dass sie entweder keine Gewerbeflächen ausgewiesen hat (24,0 Prozent), oder, dass alle ausgewiesenen Gewerbeflächen bereits belegt sind (22,5 Prozent). Fehlende Gewerbeflächenpotenziale fallen vor allem im Landkreis Würzburg auf: 65,7 Prozent der Gemeinden haben hier keine Flächenreserven mehr frei. Doch auch in den übrigen Landkreisen bestehen in mindestens jeder dritten Gemeinde keine Gewerbeflächenpotenziale mehr, was die Ansiedlung neuer Unternehmen erschwert (Abbildung 17).

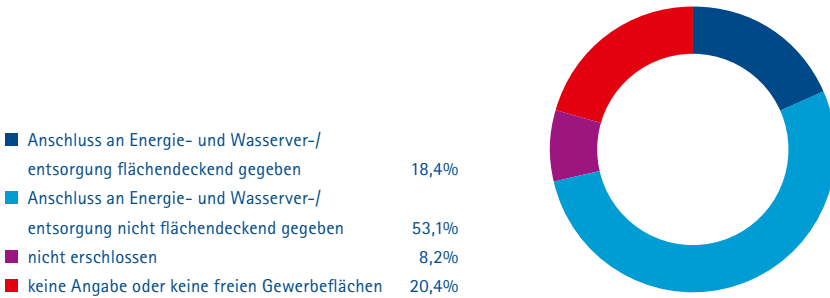
Neben der teils problematischen generellen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zeigen sich auch im Erschließungszustand Mängel. So geben nur 18,4 Prozent der Kommunen mit Gewerbegebieten an, dass alle dort frei verfügbaren Gewerbeflächen bereits voll erschlossen sind, in weiteren 53,1 Prozent der Gemeinden ist immerhin ein Teil der freien Flächen am Energie- und Wassernetz angeschlossen (Abbildung 18). Auch bei der Breitbandversorgung

Abbildung 17: Fehlende Gewerbeflächenpotenziale nach Landkreisen



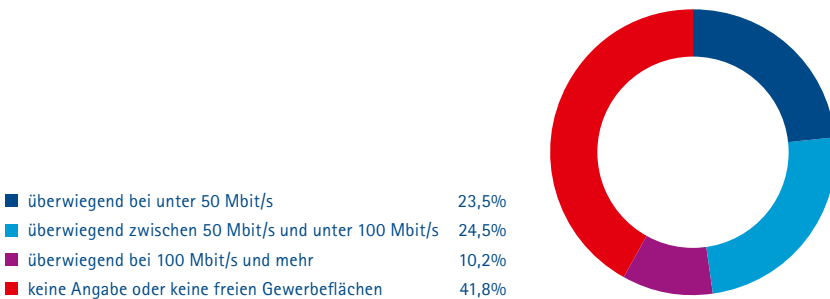
der beziehbaren Gewerbeflächen sind Defizite festzustellen: nur in 24,5 Prozent der Gemeinden stehen schnelle Internetanschlüsse mit über 50 Mbit/s beziehungsweise in weiteren 10,2 Prozent mit über 100 Mbit/s zur Verfügung.

Abbildung 18: Erschließungsstand frei verfügbarer Gewerbeflächen



Quelle: eigene Erhebung; n=98

Abbildung 19: Ausbaustand der Breitbandanschlüsse im Download



Quelle: eigene Erhebung; n=98

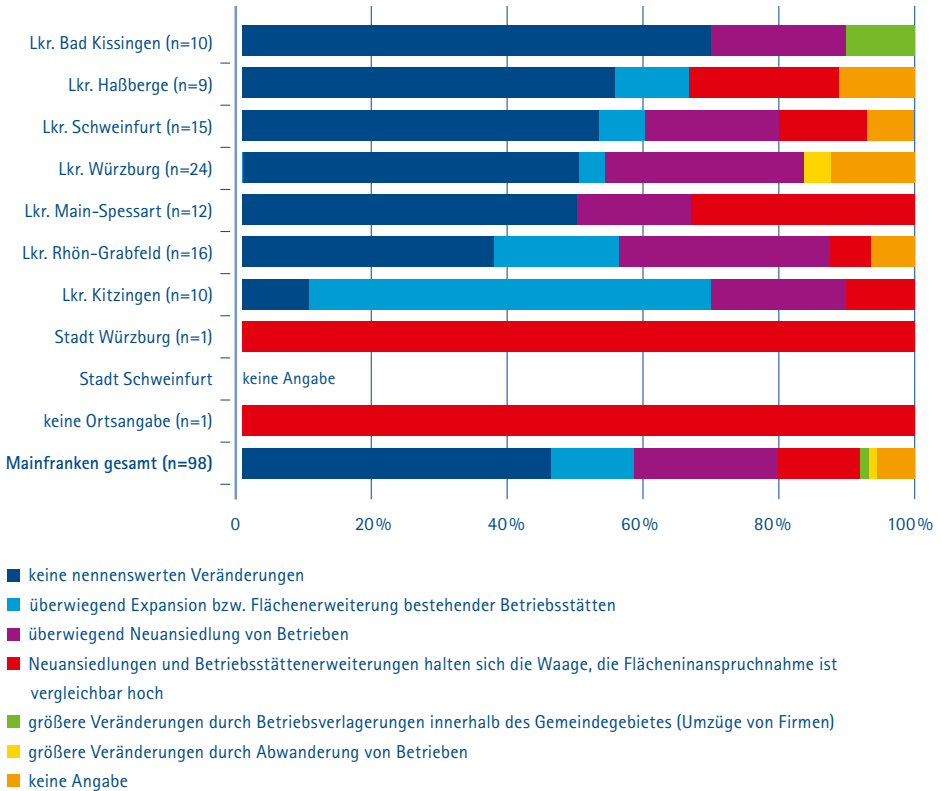


Gerade in Konversionsgebieten können Altlasten die Ansiedlung von Unternehmen erschweren. Hier lassen die Ergebnisse der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken jedoch keine eindeutigen Aussagen zu. Zwar geben 86,7 Prozent der Kommunen mit Gewerbegebieten an, dass keine Belastungen in ihrem Gemeindegebiet bekannt sind (auch nicht durch Kampfmittel), offen bleibt jedoch, ob die Areale auch auf mögliche Bodenkontaminierungen untersucht wurden. 13,3 Prozent haben die Frage nicht beantwortet.

## **B. Bewertung des Gewerbeflächenangebots**

Neben der Beschreibung der aktuellen Struktur des Gewerbeflächenangebots ist insbesondere interessant, wie sich dieses rückblickend verändert hat. Hierzu wurden Gemeinden mit ausgewiesenen Gewerbegebieten nach Ursachen befragt, die in den vergangenen zehn Jahren Einfluss auf die Nutzung und Auslastung der Flächen genommen haben (Abbildung 20). Mainfrankenweit berichten 33,6 Prozent der Kommunen, dass sich Veränderungen der Flächeninanspruchnahme insbesondere aufgrund der Neuansiedlung von Unternehmen oder Erweiterungen lokaler Betriebe ergeben haben. Besonders die Flächenerweiterung ansässiger Unternehmen spielt hierbei mit 21,4 Prozent eine wichtige Rolle. Eher seltener sind hingegen Veränderungen auf dem kommunalen Gewerbeflächenmarkt durch Umzüge innerhalb des Gemeindegebiets oder Abwanderung von Unternehmen (jeweils rund ein Prozent). Insgesamt sprechen diese Zahlen für die Attraktivität des mainfränkischen Wirtschaftsraums sowie für die Standorttreue der regionalen Wirtschaft. Einzig im Landkreis Würzburg geben 4,2 Prozent an, dass abgewanderte Firmen größere Veränderungen auf dem Gewerbeflächenmarkt ausgelöst haben – dieser Wert beruht jedoch auf der Angabe einer einzelnen Gemeinde. Gleichzeitig berichten 29,2 Prozent der Gemeinden mit ausgewiesenen Gewerbegebieten im Landkreis Würzburg von Neuansiedlungen beziehungsweise 4,2 Prozent von Unternehmensexpansionen und belegen so eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Umland des Oberzentrums Würzburg. Auffällig ist eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Landkreis Kitzingen: hier geben insgesamt 80,0 Prozent der Gemeinden an, dass Betriebsstättenerweiterungen (60,0 Prozent) beziehungsweise Neuansiedlungen (20,0 Prozent) Einfluss auf den Gewerbeflächenmarkt genommen haben. Hier spielt die erfolgreiche Vermarktung von Konversionsflächen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Kitzingen eine bedeutende Rolle mit Strahlkraft für den Gesamtlandkreis. Eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen zeichnet sich auch im Landkreis Rhön-Grabfeld ab: insgesamt 50,1 Prozent der Kommunen mit Gewerbeflächen berichten von Veränderungen auf dem Gewerbeflächenmarkt aufgrund von Unternehmenszuzügen und -expansionen.

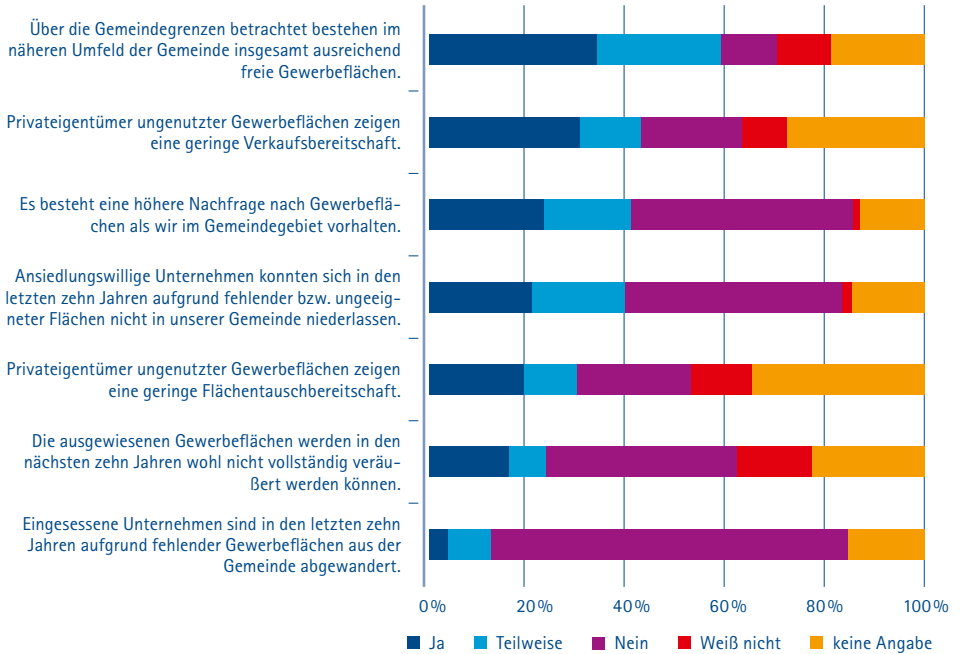
Abbildung 20: Gewerbeflächenentwicklung in den letzten zehn Jahren



Quelle: eigene Erhebung

Analog zur Unternehmensbefragung wurden auch die 98 Kommunen mit eigenen Gewerbegebieten nach einer Bewertung des Gewerbeflächenangebots gefragt. 33,7 Prozent dieser Gemeinden stimmen der Aussage zu, dass im näheren Umfeld der Gemeinde das Flächenangebot ausreichend ist, weitere 25,5 Prozent pflichten dem teilweise bei. 16,3 Prozent der Kommunen befürchten, dass die verfügbaren Gewerbeflächen in den nächsten zehn Jahren nicht veräußert werden können. Dennoch geben ebenso 23,5 Prozent an, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen das vorgehaltene Angebot übersteigt. Bei 21,4 Prozent der Kommunen führte dies in den vergangenen zehn Jahren sogar schon dazu, dass ansiedlungswillige

Abbildung 21: Bewertung des Gewerbeflächenangebots durch Kommunen



Quelle: eigene Erhebung; n=98

Unternehmen sich nicht niederlassen konnten. 4,1 Prozent geben an, dass Unternehmen in diesem Zeitraum aufgrund des mangelnden Angebots aus dem Gemeindegebiet abwanderten. Ein Problem ist neben dem reinen Flächenangebot außerdem die geringe Verkaufs- und Tauschbereitschaft von Privateigentümern ungenutzter Flächen. 30,6 Prozent beziehungsweise 19,4 Prozent stimmen dieser Aussage zu (Abbildung 21).

