



INNOVATIONSREGION  
MITTELDEUTSCHLAND



GEORG  
CONSULTING  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

# POTENZIALSTUDIE INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN

Analyse, Bewertung und Empfehlungen zur  
Qualifizierung von Industrie- und Gewerbeflächen  
in der Innovationsregion Mitteldeutschland

## Kurzfassung

## NEUE WEGE FÜR INNOVATION UND WERTSCHÖPFUNG

Strukturwandel in der Innovationsregion Mitteldeutschland

11.05.2021

Ein Projekt der



METROPOLREGION  
MITTELDEUTSCHLAND

## 7 Landkreise und 2 Städte in 3 Bundesländern mit 2 Mio. Einwohnern



### Impulse für Innovation und Wertschöpfung im Mitteldeutschen Revier

Im Strukturwandelprojekt „Innovationsregion Mitteldeutschland“ entwickelt die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland (EMMD) gemeinsam mit den Landkreisen Altenburger Land, Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Leipzig, Mansfeld-Südharz, Nordsachsen und Saalekreis und den Städten Halle (Saale) und Leipzig neue Strategien und Projekte für Innovation und Wertschöpfung, um den Strukturwandel in der Region aktiv zu gestalten.

#### Bearbeitung

Georg Consulting  
Lerchenstraße 28a  
22767 Hamburg

040 / 300 68 37 0  
info@georg-ic.de  
www.georg-ic.de

Gefördert aus Mitteln der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Sachsen, des Landes Sachsen-Anhalt und des Freistaates Thüringen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe: "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsinfrastruktur".

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

STAATSMINISTERIUM  
FÜR WIRTSCHAFT  
ARBEIT UND VERKEHR



---

## Kurzfassung

---

### Hintergrund

Die Innovationsregion Mitteldeutschland (IRMD) umfasst neun Gebietskörperschaften auf einer Gesamtfläche von rund 10.433 km<sup>2</sup> und erstreckt sich über Teile der drei Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Die 177 zugehörigen Kommunen zählen insgesamt 2.033.269 Einwohnern. Die beiden Oberzentren Leipzig (593.145 Einw.) und Halle (Saale) (238.762 Einw.) sind die mit Abstand größten Städte.

Die Innovationsregion Mitteldeutschland verfügt im europäischen und nationalen Kontext über eine attraktive Makrolage und eine attraktive Infrastrukturausstattung. Die wichtigsten überregionalen Verkehrsachsen sind die A 9 und A 14. Die IRMD – und dabei insbesondere der engere Ballungsraum im Bereich der beiden Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig – hat sich seit den tiefgreifenden Veränderungen im Zuge der Wiedervereinigung sehr dynamisch entwickelt.

Aufgrund des bundesweit anstehenden Ausstiegs aus der Kohleverstromung steht die Region des Mitteldeutschen Braunkohlereviere derzeit vor einem weiteren umfassenden Strukturwandelprozess. Um diesen nachhaltig zu gestalten, haben sich die betroffenen Gebietskörperschaften, unterstützt durch den Bund und die betroffenen Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, länderübergreifend als Innovationsregion Mitteldeutschland organisiert.

### Demografie

Die Bevölkerungsentwicklung in der IRMD verlief seit dem Jahr 2011 positiv, wobei die Entwicklung im Wesentlichen durch die Zuwanderung in die Städte Leipzig und Halle (Saale) und das dazugehörige Umland getragen wird. In allen Landkreisen gab es im Vergleich zu 2011 einen Einwohnerrückgang. Die wachsende „Boomtown“ Leipzig trägt mit einem Zuwachs um knapp 80.000 Einwohner erheblich zur positiven Gesamtentwicklung bei. Die Zahl der Einwohner in der IRMD erhöhte sich seit dem Jahr 2011 insgesamt um knapp 40.000 Einwohner (vgl. Abbildung 1).

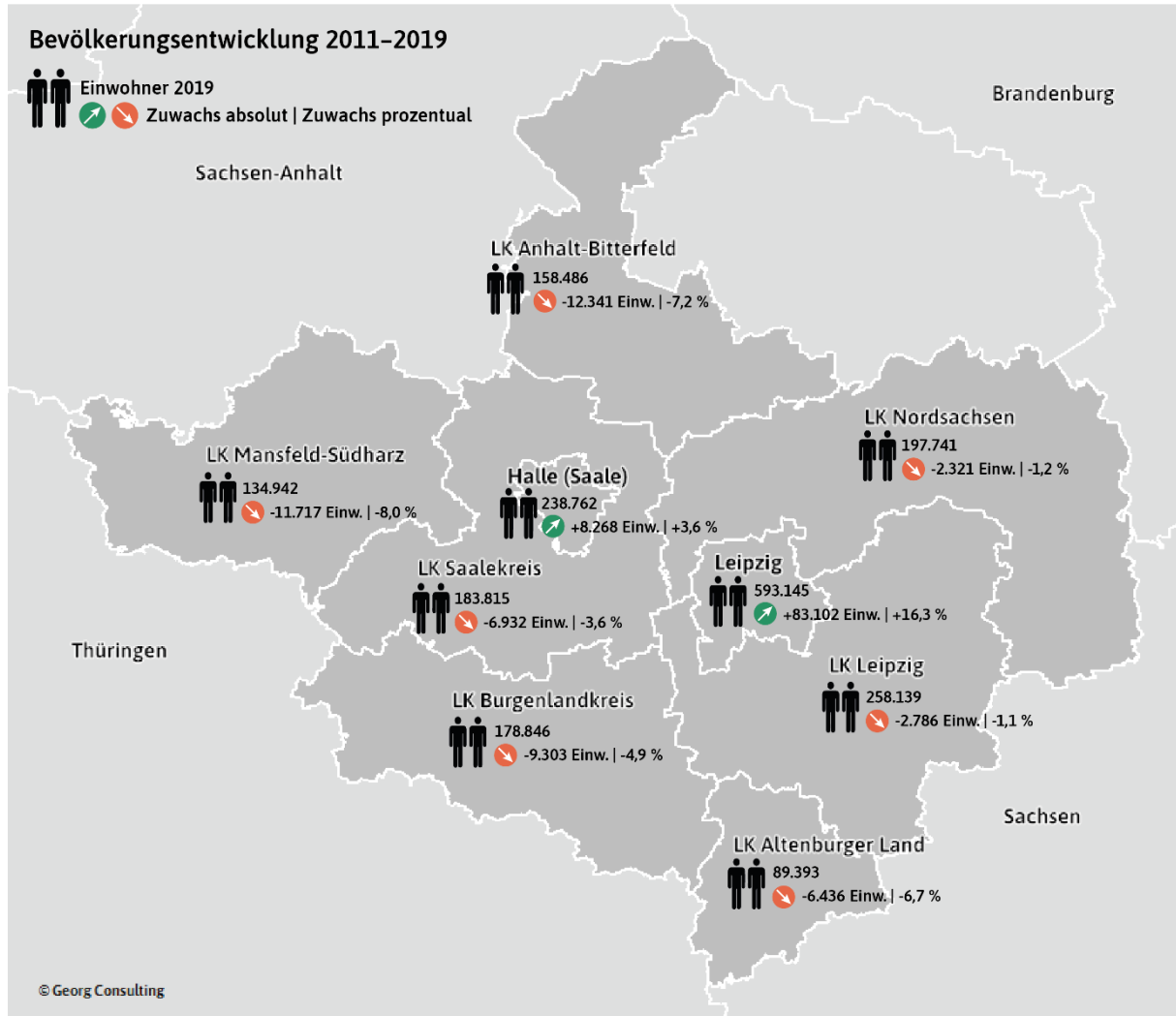
Auch im Hinblick auf die Altersstruktur profitiert die IRMD von einer vergleichsweise jungen Bevölkerung in Leipzig, wo in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter – und damit tendenziell das Arbeitskräftepotenzial – zunahm. Insgesamt verringerte sich die Einwohnerzahl dieser Altersgruppe in der IRMD jedoch, in einigen Landkreisen sogar um über zehn Prozent. Im Zuge des fortschreitenden demografischen Wandels ist auch zukünftig mit einem Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung zu rechnen.

