

Stabsstelle Wirtschaftsförderung

**Anfrage der FDP-Fraktion: „Nachfrage nach Gewerbeflächen aus Rödermark“ (Anfrage)
vom 16.05.2021, eingegangen am 17.05.2021
Workflow - Vorlagennummer FDP/0113/21**

Sachverhalt:

Für eine vorausschauende und nachhaltigen Stadtentwicklung ist es notwendig, den konkreten Bedarf an Gewerbeflächen zu kennen. Ziel der FDP ist es, keinen einzigen vorhandenen Arbeitsplatz in Rödermark zu verlieren und auch auswärtige Ansiedlungsanfragen nach Möglichkeit positiv begleiten zu können. Viele Rödermärker Gewerbebetriebe entwickeln sich weiter und benötigen neue Flächen, ebenso werden neue Geschäftsideen in Rödermark entwickelt, auch und gerade mit dem IC Rödermark, für die weitere Flächen benötigt werden. Das IC Rödermark berät Gründer und begleitet diese bei der Gründung. Gewerbeflächen kann Rödermark allerdings nur im unzureichenden Maße bereitstellen. Um zukunftsweisende Geschäftsideen auch in Rödermark realisieren zu können, ist eine neue Flächenstrategie notwendig. Da von einer Anfrage bis zur Realisierung immer ein Zeithorizont betrachtet werden muss und die Folgen einer Absage Rödermark zeitversetzt treffen, sind für eine qualifizierte Bewertung die Nachfragen nach Gewerbeflächen aus den letzten 3 ½ Jahren von Bedeutung.

Die FDP-Fraktion fragt vor diesem Hintergrund gemäß § 16 I GO der STAVO i.V.m. § 50 II HGO an:

- 1) a: Wie viele in Rödermark ansässige Firmen haben im Zeitraum von Januar 2018 bis heute bei der Stadt nach Gewerbeflächen in Rödermark nachgefragt?
- b: Wie viele Bürger/Gründer, die an einer Gründungsberatung teilgenommen haben, haben im vorstehend genannten Zeitraum nach Gewerbeflächen in Rödermark nachgefragt?
- c: Wie viele sonstige Bürger ohne bestehendes Gewerbe aus Rödermark haben im genannten Zeitraum nach Gewerbeflächen nachgefragt?
- 2) Wieviel der Nachfragen konnten zur Zufriedenheit der Nachfragenden erfüllt werden?
- 3) Sofern Nachfragen nicht erfüllt werden konnten: welche Folgen hatte dies für Rödermark?
- 4) Kann die ungefähre Anzahl der Arbeitsplätze angegeben werden, die in Rödermark zusätzlich entstanden wären/entstehen könnten, wenn sämtliche Nachfragen erfüllt werden könnten?
- 5) Wie hoch wäre der summierte Flächenbedarf der nachfragenden Rödermärker Firmen in etwa gewesen?

Stellungnahme

1a) Wie viele in Rödermark ansässige Firmen haben im Zeitraum von Januar 2018 bis heute bei der Stadt nach Gewerbeflächen in Rödermark nachgefragt?

Zu 1a) 38 in der Stadt Rödermark ansässige Firmen haben seit dem 1. Januar 2018 bei der Stabsstelle Wirtschaftsförderung eine Anfrage zum Erwerb von gewerblichem Baugrund gestellt.

Die 38 Anfragen kommen zu 50 % aus der Dienstleistungsbranche, zu 30 % aus dem produzierenden Gewerbe und zu 20 % aus dem Handwerk.

Ein Teil der 38 Firmen fragt seit mehreren Jahren Flächen nach.

1b) Wie viele Bürger/Gründer, die an einer Gründungsberatung teilgenommen haben, haben im vorstehend genannten Zeitraum nach Gewerbeflächen in Rödermark nachgefragt?

Zu 1b) 2 Gründer, die zuvor eine Gründungsberatung in der Stabsstelle Wirtschaftsförderung erhalten haben, haben Gewerbeflächen angefragt.

Hinweis: Nur ein sehr kleiner Teil der Gründer/innen hat in den ersten Geschäftsjahren das Kapital, um Baugrund zu erwerben. In der Regel werden in dieser Zeit Büro-/ Praxisräume oder Co-Working-Möglichkeiten angefragt.

1c) Wie viele sonstige Bürger ohne bestehendes Gewerbe aus Rödermark haben im genannten Zeitraum nach Gewerbeflächen nachgefragt?

Zu 1c) 2 Bürger, die in Rödermark nicht gewerblich gemeldet waren/sind, haben bei der Stabsstelle Wirtschaftsförderung Gewerbeflächen nachgefragt.

