

Datum: 27.04.2022

## *Informationsvorlage*

Geschäftsbereich Oberbürgermeister  
Wirtschaftsförderung und Tourismus

<b>Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat</b>	<b>Termin</b>	<b>Tagesordnungsart</b>	<b>TOP</b>
Bürgermeisterberatung	25.04.2022	nicht öffentlich	
Wirtschaftsförderungsausschuss	09.05.2022	öffentlich	

**Inhalt:** Gewerbeflächenreport 2021

**Grundlage:** Beschlüsse zur Vermarktung der kommunalen Flächen in den Gewerbegebieten

**Beraten und abgestimmt:**

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:**

**Verantwortlich für Durchführung:** Wirtschaftsförderung

---

### **Information:**

Der Wirtschaftsförderungsausschuss nimmt den Gewerbeflächenreport 2021 mit dem aktuellen Informationsstand zur Kenntnis.

## **Sachverhalt/ Begründung:**

### **I Allgemeine Entwicklung in Südwestsachsen**

Der im Frühsommer letzten Jahres gestartete Aufschwung ist vorerst gestoppt. Die regionale Konjunktur muss zum Jahresbeginn 2022 einen erneuten Rückschlag verkraften. Der IHK- Geschäftsklimaindex, der die Einschätzungen zur aktuellen Lage und zu den Geschäftserwartungen gleichermaßen berücksichtigt, fällt auf 109 Punkte, nach 121 Punkten in der Vorumfrage. An der aktuellen Umfrage beteiligten sich im Bezirk der IHK Chemnitz 540 Unternehmen mit rund 25.000 Beschäftigten. Die Befragung fand vom 13.12.2021 bis 12.01.2022 statt.

Damit bleibt die Stimmung zwar besser als im Corona-Lockdown im letzten Winter, allerdings nehmen neben den pandemiebedingten Umsatzausfällen die kostenseitigen Belastungen deutlich zu. „Neben Corona verhageln Kostenexplosionen bei Energie, Rohstoffen und Vorprodukten, aber auch steigende Arbeitskosten sowie Versorgungs- und Fachkräfteengpässe die Geschäfte der Unternehmen im Kammerbezirk,“ fasst Dr. h. c. Pfortner, Präsident der IHK Chemnitz, die aktuelle Situation zusammen.

Trotz der Geschäftseinschränkungen und Unsicherheiten werden weiterhin Mitarbeiter gesucht. So rechnen für die kommenden Monate 14 Prozent der Betriebe mit einer Aufstockung, genauso viele Unternehmen wie mit einem Personalabbau. Die Investitionsplanungen bleiben leicht expansiv ausgerichtet. So beabsichtigen 23 Prozent (Vorumfrage 21 %) der Unternehmen, ihre Investitionsausgaben zu erhöhen und 44 Prozent gleichzuhalten. 33 Prozent der Unternehmen fährt nach wie vor Ausgaben zurück bzw. beabsichtigen keine Investition, vor Krisenbeginn betrug deren Anteil 37 Prozent.

Neben den direkten Auswirkungen der Corona-Pandemie machen den Unternehmen Engpässe und stark steigende Preise zu schaffen. Im Risikoradar der regionalen Wirtschaft stehen die Energie- und Kraftstoffpreise (73 % der Nennungen) gefolgt vom Fachkräftemangel (58 %) sowie den Arbeitskosten (57 %) ganz oben. Im Produzierenden Gewerbe dominieren die Rohstoffpreise als größtes Geschäftshemmnis. Alle genannten Risikofaktoren stiegen im Risikoradar deutlich an. Die größte Dynamik zeigen die Energie- und Rohstoffpreise.

Material- und Lieferengpässe sowie steigende Preise beenden speziell den Aufschwung in der regionalen Industrie. Bei weiterhin wachsenden Umsätzen und Auftragseingängen fällt der Lagesaldo auf 32 Punkte, als erstmaliger Rückgang seit der Erholung vom ersten Lockdown. Acht von zehn Industrieunternehmen berichten von erheblichen Preisanstiegen bei Rohstoffen und Vorprodukten und die Hälfte von erheblichen Lieferschwierigkeiten. Dies führte bei den Betroffenen zu steigenden Kosten bzw. Ertragseinbußen (80%), längeren Wartezeiten (77 %) und gestiegenen Planungsaufwand (59 %). 43 Prozent konnte bestehende Aufträge nicht abarbeiten, rund jedes fünfte Unternehmen musste Aufträge ablehnen und jedes Vierte die Produktion stoppen oder spürbar verringern. Folglich arbeitet aktuell jedes achte Unternehmen mit Verlust. Rückgänge beim Eigenkapital (18 %), Liquiditätsengpässe (15 %) und eine steigende Fremdkapitalbelastung (12 %) nehmen zu.