### Arbeitsmarkt

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen, also der auf dem Arbeitsmarkt in der IRMD aktiven Personen (Erwerbstätige und Arbeitslose) mit

einem Wachstum in den Städten Leipzig und Halle (Saale) und einer rückläufigen Entwicklung in den Landkreisen, teilweise um über 14 Prozent innerhalb von zehn Jahren.

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011–2019



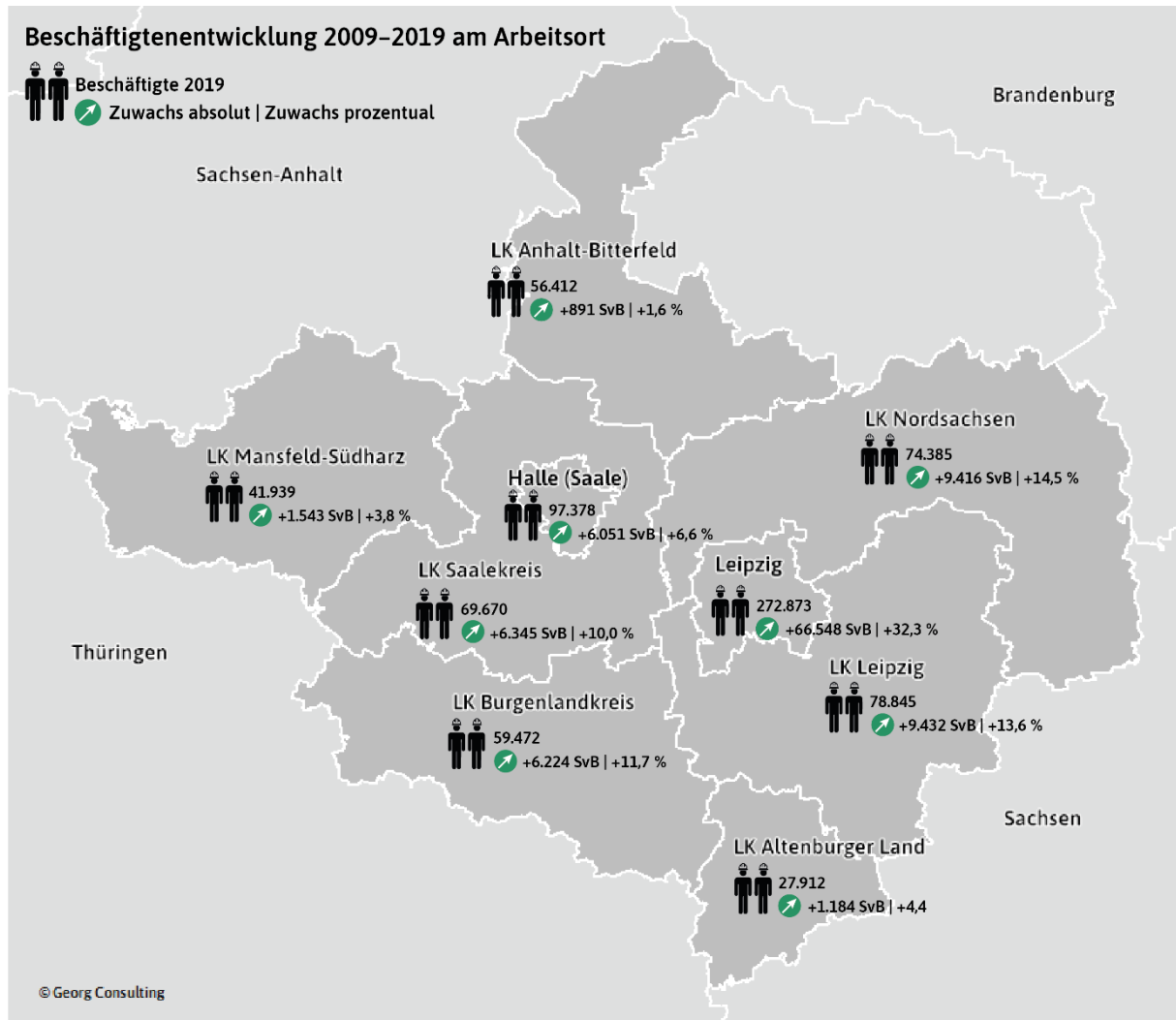
\* STICHTAG: 31.12. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt deutlich verbessert. Einerseits sind mehr Menschen in der Region erwerbstätig, andererseits ist die Arbeitslosigkeit deutlich zurückgegangen. Der Bestand an Arbeitslosen reduzierte sich um mehr als die Hälfte innerhalb von zehn Jahren. Die positive Entwicklung ist teilweise aber auch auf demografische Effekte bzw. die Alterung der Gesellschaft zurückzuführen. Insgesamt hat sich das Fachkräfteangebot in der IRMD dadurch deutlich verringert. –

Eine weitere Entwicklung auf dem regionalen Arbeitsmarkt stellt der überdurchschnittliche Zuwachs der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnisse dar, wobei gleichzeitig andere Formen der Erwerbstätigkeit (z. B. Selbstständige, Beamte etc.) zurückgingen (vgl. Abbildung 2). Diese Entwicklung ist auch landes- und bundesweit zu be-

obachten. Etwa zwei Drittel der Kommunen in der IRMD verzeichneten einen Beschäftigtenanstieg seit dem Jahr 2009, wobei der Zuwachs insgesamt über den Vergleichswerten in den Bundesländern aber unter der bundesweiten Entwicklung lag. Knapp zwei Drittel der zusätzlichen Arbeitsplätze entstanden allein in der Stadt Leipzig. –

ABBILDUNG 2: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG (SVB) AM ARBEITSORT 2009–2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

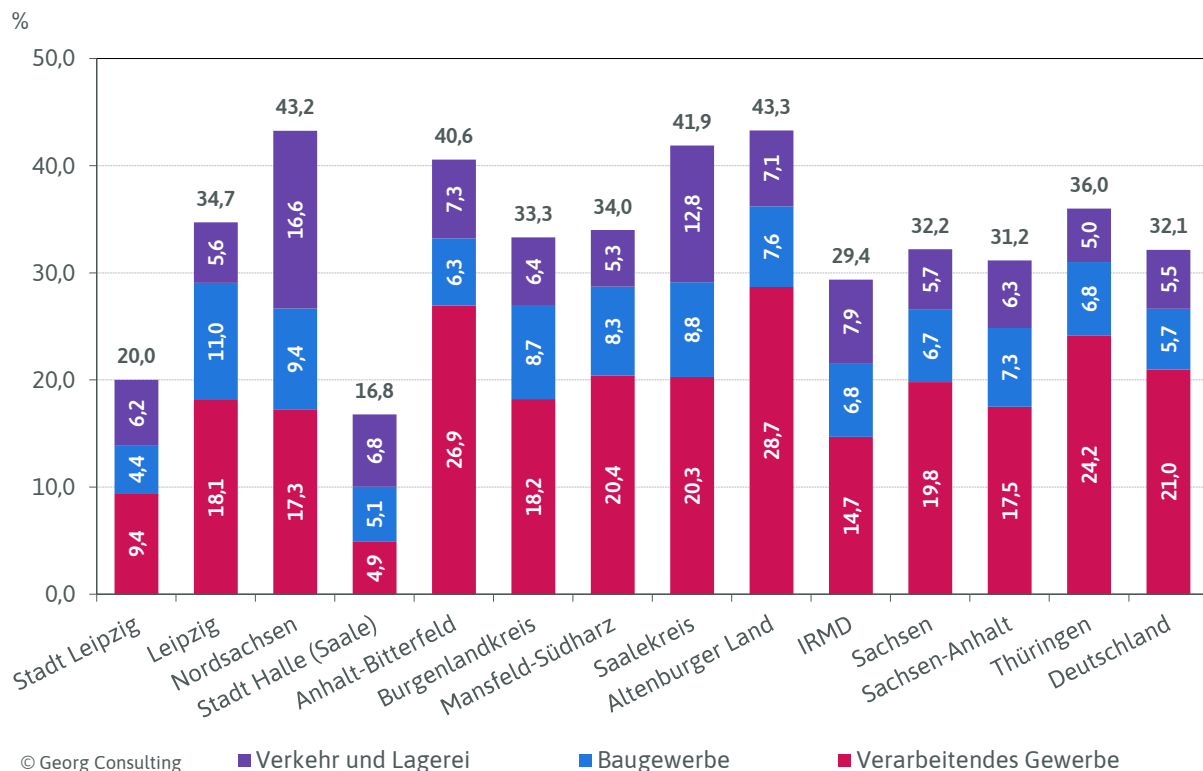
Jeder vierte Arbeitsplatz in der IRMD entfällt auf die Industrie, wobei sich innerhalb der Region deutliche Unterschiede zeigen. Der Anteil der Industrie an der Gesamtbeschäftigung liegt in den Landkreisen über dem Bundesdurchschnitt, in den beiden Oberzentren dominieren Arbeitsplätze in Dienstleistungsunternehmen.

