

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 80 Wirtschaftsförderung</p> <p>Beteiligt: 23 Immobilienmanagement 5 Referat für Klima, Mobilität und Soziales</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2021/4242-80</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 15.04.2021 Referent: Dr. Stefan Goller</p>						
<p>Nachhaltige Entwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Bamberg</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>28.04.2021</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	28.04.2021	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
28.04.2021	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Einleitung

Gewerbeflächen, also sowohl unbebaute Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung als auch Flächen in Bestandsimmobilien, werden benötigt, um Betrieben und Arbeitsplätzen eine Heimat zu geben und durch die erzielbaren Steuereinnahmen die Funktions- und Leistungsfähigkeit einer Stadt zu erhalten bzw. auszubauen.

Um einschätzen zu können, wie es um die Entwicklungsnotwendigkeit und -möglichkeiten von Gewerbeflächen in der Stadt Bamberg steht, werden hier zunächst die Nachfragesituation und das bestehende Angebot gegenübergestellt. Daraus wird ersichtlich, dass in Bamberg ein massiver Mangel an unbebauten Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung vorherrscht, eine weitere Abwanderung von Bamberger Unternehmen droht und dringend Gewerbeflächen neu entwickelt bzw. auf den Markt gebracht werden müssen.

Auch seitens der Fraktionen liegen Anträge zur aktuellen Situation der Gewerbeflächen vor (siehe Anlagen):

1. Antrag der VOLT-ÖDP-BM Fraktion vom 24.2.21 (Schaffung von Gewerbegebieten)
2. Anträge der Grünen vom 30.3.21 (1. Gewerbeflächen für die Zukunft!-Sachstandsbericht,
 2. Brücken-und Hochbauten für neues Gewerbe in Bamberg,
 3. M & M – Entwicklung Gewerbeflächen auf dem Muna-Gelände)
3. Antrag der FW-BuB-FDP-Fraktion vom 11.4.2021 (Schaffung von Gewerbeflächen)

1. Nachfragesituation nach Gewerbeflächen

Die Wirtschaftsförderung erreichen monatlich mehrere Anfragen sowohl nach unbebauten Grundstücken oder Bestandsgebäuden zum Kauf, als auch nach Mietobjekten. Die Bandbreite ist jedoch enorm: Sie reicht von der vorsichtigen Suche einer Physiotherapeutin nach einer 20 m² großen Mietfläche für ihre Praxis, über standardisierte Anfragen von Immobilienmakler*innen oder Projektentwickler*innen, zu großen Einzelhandels- oder Logistikflächen oder Anfragen von großen Arbeitgeber*innen der Region nach mehreren hundert qm Büroflächen als Übergangslösung, bis hin zum akuten Flächenbedarf eines mittelständischen Bamberger Unternehmens, das mangels Entwicklungsmöglichkeiten ansonsten den Standort Bamberg verlassen muss.

Die Gründe für eine Flächensuche können sehr verschieden sein: Das Spektrum reicht vom Wunsch nach einer Standortoptimierung ohne zeitlichen Druck bis hin zu akutem Handlungsbedarf aufgrund eines Großauftrages oder unhaltbaren Zuständen auf dem bestehenden Betriebsgelände. Letzteres betrifft in Bamberg z. B. alteingesessene Firmen, die einmal auf „grüner Wiese“ gebaut wurden, inzwischen aber von (Wohn-) Bebauung umzingelt sind und deshalb an ihrem/n bestehenden Standort(en) entweder keinerlei räumliche Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben oder Konflikten mit konkurrierenden Nutzungen in der Nachbarschaft ausgesetzt sind. Diesen Unternehmen an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Perspektive zu geben, ist auch im Sinne der Stadtentwicklung wichtig, denn die aktuell genutzte Fläche würde durch eine Standortverlagerung frei und könnte anderen Nutzungen weichen, die sich harmonischer in das gewachsene Nachbarschaftsgefüge einfügen. Auch der anstehende Bahnausbau führt bei einzelnen Unternehmen zu teils massiven Flächeneingriffen, die an anderer Stelle ausgeglichen werden müssten.

Der Großteil der Flächenanfragen, die von der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg betreut werden, stammt aus dem eigenen Stadtgebiet. Es handelt sich also um bereits ansässige Unternehmen, die Erweiterungsbedarf haben oder deren aktueller Standort nicht mehr passend ist. Nur ein geringer Teil der Anfragen (max. 25%) kommt von außerhalb und hier zum größten Teil aus der Region um Bamberg. Aus einem größeren Einzugsgebiet kommen i.d.R. nur ganz selten ernst zu nehmende Anfragen bei der Wirtschaftsförderung an. Die große Mehrheit dieser überregionalen Anfragen stammt von beauftragten Projektentwickler*innen oder Immobilienmakler*innen, die standardisierte Mails an mehrere Kommunen gleichzeitig senden. Dabei handelt es sich teilweise auch um Anfragen, die am Standort Bamberg gar nicht bedient werden können (z. B. Einzelhandelsgroßprojekte in nicht-integrierter Lage oder Mega-Flächen für Logistikimmobilien), und die entsprechend seitens der Wirtschaftsförderung auch nicht weiterverfolgt werden.