Die Geschäftserwartungen fallen ebenfalls deutlich verhaltener aus. Das Erwartungsbarometer fällt trotz weiterhin wachsender Umsatzprognosen. Derzeit prognostizieren 31 Prozent der Unternehmen mit zunehmenden Exporten, 15 Prozent mit Rückgängen. Größte Geschäftsrisiken sind mit stark wachsender Tendenz und aktuell 85 Prozent der Nennungen die Rohstoffpreise, gefolgt von Energiepreisen (76 %), Arbeitskosten (64 %) und dem Fachkräftemangel (62 %). Mit fünf Saldopunkten bleiben die Beschäftigungspläne expansiv. Die zurückhaltenden Prognosen schlagen sich nicht auf Investitionsbereitschaft nieder. 29 Prozent planen mit wachsenden, 41 Prozent (44 %) mit gleichbleibenden Investitionsbudgets. Es dominieren dabei Ersatzbeschaffungen, Rationalisierung, mit leicht steigender Tendenz Kapazitätserweiterungen und Produkt- und Verfahrensinnovationen (vgl. Konjunkturbericht IHK Chemnitz - Jahresbeginn 2022, vom 08.02.2022).

Direkte und indirekte Auswirkungen durch den russischen Überfall auf die Ukraine seit dem 24.02.2022 sind in dieser Umfrage noch nicht berücksichtigt.

Anfang April hat die Bundesregierung jedoch unterschiedlichste Finanzierungsmaßnahmen für von der Ukraine-Krise betroffene Unternehmen beschlossen.

## **II Investitionen in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Plauen**

### Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a

Nach dem Bau der ersten Getreidemühle im Jahr 2015 konnten bei der Rubinmühle Vogtland GmbH fast jedes Jahr eine Vielzahl von Erweiterungen getätigt werden. Im Jahr 2021 wird eine zweite Mühle für über 20 Mio. Euro auf dem Grundstück errichtet. Die Produktion wird verdoppelt. Büro, Werkstatt, Technikgebäude, Außensilos und Lagerhallen entstehen zusätzlich neu. Am Standort werden dann gut 50 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Die BAP Boysen Abgassysteme Plauen GmbH & Co. KG. hat auch im Jahr 2021 weiter in den Maschinenpark investiert. Mit insgesamt ca. 600 Mitarbeitern ist sie der größte Industriearbeitgeber Plaueus.

Ein Joint Venture unter der Beteiligung der plus H GmbH & Co. KG möchte dieses Jahr den Bau eines neuen Unternehmenssitzes beginnen. Der Standort aus dem Gewerbegebiet Reißig soll verlagert werden. In Oberlosa soll dann der Großhandel unter dem neuen Namen SRK fortune GmbH und die Warenverwaltung eines der weltweit größten Unternehmen der Branche durchgeführt werden. Die Baugenehmigung zum Vorhaben wurde erteilt, der Spatenstich steht kurz bevor. Perspektivisch entstehen bis zu 120 Arbeitsplätze.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“

Die Autohaus Müller GmbH hat das Grundstück mit einer Größe von 4,8 ha in Oberlosa erworben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich bzgl. der Schaffung von Baurecht für den Ausbau und die Verbreiterung der Kreisstraße, die sich in der Baulast des Vogtlandkreises befindet, in der erneuten Auslegung. Das Objekt Automobil- und Dienstleistungszentrum hat bereits einen Abwägungsstand, der eine Erteilung der Baugenehmigung im Verfahren nach § 33 BauGB rechtfertigt. Die Bauarbeiten zur Geländeregulierung haben bereits begonnen. Nach Abschluss des Vorhabens sollen am Standort über 110 Mitarbeiter tätig sein.

### Industrie- Gewerbegebiet Plauen-Neuensalz/Nord

Die Wurzbacher GmbH errichtete eine auf einer bereits vor 5 Jahren gekauften Fläche eine neue Produktions- und Lagerhalle mit einer Größe von ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Die Investitionskosten betragen mehrere Millionen Euro. Perspektivisch sind 50 neue Arbeitsplätze auf dem Grundstück geplant.

### Gewerbegebiet Plauen-Neuensalz/Süd

Die Federntechnik Knörzer GmbH erweitert seinen Produktionsstandort derzeit auf einem 2018 von der Stadt erworbenen Grundstück. Mit der Erweiterung für mehrere Millionen Euro sollen zusätzliche Produktions- und Lagerkapazitäten entstehen. Man rechnet mit einem Zuwachs zu den jetzigen ca. 30 Mitarbeitern.