### Wirtschaftsstruktur

Die Betrachtung der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung zeigt, dass Unternehmen in einigen Bereichen Arbeitsplätze auf- und in anderen Bereichen abbauten. Insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen, den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, im Bereich Verkehr und Lagerei sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sind zahlreiche neue Beschäftigtenverhältnisse hinzugekommen.

In den drei direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei) sowie für den Bereich Bergbau und Energieversorgung zeigt sich ebenfalls eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung in den Landkreisen (vgl. Abbildung 3). Im Verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei wurde in den vergangenen Jahren ein höherer Beschäftigtenzuwachs als im Bundesdurchschnitt verzeichnet. Die Beschäftigten im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft stellen perspektivisch ein Arbeitskräftepotenzial für die Betriebe der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige dar.

ABBILDUNG 3: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) DER DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ) 2019\*



© Georg Consulting

■ Verkehr und Lagerei

■ Baugewerbe

■ Verarbeitendes Gewerbe

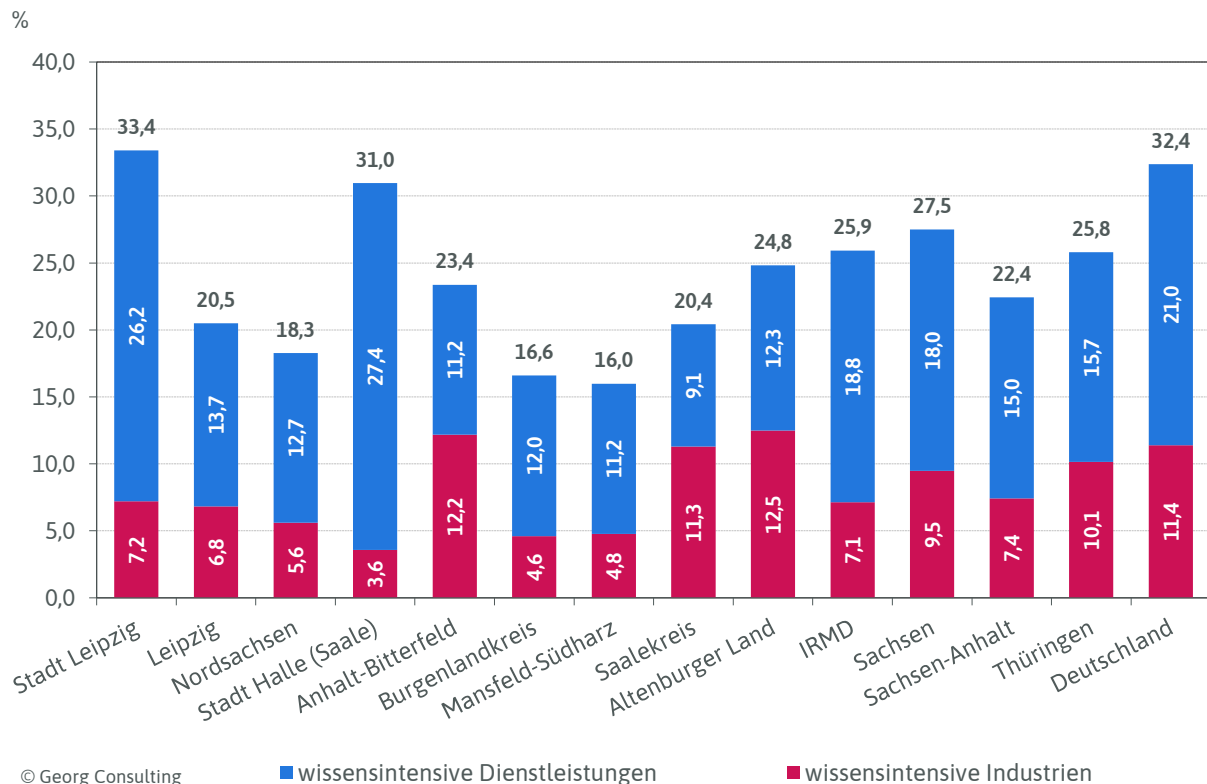
\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In den Landkreisen, aber auch in den beiden Oberzentren, ist die Verfügbarkeit eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes also von zentraler Bedeutung für die Fortentwicklung der Wirtschaftsregion im Rahmen des Strukturwandels. Dies gilt sowohl für die Unternehmen der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige als auch für Unternehmen anderer Branchen (z. B. Handel, Dienstleistungen), die in Gewerbegebieten ansässig sind.

In den wissensintensiven Branchen gab es eine überdurchschnittlich positive Beschäftigungsentwicklung in der IRMD, insbesondere in der Stadt Leipzig und in geringerem Maße in Halle (Saale). Die wissensintensiven Industrien haben vor allem im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und im Saalekreis (beides Chemiestandorte) sowie im Altenburger Land eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung, die wissensintensiven Dienstleistungen hingegen in den beiden kreisfreien Städten (vgl. Abbildung 4).

Die Zahl der Betriebsstätten ging leicht zurück, wobei der Rückgang um 0,3 Prozent deutlich geringer ausfiel als in den drei betroffenen Bundesländern. Bundesweit gab es einen Zuwachs von über fünf Prozent. Der gleichzeitige Anstieg der Beschäftigung spricht für einen Trend von betrieblichen Konzentrationsprozessen. Die Betriebe werden im Durchschnitt also größer. Dies gilt insbesondere für den Handel, das Verarbeitende Gewerbe sowie für den Bereich Verkehr und Lagerei – sowohl in der IRMD als auch landes- und bundesweit.

ABBILDUNG 4: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) DER WISSENSINTENSIVEN BRANCHEN 2019\*



© Georg Consulting

■ wissensintensive Dienstleistungen

■ wissensintensive Industrien

\* STICHTAG: 30.06. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66, 69-75, 86, 90, 91. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG E.V. (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Der Verlust an Betriebsstätten betraf im Wesentlichen Kleinunternehmen (1-9 Mitarbeiter), in allen anderen Betriebsgrößen gab es einen Anstieg. Teilweise kann der Rückgang der Kleinunternehmen aber mit einem Anstieg der Mitarbeiterzahl begründet werden, wodurch die Betriebe dann statistisch als Kleinunternehmen erfasst werden. Die Betriebsstättenstruktur in der IRMD weicht im Hinblick auf die Betriebsgrößenklassen nur geringfügig vom Bundesdurchschnitt ab.

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt verfügen in der IRMD (relativ betrachtet) ähnlich viele Beschäftigte über einen akademischen Berufsabschluss sowie überdurchschnittlich viele über einen anerkannten Berufsabschluss. Gleichzeitig lag auch der Anteil der Arbeitsplätze mit einem Anforderungsniveau abseits von einfachen Tätigkeiten (Fachkräfte, Experten, Spezialisten) über dem Bundesdurchschnitt.