Abbildung 22: Probleme auf dem Gewerbeflächenmarkt nach Landkreisen

|                           | Nachfrage liegt über dem<br>Gewerbeflächenangebot | verhinderte Firmenansied-<br>lung mangels Flächen in<br>den letzten zehn Jahren | geringe Verkaufsbereit-<br>schaft von Privateigen-<br>tümern |
|---------------------------|---|---|--|
| Stadt Würzburg (n=1)      | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%   |
| Stadt Schweinfurt         | keine Angabe                                      |   |  |
| Lkr. Bad Kissingen (n=10) | 20,0%   | 30,0%   | 40,0%  |
| Lkr. Rhön-Grabfeld (n=16) | 6,3%  | 18,8%   | 37,5%  |
| Lkr. Haßberge (n=9)       | 33,3%   | 22,2%   | 22,2%  |
| Lkr. Main-Spessart (n=12) | 58,3%   | 58,3%   | 58,3%  |
| Lkr. Kitzingen (n=10)     | 60,0%   | 20,0%   | 40,0%  |
| Lkr. Würzburg (n=24)      | 54,2%   | 62,5%   | 54,2%  |
| Lkr. Schweinfurt (n=15)   | 40,0%   | 33,3%   | 26,7%  |
| Keine Ortsangabe (n=1)    | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%   |
| Mainfranken gesamt (n=98) | 40,0%   | 39,8%   | 42,9%  |

■ Werte über dem mainfränkischen Durchschnitt    ■ Werte nahe dem mainfränkischen Durchschnitt

Quelle: eigene Erhebung; Summen der Angaben „ja“ und „teilweise“

Auf Ebene der Gebietskörperschaften lassen sich die Aussagen zur vorhergehenden Abbildung regional noch spezifizieren (Abbildung 22; Summen der Angaben „ja“ und „teilweise“):

- In Stadt und Landkreis Würzburg sowie den Landkreisen Kitzingen und Main-Spessart liegt der Anteil an Gemeinden, in denen die Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht durch das Angebot gedeckt werden kann, über dem mainfränkischen Mittel. Im Landkreis Schweinfurt entspricht die Bewertung in etwa dem Durchschnitt.
- Überdurchschnittlich hoch in Stadt und Landkreis Würzburg sowie dem Landkreis Main-Spessart ist außerdem auch der Anteil an Kommunen, deren zu geringes Gewerbeflächenangebot in den vergangenen zehn Jahren die Niederlassung ansiedlungswilliger Unternehmen verhindert hat.
- Auch der Anteil verkaufsunwilliger Privateigentümer ist hier im regionalen Vergleich sehr hoch. Probleme zeichnen sich daneben im Landkreis Kitzingen, aber auch im Norden Mainfrankens in den Landkreisen Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld ab.

Insgesamt zeigt sich also, dass vor allem der Süden Mainfrankens Probleme bei der Deckung des Bedarfs der Wirtschaft an Gewerbeflächen hat. Besonders im Verflechtungsraum des

Oberzentrums Würzburg zeichnet sich Handlungsbedarf ab: hier sind konkrete Strategien zur Entwicklung des Gewerbeflächenangebots erforderlich.

### C. Vermarktung freier Gewerbeflächen und Preisgestaltung

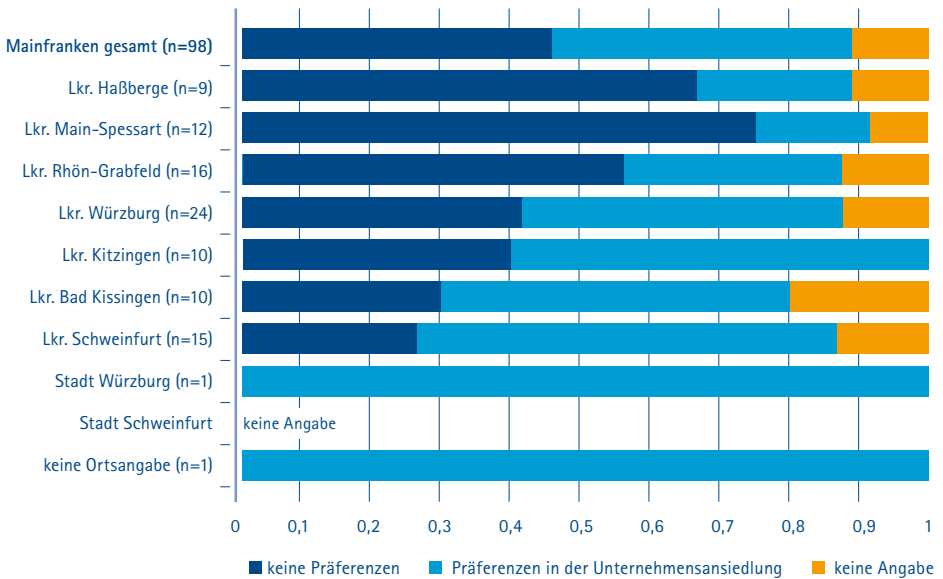
Kommunen können über verschiedene Instrumente, etwa über die Bauleitplanung, Vermarktung oder Wirtschaftsförderung, aktiv Einfluss auf die Niederlassung von Unternehmen in ihren Gewerbegebieten nehmen. Zwar kann dies zur Diversifizierung von Wirtschaftsstandorten beitragen und so die Krisenresistenz erhöhen, problematisch sind solche Strategien jedoch, wenn ansiedlungswillige Firmen an allzu restriktiven Vorgaben scheitern und den Wunschstandort nicht realisieren können. Um zu ermitteln, wie weit verbreitet derartige Strategien unter mainfränkischen Kommunen sind beziehungsweise wie sich diese inhaltlich gestalten, wurde im Rahmen der Erhebung gefragt, wie sich die aktuelle Unternehmensstruktur in den Gemeindegebieten konstituiert und welche Unternehmen zukünftig schwerpunktmäßig angesiedelt werden sollen. Die Ergebnisse der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken zeigen, dass beinahe die Hälfte (45,9 Prozent) der mainfränkischen Kommunen mit ausgewiesenen Gewerbegebieten keine Präferenzen äußern, welche Unternehmen schwerpunktmäßig am Standort angesiedelt werden sollen, 42,9 Prozent geben jedoch entsprechende Wünsche an. In räumlich differenzierter Betrachtung werden allerdings regionale Unterschiede ersichtlich. Vor allem in den Landkreisen Schweinfurt und Kitzingen (je 60,0 Prozent der beteiligten Kreisgemeinden) sowie der Stadt Würzburg werden mehrheitlich Erwartungen an die Ansiedlung von Unternehmen geknüpft (Abbildung 23).<sup>12</sup> Betont werden muss jedoch, dass im Rahmen der Erhebung nicht gefragt wurde, wie restriktiv die angegebenen Präferenzen umgesetzt werden.

Zur Spezifizierung, in welcher Form Abweichungen zwischen der aktuellen und der gewünschten Wirtschaftsstrukturen in den in Abbildung 23 dargestellten 42 Gemeinden mit Präferenzen in der Unternehmensansiedlung bestehen, können Angaben dieser Kommunen hinsichtlich bestehender beziehungsweise erwarteter Unternehmensgröße und Branchenstruktur weiter differenziert werden. Derzeit ist der Unternehmensbestand in den betroffenen Gewerbegebieten überwiegend durch Klein- und Kleinstbetriebe geprägt: 83,3 Prozent der Kommunen geben an, dass am Standort eher Unternehmen mit unter 50 Mitarbeitern nieder-

---

<sup>12</sup>) Sieben Kommunen gaben an, keine Präferenz zu haben, nannten aber konkrete Vorstellungen zu Unternehmensansiedlungen. Diese werden in der Abbildung den Gemeinden mit „Präferenzen in der Unternehmensansiedlung“ zugerechnet.