Absolute Priorität haben stets Anfragen von lokalen Unternehmen, die dem Standort verbunden sind und sich als zuverlässige Arbeitgeber etabliert haben. Der Fa. Brose konnten hier 2011 nach einem konzertierten Kraftakt glücklicherweise größere Flächen angeboten werden. Als die Fa. Bosch letztes Jahr auf der Suche nach einer Ersatzfläche für den Logistikstandort an der Schwarzenbergstraße war (diese fällt dem

Bahnausbau zum Opfer), konnte dank des Engagements des Bayernhafens Bamberg und eines Bamberger Logistik-Dienstleisters hier gemeinsam eine Lösung im Hafen gefunden werden. Gleichzeitig hat die Geschäftsleitung von Bosch in Bamberg bereits angekündigt, dass im Falle einer Serienfertigung der Brennstoffzelle in Bamberg die vorhandenen Produktionsflächen des Unternehmens nicht mehr ausreichen werden. Für solche Anfragen sollten Reserveflächen vorhanden sein. Aber auch für die gezielte Akquise von zukunftssträchtigen Unternehmen und damit die aktive Gestaltung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Bamberg bräuchte es ausreichend Flächenreserven.

Ebenso wichtig für den Wirtschaftsstandort Bamberg sind die Anfragen von kleineren Unternehmen wie Handwerksbetrieben, für welche die Wirtschaftsförderung ebenfalls intensiv nach Lösungen sucht. Gerade Unternehmen mit einer langen Tradition und Verbundenheit am Standort Bamberg sollen Entwicklungsperspektiven angeboten werden, um hier auch weiterhin erfolgreich bestehen zu können.

Neben der Dokumentation und Bearbeitung von eingehenden Gewerbeflächenanfragen fragt die Wirtschaftsförderung regelmäßig aktiv Bedarfe der Bamberger Unternehmen ab. Zuletzt wurde der Gewerbeflächenbedarf Bamberger Unternehmen Anfang des Jahres 2021 im Rahmen der (alle fünf Jahre stattfindenden) Unternehmensbefragung der Wirtschaftsförderung erhoben.

Aktuell sind bei der Wirtschaftsförderung folgende, regionale Bedarfe gespeichert:

Branche	Anzahl Gesuche	Fläche gesamt in qm	Ø-Fläche in qm
IT	4	3.200	800
Gastronomie	13	2.795	215
Gesundheit	17	17.423	1.025
Sozialdienstleistungen	1	4.000	4.000
Sonstige Dienstleistungen	25	34.110	1.364
Einzelhandel	18	21.530	1.196
Großhandel	8	29.000	3.625
Handwerk	17	24.340	1.432
Kfz-Handel	2	5.000	2.500
Logistik	5	140.000	28.000
Produktion	5	62.150	12.430
Sonstiges	4	1.900	475
Summe	119	345.448	2.903

Tabelle 1: Gespeicherte Gewerbeflächengesuche der Wirtschaftsförderung (Stand: 01.04.2021)

Insgesamt suchen derzeit 119 Unternehmen aus der Region eine neue Gewerbefläche im Stadtgebiet Bamberg. Davon bevorzugen 49 Unternehmen ein unbebautes Grundstück und 63 Unternehmen sind auf der Suche nach einer Mietfläche. Viele Unternehmen halten sich aber – auch im Hinblick auf die schwierige Angebotssituation – alle Optionen offen, sind also sowohl interessiert an Grundstücken, als auch an Bestandsobjekten zum Kauf und / oder zur Miete.

Neben diesen regionalen Anfragen liegen der Wirtschaftsförderung auch überregionale Anfragen für rund 25 Hektar vor, die jedoch meist von Projektentwicklern stammen (die diese Anfrage parallel an mehrere Kommune schicken) und für Entwicklung des Wirtschaftsstandortes keine Relevanz haben.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich um eine Momentaufnahme der gedämpften Investitionsvorhaben vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie. Die Suche nach Gewerbeflächen unterliegt einer großen Dynamik, denn die Rahmenbedingungen und Pläne von Unternehmen können sich schnell ändern. Die Wirtschaftsförderung fragt deshalb regelmäßig die Aktualität der bekannten Gesuche ab. Das grundsätzliche Problem der Wirtschaftsförderung bei allen Gewerbeflächenanfragen ist der dramatische Mangel an Grundstücken zur gewerblichen Nutzung in der Stadt Bamberg.

2. Angebot von Gewerbeflächen in der Stadt Bamberg

Die Stadt Bamberg verfügt aktuell über drei Gewerbegebietsagglomerationen:

1. Gewerbegebiet West (umfasst die Gewerbegebiete Gaustadt, Hafen, Laubanger, Lichtenhaidestraße und Hallstadter Straße)
2. Gewerbegebiet Nord (umfasst die Gewerbegebiete Kronacher Straße, Am Börstig, Kramersfeld, Fürstenwiesenweg)
3. Gewerbegebiet Süd (umfasst die Gewerbegebiete Brennerstraße, Geisfelder Straße, Armeestraße, von-Ketteler-Straße und Gutenbergstraße)

Im Kern dieser Bestandsgebiete sind nur noch wenige unbebaute Restgrundstücke vorhanden, die größtenteils jedoch für eine gewerbliche Nutzung nicht (mehr) zur Verfügung stehen, weil sie z. B. aufgrund der kleinen Größe oder eines ungünstigen Zuschnitts für sich alleine nicht nutzbar sind oder weil sie anderen Restriktionen unterliegen (z. B. Naturschutz, Bauverbotszone).