Hinweis: Die Zahl kann höher liegen, da die Angabe z.B. des Wohnorts der Geschäftsführung, bei Anfragen i.d.R. nicht angegeben wird, sondern nur der aktuelle Sitz des Unternehmens.

2) Wieviel der Nachfragen konnten zur Zufriedenheit der Nachfragenden erfüllt werden?

Zu 2) 3 von insgesamt 40 Anfragen (38 inkl. 2 Gründer plus 2 Bürger) konnten zur Zufriedenheit der Nachfragenden erfüllt werden.

Hinweis 1: Aufgrund der sehr begrenzten Zahl verfügbarer Grundstücke, können von der Wirtschaftsförderung häufig nur dieselben privaten Grundstücke angeboten werden. So wurde z. B. ein privates Grundstück, das seit vielen Jahren auf dem Markt ist, bislang ca. 20 Interessenten angeboten, bislang ohne Käuferfolg. Zudem bedeutet ein Immobilienmarkt mit ausschließlich privaten Grundstücken, dass der Stadt für diese Flächen keine Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um den für das Gemeinwohl besten Interessenten (Arbeits- und Ausbildungsplätze, Gewerbesteuer, etc.) auswählen zu können.

Hinweis 2: Flächenanfragen in der Größenkategorie von 500 - 1.500 qm (insbesondere aus dem Handwerk) und ab 5.000 qm (insbesondere aus dem produzierenden Gewerbe) können aktuell nicht bedient werden.

3) Sofern Nachfragen nicht erfüllt werden konnten: Welche Folgen hatte dies für Rödermark?

Zu 3) Im Zeitraum Januar 2018 bis Mai 2021 sind noch keine gravierenden Folgen entstanden. Dies resultiert nach Kenntnissen der Wirtschaftsförderung aus mehreren Gründen. Zum einen haben viele Unternehmen ihre Bestandsflächen mangels Alternativen auf das Äußerste maximiert, zum anderen ist die konjunkturelle Situation derzeit volatil und dank guter Bestandsbetreuung die Standortverbundenheit sehr hoch. Vor 2018 haben Rödermärker Unternehmen den Wirtschaftsstandort jedoch auch verlassen müssen, da kein passendes Flächenangebot unterbreitet werden konnte.

Nach Bewertung der Wirtschaftsförderung sind die zuvor genannten Gründe jedoch endlich. Der Erwerb von Flächen bzw. die Unternehmensexpansion ist unausweichlich. Sei dies, weil neue Maschinen angeschafft werden müssen, die in „alte“ Gebäudestrukturen nicht mehr zu integrieren sind, Gebäudehüllen nicht mehr für die Aufrüstung mit digitaler Infrastruktur geeignet sind, Lagerkapazitäten aufgrund der Umstellung von Wertschöpfungsketten benötigt werden (Corona-Bedingt) oder die Unternehmen/Firmen erfolgreich am Markt positioniert sind und schlichtweg wachsen.

4) Kann die ungefähre Anzahl der Arbeitsplätze angegeben werden, die in Rödermark zusätzlich entstanden wären/entstehen könnten, wenn sämtliche Nachfragen erfüllt werden könnten?

Zu 4) Eine Zahl zusätzlich geschaffener Arbeitsplätze, die nach einem Flächenerwerb hätte zustande kommen können, ist nicht belastbar und fundiert zu kalkulieren. Diese ist von zu vielen Einzelfaktoren abhängig.

5) Wie hoch wäre der summierte Flächenbedarf der nachfragenden Rödermärker Firmen in etwa gewesen?

Zu 5) Flächenanfragen werden immer mit einem minimalen und einem maximalen Quadratmeterwert gestellt. Dadurch ergibt sich eine von Rödermärker Firmen im Zeitraum von Januar 2018 bis Mai 2021 nachgefragte Quadratmeterzahl von 155.000 qm bis 191.000 qm.

Dieses Nachfragevolumen (in dem Anfragen außerhalb von Rödermark nicht berücksichtigt sind) verdeutlicht, dass die beiden in Entwicklung befindlichen Gewerbeflächen in Urberach und Ober-Roden diesen Bedarf rein rechnerisch nicht decken können.

Aufgrund der sehr zeitintensiven Bauleitplanverfahren empfiehlt die Stabsstelle Wirtschaftsförderung schnellstmöglich Maßnahmen zu ergreifen, um Rödermärker Unternehmen über die in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete hinaus, Flächen anbieten zu können.