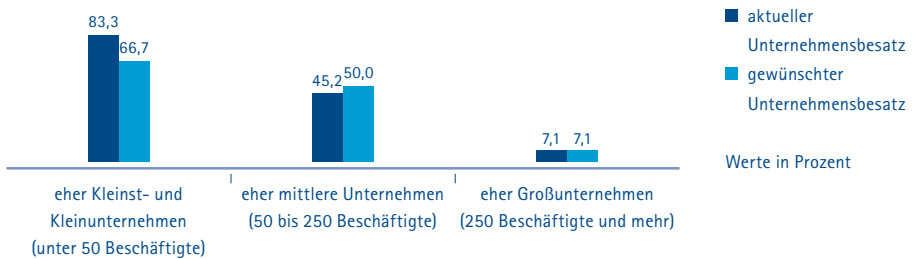
Abbildung 23: Präferenzen der Unternehmensansiedlung



Quelle: eigene Erhebung

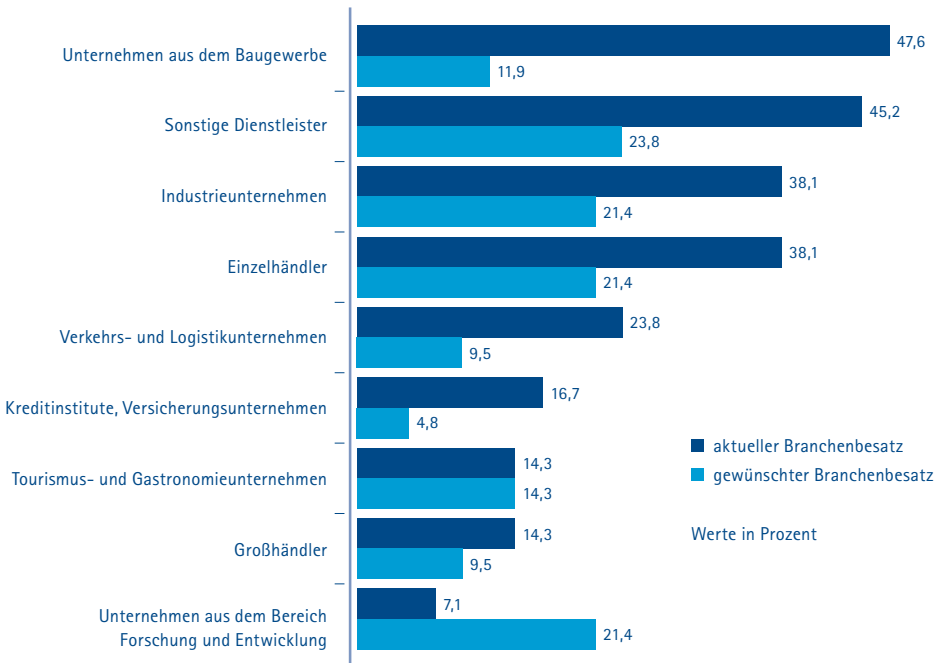
gelassen sind. Mittelgroße Unternehmen mit 50 bis unter 250 Mitarbeitern oder Großunternehmen mit einem Personalstamm von 250 und mehr Personen sind seltener (45,2 Prozent beziehungsweise 7,1 Prozent). Bei der Frage welche Unternehmen die Kommunen zukünftig schwerpunktmäßig ansiedeln möchten, ist eine Präferenz zugunsten mittelgroßer Unternehmen erkennbar, die zulasten von Klein- und Kleinstunternehmen geht (Abbildung 24). Noch deutlichere Abweichungen zwischen der aktuellen und der gewünschten Unternehmensstruktur werden bei einer Unterscheidung nach Branchengruppen ersichtlich: Während der Bestand an Tourismus- und Gastronomieunternehmen erhalten bleiben soll, erhoffen sich Gemeinden, die ihre Wirtschaftsstruktur in bestehenden Gewerbegebieten ändern möchten, insbesondere die stärkere Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung. Weniger stark ist das Interesse an einer (weiteren) Niederlassung von Betrieben aus dem Baugewerbe, von sonstigen Dienstleistern, Industrieunternehmen, Einzelhändlern, Verkehrs- und Logistikunternehmen sowie Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen (Abbildung 25).

Abbildung 24: Aktuelle und gewünschte Betriebsgrößen in mainfränkischen Gewerbegebieten



Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 25: Aktuelle und gewünschte Branchengruppen in mainfränkischen Gewerbegebieten



Quelle: eigene Erhebung; n=42; Mehrfachnennung möglich

Neben Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung sind auch Vermarktungsstrategien verkäuflicher Gewerbeflächen ein wichtiges Element des Matchingprozesses zwischen Unternehmen und Kommunen, denn nur über eine zielgerichtete und effektive Außenkommunikation können interessierte Betriebe für den jeweiligen Standort akquiriert werden. Als wichtigsten Vermarktungskanal benennen Gemeinden die eigene Homepage (53,1 Prozent). Daneben erfolgt die Bewerbung in einigen Gemeinden auch über den jeweiligen Landkreis (27,6 Prozent). Andere Strategien finden nur vereinzelt Anwendung. Praktisch keine Rolle in der Gewerbeflächenvermarktung spielen Zeitungsannoncen oder gewerbliche Immobilienportale, auch werden nur selten Mitarbeiter schwerpunktmäßig für diese Aufgabe eingesetzt. Weitestgehend ungenutzt werden ferner die vor allem im ländlichen Raum Mainfrankens stark ausgebauten Institutionen interkommunaler Kooperationen, wie Regionalmanagements oder kommunale Allianzen. Abseits einer starken Konzentration der Vermarktungsstrategie auf nur wenige mediale Kanäle und die mangelnde Nutzung bestehender Netzwerke fällt außerdem negativ auf, dass rund ein Drittel der Kommunen (33,7 Prozent) angibt, die eigenen Gewerbeflächen überhaupt nicht gezielt zu vermarkten. In Einzelfällen als „sonstige Vermarktungsstrategien“ genannt wurden Anfragen beim Ersten Bürgermeister, Kooperationen mit Unternehmen und die Präsentation über Plattformen, wie das IHK-Standortportal Bayern (ehemals SISBY), die eigens eingerichtete Immobilienbörse einer Verwaltungsgemeinschaft sowie das Bayerische Straßeninformationssystem BAYSIS<sup>13</sup> (Abbildung 26).

Nicht nur Gewerbeflächen, sondern auch Gewerbebrachen können eine interessante Option für ansiedlungswillige Unternehmen darstellen. Häufig ist die Vermittlung dieser Objekte jedoch problematisch, da die vorgegebene Gebäudesubstanz nicht den Vorstellungen möglicher Interessenten entspricht. Umso mehr Aufwand ist erforderlich, um die Unternehmen für die Revitalisierung leerstehender Gewerbegebäude zu gewinnen. Aus diesem Grund wurden Kommunen im Rahmen der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken gefragt, ob sie Eigentümer von Gewerbebrachen aktiv bei Maßnahmen zur Nachnutzung beziehungsweise Wiederbelebung unterstützen (Abbildung 27): 20,9 Prozent der Kommunen tun dies nicht, 27,1 Prozent nehmen aktiv Kontakt zu potenziell interessierten Unternehmern auf, um die fraglichen Objekte zu bewerben. Sonstige Vermarktungs- beziehungsweise Unterstützungsangebote spielen keine bedeutende Rolle.<sup>14</sup>

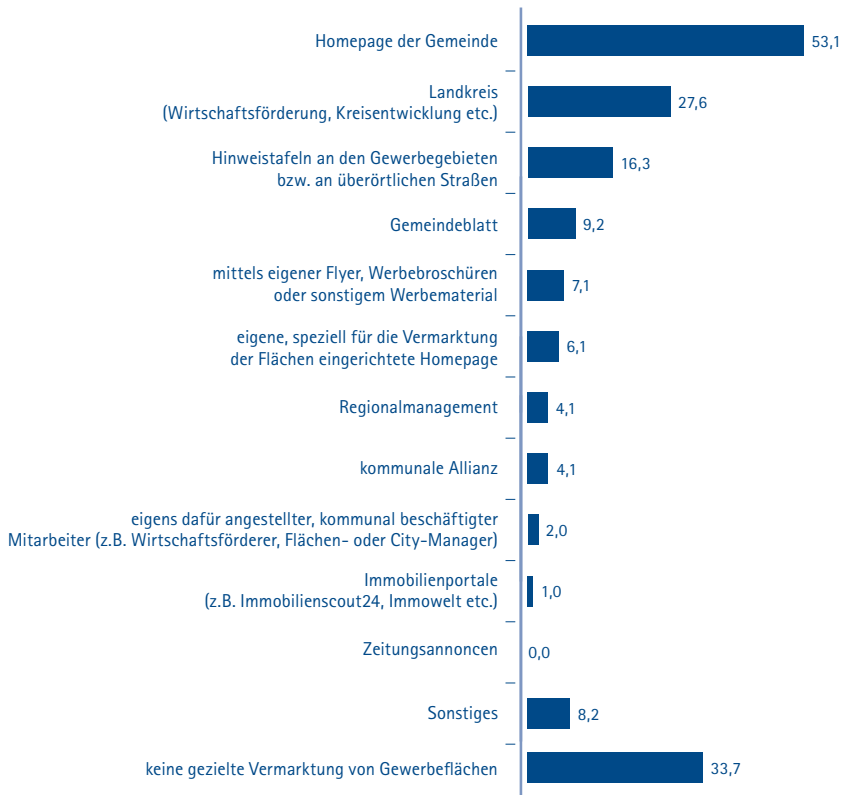
---

13) Da BAYSIS keine Vermarktungsplattform für Gewerbeflächen darstellt, ist wohl ebenfalls das IHK-Standortportal Bayern gemeint.

14) Gefragt wurden sowohl Gemeinden mit als auch ohne ausgewiesene Gewerbegebiete.

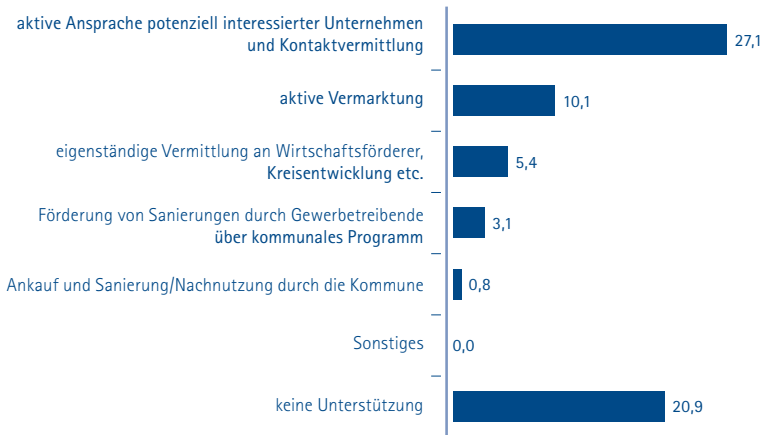


Abbildung 26: Vermarktungskanäle für kommunale Gewerbeflächen (in Prozent)



Quelle: eigene Erhebung

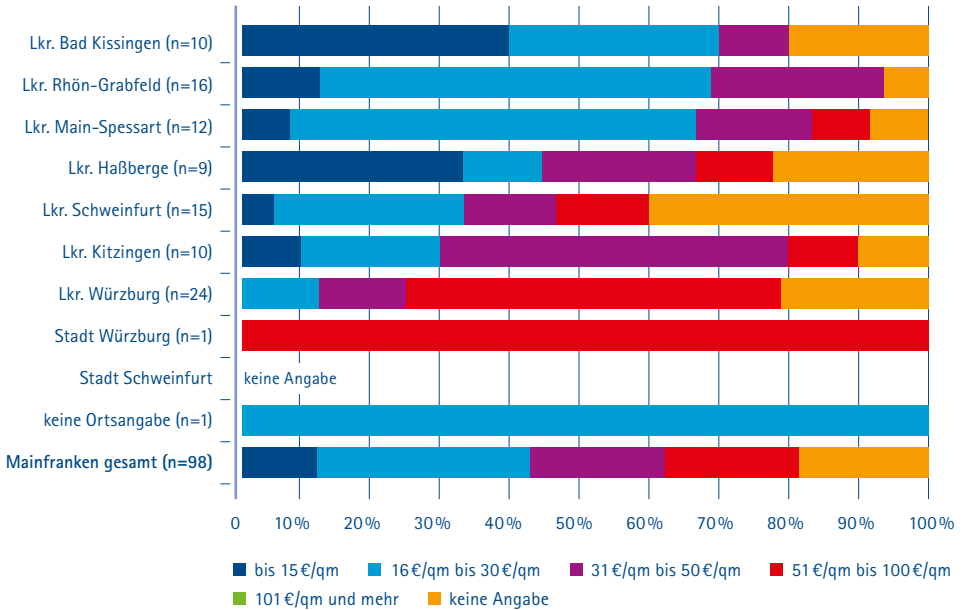
Abbildung 27: Unterstützung von Eigentümern leerstehender Gewerbegebäude bei der Wiederbelebung (in Prozent)