## **Bruttowertschöpfung und Produktivität**

Die Industrie trägt in der IRMD (relativ betrachtet) in einem etwa ähnlichen Maße zur Bruttowertschöpfung bei wie im Bundesdurchschnitt, wobei innerhalb der Region deutliche regionale Unterschiede bestehen. Innerhalb der Industrie gibt es hinsichtlich der einzelnen Wirtschaftszweige unterschiedliche Schwerpunkte in den Städten und Landkreisen.

Durch den Kohleausstieg wird ein Teil der Wertschöpfung in der Industrie wegbrechen. Dabei ist hervorzuheben, dass die Produktivität im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft (140.735 Euro) in der IRMD deutlich höher ist als in der Industrie insgesamt (74.394 Euro) oder auch in den Dienstleistungen (50.292 Euro). Es fällt also ein wirtschaftlich potenter Bereich weg. Um die Ausfälle der Wertschöpfung vollständig zu kompensieren, sind also ungleich mehr Arbeitsplätze zu schaffen als es aktuell in diesem Wirtschaftsbereich gibt.

Der Produktivitätszuwachs in der IRMD lag über der bundesweiten Dynamik, wobei das Niveau geringer als im Bundesdurchschnitt ausfällt. Die Produktivität ist in der Industrie deutlich höher als in den Dienstleistungen. Dies gilt sowohl für die IRMD als auch für Deutschland insgesamt. Lediglich der Saalekreis erreicht ein Produktivitätsniveau in der Industrie, welches über dem Bundesdurchschnitt liegt. In der Stadt Leipzig wird ein ähnliches Niveau erreicht.

Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und Bergbaus in der IRMD sind insgesamt vergleichsweise weniger exportorientiert als im Bundesdurchschnitt, mit Ausnahme der Betriebe in der Stadt Leipzig und im Landkreis Mansfeld-Südharz.

## **Gewerbesteuer**

Die Gewerbesteuerereinnahmen der Kommunen in der IRMD konzentrieren sich etwa zur Hälfte auf die Stadt und den Landkreis Leipzig. Das Steueraufkommen pro Einwohner in der IRMD entspricht nur etwa 63 Prozent des Bundesdurchschnitts, jedoch mit deutlichen regionalen Unterschieden. Im Saalekreis, Burgenlandkreis und der Stadt Leipzig werden mehr als doppelt so hohe Einnahmen pro Einwohner wie in den Landkreisen Altenerburger Land und Mansfeld-Südharz erzielt.

## **Schlussfolgerungen der sozioökonomischen Analyse**

Insgesamt zeigt sich, dass die IRMD in Bezug auf die verschiedenen untersuchten Indikatoren im Vergleich zu den drei relevanten Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in der Regel über- und im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kennzahlen aufweist. Die IRMD zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Ostdeutschland.

Zahlreiche positive Trends auf dem Arbeitsmarkt und in der Wirtschaft werden in der IRMD in besonderem Maße durch die Stadt Leipzig und in geringerem Maße durch die Stadt Halle (Saale) getragen. In einigen Fällen zeigt sich zwischen den beiden Städten und den Landkreisen jedoch eine gegensätzliche Entwicklung in den vergangenen Jahren, insbesondere bei der demografischen Entwicklung.



Die Wirtschaftsstruktur in den beiden Oberzentren ist schwerpunktmäßig durch Dienstleistungen geprägt, wenngleich auch hier die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe zugenommen hat. Standorte der wissensintensiven Industrien findet man insbesondere in der Stadt Leipzig sowie in Anhalt-Bitterfeld, im Altenburger Land und im Saalekreis (z. B. Chemie). Die Oberzentren verfügen zudem über ein vergleichsweise hohes Fachkräftepotenzial und ziehen über Pendlerverflechtungen viele Arbeitskräfte aus dem Umland an.

Bezüglich der Landkreise in der IRMD bleibt festzuhalten, dass sie teilweise über eine starke industrielle Basis verfügen und der Beschäftigungsanteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige vergleichsweise hoch ausfällt. In den Landkreisen ist etwa jeder zweite bis dritte Arbeitsplatz von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig.

Im Betrachtungszeitraum haben sich in den Landkreisen einige industrielle Branchen (sehr) positiv entwickelt. Diese Branchen können auch Potenziale für die zukünftige Fortentwicklung der Wirtschaftsregion IRMD darstellen.

### **Allgemeine Trends für Industrie- und Gewerbeflächen**

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird vor allem durch die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt. Zudem ist die Nachfragestruktur stark regional geprägt. Insgesamt kommen rund 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbesitz in einem Umkreis von ca. 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen getragen.

Ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) generiert. Daher ist die Flächennachfrage – mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels – überwiegend kleinteilig. Industrielle Großansiedlungen, wie etwa Porsche in Leipzig oder zuletzt Tesla in Brandenburg, erfolgen nur noch selten.

Übergeordnete gesellschaftliche und ökonomische Trends, wie der demografische Wandel und die Digitalisierung sowie tiefgreifende Veränderungen in den Bereichen Mobilität, Energie und Ressourcen, haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage. Sie gilt es bei der Planung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten sowie der Optimierung von Bestandsgebieten zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist es von zentraler Bedeutung die Standortanforderungen von Unternehmen zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist hervorzuheben, dass unterschiedliche Nutzergruppen auch unterschiedliche Anforderungen stellen. In diesem Zuge gilt es realistische Zielgruppen für einen Standort zu identifizieren. Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft sollten über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz verfügen.

Innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte, Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten gewinnen ebenfalls an Bedeutung. Moderne Standorte verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu den Grundstücken.

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Die zukunftsorientierte Fortentwicklung einer Wirtschaftsregion erfordert also ein attraktives und differenziertes Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen, um wirtschaftliche Impulse setzen zu können. Gewerbeflächen werden benötigt, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten (Betriebsverlagerungen/-erweiterungen) haben und am Standort gehalten werden sowie Neuansiedlungen von außen erfolgen können.

Die Flächenentwicklung sollte sowohl die endogene Nachfrage als auch die (über-)regionale und internationale Nachfrage berücksichtigen. Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Industrie- und Gewebeflächenpolitik ist ein stetiges und breitgefächertes Flächenangebot für unterschiedliche Nutzergruppen, da expandierende und ansiedlungsinteressierte Unternehmen in aller Regel zeitnah Flächen benötigen. Mehrjährige Planungsprozesse zur Erschließung von Gewerbebauland sind da oft hinderlich und können sich restriktiv auswirken. Oberstes Ziel sollte also eine bedarfsgerechte Flächen- und vorausschauende Standortpolitik sein. Ein starker Wirtschaftsstandort wiederum schafft Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes.

### **Gewerbeflächenmarkt IRMD**

Die Gewerbeflächennachfrage in der IRMD hat sich in den vergangenen Jahren tendenziell erhöht. Dabei zeigen sich Parallelen zur konjunkturellen Entwicklung in dieser Zeit. Für eine steigende Nachfrage spricht u. a. der Rückgang der Vermarktung von Gewerbebauland an Betreiber von PV-Anlagen, die vor allem zu Beginn der 2010er Jahre noch als Alternative für eine fehlende gewerbliche Nachfrage zu beobachten war.

Insgesamt umfasst die Nachfrage im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2019 (zehn Jahre) 973 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der IRMD. Dies entspricht durchschnittlich knapp 100 Kauffällen pro Jahr. Im Zeitverlauf zeigt sich eine tendenziell steigende Anzahl der Grundstücksverkäufe. Der damit verbundene Flächenumsatz umfasste insgesamt 1.080,2 Hektar. Das sind durchschnittlich 108 Hektar pro Jahr. Auf Kreisebene zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Höhe des Flächenumsatzes mit einem Fokus auf die drei sächsischen Kreise sowie Anhalt-Bitterfeld und Saalekreis (vgl. Tabelle 1).

Die Nachfrage war insbesondere im Bereich Halle (Saale) – Bitterfeld-Wolfen – Leipzig inkl. deren Umland hoch; außerhalb weisen einige Mittelzentren und Kommunen in Autobahnnähe ebenfalls hohe Flächenumsätze auf. Insgesamt zeigt sich ein räumlicher Zusammenhang zwischen der Höhe des Flächenumsatzes und der Entfernung zur Autobahn; 45 Prozent der Kommunen verzeichneten keinerlei Grundstücksverkäufe – insbesondere im ländlichen Raum außerhalb des Ballungsraums Leipzig/Halle.