Am Rande dieser vornehmlich durch Gewerbeeinheiten geprägten Stadtteile gibt es – wie aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ersichtlich – durchaus noch Potentiale an Gewerbeflächen. Diese können jedoch oft als solche nicht genutzt werden, da die Eigentumsstruktur der Grundstücke sehr heterogen ist und nicht bei allen Eigentümer*innen Verkaufswille besteht. Folglich dauert es oft Jahre, bis eine zusammenhängende Fläche seitens der Stadt erworben werden kann. Zudem gibt es Flächen, die in der Realität anders genutzt werden, als im Planungsrecht vorgesehen, was von der Wirtschaftsförderung regelmäßig überprüft wird. Daneben gibt es Areale, die zwar bereits im FNP als zukünftige Gewerbeflächen ausgewiesen sind, aufgrund fehlender konkreter Bauleitplanung aber noch gärtnerisch benutzt werden, z. B. in der sog. Nordflur an der Kronacher Straße (südlich des IGZ Bamberg).

Der FNP wird aktuell fortgeschrieben. In diesen auf mehrere Jahre angelegten Prozess sind die Mitglieder des Stadtrates eingebunden und werden regelmäßig informiert. Auch die Wirtschaftsförderung ist hier beteiligt. Zusammen mit der den FNP begleitenden Bürogemeinschaft Dragomir Stadtplanung GmbH, ISR Institut für Stadt- und Regionalmanagement und urban scape Landschaftsarchitektur in München erfolgte bereits eine vorläufige Analyse, welche zur gewerblichen Nutzung ausgewiesenen Flächen tatsächlich von Unternehmen genutzt werden und welche Restflächen sowie Potentiale noch zur Verfügung stehen. Diese Analyse wurde zuletzt im politischen Lenkungsreis der FNP-Fortschreibung den Sprechern des Bau- und Werksenates Ende Oktober 2020 vorgestellt.

Ferner werden auch Möglichkeiten für neue Gewerbeflächenentwicklungen erörtert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum Bahnausbau wurden solche Flächen bereits identifiziert und dort eingebracht. Inwiefern sich im Stadtgebiet weitere Gelegenheiten für solche neuen Gewerbeflächen ergeben werden (z. B. freiwerdende Flächen der Bundespolizei) wird sich im Rahmen des langfristigen Prozesses der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zeigen.

2.1. Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt Bamberg

Die Stadt Bamberg hat lediglich zwei größere Grundstücke (ca. 13.000 bzw. ca. 17.000 qm) als Flächenpotenziale im Eigentum, die kurz- bis mittelfristig einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden können. Über den Kauf dieser Flächen ist 2019 und 2020 in jeweils nicht-öffentlicher Sitzung berichtet worden.

Auf dem Lagarde-Campus bietet sich erstmalig seit vielen Jahren die Möglichkeit einer zielgerichteten Planung von Gewerbeansiedlungen für zukunftsorientierte Dienstleistungen. Mit dem Medical Valley Center Bamberg, dem Digitalen Gründerzentrum Lagarde1 und dem geplanten IT-Quartier soll hier vorrangig ein Angebot für die Fokusbranchen IT und Gesundheit geschaffen werden. Produzierende und sonstige flächen- bzw. lärmintensive Betriebe können hier jedoch aufgrund des hohen Wohnanteils und der planungsrechtlichen Ausweisung des Lagarde Campus als Urbanes Quartier nicht angesiedelt werden. Gerade hierfür braucht es im Stadtgebiet Alternativen.

2.2. Gewerbeflächen im (Teil-) Eigentum der Stadt Bamberg

a) GWG Nord, Spiegelegerten (gegenüber Lokschuppen):

Von den insgesamt 14.000 qm gehören der Stadt rund 6.000 qm, allerdings nicht als zusammenhängende Fläche. Das Areal ist als (eingeschränkte) Gewerbefläche im Bebauungsplan 304 B festgesetzt und wird momentan größtenteils gärtnerisch genutzt.

b) GWG Nord, Kammermeisterweg:

Hier verfügt die Stadt Bamberg über rund 6.700 qm Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 304B. Aktuell wird das Areal gärtnerisch genutzt, da es bislang für eine gewerbliche Nutzung noch nicht erschlossen ist.

c) GWG West: Nördlich der B26

Auch diese Fläche ist im aktuellen FNP als Gewerbefläche dargestellt, denn die Überlegungen, Konzepte und Vorplanungen, ein Gewerbegebiet nördlich der B 26 zu etablieren, sind bereits mehr als 25 Jahre alt.