Quelle: eigene Erhebung; n=129

Bei den Kaufpreisen für kommunale Gewerbeflächen zeigt sich mainfrankenweit ein relativ ausgeglichenes Bild (Abbildung 28), wobei die Kosten pro Quadratmeter in allen Gemeinden, die an der Befragung teilgenommen haben, im Durchschnitt maximal bei 100 Euro liegen. Günstiger sind Gewerbeflächen in den Landkreisen Bad Kissingen, Rhön-Grabfeld und Main-Spessart. Jeweils über 50 Prozent der Kommunen bieten ihren verkäuflichen Gewerbebestand hier für höchstens 30 Euro pro Quadratmeter an. Hochpreisiger sind vor allem die Gewerbeflächen in und um Würzburg: in Stadt und Landkreis werden mehrheitlich 51 Euro bis 100 Euro pro Quadratmeter als Verkaufspreis genannt. Eher im Mittelfeld liegen die Landkreise Kitzingen und Haßberge. Im Landkreis Schweinfurt ist die Preisstruktur verhältnismäßig ausgeglichen, wobei 40,0 Prozent der beteiligten Kommunen dieser Gebietskörperschaft keine Angaben machten. Zu betonen ist allerdings, dass die Preisgestaltung der Kommunen weniger angebot- und nachfragegesteuert wird, als vielmehr unterschiedlich hohen Erschließungskosten zum Zeitpunkt der Ausweisung geschuldet ist. Ältere Gewerbegebiete können daher aufgrund geringerer Planungs- und Entstehungskosten weitaus günstiger veräußert werden, als neue.

Abbildung 28: Kaufpreise für kommunale Gewerbeflächen

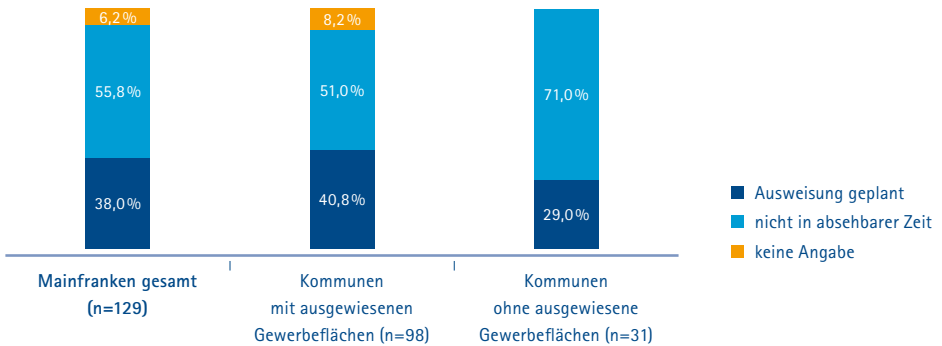


Quelle: eigene Ergebnisse

## D. Geplante Gewerbeflächenentwicklung

Mainfrankenweit planen 38,0 Prozent der 129 Kommunen, die an der Befragung teilgenommen haben, die erneute beziehungsweise erstmalige Ausweisung von Gewerbeflächen. Größere Unterschiede gibt es beim Vergleich der Gemeinden mit und ohne aktuellem Gewerbeflächenbestand: Während 40,8 Prozent der Kommunen, die bereits Gewerbeflächen ausgewiesen haben, eine Erweiterung planen, liegt der Anteil an Gemeinden, die erstmals eine Ausweisung beabsichtigen, nur bei 29,0 Prozent (Abbildung 29). Die Rücknahme von Gewerbegebieten spielt hingegen – auch in Gemeinden mit geringer Nachfrage – keine Rolle: 93,9 Prozent der Kommunen mit ausgewiesenen Gewerbegebieten planen keine Umwidmung ungenutzter Gewerbeflächen, weitere 6,1 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Abbildung 29: Geplante Gewerbeflächenausweisung allgemein



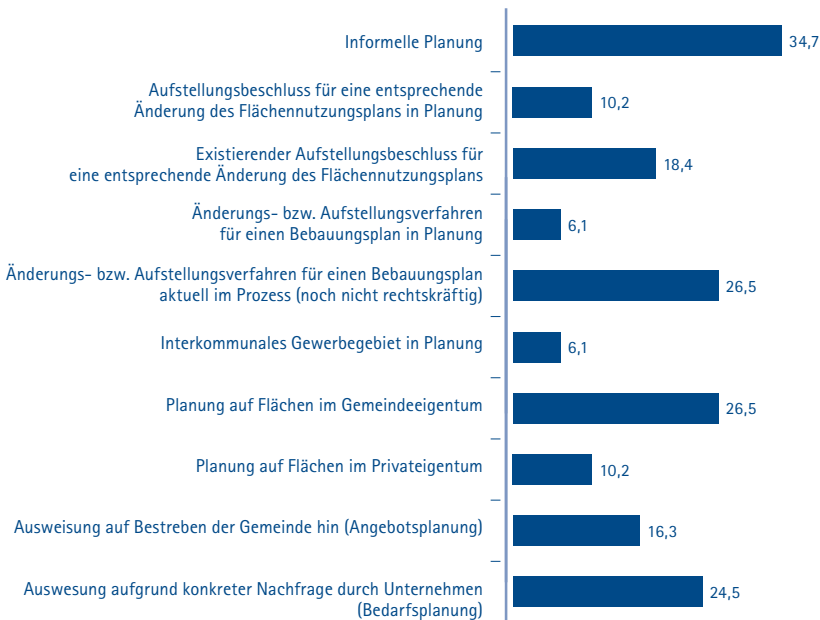
Quelle: eigene Erhebung

Hinsichtlich des Fortschrittes geplanter Flächenausweisungen ergibt sich ein heterogenes Bild (Abbildung 30): Knapp über ein Drittel der 35 Kommunen, die erneut oder erstmals die Ausweisung von Gewerbeflächen plant, befindet sich aktuell noch in der informellen Vorplanung. 10,2 Prozent arbeiten an einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans, bei 18,4 liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss vor. Deutlich weiter ist der Planungsfortschritt bei den Änderungs- beziehungsweise Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen: 6,1 Prozent der ausweisungswilligen Kommunen befinden sich hier in der Vorbereitung, bei 26,5 Prozent läuft das Verfahren, der Bebauungsplan ist aber noch nicht rechtskräftig. Lediglich 6,1 Prozent planen ein interkommunales Gewerbegebiet. Die Ausweisung soll mehrheitlich auf gemeindeeigenem Grund erfolgen (26,5 Prozent gegenüber 10,2 Prozent Planung auf Flächen im Privateigentum). Anlass für das Planungsverfahren sind außerdem stärker konkrete Anfragen von Unternehmen (24,5 Prozent) im Vergleich zu einer rein proaktiven Angebotsplanung der Kommunen (16,3 Prozent).

Nicht immer verläuft die Angebots- und Bedarfsplanung im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung reibungslos. So berichten 34,9 Prozent der Kommunen von Problemen beim Ankauf geeigneter Flächen von Privateigentümern, meist aufgrund der generell fehlenden Verkaufsbereitschaft beziehungsweise einer zu hohen Preisvorstellung (im Detail siehe Abbildung 32). Auch zu geringe Flächenpotenziale im Gemeindegebiet verhindern häufig die Ausweisung (31,0 Prozent). 23,3 Prozent berichten von einer zu geringen Nachfrage nach

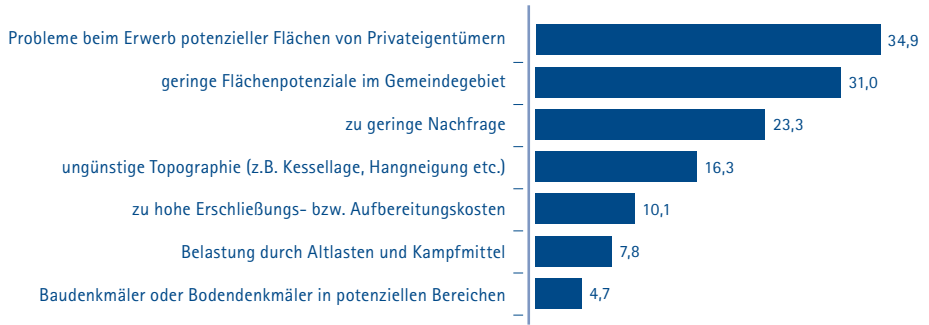
Gewerbeflächen in der Gemeinde, bei 16,3 Prozent erschwert die problematische Topographie die Entwicklung (Abbildung 31). Weitere Faktoren spielen regional betrachtet eine eher untergeordnete Rolle, können jedoch lokal massiven Einfluss auf Planungsabsichten nehmen. So sind Fälle in Mainfranken von finanziellen Belastungen und zeitliche Verzögerungen aufgrund von Auflagen der Denkmalpflege (Bodendenkmäler) oder des Artenschutzes (zum Beispiel durch Feldhamster im Planungsgebiet) bekannt.

