

BESCHLUSSVORLAGE V0509/23/1 öffentlich	Vorstand Rosenfeld, Georg, Prof. Dr. Telefon 3 05-32 00 Telefax 3 05-30 19 E-Mail ifg@ingolstadt.de Datum 07.06.2023
--	--

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.07.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	11.07.2023	Vorberatung	
IFG Ingolstadt AöR, Verwaltungsrat	17.07.2023	Kenntnisnahme	
Stadtrat	25.07.2023	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK)

Antrag:

1. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK) für Ingolstadt stellt den Rahmen zur Steuerung der künftigen Entwicklung der gewerblich nutzbaren Siedlungsflächen in Ingolstadt dar. Das GEK wird als sektorales städtebauliches Entwicklungskonzept (informelle Planungsgrundlage) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das GEK dient als Grundlage für künftige informelle Planungsinstrumente und die Bauleitplanung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die im GEK enthaltenen Handlungsempfehlungen auf Umsetzbarkeit zu prüfen und soweit erforderlich zur Beschlussfassung vorzulegen.

Prof. Dr. Georg Rosenfeld
Vorstand

Norbert Forster
Vorstand

Sachvortrag:

Ingolstadt ist ein starker und dynamischer Wirtschaftsstandort. Beschäftigung und Bruttowertschöpfung sind in den letzten Jahren stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt. Die Folgen dieser positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung sind eine zunehmende **Verknappung der Flächenpotenziale** für Wohn- und gewerbliche Nutzung und eine zunehmende **Nutzungskonkurrenz** um die verbleibenden Flächenpotenziale. Der **Preis** für Gewerbliche Grundstücke ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Expertengespräche der in 2021 durchgeführten Wirtschaftsstrukturanalyse bestätigen den Eindruck, dass besonders kleinere ansiedlungs- oder erweiterungswillige Unternehmen bei der Suche nach adäquaten und bezahlbaren Flächen den Blick vermehrt auf außerhalb des Stadtgebiets richten (müssen). Das Wirtschaftsreferat hat aus diesen Gründen (**Flächenknappheit, Abwanderungsrisiko, fehlende Weiterentwicklungsmöglichkeit**) das Projektbüro empirica mit der faktenbasierten Erstellung eines Entwicklungskonzeptes gewerblicher Bauflächen beauftragt. Zielsetzung ist, unter Berücksichtigung einer effizienten, sparsamen und nachhaltigen Flächennutzung, eine bedarfsgerechte Flächenbereitstellung für gewerbliche Nutzungen aus vielfältigen Branchen zu ermöglichen und damit den Wirtschaftsstandort zukunftssicher aufzustellen. Das vorliegende Konzept erarbeitet neben einer Flächenbilanzierung auch Handlungsempfehlungen zur Sicherung bestehender und potenzieller neuer Gewerbeflächen, um dieser Herausforderung gerecht werden zu können. Folgende **Leitlinien** sollen den Handlungsrahmen **der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik** bilden: Innen- vor Außenentwicklung, Erhöhung der Flächeneffizienz im Bestand, verstärkte interkommunale Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden, Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und Schutz des Klimas sowie Anpassung an den Klimawandel.

Ergebnis der Erhebung ist, dass es Ende 2022 rd. **50 ha gewerbliche Potenzialflächen** in Ingolstadt gab, darunter **rd. 20 ha im Besitz der Stadt bzw. der IFG**. Allerdings sind nur 3 ha davon innerhalb der nächsten drei Jahre aktivierbar, da hierfür bereits Baurecht besteht. Für die übrigen Flächen müssen erst noch die Nutzungsvoraussetzungen wie Planungsrecht und/oder Erschließung geschaffen werden. Diese können erst mittel- und langfristig aktiviert werden. Weitere **27 ha Gewerbepotenziale sind in privatem Besitz**. Der Großteil dieser Flächen wäre sofort aktivierbar, allerdings besteht für zahlreiche dieser nicht genutzten Gewerbegrundstücke seit langer Zeit Baurecht, ohne dass die Eigentümer eine Entwicklung anstoßen. Diese Flächen sind prinzipiell nutzbar, aber **nicht verfügbar**. Hier besteht Handlungsbedarf, auch wenn die Einflussmöglichkeiten der Stadt vergleichsweise gering sind. Weitere knapp **3 ha Gewerbepotenziale** sind im Bundesbesitz und erst langfristig aktivierbar. Darüber hinaus sind mit dem IN-Campus und kleineren Vorhalteflächen von Unternehmen **rd. 73 ha** aktuell noch nicht genutzte Fläche im Stadtgebiet vorhanden, die aber Bestandsunternehmen oder ansiedlungsinteressierten Unternehmen nicht frei zur Verfügung stehen.

In der Vergangenheit lag der jährliche gewerbliche Flächenbedarf in Ingolstadt je nach verwendeter Methodik zwischen 6 ha und mehr als 17 ha. **Bis zum Jahr 2040** ergibt sich in der Vorzugsvariante (Bestandspflege, Neuansiedlung von KMUs und Bereitstellung erster Flächen für einen größeren Standort aus Zukunfts- und Wachstumsbranchen) ein **Gewerbeflächenbedarf von 128 ha** (rd. 8 ha p.a.). Dem steht aktuell ein Potenzial von rd. **50 ha (netto)** gegenüber. Damit sind die bestehenden Flächenpotenziale deutlich geringer als der künftige Flächenbedarf. Die Handlungsspielräume der Stadt zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur sind damit entsprechend stark eingeschränkt. Engpässe bei der gewerblichen Flächenversorgung bestehen bereits jetzt und werden künftig ohne Gegensteuern weiter zunehmen. Um diese Lücke zu schließen, sind **drei große Herausforderungen** anzugehen: 1. die **Steigerung der Flächeneffizienz** (Nachverdichtung im Bestand), 2. die **Aktivierung von brachfallenden oder mindergenutzten Gewerbeflächen** sowie 3. die **Neudarstellung von Gewerbeflächen** in der Größenordnung von **60 bis 85 ha** bei der anstehenden Fortschreibung des FNP und Neuentwicklung dieser Flächen.