Die Milde-Rock GmbH erwarb als neugegründetes Unternehmen 2021 die Immobilie der Schwerter Pflanzen GmbH. Nach umfangreichen Investitionen am Standort produziert das Start-Up hochwertige Insektenschutz-Elemente. Die Mitarbeiterzahl soll von derzeit knapp 10 in Zukunft gesteigert werden.

Die Baywa AG errichtet auf einem Anfang 2022 erworbenen Flurstück eine neue Landmaschinenwerkstatt. Es entstehen knapp 20 Arbeitsplätze inklusive Auszubildenden

### Gewerbegebiet Reißig

Die Heinrich Karow Nachf. KG befindet sich seit 2015 im Gewerbegebiet. Seitdem wurden Produktions- und Lagerflächen am Standort jedes Jahr kontinuierlich erweitert. Aktuell ist ein Wachstum von jährlich 35% im Biobereich zu verzeichnen. Das Unternehmen verweist auf ein jährliches Wachstum von insgesamt 30%, was nicht zuletzt der Übernahme der Produktion eines ehemaligen Wettbewerbers zu verdanken ist. Mittlerweile beschäftigt man fast 30 Mitarbeiter.

Das Software Unternehmen Kamasys plant derzeit ein repräsentatives dreigeschossiges Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet, um seinen Unternehmenssitz von Berlin nach Plauen zu verlegen. Dabei soll großer Wert auf die Mitarbeiterzufriedenheit u.a. für die Informatiker gelegt werden. So werden Kinderbetreuungsangebote, ein Sportplatz und großzügige Ruheräume eingeplant werden. Es würden insgesamt fast 40 Arbeitsplätze im Gewerbegebiet entstehen

Die Falknerei Herrmann investierte in den letzten Jahren fast ein Million Euro in den Standort im Gewerbegebiet. Es ist mittlerweile die größte Falknerei Ostdeutschlands. Ziel ist es, die bisherige Rekordbesucherzahl von 40.000 Gästen in den Folgejahren weiter zu erhöhen. Damit steigert die Falknerei nicht nur die Attraktivität des Tourismusstandortes Plauen/Vogtland, sondern trägt auch zu einer erheblichen wirtschaftlichen Wertschöpfung vor Ort bei.

Das Unternehmen Fleischsalat Schmidt plant und realisiert dieses Jahr die Erweiterung der Kapazitäten. Eine ca. 400m<sup>2</sup> Lagerhalle soll vor allem die Lagerkapazitäten für das Unternehmen mit knapp 30 Beschäftigten erhöhen. Zusätzlich soll ein Betriebsverkauf entstehen, damit die eigenen Produkte den Kunden noch besser präsentiert werden können.

#### Mischgebiet Gut Reusa

Das Unternehmen Kälte- und Klimatechnik Richter plant die Erweiterung des Unternehmens. Auf dem benachbarten Grundstück wird eine Produktion für Kälteanlagen mit Fertigungshalle, Konstruktion und Verwaltung aufgebaut werden. Perspektivisch könnten dann knapp 20 Mitarbeiter am Standort beschäftigt sein.

#### Gewerbegebiet Schöpsdrehe

Das Bauunternehmen Jörg Schmidt verlagert Teile seines Unternehmens mit ca. 60 Beschäftigten aus Jößnitz in die Schöpsdrehe. Es entstehen eine Fahrzeughalle, eine Maschinenreparatur-Werkstatt und Freiflächen für Baufahrzeuge und Baumaschinen. Die ehemalige Kasernenunterkunft ist bereits dafür abgerissen worden.

### **III Investitionen im übrigen Stadtgebiet**

Die Chemnitzer Poliklinik hat mit dem Bau eines Ärztezentrum an der Neundorfer Straße begonnen. Kernprojekt ist eine der modernsten Strahlentherapiezentren zur Behandlung von Krebspatienten. Eine bestehende Versorgungslücke im Vogtland wird damit geschlossen. Ein weiterer Mieter wird ein ansässiger Augenarzt, der dadurch mehr Patienten behandeln werden kann. Für das Projekt sind 16 Mio € Investitionssumme veranschlagt.