Abbildung 30: Stand der geplanten Gewerbeflächenausweisung (in Prozent)



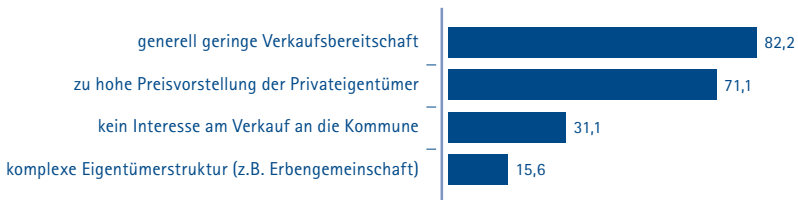
Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 31: Probleme bei der Planung von Gewerbeflächenausweisungen (in Prozent)



Quelle: eigene Erhebung; n=129, Mehrfachnennung möglich

Abbildung 32: Detaillierte Betrachtung von Problemen beim Erwerb potenzieller Flächen von Privateigentümern (in Prozent)



Quelle: eigene Erhebung; n=45, Mehrfachnennung möglich

## V. Handlungsempfehlungen

Zusammenfassend lassen sich aus den Ergebnissen der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken einige Vorschläge ableiten, die zur Verbesserung der Angebotssituation in der Region beitragen können. Die Handlungsempfehlungen richten sich an Kommunen und die übergeordneten politischen Entscheidungsebenen. Einen Überblick gibt Abbildung 33:

Abbildung 33: Detaillierte Betrachtung von Problemen beim Erwerb potenzieller Flächen von Privateigentümern

| Handlungsempfehlungen |   |
|-----------------------|---|
| 1.                    | Den Dialog mit Unternehmen suchen.  |
| 2.                    | Netzwerke zu regionalen Akteuren nutzen.  |
| 3.                    | Rahmenbedingungen für Unternehmen prüfen.   |
| 4.                    | Bestehende Gewerbeflächen ertüchtigen.  |
| 5.                    | Expansionshürden ermitteln und abbauen.   |
| 6.                    | Privateigentümer ungenutzter Gewerbeflächen sensibilisieren und Planungsinstrumente prüfen. |
| 7.                    | Potenzial interkommunaler Gewerbegebiete prüfen.  |
| 8.                    | Restriktive Ansiedlungsstrategien vermeiden.  |
| 9.                    | Flächenmarketing verbessern.  |
| 10.                   | Potenzial von Gebäudeerständen prüfen.  |
| 11.                   | Kommunen bei Gewerbeflächenentwicklung unterstützen.  |
| 12.                   | Auflagen und Pflichten bei Gewerbeflächenausweisungen prüfen.                               |

Im Folgenden werden die Empfehlungen im Einzelnen erläutert.

### Handlungsempfehlungen an Kommunen

#### 1. Den Dialog mit Unternehmen suchen

Mehrheitlich wünschen sich die befragten Unternehmen, dass Kommunen stärker den **Dialog mit ansässigen Betrieben** pflegen, um sowohl die Standortentwicklung wie auch die Servicequalität besser auf die Bedürfnisse und Herausforderungen der lokalen Wirtschaft auszurichten. Insbesondere die Bewertungen von Baulandpreisen und Gewerbesteuerhebesätzen (Abbildung 8) machen deutlich, dass Unternehmen ihre Abgaben an die zuständige Kommune mit konkreten Erwartungen verknüpfen. Mängel, etwa in der Infrastruktur oder im Bereich kommunaler Basisaufgaben (siehe Bewertung der Breitbandversorgung und Anbindung an

den öffentlichen Verkehr in Abbildung 8 und 9), senken die Standortattraktivität. Gewerbeflächenentwicklung sollte immer in **Abstimmung mit der ansässigen Unternehmerschaft** erfolgen, damit die Bedarfs- und Angebotsplanung inklusive Bauleitplanung zukunftsfähige Strukturen erzeugt. Auch **zuziehende Unternehmen und Start-ups** sollten unabhängig ihrer Unternehmensgröße und Branchenzugehörigkeit **möglichst frühzeitig in den Austausch eingebunden werden**, um sie langfristig an den Standort zu binden.

## 2. Netzwerke zu regionalen Akteuren nutzen

Neben dem Dialog mit den Unternehmen vor Ort sollten außerdem auch die **Netzwerke zu institutionalisierten regionalen Akteuren** genutzt werden (Wirtschaftsförderung, Wirtschaftskammern, Agenturen für Arbeit et cetera), um Unternehmen bei Anliegen zu helfen, die über hoheitliche Aufgaben hinausgehen. Unterstützung durch die örtlichen Kommunen erwarten Unternehmen beispielsweise im Bereich der Fachkräfteakquise sowie der Vermittlung von Fördergeldern und Beratungsangeboten. Die Vermittlung von Kontakten an geeignete Stellen hilft, die Servicequalität der Gemeinden für Unternehmen zu verbessern. Dabei sollten Kommunen proaktiv auf ansässige Betriebe zugehen (Handlungsempfehlung 1).

## 3. Rahmenbedingungen für Unternehmen prüfen

**Strukturelle Defizite in räumlich differenzierter Betrachtung** zeigen sich gemäß Bewertung der Unternehmen insbesondere in den Landkreisen Main-Spessart, Rhön-Grabfeld und Schweinfurt (siehe Abbildung 9). Hier empfiehlt sich eine tiefergehende Analyse der infrastrukturellen beziehungsweise gewerbeflächenbezogenen Rahmenbedingungen für Unternehmen.

## 4. Bestehende Gewerbeflächen ertüchtigen

Der **Erschließungszustand freier Gewerbeflächen in kommunalem Besitz** ist von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich ausgeprägt. 61,3 Prozent der Kommunen geben an, dass ihre Gewerbeflächen gar nicht oder nicht flächendeckend an das Energie- und Wasserver beziehungsweise -entsorgungsnetz angeschlossen sind. Zudem stehen Unternehmen in nur 34,5 Prozent der Kommunen Breitbandanschlüsse mit 50 Mbit/s und schneller im Download zur Verfügung. Dies erschwert im Bedarfsfall nicht nur die schnelle Unternehmensansiedlung beziehungsweise -expansion, auch mangelt es an Preistransparenz, da vor dem Erwerb unsicher ist, wie stark Erschließungskosten ein geplantes Bauvorhaben zusätzlich verteuern.



## 5. Expansionshürden ermitteln und abbauen

26,8 Prozent der Unternehmen geben an, dass **Expansionshürden** die Entwicklung am Standort beeinträchtigen. Besonders häufig fehlen angrenzende Flächen, doch auch die mangelnde Verkaufsbereitschaft von Nachbarn wird als Hauptgrund angeführt (Abbildung 12). Überdurchschnittlich häufig bestehen Hürden der Standorterweiterungen in Gemeinden der Landkreise Haßberge und Würzburg, der Stadt Würzburg sowie den Landkreisen Schweinfurt, Kitzingen und Bad Kissingen (Abbildung 13). Gemeindeverwaltungen sollten daher proaktiv auf Unternehmen zugehen, Expansionsabsichten ermitteln und über Instrumente der kommunalen Planung (insbesondere Bauleitplanung) unterstützend einwirken.

## 6. Privateigentümer ungenutzter Gewerbeflächen sensibilisieren und Planungsinstrumente prüfen

Auch Kommunen benennen die **mangelnde Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern** als Herausforderung für die Gewerbeflächenentwicklung. Besonders problematisch ist die Situation in den Landkreisen Würzburg und Main-Spessart sowie der Stadt Würzburg, da hier der Anteil an ungenutzten Gewerbeflächen in Privatbesitz deutlich über den frei verfügbaren Flächen in kommunalem Eigentum liegt (Abbildung 16). Doch auch im Bereich der bayerischen Rhön und dem Landkreis Kitzingen bemängeln Verwaltungen die Bereitschaft privater Eigentümer, ihre ungenutzten Flächen zu veräußern (Abbildung 22). Betroffene Gemeinden sollten evaluieren, welche planungs- und vertragsrechtlichen Möglichkeiten bestehen, um Flächenpotenziale auch in privater Hand zu aktivieren. Zu prüfen wäre beispielsweise:

- Bestehen **Rückkaufrechte** auf veräußerte, jedoch ungenutzte Flächen?
- Kann die Einführung eines **Bauzwangs** in Kaufverträgen den Rückerwerb bei Nichtnutzung künftig erleichtern?
- Lassen sich über **Flächentausch** nachfragegerechte Angebote generieren?

Kommunen sollten außerdem moderierend unterstützen, wenn Unternehmen Probleme mit Eigentümern ungenutzter benachbarter Flächen haben, die Expansionsplänen entgegenstehen. Gemäß der grundgesetzlich verankerten Feststellung „Eigentum verpflichtet“ (Art. 14 Abs. 2 GG) muss Privateigentümern ihre Verantwortung gegenüber der Gemeinde, der Gesellschaft und letztlich ebenso der Wirtschaft verdeutlicht werden.

## 7. Potenzial interkommunaler Gewerbegebiete prüfen

Besonders in Stadt und Landkreis Würzburg sowie den Landkreisen Main-Spessart, Kitzingen und Bad Kissingen geben Kommunen überdurchschnittlich häufig an, dass ausgewiesene

Gewerbeflächen voll belegt sind (Abbildung 17), beziehungsweise dass das bestehende Flächenangebot der Nachfrage nicht gerecht wird (Abbildung 22). Besteht im Gemeindegebiet darüber hinaus ein geringes Flächenpotenzial, empfiehlt sich zu prüfen, ob die **Planung eines interkommunalen Gewerbegebiets** sinnvoll ist: Aktuell geben lediglich rund sechs Prozent der an der Befragung beteiligten mainfränkischen Kommunen an, ein interkommunales Gewerbegebiet ausweisen zu wollen. Gerade mit Blick auf die Ressourceneffizienz (zum Beispiel Kosten, Personal, Marketing) bietet diese Planungsvariante viele Vorteile für kooperationswillige Gemeinden. Womöglich stellen auch die zahlreichen kommunalen Allianzen in Mainfranken eine gute Plattform dar, um kooperative Ansätze der Gewerbeflächenentwicklung zu verwirklichen.

### 8. Restriktive Ansiedlungsstrategien vermeiden

Zwar ist zu begrüßen, dass Kommunen gewillt sind, über Ansiedlungsstrategien die Diversifizierung des Wirtschaftsstandortes voranzutreiben (Abbildungen 23 bis 25), jedoch darf hieraus keine Hürde für Unternehmen erwachsen, die expandieren oder sich neu niederlassen wollen. Ein Fokus auf die Ansiedlung von Unternehmen mit Schwerpunkt in Forschung und Entwicklung ist nicht für jede Gemeinde sinnvoll, da die Zahl solcher „High Potentials“ gering ist. Kommunen sollten vielmehr je nach Situation darüber nachdenken, dass auch ein **gesunder Unternehmensgrößen- und Branchenmix im Gemeindegebiet** krisensichere Arbeitsplätze schaffen kann.

### 9. Flächenmarketing verbessern

Deutliche Defizite belegen die Ergebnisse der Studie in der **Vermarktung von Gewerbeflächen**: Über ein Drittel der Kommunen (34 Prozent) betreibt kein gezieltes Gewerbeflächenmarketing. In den übrigen Gemeinden läuft die Bewerbung überwiegend über die eigene Homepage (53 Prozent) oder punktuell über den Landkreis (28 Prozent; Abbildung 26). Insbesondere Kommunen, die Probleme haben ihre bestehenden Gewerbeflächen mittelfristig zu veräußern (siehe Abbildung 21), sollten sinnvolle Vermarktungsstrategien erarbeiten. Dabei sollten jedoch keine Doppelstrukturen aufgebaut werden, sondern vielmehr bestehende Angebote genutzt und regelmäßig gepflegt werden (zum Beispiel IHK-Standortportal Bayern; siehe Kapitel VI). Eine breite Streuung über mehrere Kanäle kann ebenso sinnvoll sein, wie eine zielgruppenorientierte respektive aktive Ansprache. Auch sollten kooperative Strukturen, beispielsweise auf Ebene von Verwaltungsgemeinschaften, kommunalen Allianzen oder Regionalmanagements intensiver genutzt werden, um gemeindeübergreifende Aufmerksamkeit zu erzeugen.