Bereits Anfang der 1990er Jahre gab es im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umfangreiche Untersuchungen über die Eignung der insgesamt rund 110 ha großen Flächen nördlich der B26 für eine gewerbliche Entwicklung. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beinhaltete u.a. verschiedene Variantenplanungen, ein Konzept zur Hochwasserfreilegung und gleichzeitigen Retentionsraumschaffung sowie naturschutzfachliche Studien. Infolgedessen wurde von der Regierung von Oberfranken eine Fläche von etwa 55 ha als „Gewerbegebiet“ im 1996 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg genehmigt. Diese gilt seitdem als Potenzialfläche für eine gewerbliche Entwicklung zu deren konkreteren Realisierung sukzessive Grunderwerb durch die Stadt Bamberg erfolgt ist.

Die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle ist demnach bis heute städtebauliche Zielvorstellung. Es handelt sich hier jedoch weiterhin um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das im Falle eines 100jährigen Hochwassers überflutet sein würde. Folglich wären hier sehr aufwändige Vorarbeiten zu leisten. Zudem ist vor dem Hintergrund einer zwischenzeitlichen Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (insb. § 78 WHG) der rechtliche Schutzstatus festgesetzter Überschwemmungsgebiete noch einmal deutlich gestärkt worden. Zudem besteht die Fläche trotz des bereits umfangreich erfolgten Grunderwerbs der Stadt Bamberg weiterhin aus vielen Einzelflächen in Privateigentum. Daraus ergeben sich letztendlich hohe Realisierungskosten für die Gesamtmaßnahme.

Im Stadtplanungsamt wird derzeit im Rahmen der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes geprüft, inwieweit die rechtlichen Rahmenbedingungen der bereits genehmigten Gewerbeflächendarstellung unverändert sind und ob eine Verkleinerung der potenziellen Gewerbeflächen auf einen weniger durch Hochwasser gefährdeten süd-östlichen Bereich in Frage käme.

Grundsätzlich wird jedoch aus Sicht der Verwaltung an einer perspektivischen Gewerbeflächenentwicklung nördlich der B 26 festgehalten. Fest steht jedoch auch, dass das Gebiet aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen als kurz- bis mittelfristige Perspektive für die An- oder Umsiedlung von Unternehmen nicht zur Verfügung stehen wird.

d) GWG Süd, Ecke Münchner Ring / Forchheimer Straße („Galgenfuhr“):

Hier befindet sich ein großer Teil der Grundstücke (Gesamtgröße des Gebietes ca. 4 ha), die im FNP als Sondernutzung aufgrund der exponierten Lage als Geschäfts- Büro- und Verwaltungsnutzung markiert sind, bereits im Eigentum der Stadt Bamberg. Diese werden zum Teil landwirtschaftlich bzw. als Kleingärten genutzt. Die ausgewiesene Nutzung würde sich mit der geplanten Anschlussnutzung entlang der Forchheimer Straße ergänzen.

e) GWG Süd, Forchheimer Straße / Münchner Ring („Südflur“):

Für den Bereich östlich des Münchner Rings und südlich der Forchheimer Straße –bisher im FNP als Grünflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen eingetragen- gibt es erste Vorplanungen des Stadtplanungsamtes in Zusammenarbeit mit dem Immobilienmanagement. Demnach soll hier ein Grünes Zentrum mit dem Schwerpunkt „Landwirtschaft / Forschung“ entstehen. Gewerbliche Ansiedlungen sind hier aus den Bereichen Dienstleistungen / Verwaltung / Büro denkbar. So soll in direkter Nachbarschaft zur Brose-Arena das neue Berufsbildungs- und Technologiezentrum der HWK Oberfranken entstehen. Weitere hochwertige Dienstleistungs- / Büronutzungen entlang der Forchheimer Straße könnten sich hier anschließen.

2.3. Bestandsgebäude im Eigentum der Stadt Bamberg

Neben diesen Grundstücken, hat die Stadt Bamberg auch Bestandsgebäude im Eigentum, die sich aus Sicht der Wirtschaftsförderung potenziell für eine gewerbliche Nutzung eignen würden:

- a) Geisfelder Straße 131 (Ecke Armeestraße): Immobilie der ehemaligen Renner GmbH & Co. KG (rd. 5.800 qm Grundstücksfläche)
- b) Moosstraße 65a: Roscherhalle (rd. 1.900 qm Hallengrundfläche)
- c) Coburger Straße 19/21 (Ecke Baunacher Straße):
Flechtnerhalle (ca. 5.500 qm Grundstücksfläche)

Diese Hallen werden derzeit vordringlich von verschiedenen Ämtern / Abteilungen der Stadtverwaltung für eigene Zwecke benötigt. Teilweise bestehen auch bereits gewerbliche Vermietungen. Bei Anfragen nach Mietflächen wird im Einzelfall geprüft, inwieweit diese Immobilien für eine gewerbliche Nutzung angeboten werden können.

2.4. Privates Angebot an Gewerbeflächen

Hier sind nicht die Flächen gemeint, die sich in privatem Eigentum befinden und nach der Ausweisung im Flächennutzungsplan grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Denn dabei handelt es sich meist um ungünstig geschnittene, oft kleinere Flächen, die meistens über keine sinnvolle Erschließung verfügen, oftmals nur im Zusammenspiel mit anderen Flächen in eine sinnvolle Nutzung überführt werden können und damit nur auf lange Sicht nutzbar sind. Vielmehr geht es in diesem Punkt über „fertige“ und damit kurz- bis mittelfristig nutzbare Grundstücke oder Bestandsimmobilien.