**TABELLE 1: GRUNDSTÜCKSVVERKÄUFE 2010–2019**

	GRUNDSTÜCKS- VERKÄUFE	FLÄCHENUMSATZ INSGESAMT	FLÄCHENUMSATZ PRO JAHR
	ANZAHL	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	176	208,3	20,8
LEIPZIG	272	149,7	15,0
NORDSACHSEN	115	142,4	14,2
HALLE (SAALE), STADT	44	160,0	16,0
ANHALT-BITTERFELD	92	151,9	15,2
BURGENLANDKREIS	71	60,8	6,1
MANSFELD-SÜDHARZ	36	21,5	2,2
SAALEKREIS	120	138,1	13,8
ALTENBURGER LAND	47	47,4	4,7
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>973</b>	<b>1.080,2</b>	<b>108,0</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die Nachfrage fokussiert sich vor allem auf Grundstücksgrößen von unter einem Hektar und ist in den Teilregionen unterschiedlich stark ausgeprägt. Die großflächige Nachfrage ist stark durch Logistik geprägt und konzentriert sich auf autobahnahe Standorte entlang der A 9 und A 14 in den Städten Leipzig und Halle (Saale), im Saalekreis und in den Landkreisen Nordsachsen und Anhalt-Bitterfeld (z. B. Star Park). Dies zeigt u. a. auch die durchschnittliche Grundstücksgröße auf Kreisebene.

### **Erhebung der Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD**

Für die Erhebung der Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD wurden gemeinsam mit der Projektgruppe Industrie- und Gewerbeflächen der EMMD Auswahlkriterien festgelegt, die in Kapitel 4.1 aufgeführt sind. In einem nächsten Schritt hatten die Kommunen die Möglichkeit Flächen zu melden, die in das festgelegte Raster passen und die aus ihrer Sicht im Kontext der Studie eine Potenzialfläche darstellen. Es wurden also nur die Flächen berücksichtigt, die von den Kommunen gemeldet wurden. Die Flächenkulisse in der IRMD umfasst insgesamt 146 Standorte und 3.870 Hektar. Erfasst wurden Flächen ab einer Größe von fünf Hektar. Da kleinere Flächen ohne regionale Bedeutung nicht berücksichtigt wurden, dürfte das Gesamtangebot an Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD darüber liegen.

Die Angaben der Flächenverfügbarkeit beziehen sich auf die Nettofläche – also die Industrie- und Gewerbestandstücke bzw. die tatsächlich für Unternehmen verfügbare Fläche. Bei bisher nicht erschlossenen Flächen wurde die Nettofläche anhand von Erfahrungswerten geschätzt. Hierbei wurde von der Gesamtfläche des Standortes ein Anteil von 25 Prozent für die Erschließung, Abstandsflächen etc. abgezogen. Das erfasste Flächenangebot verteilt sich in der IRMD sehr unterschiedlich. Etwa 60 Prozent der Flächen entfallen auf den Burgenlandkreis sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Nordsachsen. Danach folgen der Saalekreis und die Stadt Leipzig. Die Stadt Halle (Saale) verfügt über das geringste Flächenpotenzial (vgl. Tabelle 2).

Es wurden sowohl Flächen erfasst, die bereits für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert sind, als auch Vorschauflächen ohne planungsrechtliche Sicherung für industrielle oder gewerbliche Nutzungen. Etwa 36 Prozent des Flächenpotenzials (1.398 ha) entfallen dabei auf Restflächen in Bestandsgebieten. Diese Flächen sind häufig bereits erschlossen und somit kurzfristig verfügbar. Hinzu kommen weitere 152 Hektar Erweiterungsflächen von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, die meist ebenfalls in absehbarer Zeit für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, sowie 307 Hektar an geplanten Standorten.

Darüber hinaus gibt es planungsrechtlich gesicherte Flächenpotenziale, die bisher nur im Flächennutzungsplan der jeweiligen Kommune oder im Regionalplan für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehen sind (1.085 ha).

TABELLE 2: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD (STAND DEZEMBER 2020)

	STANDORTE	FLÄCHENPOTENZIAL
	ANZAHL	HEKTAR
<b>LEIPZIG, STADT</b>	<b>12</b>	<b>338</b>
<b>LEIPZIG</b>	<b>8</b>	<b>232</b>
<b>NORDSACHSEN</b>	<b>28</b>	<b>712</b>
<b>HALLE (SAALE), STADT*</b>	<b>10</b>	<b>79</b>
<b>ANHALT-BITTERFELD</b>	<b>23</b>	<b>726</b>
<b>BURGENLANDKREIS</b>	<b>21</b>	<b>853</b>
<b>MANSFELD-SÜDHARZ</b>	<b>14</b>	<b>202</b>
<b>SAALEKREIS</b>	<b>23</b>	<b>598</b>
<b>ALTENBURGER LAND</b>	<b>7</b>	<b>129</b>
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>146</b>	<b>3.870</b>

\* DERZEIT IST EINE MACHBARKEITSSTUDIE ZU EINEM INTERKOMMUNALEN INDUSTRIE- UND GWERBEGBEBIET GEMEINSAM MIT DEM SAALEKREIS IN ARBEIT. QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Im Zuge des Ausstiegs aus der Kohleverstromung werden heute noch für den Tagebau oder die Verstromung genutzte Flächen perspektivisch brach fallen und alternativen Nutzungen zugeführt, darunter anteilig auch für Industrie- oder Gewerbebetriebe. Diese Flächen befinden sich ausschließlich im Burgenlandkreis und umfassen 225 Hektar. Im Landkreis Leipzig gibt es ebenfalls solche Flächen. Auf Wunsch des Betreibers und Eigentümers, der diese Flächen auch künftig selbst zu nutzen beabsichtigt, sind diese jedoch nicht Bestandteil dieser Studie. In den beiden Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig wurden ebenfalls innerstädtische Brachflächen aufgenommen (61 ha). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Potenzialstudie insgesamt 303 Hektar Industrie- und Gewerbeflächen erhoben, auf denen sich aktuell PV-Anlagen befinden. Nach Ablauf des Vergütungszeitraums können diese Flächen, sofern der Betreiber ein Verkaufsinteresse hat, ein weiteres Potenzial für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben darstellen.

Den Kommunen wurde im Rahmen der Potenzialstudie die Möglichkeit gegeben, Flächen zu melden, die bislang planungsrechtlich noch nicht für industrielle oder gewerbliche Nutzungen gesichert sind – also weder im Flächennutzungsplan noch im Regionalplan

aufgeführt sind. Vor dem Hintergrund von in der Regel mehrjährigen Planungsverfahren stehen diese Flächen erst langfristig zur Verfügung – sofern sie genehmigt werden. Das Flächenpotenzial der Vorscheuflächen in der IRMD umfasst 339 Hektar, wobei nicht in allen Gebietskörperschaften Vorscheuflächen gemeldet wurden. Der größte Anteil entfällt mit Abstand auf den Burgenlandkreis mit vier Standorten und 279 Hektar.

### Zeitliche Verfügbarkeit der Flächenkulisse

Für Unternehmen ist vor allem die zeitliche Verfügbarkeit eines Grundstücks relevant. Sie suchen in der Regel sofort oder kurzfristig einen geeigneten Standort. Dahingehend ist die Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit der jeweiligen Potenzialflächen relevant, um konkretere Aussagen zur tatsächlichen Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt in der IRMD machen zu können. Insgesamt 1.046 Hektar stehen in der IRMD sofort zur Vermarktung bereit. Kurzfristig bzw. innerhalb von zwei Jahren kommen weitere 608 Hektar hinzu. Mittelfristig bzw. innerhalb der kommenden zwei bis fünf Jahre stehen voraussichtlich noch einmal weitere 412 Hektar für industrielle und gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Noch einmal 1.118 Hektar stehen langfristig bzw. in mehr als fünf Jahren zur Verfügung. Für weitere 686 Hektar ist die Verfügbarkeit aus heutiger Sicht nicht abschätzbar (vgl. Tabelle 3).