## 10. Potenzial von Gebäudeleerständen prüfen

Neben Gewerbeflächen können **auch leerstehende Gebäude** genutzt werden, um Unternehmen anzusiedeln. Im Sinne der Innenentwicklung gewinnt die Gemeinde hierdurch doppelt: Leerstand setzt sich nicht im Ortsbild fest, die Flächeninanspruchnahme am Ortsrand kann verhindert werden. Aus dieser Überlegung heraus ergeben sich mehrere Handlungsempfehlungen:

- Gemeinden sollten ein **aktives Flächenmanagement** betreiben, um Unternehmensanfragen sowohl zu verfügbaren Gewerbeflächen als auch zu geeigneten Leerstände beantworten zu können.
- Verkäufliche Leerstände sollten ebenso wie Gewerbeflächen **zielgerichtet vermarktet** werden (zum Beispiel über das IHK-Standortportal Bayern).
- Die Wiederbelebung ungenutzter Leerstände durch Unternehmen könnte ferner durch **kommunale Förderprogramme** unterstützt werden.

## Handlungsempfehlungen an übergeordnete politische Entscheidungsebenen

### 11. Kommunen bei Gewerbeflächenentwicklung unterstützen

Ogbleich die Gewerbeflächenentwicklung der gemeindlichen Planungshoheit unterliegt, lassen sich aus den oben beschriebenen Handlungserfordernissen auf kommunaler Ebene auch Maßnahmen erkennen, die seitens übergeordneter politischer Entscheidungsträger begleitend ergriffen werden können, um Wirtschaftsstandorte zu stärken. Hierzu zählen:

- a. Die **Forcierung des Infrastrukturausbaus** (zum Beispiel Reduzierung von Defiziten im Erschließungszustand und dem Breitbandausbau; siehe Abbildungen 18 und 19),
- b. der **Ausbau planungsrechtlicher Instrumente zur Aktivierung ungenutzter Gewerbeflächen in Privathand** sowie
- c. die **stärkere Förderung interkommunaler Gewerbegebiete**.

### 12. Auflagen und Pflichten bei Gewerbeflächenausweisungen prüfen

Generell gilt zu prüfen, **welche Auflagen und Pflichten sinnvoll und zeitgemäß** für moderne Unternehmen sind, um die Gewerbeflächenentwicklung nicht unnötig zu behindern. Neben den in Kapitel IV D angesprochenen Beispielen im Bereich der Denkmalpflege und des Artenschutzes betrifft dies etwa Grenzwerte bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen oder den Immissionsschutz.

## VI. IHK–Standortportal Bayern

Der eigene Unternehmensstandort – egal ob angemietet oder käuflich erworben – ist ein wichtiger Baustein der betrieblichen Existenz. Ein zentrales Instrument, um Unternehmen bei der Suche nach der geeigneten Immobilie oder Gewerbefläche zu unterstützen, ist das „IHK-Standortportal Bayern“ ([www.standortportal.bayern](http://www.standortportal.bayern)), das ein umfassendes Servicepaket für Betriebsgründungen, -verlagerungen oder -erweiterungen bietet. Auch für Vermieter oder Verkäufer von Gewerbeimmobilien und -flächen ist das IHK-Standortportal Bayern eine interessante Plattform.

### Vorteile des IHK–Standortportals Bayern:

- kostenlose Recherche mit aktuellen, verlässlichen und flächendeckenden Daten
- einfach, schnell und zuverlässig Gewerbeflächen- und Immobilien sowie Technologie- und Gründerzentren in Bayern suchen und finden
- anschauliche Darstellung wichtiger Standortinformationen über interaktive Karten
- einfacher Standort-Check über die Vergleichsfunktion bei Gewerbeflächen und -immobilien
- detailliertes Exposé mit allen Standort-, Wirtschafts- und Fachdaten
- Informationen über die baurechtlichen Gegebenheiten vor Ort und die laufenden Bauleitplanverfahren
- qualifiziertes Netzwerk aus kompetenten Beratern und Ansprechpartnern
- eine große Strahlkraft: Zwischen 7.000 und 10.000 Nutzer pro Monat<sup>15</sup>

Auch für Kommunen bietet das IHK-Standortportal Bayern viele Vorteile: Über die Anwendung „StandortportalRegional“ können eingepflegte Daten zu Gewerbeflächen oder -immobilien auf dem Internetauftritt jeder Kommune, Landkreis oder Region dargestellt werden. Auf diese Weise können Kommunen ohne eine eigene Gewerbeflächen/-immobiliendatenbank ein aktives Flächenmanagement betreiben und im Sinne einer effizienten Wirtschaftsförderung individuell auf der eigenen Homepage präsentieren.<sup>16</sup>

---

15) Quelle: <http://standortportal.bayern/de/wir-ueber-uns/das-ihk-standortportal-fuer-bayern.jsp>

16) Quelle: <http://standortportal.bayern/de/wir-ueber-uns/SISBYregional.jsp>



## VII. Anhang

### Selektionsgrundlage der Unternehmensbefragung nach Branchen

| WZ 2008 Code | WZ 2008 - Bezeichnung   |
|--------------|---|
| 01.3*        | Betrieb von Baumschulen sowie Anbau von Pflanzen zu Vermehrungszwecken                            |
| 08.1*        | Gewinnung von Natursteinen, Kies, Sand, Ton und Kaolin  |
| 08.9*        | Sonstiger Bergbau; Gewinnung von Steinen und Erden a. n. g.                                       |
| 09.9*        | Erbringung von Dienstleistungen für den sonstigen Bergbau und die Gewinnung von Steinen und Erden |
| 10*          | Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln   |
| 11*          | Getränkeherstellung   |
| 12*          | Tabakverarbeitung   |
| 13*          | Herstellung von Textilien   |
| 14*          | Herstellung von Bekleidung  |
| 15*          | Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen   |
| 16*          | Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)                                  |
| 17*          | Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus  |
| 18*          | Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern   |
| 19*          | Kokerei und Mineralölverarbeitung   |
| 20*          | Herstellung von chemischen Erzeugnissen   |
| 21*          | Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen   |
| 22*          | Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren  |
| 23*          | Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden                   |
| 24*          | Metallerzeugung und -bearbeitung  |
| 25*          | Herstellung von Metallerzeugnissen  |
| 26*          | Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen              |
| 27*          | Herstellung von elektrischen Ausrüstungen   |
| 28*          | Maschinenbau  |
| 29*          | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen   |
| 30*          | Sonstiger Fahrzeugbau   |
| 31*          | Herstellung von Möbeln  |
| 32*          | Herstellung von sonstigen Waren   |
| 33*          | Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen   |
| 35*          | Energieversorgung   |
| 36*          | Wasserversorgung  |
| 37*          | Abwasserentsorgung  |
| 38*          | Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung                                  |
| 39*          | Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung                                     |

|        |  |
|--------|--|
| 41*    | Hochbau  |
| 42*    | Tiefbau  |
| 43*    | Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe                                |
| 45*    | Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen                                 |
| 46*    | Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)   |
| 47*    | Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)   |
| 49*    | Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen   |
| 50*    | Schifffahrt  |
| 51*    | Luftfahrt  |
| 52*    | Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr                                      |
| 53*    | Post-, Kurier- und Expressdienste  |
| 58*    | Verlagswesen   |
| 59*    | Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios und Verlegen von Musik |
| 60*    | Rundfunkveranstalter   |
| 61*    | Telekommunikation  |
| 62*    | Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie  |
| 63*    | Informationsdienstleistungen   |
| 65*    | Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)                              |
| 66*    | Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten   |
| 68*    | Grundstücks- und Wohnungswesen   |
| 69*    | Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung   |
| 70*    | Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung                                   |
| 71*    | Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung                        |
| 72*    | Forschung und Entwicklung  |
| 73*    | Werbung und Marktforschung   |
| 74*    | Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten  |
| 75     | Veterinärwesen   |
| 77*    | Vermietung von beweglichen Sachen  |
| 78*    | Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften   |
| 80*    | Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien  |
| 81*    | Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau   |
| 82*    | Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen a. n. g.                 |
| 93.13* | Fitnesszentren   |
| 95*    | Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern  |
| 96*    | Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen   |

\* = inklusive untergeordnete Schlüsselnummern.

a.n.g. = anderweitig nicht genannt





**B: Fragen zur Unternehmensentwicklung am Standort**

B1. Haben Sie in den letzten fünf Jahren Ihr Betriebsgelände vergrößert?

Ja, das Betriebsgelände wurde um \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> erweitert.

Nein.

Falls nein: Warum nicht?

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kein Bedarf/kein Interesse.     | <input type="checkbox"/> Keine angrenzenden Flächen verfügbar.                          | <input type="checkbox"/> Erschließung zu teuer.   |
| <input type="checkbox"/> Bestehende Flächen zu teuer.    | <input type="checkbox"/> Kein Baurecht auf favorisierten Flächen.                       | <input type="checkbox"/> Zu starke Hanglage.  |
| <input type="checkbox"/> Nachbar nicht verkaufsbereit.   | <input type="checkbox"/> Widerstand aus der Nachbarschaft bzw. seitens der Bürgerschaft | <input type="checkbox"/> Zuschnitt angrenzender Flächen ungeeignet.                                     |
| <input type="checkbox"/> Verfügbare Flächen zu klein.    | <input type="checkbox"/> Keine Zugänglichkeit für Lkw.                                  | <input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung auf den favorisierten Flächen baurechtlich nicht zulässig. |
| <input type="checkbox"/> Flächen mit Altlasten belastet. | <input type="checkbox"/> Keine Angaben/Weiß nicht.                                      |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges, nämlich:             |   |   |

B2. Planen Sie in den nächsten fünf Jahren einen Ausbau am derzeitigen Unternehmensstandort?

Ja, das Betriebsgelände soll um \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> erweitert werden.

Weiß nicht/noch nicht absehbar.

Nein.

Falls nein: Warum nicht?

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kein Bedarf/kein Interesse.     | <input type="checkbox"/> Keine angrenzenden Flächen verfügbar.                          | <input type="checkbox"/> Erschließung zu teuer.   |
| <input type="checkbox"/> Bestehende Flächen zu teuer.    | <input type="checkbox"/> Kein Baurecht auf favorisierten Flächen.                       | <input type="checkbox"/> Zu starke Hanglage.  |
| <input type="checkbox"/> Nachbar nicht verkaufsbereit.   | <input type="checkbox"/> Widerstand aus der Nachbarschaft bzw. seitens der Bürgerschaft | <input type="checkbox"/> Zuschnitt angrenzender Flächen ungeeignet.                                     |
| <input type="checkbox"/> Verfügbare Flächen zu klein.    | <input type="checkbox"/> Keine Zugänglichkeit für Lkw.                                  | <input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung auf den favorisierten Flächen baurechtlich nicht zulässig. |
| <input type="checkbox"/> Flächen mit Altlasten belastet. | <input type="checkbox"/> Keine Angaben/Weiß nicht.                                      |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges, nämlich:             |   |   |

### B3. Planen Sie in den nächsten fünf Jahren eine Verlagerung des derzeitigen Unternehmensstandorts?

- Ja. → Weiter mit Frage B4.       Nein. → Weiter mit Frage C1.