Das Unternehmen GK Software hat die Sanierung der ehemaligen Hempelschen Fabrik in Angriff genommen. Außergewöhnliche Büroräume für Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie Co-Working Spaces werden entstehen. Hauptmieter wird die GK Software SE selbst sein. Ein integriertes Restaurant und eine Cafeteria sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Die Fertigstellung ist bis zum Sommer 2023 geplant, wobei erste Mieter bereits Ende 2022 einziehen können. Die Nachbarschaft zur Fabrik der Fäden und zum Hempelschen Garten unterstreichen den Anspruch des neuen Plauener Kreativstadtteiles.

Im Jahr 2020 kündigte MAN an, das "Bus Modification Center" mit knapp 150 Mitarbeitern in Plauen zu schließen. Der Thüringer Sonderfahrzeugbauer Binz aus Ilmenau übernahm neben den Liegenschaften und Fertigungsanlagen alle verbliebenen Mitarbeiter und sicherte somit die Industriearbeitsplätze langfristig in Plauen. Seitdem konnten schon mehrere Großaufträge für Plauen gewonnen werden. Neben der Auslieferung von THW-Fahrzeugen und Rettungsfahrzeugen konnte Ende 2021 ein Auftrag für 500 Bundeswehr-Sanitätsfahrzeuge gewonnen werden. Durch die hohe Auslastung soll die Beschäftigtenzahl von derzeit ca. 100 weiter erhöht werden.

Das Unternehmen fm control konnte ein benachbartes Grundstück erwerben und kann somit die Fertigungskapazitäten und -bedingungen optimieren. Die Logistik des Unternehmens wird deutlich verbessert. Der Standort mit den derzeit ca. 30 Mitarbeitern kann somit bestens weiter entwickeln.

Die STAVOG Stahlbau Vogtland GmbH erwarb eine Produktionshalle im Logistikpark. Somit konnte man zusätzliche Kapazitäten für die Produktion schaffen. Eine Steigerung auf über 20 Mitarbeiter ist geplant.

In diesem Jahr steht die Eröffnung des Nahversorgungszentrums an der Anton-Kraus-Straße in Chrieschwitz bevor. Der Ankermieter REWE wird gemeinsam mit weiteren Mietern wie Takko, dm Drogeriemarkt, und Mc Geiz die Versorgung der Einwohner von Chrieschwitz weiter verbessern. Damit wird eine weitere Forderung aus dem vom Plauener Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept erfüllt. Ein wichtiger Baustein für die Sicherung des Stadtteiles Chrieschwitz.

#### **IV Vermarktungsstand in den städtischen Industrie- und Gewerbegebieten**

Im letzten Jahr konnten hervorragende Ergebnisse bei der Vermarktung der Industrie- und Gewerbegebiete verzeichnet werden. Seit dem Gewerbeflächenreport 2020 sind folgende Veränderungen bei den Gewerbeflächen zu verzeichnen:

##### Gewerbegebiet Plauen-Neuensalz/Süd

- Verkauf einer Fläche von 8.912 m<sup>2</sup> an die Baywa AG

##### Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a

- Verkauf einer Fläche von 41.150 m<sup>2</sup> an die Firmengruppe der plus H GmbH & Co. KG

- Durch die Insolvenz des Unternehmens EControl-Glas GmbH & Co. KG besteht für die Stadt Plauen ein Wiederkaufrecht für die noch unbebaute Fläche mit einer Größe von 35.420 m<sup>2</sup>. Gemeinsam mit dem Unternehmen und dem Insolvenzverwalter vermarktet die Wirtschaftsförderung aktiv diese Fläche.

##### Mischgebiet Gut Reusa

Verkauf einer Fläche von 7.100m<sup>2</sup> an Kälte- und Klimatechnik Richter.

##### Gewerbegebiet Zadera

Reservierung einer Fläche und kurz bevorstehender Verkauf an ein Bestandsunternehmen vor Ort.

##### Gewerbegebiet Schöpsdrehe

- Reservierung von Flächen an Bestandsunternehmen vor Ort

**Der Vermarktungsgrad über alle Gebiete konnte somit von 94,5% auf 99,0% gesteigert werden. Neben insgesamt 8.308 m<sup>2</sup> (0,6%) reservierten Flächen stehen nur noch 5.857 m<sup>2</sup> (0,4 %) frei zur Verfügung.**

**Die derzeit entstehenden Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 1 (127.100 m<sup>2</sup>) sind dabei nicht berücksichtigt.**

Anlage 1 – Vermarktungsstand

Anlage 2 – Belegung der kommunalen Gewerbegebiete

Anlage 3 – Lagepläne mit Stand der Vermarktung in den kommunalen Gewerbegebieten

---

Steffen Zenner

Unterschrift liegt im Original vor