TABELLE 3: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD – ZEITLICHE VERFÜGBARKEIT

	SOFORT	KURZFRISTIG (INNERHALB VON 2 JAHREN)	MITTELFRISTIG (INNERHALB VON 2-5 JAHREN)	LANGFRISTIG (IN MEHR ALS 5 JAHREN)	(VORLÄUFIG) UNBEKANNT
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	64	38	138	84	15
LEIPZIG	113	-	62	-	57
NORDSACHSEN	177	23	59	194	258
HALLE (SAALE), STADT	16	-	-	14	49
ANHALT-BITTERFELD	252	445	-	29	-
BURGENLANDKREIS	115	36	85	442	174
MANSFELD-SÜDHARZ	30	13	-	141	19
SAALEKREIS	211	53	5	215	114
ALTENBURGER LAND	68	-	62	-	-
<b>IRMD</b>	<b>1.046</b>	<b>608</b>	<b>412</b>	<b>1.118</b>	<b>686</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

### Verwertungsbeschränkungen

Bundesweit treten häufig Hemmnisse bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen auf, welche im allgemeinen Sinne als Verwertungsbeschränkungen oder Restriktionen bezeichnet werden. Eine Erhebung von Informationen zu flächenbezogenen Rest-

riktionen ist ein wichtiger Baustein, um ein transparentes und detailliertes Bild der aktuellen Flächensituation und der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit zu bekommen. Ursache können Altlasten, schwierige verkehrliche Erschließungssituationen, mangelnde und unzureichende Infrastrukturen oder überhöhte Preisvorstellungen von Eigentümern sein.

Rund 38 Prozent bzw. 1.475 Hektar des erfassten Flächenangebotes weisen keine Restriktionen auf. Etwa 34 Prozent des Flächenangebotes sind mit geringen Verwertungsbeschränkungen behaftet (1.328 ha). Rund 564 Hektar des Flächenangebotes weist erhöhte Verwertungsbeschränkungen auf. Dies betrifft also lediglich rund 15 Prozent der gesamten Flächenkulisse. Für 504 Hektar liegen keine Informationen zu den Verwertungsbeschränkungen vor.

Von den Potenzialflächen ohne Verwertungsbeschränkungen ist wiederum etwa die Hälfte sofort oder kurzfristig verfügbar (749 ha). Davon befindet sich wiederum ein erheblicher Teil in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld (257 ha) und Nordsachsen (174 ha). Mittelfristig bzw. innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre wird aus heutiger Sicht ein weiteres Flächenpotenzial von 177 Hektar bereitgestellt. Langfristig bzw. in frühestens fünf Jahren kommen voraussichtlich noch einmal weitere 460 Hektar hinzu – schwerpunktmäßig im Burgenlandkreis (299 ha). Für 89 Hektar ist eine Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit aktuell nicht möglich.

### **Gebietseignung**

Des Weiteren wurde auf Basis der Standorttypologie verschiedener Nutzergruppen die Gebietseignung der Potenzialflächen definiert. Mehrfachnennungen waren dabei möglich. Der größte Anteil entfällt auf die Nutzergruppe Industrie und Produktion mit 2.793 Hektar. Der Anteil ist auch deshalb so hoch, da viele der größeren Flächen für diese Nutzergruppe geeignet sind. Die größten Anteile entfallen mit Abstand auf den Burgenlandkreis (774 ha) und den Landkreis Anhalt-Bitterfeld (662 ha).

Die Gebietseignung für Handwerk und Gewerbe trifft auf 1.637 Hektar zu. Auch Flächen in weniger attraktiver Standortlage kommen in der Regel für diese Nutzergruppe in Betracht. Flächen, die (auch) für Logistikunternehmen infrage kommen, summieren sich auf 1.256 Hektar. Die meisten der geeigneten Standorte liegen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (382 ha) und im Saalekreis (277 ha).

Flächen für das wissens- und technologieorientierte Gewerbe in der IRMD umfassen insgesamt 233 Hektar. Ein räumlicher Fokus dieser Flächen liegt auf dem Landkreis und der Stadt Leipzig, dem Burgenlandkreis und der Stadt Halle (Saale). Des Weiteren wurden Standorte identifiziert, die sich für Dienstleistungsunternehmen eignen. Das Angebot umfasst insgesamt 335 Hektar.

Von den sofort und kurzfristig verfügbaren Potenzialflächen eignen sich 1.247 Hektar für die Industrie und produzierende Unternehmen. Räumliche Schwerpunkte dieser Flächen bestehen ebenfalls im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (645 ha) sowie ferner im Saalekreis (127 ha), Burgenlandkreis (115 ha) und Landkreis Leipzig (107 ha). Engpässe zeigen sich hier in der Stadt Halle (Saale) und ggf. im Landkreis Mansfeld-Südharz.

Für Logistikunternehmen konzentriert sich das sofort und kurzfristig verfügbare Angebot zu einem erheblichen Teil auf den Landkreis Anhalt-Bitterfeld (382 ha), den Saalekreis (173

ha) und den Landkreis Leipzig (82 ha). Im Landkreis Nordsachsen, der einen starken Schwerpunkt als Logistikstandort hat, ist das Flächenangebot hingegen mit 30 Hektar gering. Das sofort und kurzfristig verfügbare Flächenangebot an Standorten, die für das wissens- und technologieorientierte Gewerbe geeignet sind, konzentriert sich auf die Stadt und den Landkreis Leipzig (36 ha bzw. 32 ha). Für Dienstleistungsunternehmen stehen vorwiegend Flächen in der Stadt und im Landkreis Leipzig (75 ha bzw. 78 ha) sowie im Saalekreis (77 ha) zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden in den Flächensteckbriefen Informationen zur Standortbezeichnung, der aktuellen Nutzung, der inneren Erschließungssituation, der verkehrlichen Anbindung (Autobahn, Bundesstraße, ÖPNV, SPNV) und zur Infrastrukturausstattung (Bahngleise, Wasserstraße, Flughafen, spezielle Rohrbrücken) abgefragt.

### **Orientierungsrahmen des Flächenbedarfs 2038**

IM RAHMEN DER VORLIEGENDEN STUDIE WURDE DER ORIENTIERUNGSRAHMEN FÜR DEN BEDARF AN INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN IN DER IRMD BIS ZUM JAHR 2038 ERMITTELT. DIESER BELÄUFT SICH AUF INSGESAMT RUND 2.545 BIS 2.840 HEKTAR. DIES ENTSpricht DURCHSCHNITTLICH 134 BIS 149 HEKTAR PRO JAHR FÜR DIE GESAMTE IRMD BZW. 15,0 BIS 16,5 HEKTAR PRO STADT UND LANDKREIS. DAVON ENTFALLEN 1.095 BIS 1.290 HEKTAR AUF DEN REGULÄREN BEDARF VON KMU, DER SICH AUS EINER VERBRAUCHSGESTÜTZTEN FORTSCHRIBUNG MIT ZWEI KONJUNKTURELLEN SZENARIEN BEZIEHT. FÄLLT DIE KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG BESSER AUS, WIRD DER BEDARF ENTSPRECHEND HÖHER AUSFALLEN. BEI EINER GERINGEREN DYNAMIK FÄLLT DER BEDARF GERINGER AUS. DIESER BEDARF WURDE AUF DIE EINZELNEN GEBIETSKÖRPERSCHAFTEN IN DER IRMD RECHNERISCH VERTEILT. DER VORAUSSICHTLICHE FLÄCHENBEDARF FÜR GROßANSIEDLUNGEN VON RUND 850 BIS 950 HEKTAR WIRD NICHT VERORTET. GLEICHES GILT FÜR DEN FLÄCHENBEDARF ZUR KOMPENSATION DER MIT DEM KOHLEAUSSTIEG VERBUNDENEN ARBEITSPATZVERLUSTE (200 HA) SOWIE FÜR DIE JOKERFLÄCHEN FÜR BESONDERS GROßE ANSIEDLUNGEN (400 HA). DER ÜBERGEORDNETE FLÄCHENBEDARF, DER NICHT AUF KREISEBENE UNTERTEILT WIRD, SUMMIERT SICH ALSO AUF 1.450 BIS 1.550 HEKTAR (NETTO) (VGL.