### B4. Wohin werden Sie Ihren Firmenstandort verlagern?

- Umzug innerhalb des Ortes       Umzug innerhalb des Landkreises  
 Umzug innerhalb der Gemeinde       Wegzug aus dem Landkreis

### B5. Was sind Ihre Gründe für die Verlagerung des Firmenstandortes?

- Fehlende bzw. ungeeignete Flächen für Expansion       Konflikte mit der Nachbarschaft/Bürgerschaft       Schlechte überörtliche Verkehrsanbindung  
 Finde keine geeigneten Mitarbeiter       Keine Zugänglichkeit für Lkw       Breitbandanbindung ungenügend  
 Anderer Grund, nämlich:

## C: Fragen zu Ihrem Unternehmen

### C1. Wie lange besteht Ihr Unternehmen am derzeitigen Standort? (Bitte nennen Sie die Jahreszahl)

Seit \_\_\_\_\_

### C2. Wie viele Mitarbeiter beschäftigt Ihr Unternehmen?

- Unter 10 Beschäftigte       50 bis unter 250 Beschäftigte  
 10 bis unter 50 Beschäftigte       250 Beschäftigte und mehr

### C3. Welcher Branche ist Ihr Unternehmen zuzuordnen (Hauptbetätigungsfeld)?

- Baugewerbe       Tourismus und Gastronomie       Verkehr und Logistik  
 Einzelhandel       Kreditinstitute, Versicherungsgewerbe       Sonstige Dienstleistungen  
 Großhandel       Industrie

## Fragebogen der Gemeindebefragung

### A: Fragen zu bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet

A1. Befinden sich Gewerbegebiete (arrundierte Flächen) in Ihrer Gemeinde?

- Ja. → Weiter mit Frage A2.       Nein. → Weiter mit Frage B1.

A2. Betreiben Sie ein aktives Flächenmanagement?

- Ja.       Nein.

A3: Wann erfolgte die Erschließung Ihrer Gewerbegebiete und wie groß sind diese?

|                        | Anzahl der Gewerbegebiete | Fläche (in ha) |
|------------------------|---------------------------|----------------|
| bis 1969               | _____                     | _____          |
| zwischen 1970 und 1989 | _____                     | _____          |
| zwischen 1990 und 1999 | _____                     | _____          |
| zwischen 2000 und 2009 | _____                     | _____          |
| seit 2010              | _____                     | _____          |

A4. Betreiben Sie ein interkommunales Gewerbegebiet?

- Ja, mit der/den Gemeinde/n \_\_\_\_\_ auf einer Fläche von \_\_\_\_\_ ha.
- Nein.

A5. Wie groß sind die noch ungenutzten, aber sofort verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet? (Angabe in ha).

Freie Flächen in kommunalem Besitz gesamt \_\_\_\_\_ ha

davon freie Konversionsflächen \_\_\_\_\_ ha

Ungenutzte Flächen in Privateigentum \_\_\_\_\_ ha

- Derzeit sind alle Gewerbeflächen belegt. Es existieren keine frei verfügbaren Flächen.

A6. Wie würden Sie die Lage Ihrer Gewerbegebiete beschreiben?

- Überwiegend integriert, innerhalb des Ortsverbundes.       Eher gleichverteilt in integrierten und nichtintegrierten Lagen.
- Überwiegend nicht integriert, außerhalb des Ortsverbundes.       Überwiegend nicht integriert, an Autobahnen oder Bundesstraßen

## A7. Bitte beschreiben Sie die Erschließung Ihrer freien Gewerbeflächen. (Mehrfachantworten möglich)

- Die derzeit freien Gewerbeflächen sind nicht erschlossen.
- Anschluss an Energie- und Wasserver-/entsorgung flächendeckend gegeben.
- Anschluss an Energie- und Wasserver-/entsorgung nicht flächendeckend gegeben.
- Internetanbindung (Download) überwiegend bei unter 50 Mbit/s.
- Internetanbindung (Download) überwiegend zwischen 50 und unter 100 Mbit/s.
- Internetanbindung (Download) überwiegend bei 100 Mbit/s und mehr.

## A8. Sind auf den Gewerbeflächen Kontaminierungen durch Altlasten bekannt (auch Kampfmittel)?

- Keine Belastung bekannt.  Ja, \_\_\_\_\_ ha sind betroffen

## A9. Wie viele leerstehende Gewerbebrachen (Gebäude) gibt es in Ihrer Gemeinde?

Leerstehende Hauptgebäude \_\_\_\_\_

Teilleerstände bzw. Hauptgebäude mit Restnutzung \_\_\_\_\_

## A10. Zu welchen Preisen veräußern Sie kommunale Gewerbeflächen?

- bis 15€/qm.  16€/qm bis 30€/qm.  31€/qm bis 50€/qm.
- 51€/qm bis 100€/qm.  101€/qm bis 200€/qm.  über 200€/qm.

## A11. Bitte charakterisieren Sie die Entwicklung Ihrer Gewerbegebiete in den letzten zehn Jahren. (Mehrfachnennung möglich)

- Keine nennenswerten Veränderungen.  Überwiegend Neuan siedlung von Betrieben.
- Überwiegend Expansion bzw. Flächen erweiterung bestehender Betriebsstätten.  Neuan siedlungen und Betriebsstätten erweiterungen halten sich die Waage, die Flächeninanspruchnahme ist vergleichbar hoch.
- Größere Veränderungen durch Betriebsverlagerungen innerhalb des Gemeindegebietes (Umzüge von Firmen).  
Falls ja: Resultieren hieraus Leerstände?  Ja.  Nein.
- Größere Veränderungen durch Abwanderung von Betrieben.  
Falls ja: Resultieren hieraus Leerstände?  Ja.  Nein.

## A12. Wie erfolgt die Vermarktung verfügbarer Gewerbeflächen? (Mehrfachnennung möglich)

- Wir betreiben keine gezielte Vermarktung von Gewerbeflächen.  Über die Homepage der Gemeinde.
- Im Gemeindeblatt.  Mittels eigener Flyer, Werbeschürten oder sonstigem Werbematerial.
- Über Hinweistafeln an den Gewerbegebieten bzw. an überörtlichen Straßen.  Über eine eigene, speziell für die Vermarktung der Flächen eingerichtete Homepage.
- Über Immobilienportale (z.B. Immobilienscout24, Immowelt etc.).  Mit Hilfe eines eigens dafür angestellten, kommunal beschäftigten Mitarbeiter (z.B. Wirtschaftsförderer, Flächen- oder City-Manager).
- Über Zeitungsannoncen.  Über den Landkreis (Wirtschaftsförderung, Kreisentwicklung etc.).

Über eine kommunale Allianz. Name: \_\_\_\_\_

Über das Regionalmanagement. Name: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

| A13: Stimmen Sie folgenden Aussagen für Ihre Kommune zu?  | Ja.                      | Teilweise.               | Nein.                    | Weiß nicht.              |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Es besteht eine höhere Nachfrage nach Gewerbeflächen als wir im Gemeindegebiet vorhalten.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ansiedlungswillige Unternehmen konnten sich in den letzten zehn Jahren aufgrund fehlender bzw. ungeeigneter Flächen nicht in unserer Gemeinde niederlassen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Eingesessene Unternehmen sind in den letzten zehn Jahren aufgrund fehlender Gewerbeflächen aus der Gemeinde abgewandert.                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Die ausgewiesenen Gewerbeflächen werden in den nächsten zehn Jahren wohl nicht vollständig veräußert werden können.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Privateigentümer ungenutzter Gewerbeflächen zeigen eine geringe Verkaufsbereitschaft.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Privateigentümer ungenutzter Gewerbeflächen zeigen eine geringe Flächentauschbereitschaft.  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Über die Gemeindegrenzen betrachtet bestehen im näheren Umfeld der Gemeinde insgesamt ausreichend freie Gewerbeflächen.                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

A14. Welche Unternehmen sind derzeit schwerpunktmäßig in Ihren Gewerbegebieten angesiedelt? (Mehrfachnennung möglich)

Eher Kleinst- und Kleinunternehmen (unter 50 Beschäftigte).

Eher mittlere Unternehmen (50 bis unter 250 Beschäftigte).

Unternehmern aus dem Baugewerbe.

Eher Großunternehmen (250 Beschäftigte und mehr).

Verkehrs- und Logistikunternehmen.

Einzelhändler.

Tourismus- und Gastronomieunternehmen.

Großhändler.

Industrieunternehmen.

Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen.

Sonstige Dienstleister.

Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung.

## A15. Welche Unternehmen möchten Sie schwerpunktmäßig in Ihren Gewerbegebieten ansiedeln? (Mehrfachnennung möglich)

- Es bestehen keine Präferenzen bei der Gewerbeansiedlung.
- Eher Kleinst- und Kleinunternehmen (unter 50 Beschäftigte).
- Unternehmern aus dem Baugewerbe.
- Verkehrs- und Logistikunternehmen.
- Tourismus- und Gastronomieunternehmern.
- Industrieunternehmen.
- Sonstige Dienstleister.
- Eher mittlere Unternehmen (50 bis unter 250 Beschäftigte).
- Eher Großunternehmen (250 Beschäftigte und mehr).
- Einzelhändler.
- Großhändler.
- Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen.
- Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung.

## A16. Planen Sie die Rücknahme von Gewerbeflächen?

- Nein.
- Ja, \_\_\_\_\_ ha sollen umgewidmet werden.  
Falls ja: Für welche Nutzungsformen?
- Für landwirtschaftliche Nutzungen.       Für wohnliche Nutzungen.       Als Naherholungsflächen.
- Als Ausgleichsflächen.       Sonstiges: \_\_\_\_\_

**B: Fragen zur Neuausweisungen oder Erweiterung von Gemeindegebieten**

## B1. Planen Sie eine (erstmalige oder erneute) Ausweisung von Gewerbeflächen? (Mehrfachnennung möglich)

- Nicht in absehbarer Zeit.
- Ja, geplant ist die Ausweisung von \_\_\_\_\_ ha.
- Ja, ein Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans ist in Planung.
- Ja, ein Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans besteht bereits.
- Ja, Planung auf Flächen im Gemeindeeigentum vorgesehen.
- Ja, auf Bestreben der Gemeinde hin (Angebotsplanung).
- Ja, informelle Planungen laufen.
- Ja, das Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan ist in Planung.
- Ja, das Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan läuft derzeit (B-Plan noch nicht rechtskräftig).
- Ja, wir planen ein interkommunales Gewerbegebiet.
- Ja, Planung auf Flächen im Privateigentum vorgesehen.
- Ja, aufgrund konkreter Nachfrage durch Unternehmen.