Ausgehend von der übergeordneten gewerbeflächenpolitischen Zielsetzung und aufbauend auf den Analyseergebnissen ergeben sich **vier zentrale Handlungsfelder** für die gezielte Gewerbeflächenentwicklung Ingolstadts: 1. **Gewerbeflächenmanagement**, 2. **Interkommunale Kooperation**, 3. **Qualifizierung Bestandsgebiete**, 4. **Fachkräftesicherung**.

Im Fokus des **Handlungsfeldes Gewerbeflächenmanagement** steht das Ziel, durch **Flächensicherung und Flächenaktivierung** auch künftig bedarfsgerechte Flächen für die Wirtschaft in ausreichendem Umfang bereitzustellen, dabei aber möglichst den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dazu können eine **gezielte Steuerung der Einzelhandelsansiedlung** im übrigen Stadtgebiet, Maßnahmen zum **Flächenrecycling und zur Flächenaktivierung** (z.B. durch Flächenankauf oder städtebaulichen Verträgen), die **Nachverdichtung und Multikodierung** (z.B. Errichtung von PV Anlagen auf aufgeständerten Gebäuden) sowie die **Entwicklung neuer Standorte und kommunaler Gewerbeflächenangebote** (z.B. ein städtischer Gewerbehof) in potentiellen Strategieräumen (Erweiterung Zuchering-Weiherfeld, nördlich Westpark, Gewerbepark Nord-Ost, Innenstadt) einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Flächenaktivierung ist eine möglichst hohe Flächentransparenz, die durch den Aufbau eines öffentlich zugänglichen, fortlaufend aktualisierten Gewerbeflächenkatasters möglich werden kann.

Die Maßnahmen aus dem Integrierten Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Ingolstadt und ihrer Umlandgemeinden (IRE) aus dem Jahr 2014 wurden bisher nur teilweise umgesetzt. Der Ausbau **interkommunaler Zusammenarbeit** in den Bereichen gemeinsamen Entwicklung neuer Gewerbestandorte (z.B. östlich Weiherfeld mit Max-Immelmann-Kaserne) und engere Zusammenarbeit bei Verkehrs- und Wohnungsfragen kann die Region nachhaltig stärken.

Zur Attraktivitätssicherung bzw. zum Ausbau der **Qualität bestehender Gewerbestandorte** werden die Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Rad, die Förderung von Maßnahmen zur Begegnung des Klimawandels (Begrünung, Entsiegelung, Schaffung von Versickerungsflächen), die Vernetzung und Pflege des Austauschs der ansässigen Unternehmen untereinander sowie die Sicherstellung einer resilienten Energieversorgung empfohlen. Eine schnelle Dateninfrastruktur, die für viele Unternehmen eine zentrale Standortanforderung darstellt, ist in Ingolstadt bereits fast flächendeckend vorhanden.

Für eine gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Ingolstadt sind neben adäquaten Gewerbeflächen, die zur richtigen Zeit in der richtigen Quantität und Qualität zur Verfügung stehen müssen ein weiteres standortentscheidendes Kriterium die Verfügbarkeit von Arbeits- und Fachkräften. Der **Arbeits- bzw. Fachkräftemangel** ist schon heute für viele Ingolstädter Unternehmen eine große Herausforderung. Künftig wird das Thema noch erheblich an Bedeutung gewinnen, da die aktuelle Bevölkerungsprognose nur noch einen minimalen Anstieg der erwerbsfähigen Bevölkerung in der Region bis 2040 vorsieht.

Das vorliegende Konzept zeigt deutlich, dass die Stadt Ingolstadt einen Gewerbeflächenengpass hat, und sich diese Angebotslücke ohne städtische Gegenmaßnahmen nicht schließen wird. Um den **Status eines attraktiven Wohn-, Lebens- und Arbeitsortes zu erhalten bzw. nachhaltig auszubauen**, ist es notwendig, angesichts der Transformation der Leitbranche Ingolstadts in die Diversifizierung und damit in die **Stärkung der Wirtschaftsstruktur** zu investieren. Die GWG ist bereits im Neu- und Ausbau des Wohnungsbestands aktiv. Der Innenstadt- und der Markenkernprozess brachten erste Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und der Stärkung des Standortprofils hervor, u.a. um sichtbarer zu werden für Fachkräfte aller Branchen. Das GEK soll zugleich Aufruf als auch Hilfestellung sein, nicht gehobene Potenziale zu heben und neue Potenziale für eine gezielte und nachhaltige Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Ingolstadt zu schaffen. Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der enthaltenen Handlungsempfehlungen sollen sukzessive ausgearbeitet und den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Neben dem Konzept erstellte das Projektbüro zusätzlich Steckbriefe zu den bestehenden Gewerbegebieten. Diese dienen der Verwaltung als interne Arbeitsgrundlage.

Anlage zur Sitzungsvorlage V0509/23/1

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Wirtschaftsstandort Stadt Ingolstadt