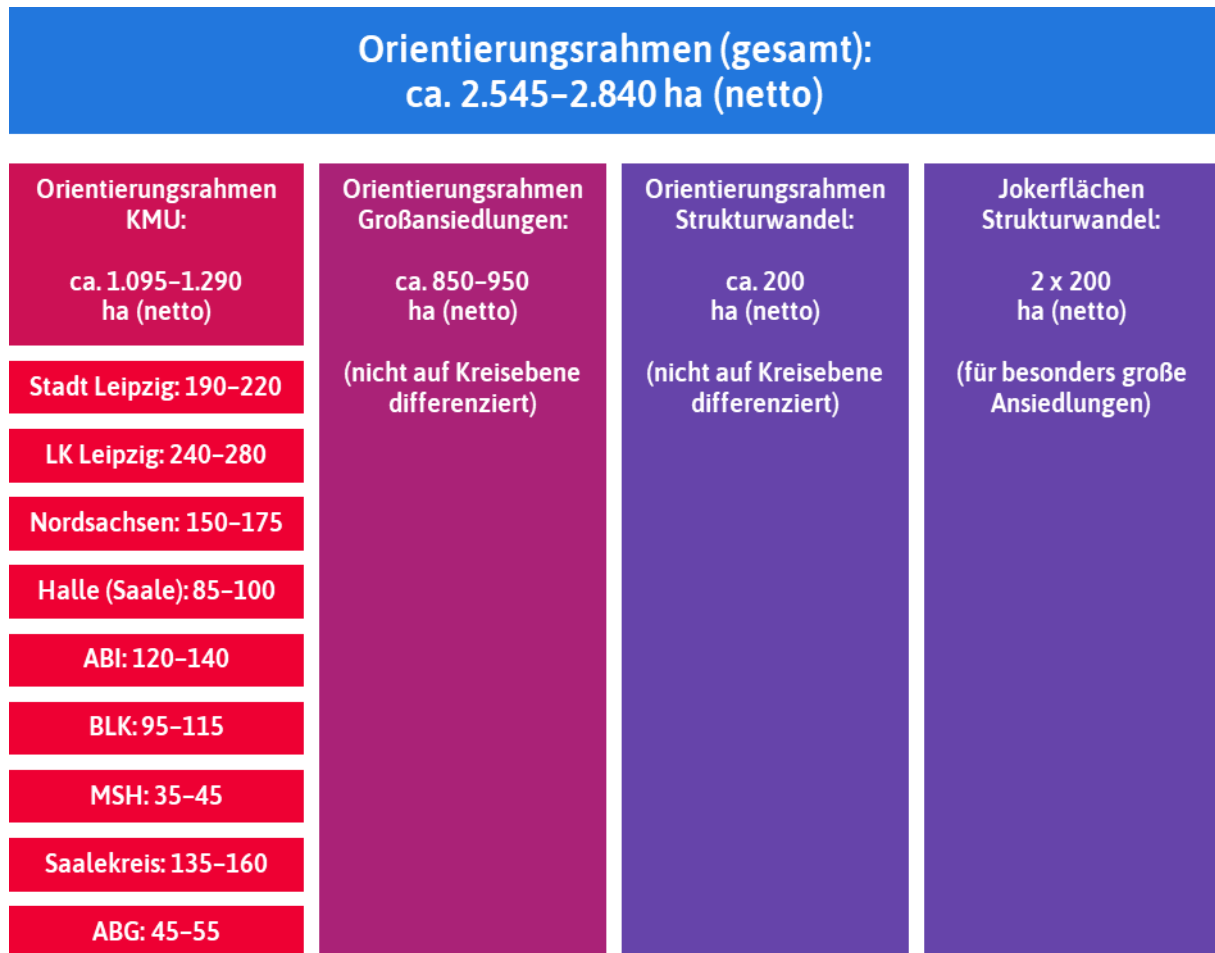
Abbildung 5).

Der Orientierungsbedarf für den Flächenbedarf entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 75 Prozent (moderater Ansatz) einem Bruttoflächenbedarf inkl. Straßeninfrastruktur, öffentlichen Parkplätze, Abstands- und Grünflächen, Flächen für Entwässerung und Lärmschutz etc. von etwa 3.300 bis 3.690 Hektar (Faktor 1,3).

Gerade bei größeren Ansiedlungen ist es wichtig, dass die IRMD sich als eine Region versteht. Der Ansiedlungsort innerhalb der Region sollte aus wirtschaftspolitischer Sicht eine untergeordnete Rolle spielen. Vielmehr sollten Standorte in den jeweiligen Stadt- und Landkreisen identifiziert werden, deren Eigenschaften den Standortanforderungen von Großunternehmen und/oder Unternehmen mit Fokus Strukturwandel (z. B. wissens- und technologieorientierte Unternehmen) entsprechen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Flächenbedarf einen Beitrag zur erfolgreichen Bewältigung des Strukturwandels leistet – nicht nur der Bedarf zur direkten Kompensierung der Arbeitsplatzverluste.



ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT ORIENTIERUNGSRAHMEN FÜR DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF BIS 2038 IN HEKTAR (NETTO)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

### Abgleich Flächenangebot und Flächenbedarf

Im Abgleich des erfassten Flächenangebotes mit dem Orientierungsrahmen für den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2038 zeigt sich in der IRMD rein rechnerisch kein Engpass. Es können aber in einigen Teilbereichen tendenziell Flächenengpässe auftreten (vorwiegend im Kernbereich der Region) oder ein Überangebot vorhanden sein. Diesbezüglich kommen insbesondere Aspekte wie Verwertungsbeschränkungen und Lagequalitäten zum Tragen.

Bei einem durchschnittlichen Bedarf von 134 bis 149 Hektar pro Jahr für die gesamte IRMD dürfte bezogen auf die zeitliche Verfügbarkeit mit einem Angebot von 1.654 Hektar sofort oder kurzfristig verfügbarer Fläche generell kein Engpass entstehen. Mittel- oder langfristig sind auf Regionsebene ebenfalls keine Engpässe zu erwarten. Wichtig ist, dass es ausreichend Flächen mit hoher Standortqualität gibt.

Auch in Bezug auf die Verwertungsbeschränkungen reicht das Flächenangebot ohne Restriktionen (1.475 ha) rein rechnerisch rund zehn bis elf Jahre. Damit bietet sich eine gute Ausgangslage. Gleichzeitig verdeutlicht die rein rechnerische Reichweite des Flächenangebotes auch, dass es wichtig ist, die Verwertungsbeschränkungen auf den restlichen Flächen sukzessive abzubauen – sofern eine Flächenentwicklung an der Stelle sinnvoll ist

und ein Restriktionsabbau darstellbar ist. Ein Abgleich in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzergruppen ist nicht möglich, da die Datengrundlage zur Flächennachfrage keine Differenzierung ermöglicht.

**Hinweis:** In Kapitel 5.3 sind Einschätzungen zur Angebots- und zukünftigen Nachfragesituation auf Kreisebene zu finden.

### Handlungsempfehlungen

Mit dem Kohleausstieg bricht ein kompletter Wirtschaftsbereich in der IRMD weg – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Zulieferindustrie und nachgelagerte Branchen. Damit gehen Arbeitsplatzverluste sowie Verluste in der Wertschöpfung bzw. der Wirtschaftskraft einher. Oberstes Ziel sollte es sein, diese Verluste durch neue Entwicklungsimpulse zu kompensieren und die regionale Wirtschaft zukunftsorientiert fortzuentwickeln. Anhand der Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und des Gewerbeflächenmarktes sowie der Flächenkulisse für industrielle und gewerbliche Nutzungen können fundierte Rückschlüsse auf die zukünftigen Herausforderungen und die damit verbundenen Handlungsempfehlungen für die Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD abgeleitet werden, um den Strukturwandel erfolgreich zu gestalten.