Beispielsweise verfügt der Bayernhafen Bamberg noch über Flächenpotenziale im Hafensbereich. Perspektivisch könnten dort durch die angedachte Verfüllung eines Hafenbeckens sogar mehrere Hektar neue Gewerbeflächen entstehen. Allerdings liegt die Entscheidung über die Erschließung und auch über die Vergabe von Flächen an Unternehmen alleine in der Entscheidung des Bayernhafens, der natürlich Gewerbe bevorzugt, das die Dienstleistungen der Bayernhafen GmbH & Co. KG und ihrer Töchter benötigt bzw. damit in engem Zusammenhang steht.

Ferner gibt es immer wieder Angebote zu Gewerbeflächen von privat. Es handelt sich dabei i. d. R. um Angebote für Bestandsgebäude zur Vermietung, seltener zum Verkauf. Insbesondere kleinere Immobilien werden meistens unter der Vorgabe der Vertraulichkeit gegeben, während größere Bestandsgebäude auch in den einschlägigen Immobilienportalen zu finden sind. Sobald in der Wirtschaftsförderung ein neues Angebot bekannt wird (z. B. wurden in der Unternehmensbefragung 2021 die Unternehmen gezielt nach leerstehenden Hallen u. ä. gefragt), prüfen die Mitarbeiterinnen die ihnen bekannten Gesuche in ihrer Datenbank und geben ggf. – sofern von beiden Seiten gewünscht – die Kontakte weiter. Hierbei ist anzumerken, dass die Wirtschaftsförderung nicht in Konkurrenz zu privaten Maklern treten darf.

Durch die sich in den letzten Jahren verschärfende Flächenknappheit sind private Immobilienangebote meist die einzigen Optionen, welche die Wirtschaftsförderung Suchenden noch nennen kann. Dies ist jedoch nur dann erfolgreich, wenn die Suchenden entsprechend flexibel reagieren können.

3. Grünes Gewerbegebiet Muna

Im Jahr 2015 startete das Bebauungsplanverfahren für die Errichtung eines Gewerbegebiets im Bereich der ehemals militärisch genutzten Munitionsanstalt („Muna“) südlich der Geisfelder Straße. Geplant waren ursprünglich 75 ha, später 46 ha und zuletzt 23 ha Gewerbeflächen. Im November 2018 entschied sich die Mehrheit der Bamberger Bürger*innen jedoch in einem Bürgerentscheid gegen diese Pläne und das Bebauungsplanverfahren Nr. 429 wurde eingestellt.

Im März 2020 haben sich die großen Fraktionen des neu gewählten Bamberger Stadtrats darauf verständigt, eine Bebauung der Muna auf ca. 20 ha Fläche wieder ins Auge zu fassen und dafür einen umfangreichen und transparenten Beteiligungsprozess in der Stadtgesellschaft zu starten. Zuletzt fand Ende März 2021 dazu ein Gespräch zwischen Vertreter*innen der Bürgerinitiative (BI) Hauptsmoorwald und der Stadtspitze statt, in dem neben dem Start des Beteiligungsprozesses auch ein regelmäßiger konstruktiver Austausch vereinbart wurde. Die Wirtschaftsförderung sieht an dieser Stelle letztmalig die Chance, Bamberger Unternehmen eine Erweiterungsperspektive als auch Neuansiedlungen zu ermöglichen, um die prekäre Gewerbefächensituation in Bamberg zumindest teilweise zu entspannen und damit den Wirtschaftsstandort Bamberg auch in der Zukunft zu sichern. Nur an dieser Stelle im Stadtgebiet besteht eine große, zusammenhängende Fläche, die durch die vormals militärische Nutzung bereits in Teilen versiegelt ist und von der Stadt im Ganzen erworben und entwickelt werden könnte.

Zur Nutzung des Gebiets auf der MUNA soll noch in diesem Jahr ein breiter angelegter Bürgerbeteiligungsprozess gestartet werden, der mehrere Nutzungsmöglichkeiten miteinander abwägt. Die Stadt Bamberg steht derzeit in Kaufvertragsverhandlungen mit der BImA und ist zuversichtlich, diese im vierten Quartal 2021 abschließen zu können. Ebenfalls bis Ende des laufenden Jahres könnte als Ergebnis des partizipativen Verfahrens eine Festlegung auf ein dort anzusiedelndes Gewerbegebiet erfolgen. Im Anschluss an die Bürgerbeteiligung wird das Bebauungsplanverfahren für das zu entwickelnde Gelände angestoßen. Gleichzeitig muss das Gelände nach Altlasten und Rüstungsaltpasten (Munition und sonstigen

potentiell gefährdenden Stoffen) untersucht sowie mindestens bereichsweise geräumt werden. Bis auf die detaillierte historische Untersuchung von Prof. Preuss liegen der Stadt Bamberg bisher nur wenige belastbare Unterlagen dazu vor. Lokal abgrenzbare Bereiche wie z.B. das Anschlussgleis sowie kleinräumige kontaminationsverdächtige Flächen wurden bzw. werden aktuell (ehemaliges Tanklager) durch das Staatliche Bauamt Bamberg in Abstimmung mit der BImA und der unteren Bodenschutzbehörde auf schädliche Bodenveränderungen untersucht. Die Stadt Bamberg strebt eine möglichst schnelle Umsetzung des eingeschlagenen Weges in diesem und den kommenden Jahren an.