## B2. Die Planung von Gewerbeflächenausweisungen gestaltet sich schwierig aufgrund... (Mehrfachnennung möglich)

- ...geringer Flächenpotenziale im Gemeindegebiet.
- ...der Topographie (z.B. Kessellage, Hangneigung etc.).
- ...einer zu geringen Nachfrage.
- ...von Problemen beim Erwerb potenzieller Flächen von Privateigentümern.  
Falls ja: Wie gestalten sich diese Probleme?
- ...der Belastung durch Altlasten und Kampfmittel.
- ...Baudenkmalern oder Bodendenkmalern in potenziellen Bereichen.
- ...zu hoher Erschließungs- bzw. Aufbereitungskosten.

- Generell geringe Verkaufsbereitschaft.
- Kein Interesse am Verkauf an die Kommune.
- Sonstiges: \_\_\_\_\_
- Komplexe Eigentümerstruktur (z.B. Erbengemeinschaft).
- Zu hohe Preisvorstellung der Privateigentümer.

**B3. Unterstützen Sie Eigentümer von leerstehenden Gewerbegebäuden aktiv bei Maßnahmen zur Nachnutzung/Wiederbelebung? (Mehrfachnennung möglich)**

- Nein.
- Ja, Unterstützung durch aktive Ansprache potenziell interessierter Unternehmen und Kontaktvermittlung.
- Ja, Ankauf und Sanierung/Nachnutzung durch die Kommune.
- Ja, Ankauf und Sanierung/Nachnutzung durch die Kommune.
- Ja, Förderung von Sanierungen durch Gewerbetreibende über kommunales Programm. Max. Förderung: \_\_\_\_\_ €, Förderquote: \_\_\_\_\_%
- Ja, Sonstiges: \_\_\_\_\_
- Ja, Unterstützung durch aktive Vermarktung.
- Ja, durch eigenständige Vermittlung an Wirtschaftsförderer, Kreisentwicklung etc.

## Bisher in der IHK-Schriftenreihe erschienen

| IHK-Schriftenreihe | Titel  | erhältlich bei der IHK | Vergriffen – in der Uni-Bibliothek erhältlich |
|--------------------|--|------------------------|---|
| Nr. 1/1966         | Die Zukunft der Rhön   |                        | x   |
| Nr. 2/1966         | Verkehrsdrehscheibe Mainfranken  |                        | x   |
| Nr. 3/1967         | Rechtsgrundlagen und Organisation  |                        | x   |
| Nr. 4/1967         | Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden, Städte und Landkreise des Regierungsbezirkes Unterfranken 1965 – 1990                           |                        | x   |
| Nr. 5/1968         | Funktionsfähige Innenstädte  |                        | x   |
| Nr. 6/1969         | Die Landkreise Lohr und Marktheidenfeld<br>Ein Beitrag zur regionalen Wirtschaftspolitik in Unterfranken                                   |                        | x   |
| Nr. 7/1972         | Haßberge – Steigerwald<br>Sozioökonomische Entwicklungsprozesse in strukturschwachen Räumen  |                        | x   |
| Nr. 8/1972         | Berufs- und arbeitspädagogische Voraussetzungen für die betriebliche Ausbildung  |                        | x   |
| Nr. 9/1977         | Das Maintal: Entwicklungsachse und Lebensader einer Landschaft   |                        | x   |
| Nr. 10/1979        | Alfred Herold – Der Fremdenverkehr in Mainfranken Struktur, Möglichkeiten, Probleme  |                        | x   |
| Nr. 11/1984        | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt  |                        | x   |
| Nr. 12/1984        | Das mainfränkische Autobahnnetz<br>Entwicklung, Struktur und Funktion – Ein kritischer Überblick aus geografischer Sicht von Alfred Herold |                        | x   |
| Nr. 13/1990        | Berlin-Leipzig-Würzburg-Stuttgart-Zürich<br>Chancen einer dritten Nord-Süd-Magistrale von A. Herold, Würzburg                              |                        | x   |
| Nr. 11/1992        | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt  |                        | x   |
| Nr. 14/1995        | Bürokratieberuhigte Zone Mainfranken   |                        | x   |
| Nr. 11/1995        | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt  |                        | x   |
| Nr. 11/1999        | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt  |                        | x   |
| Nr. 12/2003        | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt  |                        | x   |
| Nr. 11/2007        | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt  |                        | x   |
| Nr. 15/2008        | Gründeratlas Mainfranken 2008  | x                      |   |
| Nr. 16/2008        | Unternehmensrisiken erkennen und meistern<br>Tipps zur Unternehmensentwicklung und Krisenprophylaxe  |                        | x   |
| Nr. 17/2008        | Industriereport 2008<br>Zur Bedeutung der Industrie in Mainfranken   |                        | x   |



| IHK-<br>Schriftenreihe | Titel  | erhältlich<br>bei der IHK | Vergriffen – in<br>der Uni-Bibliothek<br>erhältlich |
|------------------------|--|---------------------------|---|
| Nr. 18/2008            | Entwicklungsperspektive für Mainfranken<br>Handlungsempfehlungen aus Sicht der<br>mainfränkischen Wirtschaft | x                         |   |
| Nr. 19/2008            | Realsteuerhebesätze 2008<br>Eine Untersuchung der IHK Würzburg-Schweinfurt                                   | x                         |   |
| Nr. 20/2008            | Die Bau- und Immobilienwirtschaft in Mainfranken   | x                         |   |
| Nr. 19/2009            | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2009  | x                         |   |
| Nr. 21/2009            | Gründeratlas Mainfranken 2009  |                           | x   |
| Nr. 22/2009            | Die Mittelzentren des IHK-Bezirks Mainfranken  | x                         |   |
| Nr. 23/2009            | Beteiligungskapital – Wege   Chancen   Perspektiven  | x                         |   |
| Nr. 24/2009            | Verkehrsdrehscheibe Mainfranken 2009   | x                         |   |
| Nr. 15/2010            | Gründeratlas Mainfranken 2010  |                           | x   |
| Nr. 19/2010            | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2010  | x                         |   |
| Nr. 25/2010            | Besser finanziert – Förderleitfaden für den Mittelstand  |                           | x   |
| Nr. 26/2010            | Verkehrsinfrastruktur, Verkehr und Logistik in Mainfranken   | x                         |   |
| Nr. 11/2011            | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt  |                           | x   |
| Nr. 15/2011            | Gründeratlas Mainfranken 2011  |                           | x   |
| Nr. 19/2011            | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2011  | x                         |   |
| Nr. 27/2011            | Der demografische Wandel   | x                         |   |
| Nr. 28/2011            | Die Geschäftsübergabe im Überblick   | x                         |   |
| Nr. 29/2011            | Mainfränkische Unternehmen in einer globalisierten Wirtschaft  | x                         |   |
| Nr. 30/2011            | Fachkräftesicherung – bilden, beschäftigen, integrieren  | x                         |   |
| Nr. 15/2012            | Gründeratlas Mainfranken 2012  | x                         |   |
| Nr. 19/2012            | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2012  | x                         |   |
| Nr. 25/2012            | Besser finanziert  |                           | x   |
| Nr. 31/2012            | Ökologische Nachhaltigkeit in klein- und<br>mittelständischen Betrieben                                      | x                         |   |
| Nr. 32/2012            | Analyse der Gesundheitswirtschaft in Mainfranken 2012  | x                         |   |
| Nr. 33/2012            | Endlich gründen!   |                           | x   |
| Nr. 15/2013            | Gründeratlas Mainfranken 2013  | x                         |   |
| Nr. 19/2013            | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2013  | x                         |   |
| Nr. 34/2013            | Auswirkungen der Finanzkrise auf die<br>mainfränkischen Kommunalhaushalte                                    | x                         |   |
| Nr. 35/2013            | Basel III – Auswirkungen auf den Mittelstand<br>in Mainfranken aus Sicht von Unternehmen und Banken          | x                         |   |
| Nr. 15/2014            | Gründeratlas Mainfranken 2014  | x                         |   |

| <b>IHK-<br/>Schriftenreihe</b> | <b>Titel</b>   | <b>erhältlich<br/>bei der IHK</b> | <b>Vergriffen – in<br/>der Uni-Bibliothek<br/>erhältlich</b> |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| Nr. 19/2014                    | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2014  | x                                 |  |
| Nr. 36/2014                    | Facetten des mainfränkischen Strukturwandels                 | x                                 |  |
| Nr. 37/2015                    | Wie wir wurden, was wir sind                                 | x                                 |  |
| Nr. 38/2015                    | Wie mache ich mich selbstständig?                            |                                   | x  |
| Nr. 11/2015                    | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt                | x                                 |  |
| Nr. 15/2015                    | Gründeratlas Mainfranken 2015                                | x                                 |  |
| Nr. 19/2015                    | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2015  | x                                 |  |
| Nr. 11/2016                    | Rechtsgrundlagen der IHK Würzburg-Schweinfurt                | x                                 |  |
| Nr. 15/2016                    | Gründeratlas Mainfranken 2016                                | x                                 |  |
| Nr. 19/2016                    | Die Entwicklung der Realsteuerhebesätze in Mainfranken 2016  | x                                 |  |
| Nr. 15/2017                    | Gründeratlas Mainfranken 2017                                | x                                 |  |
| Nr. 38/2017                    | Wie mache ich mich selbstständig?                            | x                                 |  |
| Nr. 39/2017                    | Empirische Untersuchungen zur Shared Mobility in Mainfranken | x                                 |  |

# Schriftenreihe des Zentrums für Regionalforschung (ZfR) an der Universität Würzburg in Kooperation mit der IHK Würzburg-Schweinfurt

| ZfR-Schriftenreihe | Titel  | erhältlich beim ZfR |
|--------------------|--|---------------------|
| Nr. 1/2009         | Facetten und Perspektiven der Regionalforschung in Unterfranken  | x                   |
| Nr. 2/2010         | Die Vernetzung der Region Mainfranken mit den benachbarten Metropolregionen  | x                   |
| Nr. 3/2012         | Unterfranken – eine Region im Wandel   | x                   |
| Nr. 4/2014         | Multiagentensimulation des Zusammenspiels von demografischem Wandel und hausärztlicher Versorgung im ländlichen Raum                               | x                   |
| Nr. 5/2014         | Regionalökonomische Disparitäten und Entwicklungsmuster. Theoretisch fundierte, methodische Analysen am Beispiel des Wirtschaftsraumes Mainfranken | x                   |
| Nr. 6/2015         | Die Arbeitsortmobilität hochqualifizierter Beschäftigter   | x                   |
| Nr. 7/2016         | Konflikte des innerstädtischen Einzelhandels   | x                   |