Die Analyse des Gewerbeflächenmarktes hat gezeigt, dass die Nachfrage in den einzelnen Teilregionen der IRMD unterschiedlich hoch ausfällt. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf den Ballungsraum im Bereich Leipzig – Halle (Saale) – Bitterfeld-Wolfen. Gerade größere Unternehmen suchen in der Regel die Nähe zu Absatz- und Beschaffungsmärkten sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitskräftepotenzial, was sie in dicht besiedelten Räumen vorfinden.

Für den Strukturwandel ist die Bereitstellung eines attraktiven und bedarfsgerechten Portfolios an Industrie- und Gewerbeflächen eine wichtige Grundlage. Nur so können ansässige Unternehmen in der Region expandieren und Neuansiedlungen von außerhalb erfolgen. Wieviel Flächen bis zum Jahr 2038 hierfür benötigt werden, kann nicht exakt quantifiziert werden, da letztendlich die Unternehmen selbst entscheiden, wo und ob sie sich an einem Standort niederlassen. Gerade deshalb ist es so wichtig, dass die Grundstücksanforderungen verschiedener Nutzergruppen bei einer Standortentwicklung und -vermarktung berücksichtigt werden. Der vorliegende Orientierungsrahmen für den zukünftigen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen gibt aber eine fundierte Einordnung der voraussichtlichen Nachfrage. Im Abgleich des Flächenangebotes mit dem ermittelten Bedarf zeigt sich, dass die IRMD tendenziell über ein ausreichendes Flächenangebot zur Gestaltung des Strukturwandels verfügt. Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich für eine zielorientierte Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD folgende Handlungsempfehlungen und Ziele, die es umzusetzen gilt:

- ▶ Etablierung eines einheitlichen Gewerbeflächenmonitorings für die gesamte IRMD
- ▶ Umsetzung einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung
- ▶ Vertiefende Untersuchung und Beseitigung von Verwertungsbeschränkungen
- ▶ Erarbeitung von Standortprofilen als Steuerungsinstrument der Ansiedlungspolitik
- ▶ Interkommunale Zusammenarbeit – Koordinierte Flächenpolitik und -entwicklung

- ▶ Strategischer Flächenerwerb
- ▶ Umsetzung einer nachhaltigen und flächenschonenden Standortentwicklung

Die genannten Handlungsempfehlungen tragen maßgeblich zur Qualifizierung des Flächenangebotes in der IRMD bei. Ein regelmäßiges Monitoring der Angebotssituation und Nachfragestruktur auf dem Industrie- und Gewerbeflächenmarkt trägt zu einer hohen Transparenz des Marktgeschehens bei, wodurch Flächen- bzw. Standortentwicklungen gezielter und bedarfsgerecht geplant werden können. In diesem Zusammenhang trägt die Erarbeitung von Nutzungskonzepten zur Profilierung von Standorten auf dem Markt bei. Darüber hinaus sollte die Beseitigung von Verwertungsbeschränkungen stärker in den Fokus der Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD rücken. Viele Flächen in der Region sind mit Restriktionen belegt, die eine Flächenentwicklung hemmen oder sogar verhindern. Dies kann auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und die erfolgreiche Gestaltung des Strukturwandels haben. Ferner trägt ein strategischer Flächenerwerb zu einem höheren Handlungsspielraum bei der Flächenentwicklung bei.

Die zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik sollte darüber hinaus einen Fokus auf eine flächenschonende Entwicklung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten setzen. Gleichzeitig weisen auch ältere Bestandsgebiete ein gewisses Nachverdichtungspotenzial auf mindergenutzten Grundstücken oder Brachflächen auf, dass durch eine Neuordnung von Nutzungen gehoben werden kann. So kann ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme geleistet werden.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Verfügbarkeiten von Gewerbebauland und verschiedenen Lagequalitäten der Kommunen in der IRMD könnte eine noch stärkere interkommunale Kooperation positive Effekte auf die Angebotssituation und damit auf die wirtschaftliche Fortentwicklung der Region auswirken. Neben interkommunalen Industrie- und Gewerbegebieten wäre es sinnvoll, regional und überregional bedeutsame Standorte gemeinsam zu entwickeln und zu vermarkten, wie es z. B. beim Star Park der Fall war.

Ziel einer gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung ist es, Flächenengpässe und die eventuelle Abwanderung von expandierenden Unternehmen zu vermeiden. Gleichzeitig eröffnen sich durch die kooperative Flächenentwicklung größere finanzielle und personelle Handlungsspielräume und damit eine höhere Schlagkraft für die Kommunen. Letzterer Aspekt ist insbesondere für kleinere Kommunen von Interesse, die eine Standortentwicklung oft nicht aus eigener Kraft stemmen können.

Ferner wurden dezidierte Empfehlungen zu den untersuchten Standorten mit besonderer Bedeutung für den Strukturwandel, den Entwicklungsperspektiven von Gewerbeflächen mit PV-Anlagen sowie potenziell brachfallenden Industrie- und Gewerbeflächen infolge des Kohleausstiegs formuliert. Für letztere Standorte ist die Herstellung eines qualitativen Zustandes der Flächen von zentraler Bedeutung, um Unternehmen dort erfolgreich ansiedeln zu können. Dies betrifft etwa die Altlastenberäumung, die Tiefenentrümmerung usw. Hierfür bedarf es einem erhöhten Einsatz von Fördermitteln. Nur so können sie mit Wettbewerbsstandorten konkurrieren.

Ferner ergeben sich auf diesen Flächen ggf. auch Möglichkeiten, Forschungsprojekte bzw. Erprobungs- und Experimentierflächen mit landes- oder bundesweiter Ausstrahlungskraft zu etablieren – z. B. für die Energiegewinnung aus alternativen Ressourcen oder andere Sondernutzungen. In diesem Zusammenhang sollten die Erkenntnisse der Technologiefeldanalyse (IRMD/Conomic 2020) berücksichtigt werden. Die Standorte eignen sich aufgrund ihrer bisherigen Nutzung für emissionsintensive Nutzungen. Sie könnten neue Impulse für die Region setzen und somit einen positiven Beitrag zum Strukturwandel und einer zukunftsorientierten Wirtschaftsentwicklung leisten.

Zwar wird der Strukturwandel nicht ausschließlich auf Industrie- und Gewerbeflächen passieren, diese können aber einen wichtigen Beitrag leisten, um die hohe Standortattraktivität der Region für das Produzierende Gewerbe, aber auch für Dienstleistungsunternehmen fortzuentwickeln. Die aufgeführten Handlungsempfehlungen sind in diesem Zusammenhang als Leitfaden für eine innovative und zielorientierte Flächenpolitik in der IRMD sowie als wichtiger Baustein für den Masterplan Strukturwandel zu verstehen. Im Fokus der zukünftigen Zusammenarbeit in der Region sollte vor allem eine Vertiefung der interkommunalen Kooperation stehen, etwa bei der Entwicklung regional bedeutsamer Standorte oder der Etablierung eines einheitlichen Gewerbeflächenmonitorings.

**Hinweis:** Detailliertere Informationen zu den Handlungsempfehlungen finden Sie in Kapitel 6 der Langfassung dieser Studie.



INNOVATIONSREGION  
MITTELDEUTSCHLAND

### **Kontakt**

Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH  
Schillerstraße 5  
04109 Leipzig

Tel.: 03 41 / 6 00 16 - 2 63

Fax: 03 41 / 6 00 16 - 13

E-Mail: [mertens@mitteldeutschland.com](mailto:mertens@mitteldeutschland.com)

[www.mitteldeutschland.com](http://www.mitteldeutschland.com)

[www.innovationsregion-mitteldeutschland.com](http://www.innovationsregion-mitteldeutschland.com)

Ein Projekt der



METROPOLREGION  
MITTELDEUTSCHLAND