Ziel der Verwaltung ist es, ein zertifiziertes Grünes Gewerbegebiet zu schaffen, das sowohl für die Imagebildung des Wirtschaftsstandortes als auch der dort zukünftig ansässigen Unternehmen eine echte Lösung sein kann und zudem einen wichtigen Beitrag zu einer lebenswerten, nachhaltigen ausgerichteten Stadt leistet. Denn bei vielen Unternehmen spielt eine nachhaltige Ausrichtung eine immer wichtigere Rolle, nicht nur wegen des eigenen Ansehens bei Kund*innen und Mitarbeiter*innen, sondern z. B. auch aufgrund von Einsparpotenzialen, wie bei den Kosten der Energiebeschaffung. Aber nicht nur äußere Einflüsse haben Unternehmer*innen zum Umdenken bewegt: Sehr viele Unternehmer*innen haben ein sehr starkes Bewusstsein für die Einzigartigkeit und Bedeutung, aber auch für die Bedrohung unseres Lebensraums und bemühen sich deshalb, auch bei Flächeneingriffen um behutsame und ökologisch vertretbare Maßnahmen.

Durch die Neuausweisung eines Grünen Gewerbegebiets werden ökonomische Interessen bestmöglich mit ökologischen und sozialen Erfordernissen in Einklang gebracht. Auf einem – bereits zu großen Teilen versiegelten und mit Altlasten belasteten – Teilbereich der Muna hat die Stadt Bamberg die einmalige Chance, eine bislang nicht betretbare Fläche zu erschließen und dauerhaft nutzbar zu machen. Zugleich könnte hier endlich standortverbundenen Unternehmen aus Bamberg wie auch zukunftsorientierten Neuan siedlungen eine langfristige Perspektive am Standort Bamberg angeboten werden.

Grüne Gewerbegebiete können auf Basis von Qualitätssiegeln etabliert, vermarktet und letztlich auch bebaut werden. Für die Siegelvergabe werden verschiedene Kategorien in ihren Qualitäten bewertet. Bei der Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sind dies beispielsweise:

- Ökologische Qualität (z. B. Ökobilanz, Stadtklima, Flächeninanspruchnahme)
- Ökonomische Qualität (z. B. Flächeneffizienz, Wertstabilität)
- Soziokulturelle und funktionale Qualität (z. B. Freiraum, Barrierefreiheit, funktionale Mischung)
- Technische Qualität (z.B. Energieinfrastruktur, Mobilitätsinfrastruktur, Wertstoffmanagement)
- Prozessqualität (z. B. Projektmanagement, Sicherheitskonzepte, Qualitätssicherung/Monitoring)

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses muss die Stadt Bamberg eine Entscheidung treffen, welchem Qualitätssiegel bei der Etablierung eines Grünen Gewerbegebiets in Bamberg gefolgt werden soll. Es wird dringend empfohlen, ein renommiertes Siegel (wie z. B. DGNB) heranzuziehen. Denn hier sind die Richtlinien transparent und bekannt und auch der Aspekt der Werbewirksamkeit kann bei der Vermarktung eine entscheidende Rolle spielen.

Vor dem Hintergrund der genannten Kriterien für ein Grünes Gewerbegebiet hat die Wirtschaftsförderung die ihr bekannten Gewerbeflächenbedarfe auf ihre Eignung für eine Ansiedlung in einem Grünen Gewerbegebiet auf der Muna überprüft. Die Auswahl erfolgte in erster Linie auf Basis der Branchen (keine Industrieunternehmen, keine Logistik). Im Ergebnis kämen aus allen Gewerbeflächengesuchen, die der Wirtschaftsförderung aktuell bekannt sind, demnach 17 Unternehmen für eine Ansiedlung auf der Muna in Frage, davon knapp die Hälfte Handwerksbetriebe. Alle Unternehmen sind bereits in Bamberg ansässig und suchen hier z. T. schon seit Jahren nach einer Möglichkeit, sich weiter zu entwickeln. Der hier angeführte Bedarf bedeutet natürlich nicht automatisch, dass diese Gesuche sich auch tatsächlich in einem Grünen Gewerbegebiet auf dem Muna-Gelände ansiedeln würden. Denn die Frage, ob diese Unternehmen im weiteren Verfahren zu den hier gewünschten Branchen zählen bzw. ob sie die noch festzulegenden Kriterien erfüllen können und ob sie sich ein Grundstück in einem Grünen Gewerbegebiet auf der Muna überhaupt leisten können, kann an dieser Stelle noch nicht beantwortet werden.

Neben der Deckung bereits bekannter Bedarfe eröffnet ein Grünes Gewerbegebiet erstmals seit langem wieder die Möglichkeit, einen „Vorrat“ an Gewerbeflächen zu schaffen, der zwingend erforderlich ist, um als Kommune handlungsfähig zu bleiben. Denn zum einen kann nur dann schnell auf – oft sehr kurzfristig eingehende – Anfragen von Unternehmen angemessen reagiert werden. Zum anderen bedingen sich Angebot und Nachfrage wechselseitig: Nur, wenn die Stadt Bamberg über ein größeres, ansiedlungsbereites Flächenpotenzial verfügt, kann sie dieses auch proaktiv vermarkten bzw. gezielt potenziell geeignete Unternehmen ansprechen und damit auch aktiv den Wirtschaftsstandort Bamberg gestalten. Zugleich entsteht manche Nachfrage auch erst durch ein bestehendes Angebot: So ist die Stadt Bamberg aktuell im Bewusstsein der Öffentlichkeit und der Unternehmen vom Mangel an Gewerbeflächen geprägt, so dass viele Unternehmen eine Veränderung bislang noch gar nicht in Erwägung gezogen haben. Für viele hat das Thema Nachhaltigkeit jedoch bereits einen wichtigen Stellenwert und ein grünes Gewerbegebiet eröffnet hier ganz neue Perspektiven für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung am Standort Bamberg. Aus dem Wegzug von Unternehmen in ein Grünes Gewerbegebiet können sich wiederum am alten Standort des Unternehmens neue Chancen für die übrige Stadtgesellschaft ergeben, z. B. durch die Schaffung von Wohnraum oder von sozialen/kulturellen Angeboten.

4. Fazit

Die Stadt Bamberg erreichen regelmäßig Nachfragen nach Gewerbeflächen aller Art. Diese Anfragen werden von der Wirtschaftsförderung in einer Datenbank erfasst und einzeln bearbeitet. Während es für Nachfragen nach Mietflächen in Gebäuden über private Immobilienangebote meistens verschiedene Optionen gibt, können Nachfragen nach Grundstücken zum Bebauen kaum bedient werden. Seit Jahren steht die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg vor dem Dilemma, dass keine größeren, ansiedlungsbereiten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. So kann weder den Bamberger Unternehmen eine Chance gegeben werden, sich im Stadtgebiet weiterzuentwickeln, noch Unternehmen von außerhalb eine Möglichkeit angeboten werden, sich in Bamberg anzusiedeln.

Auf diesen Missstand hat bereits das Büro Dr. Acocella in seinem Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2016 hingewiesen und die Notwendigkeit betont, im Stadtgebiet Bamberg eine langfristige Gewebeflächenpolitik mit entsprechend zielgerichteter Flächenentwicklung und -vermarktung zu etablieren. Auch die Erfassung bestehender Gewerbeflächen 2020 im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat gezeigt, dass vorhandene Potentiale aus den verschiedensten Gründen kurzfristig nicht zur Verfügung stehen (z. B. weil sich die Flächen in privatem Eigentum befinden oder anderweitig genutzt werden).

In der Konsequenz bedeutet ein fehlendes Flächenangebot, dass die Stadt Bamberg erfolgreiche, zukunftsfähige Unternehmen verlieren wird bzw. keine neuen, zukunftsorientierten Unternehmen mehr ansiedeln kann. Dadurch wird perspektivisch die Einnahmesituation geschwächt, was sich wiederum negativ auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Stadt auswirken und sich dann auch an anderen Stellen im Stadtraum und in der Stadtgesellschaft bemerkbar machen wird (z. B. Infrastruktur, Bildung, Soziales, Kultur). Bereits in den vergangenen Jahren mussten mangels Flächenangebot einige namhafte Unternehmen ganz oder teilweise in das Umland abwandern, z. B. die Zimmerei Amon und größere produzierende Unternehmen wie Alexander Schraudner Montagetechnik, Lortz CNC oder Rauh Hydraulik. Auch die Firma CHROFF Kunststofftechnik GmbH hat ihre Abwanderung aus Bamberg bereits beschlossen und baut aktuell den neuen Unternehmensstandort in Scheßlitz auf. Der Wegzug der Ofa Bamberg GmbH nach Hallstadt ist aufgrund fehlender Flächenalternativen in der Stadt Bamberg ebenfalls absehbar.

Nicht nur wirtschaftlich gesehen hat die Abwanderung von Unternehmen aus Bamberg fatale Folgen, sondern auch in ökologischer Hinsicht: Denn diese Unternehmen versiegeln andernorts teils wertvolles Ackerland und dies aufgrund der geringeren Preise oft in noch größeren Dimensionen als im Stadtgebiet.

Der großflächigen Versiegelung der Landschaft lediglich auf kommunaler Ebene begegnen zu wollen, ist zu kurz gegriffen. Ohne eine Reform der Finanzierung von Kommunen wird es nicht gelingen, mit Gewerbeflächen gut ausgestattete Kommunen dazu zu bewegen, freiwillig etwas von diesem Kuchen abzugeben. Und natürlich wollen alle Städte und Gemeinden auf ihren Flächen in erster Linie zukunftsorientierte Branchen ansiedeln, da sie sich von diesen über die Gewerbesteuer sowohl langanhaltende Einnahmen als auch hochqualifizierte Arbeitsplätze versprechen. Diese Konkurrenzsituation lässt sich nicht ohne Weiteres auflösen. Die Stadt kann hier versuchen Einfluss zu nehmen, ist dabei jedoch vom guten Willen der jeweiligen Gemeinde abhängig. Dies wird bei der aktuellen Entwicklung des Michelin-Geländes zu einem „Clean-Tech Innovation Park“ deutlich. Hier fand zwar eine aktive Einbindung der Stadt Bamberg und ihrer Töchter bei der (leider erfolglosen) Bewerbung des Geländes für ein bundesweites Technologie- und Innovationszentrum Wasserstofftechnologie statt, über die Zukunft dieses Areals entscheiden jedoch der Eigentümer sowie die Stadt Hallstadt und das Landratsamt Bamberg. Unabhängig davon wird die Verwaltung weiterhin das Gespräch mit den Beteiligten suchen, mit dem Ziel, ein interkommunal abge-

stimmtes Vorgehen bei der Entwicklung des Michelinareals sowie des möglichen Gewerbegebietes auf der MUNA zu organisieren. Bei beiden Vorhaben soll eine zukunftsorientierte, innovative und nachhaltige Entwicklung stattfinden. Daher könnten mit einem abgestimmten Vorgehen -insbesondere hinsichtlich der Vermarktung der Areale und im Sinne einer gemeinsamen Wirtschaftsregion- Synergien zum Vorteil aller Beteiligten genutzt werden.

Die größte Herausforderung für die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Bamberg wird es somit sein, dem akuten Flächenbedarf von Unternehmen wirksam zu begegnen. Dies kann nur gelingen, wenn die Stadt Bamberg durch eine vorausschauende Planung das Heft des Handels in der Hand behält und echte räumliche Entwicklungsperspektiven schafft, die auch mit den Prinzipien der Nachhaltigkeit im Einklang stehen. Denn weder die im Rahmen der Fortschreibung des FNP identifizierten potenziellen Gewerbeflächen, noch die beim Bahnausbau möglicherweise hinzukommenden Areale, können diesen Mangel beheben. Zwar wird die Verwaltung die Entwicklung der potentiellen Gewerbefläche nördlich der B 26 weiter vorantreiben, doch werden diese aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Muna bietet sich derzeit die letzte Chance innerhalb des Stadtgebiets, größere zusammenhängende Gewerbeflächen in einer absehbaren Zeitspanne nachhaltig zu entwickeln. Sollte dies nicht gelingen, werden sukzessive weitere Unternehmen die Stadt Bamberg verlassen und andernorts zu einer Flächenversiegelung beitragen.

II. Beschlussvorschlag:

- 1) Vom Sitzungsvortrag wird Kenntnis genommen.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete, bestehende Gewerbeflächen zu identifizieren und nach Möglichkeit zu erwerben und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, alle potentiellen Flächen für eine gewerbliche Nutzung in das Verfahren zur Fortschreibung des FNP einzubringen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Schaffung eines Gewerbegebietes Nördlich der B 26 weiter voranzutreiben und den hierzu notwendigen Grunderwerb fortzusetzen.
- 5) Die Verwaltung wird beauftragt, die Überlegungen für ein zertifiziertes Grünes Gewerbegebiet -

in der Größenordnung von ca. 20 ha - auf der Muna weiter voranzutreiben und im Rahmen des anstehenden Beteiligungsprozesses einzubringen und zu konkretisieren.

- 6) Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit der Stadt Hallstadt, dem Landratsamt Bamberg und dem Eigentümer des Michelin-Geländes aufzunehmen, mit dem Ziel, ein interkommunal abgestimmtes Vorgehen bei der nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung des Gewerbegebietes auf dem Michelin-Gelände und eines möglichen Gewerbegebietes auf der Muna zu organisieren.
- 7) Folgende Anträge wurden mit diesem Sitzungsvortrag geschäftsordnungsmäßig behandelt:
 - a. Der Antrag von Volt, ÖDP und Bambergs Mitte vom 24. Februar 2021 „Schaffung von Gewerbegebieten“
 - b. Anträge der Grünen vom 30. März 2021 „1. Gewerbeflächen für die Zukunft!-Sachstandsbericht“, „2. Brücken-und Hochbauten für neues Gewerbe in Bamberg“, „3. M & M – Entwicklung Gewerbeflächen auf dem Muna-Gelände“
 - c. Antrag der FW-BuB-FDP-Fraktion vom 11.4.2021 „Schaffung von Gewerbeflächen“

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1: Antrag Volt_ödp_BM 24.02.2021 Schaffung Gewerbegebiete

Anlage 2: Antrag Grünes Bamberg 30.03.2021 Antragspaket-Wirtschaft Gewerbeflächen

Anlage 3: Antrag FW-BuB-FDP 11.04.2021 Schaffung von Gewerbeflächen

Verteiler:

Referat 1 / Oberbürgermeister	z. K.
Referat 2	z. K.
Referat 5	z. K.
Referat 6	z. K.
Amt 23	z. K. u. w. V.