

Strategiepapier Flächenmanagement

Ausgangssituation

Die Stadt Reichenbach nimmt geographisch und regionalpolitisch ihren Platz als große Kreisstadt zwischen den Mittelzentren Plauen und Zwickau ein. Sie hat ihre frühere Bedeutung als „Eingangstor“ zum Vogtland weitgehend verloren, zumal wichtige stadtprägende Potentiale der Wirtschaft, eine hohe Anzahl von Ämtern und Behörden und ihre Bedeutung als Hochschulstandort in den Jahren nach der Wende hier nicht mehr gehalten werden konnten. Inzwischen setzt bei der Politik ein Umdenken ein. Weg von der sächsischen Leuchtturmpolitik der letzten Jahre rückt der ländliche Raum zunehmend mehr in den Fokus der Politik.

Reichenbach liegt nicht nur in im Grenzgebiet zu Tschechien, Bayern und Thüringen; wichtige Verkehrsadern wie die Autobahn A72 und die Sachsen-Franken-Magistrale¹⁾ berühren die Stadt unmittelbar. Auch die A9 als ein wichtiger Verkehrsstrang der deutschen Wirtschaft, liegt nicht weit entfernt, gleiches gilt für die A4. Reichenbach verfügt über eine große Anzahl an ungenutzten Flächen (Anlage), welche gut über Bundesstraßen erreichbar sind.

Reichenbach ist Bildungsstandort. Die Ausbildung in Reichenbach genießt bundesweit einen guten Ruf. Besonders zu erwähnen ist hier der Bereich der Klima- und Kältetechnik. Die Firma Thermofin mit einem Umsatz von 71 Mio. Euro im Jahr 2017 und derzeit 412 Mitarbeitern²⁾ stellt in diesem Bereich einen wichtigen Arbeitgeber, welcher von der Ausbildung am Standort profitiert. Gegenwärtig entsteht ein Bundeskältekompetenzzentrum für Klima- und Kältetechnik auf der Industriebrache des ehemaligen Güterbahnhofs in Reichenbach.

Reichenbach verfügt über fünf Gewerbegebiete³⁾ mit einer Gesamtgröße von 92,5 ha. Die Flächen in den großen Gewerbegebieten Kaltes Feld, Gewerbegebiet Ost B 173, PIA I, PIA 2 und PIA 3 sind nahezu vergeben. Weitere Industriebrachflächen auf beiden Seiten der Friedensstraße (ehemals Vogtlandstoffe) 15,6 ha + 2,4 ha + 5,1 ha, insgesamt 23,1 ha, nördlich der Dammsteinstraße (ehemals Renakwerke) 1,6 ha und im Bereich des alten Bahnbetriebswerkes 12,0 ha können für Gewerbeansiedlungen grundsätzlich genutzt werden. Insgesamt stehen Reichenbach mit diesen Flächen noch einmal somit ca. 36,7 ha Gewerbeflächen zur Verfügung, wovon mindestens 13,6 ha derzeit ungenutzt sind. In allen Ortsteilen befinden sich weitere Brachen, die sich ebenfalls für die Ansiedelung von Gewerbe eignen. Problematisch sind hierbei besonders die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse aber auch die teilweise hohen Belastungen einzelner Flächen mit Industrieabfällen.

Auf den in den vergangenen 30 Jahren neu erschlossenen (fünf oben genannten) Flächen haben sich Unternehmen unterschiedlichster Prägung angesiedelt: so ein Baufachmarkt, mehrere Autohäuser, Industriebetriebe und Dienstleister. Eine Konzentration bzw. Schwerpunktbildung in Richtung einer gezielten Ansiedelung zukunftssträchtiger Wirtschaftsunternehmen fand nicht statt. Anderen Unternehmen, die ggf. in eine Lieferkette eingebunden werden könnten oder aber die vor Ort produzierten Produkte weiterverarbeiten

¹⁾ https://commons.wikimedia.org/wiki/File:S-F-Magistrale_Karte.png#/media/Datei:S-F-Magistrale_Karte.png

²⁾ [https://die-deutsche-wirtschaft.de/famu_top/thermofin-gmbh-heinsdorfergrund-umsatz-mitarbeiterzahl/#:~:text=thermofin%20GmbH%20im%20Ranking%20der%20Top%2DFamilienunternehmen%3A&text=Umsatz%3A%2071%20Mio.,Euro%20\(2017\)](https://die-deutsche-wirtschaft.de/famu_top/thermofin-gmbh-heinsdorfergrund-umsatz-mitarbeiterzahl/#:~:text=thermofin%20GmbH%20im%20Ranking%20der%20Top%2DFamilienunternehmen%3A&text=Umsatz%3A%2071%20Mio.,Euro%20(2017))

³⁾ <https://www.reichenbach-vogtland.de/wirtschaft/industrie-gewerbegebiete/>

könnten, fehlt es dann an geeigneten Flächen in der Nähe. Das aber würde für die ansässigen Unternehmen einen Standortvorteil darstellen, für interessierte Unternehmer wäre es ggf. der entscheidende Punkt für eine Entscheidung für die Produktion in Reichenbach. Aus dieser Beurteilung der Ausgangssituation leitet die BITex zwei Schwerpunkte der Kommunalpolitik ab.

1. Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung muss gezielt auf die Ansiedlung von Betrieben der Klima- und Kältetechnik ausgerichtet sein. In seiner wirtschaftlichen Ausrichtung muss Reichenbach Spezialist und nicht Generalist werden. Die Vergabe von Gewerbeflächen muss sich nach Bedarf und nicht nach bekundetem Interesse richten. Dazu gilt es, die einzelnen Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für einzelne Wirtschaftskategorien (Industriezweige, Gewerbe) zu bewerten und nicht in Flächen, sondern vielmehr in besonders zu fördernde industrielle Richtungen denken. So dürfen z.B. Gewerbeflächen mit der Möglichkeit des Gleisanschlusses im Hinblick auf die Verkehrswende nicht an Firmen vergeben werden, die dafür keinen Bedarf haben. Da derlei Anschlüsse aktuell sogar gefördert⁴ werden, kann von einer hohen Nachfrage von Unternehmen an solchen Anschlüssen und dem damit verbundenen Standortvorteil für diese ausgegangen werden. Auch aus Sicht einer Anzahl von Vereinigungen der Industrie wird empfohlen bei der Bereitstellung von Industrieflächen solche Standortfaktoren nicht nur zu beachten, sondern vielmehr auch solche Flächen anzubieten⁵.

Der Fokus muss dabei auf das produzierende Gewerbe beziehungsweise die Industrie gelegt werden. Außerdem sollten Unternehmen, die viele Arbeiter beschäftigen und Zulieferindustrien anlocken, vergünstigt und bevorzugt bei der Vergabe der Flächen bedacht werden. In den Gewerbegebieten sollte eine Konzentration auf bestimmte Industriezweige angestrebt werden. Als Beispiele für Spezialisten anstatt Generalisten gelten die Städte Tübingen⁶, Leuna⁷ oder aber die ehemalige Maschinenbaustadt Magdeburg. Alle diese Städte haben sich für einen oder wenige Technologiezweige entschieden und sind damit erfolgreich gewesen. Die Industrie wuchs bzw. wächst noch heute.

Dabei muss die Stadt auf die Nutzung und Entwicklung vorhandener Infrastrukturen setzen und diese auch dem Neubau auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vorziehen. Schwerpunkte müssen dabei der Bereich Friedensstraße, das Bahnhofsgelände, gemeinsam mit den Flächen der ehemaligen Vogtlandstoffe (Klinkhardtstraße), und das alte Bahnbetriebswerk bilden, welche als bereits vorhandene Gewerbeflächen, teilweise aber auch als Industriebrachen zur Verfügung stehen. Die Eigentümer müssen dabei involviert werden. Deren Wert der Grundstücke steigt dadurch. Sicherlich sind diese für Gespräche hierfür auch zumindest bereit. Ggf. kann hier aber auch zur Zweckerreichung von einem Sanierungsverfahren Gebrauch gemacht werden.

⁴ https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Finanzierung/Gleisanschluesse/gleisanschluesse_inhalt.html

⁵ Handlungsfeld 5, https://www.papierindustrie.de/fileadmin/0002-PAPIERINDUSTRIE/07_Dateien/6_Positionen/VDP-Gleisanschlusscharta_2021_01.pdf

⁶ <https://www.tuebingen.de/91.html>

⁷ <https://www.infraleuna.de/standort-leuna/daten-und-fakten>

Denkbar wären damit:

1.1. Kälte- und Klimacampus:

Im Bereich des Bahnhofs und der ehemaligen Vogtlandstoffe (Klinkhardtstraße) sehen wir die Chance, Reichenbach zu einem Zentrum der Kälte- und Klimatechnik zu entwickeln. Entsprechenden Unternehmen sollten hier geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Als Kältecampus, auf welchem Theorie und Praxis beheimatet sind, könnte dieser Bereich entwickelt werden.

1.2. Road to Rail:

Moderne Unternehmen verlangen auch moderne Gewerbestandorte. Hier stünde das Areal des ehemaligen Bahnbetriebswerks zur Verfügung. Das bereits erschlossene Gewerbegebiet Obermylau könnte mit dem ca. 11 ha großen Areal verbunden werden. Mit der Vollendung der Verbindung A 4 – A 72 (S 289) würde dieses Gewerbegebiet nicht nur über einen Bahnanschluss an der Sachsen-Franken-Magistrale verfügen, es wäre auch an die beiden Autobahnen A 4 und A 72 bestens angebunden. In Reichenbach könnte so beispielsweise ein Drehkreuz im Rahmen des 2017 herausgegebenen „Masterplan Schienenverkehr“ entstehen. Gleichzeitig würde eine der größten Industriebrachen Reichenbachs verschwinden.

1.3. Gewerbepark Friedensstraße:

Die Friedensstraße war zur Jahrhundertwende das außerstädtische Gewerbegebiet Reichenbachs. Derzeit verfallen die Reste des einstigen Wirtschaftsstandorts. Reichenbach verfügt in diesem Bereich über ein innerstädtisches Gewerbegebiet mit Bahnanschluss und Anbindung an eine Bundesstraße. Dieses Gebiet gilt es schnellstens zu entwickeln und noch vorhandene Brachen sind zu beseitigen. Die Entwicklung als innerstädtisches Gewerbegebiet und die Ansiedlung von Unternehmen in diesem Bereich muss gefördert werden. Allerdings beschränkt die vorhandene Wohnbebauung die Art und den Umfang für Unternehmen. Hier sollten daher kleine Gewerbebetriebe und Fachmärkte besonders eine Fläche finden.

2. Wohnstandort:

In Reichenbach gibt es genügend schönen, bezahlbaren und gut ausgestatteten Wohnraum, Um mehr Menschen für Reichenbach begeistern zu können, braucht es aber auch höherwertige Wohnungen und Bauplätze für Eigenheime. Der bestehende Konflikt zwischen dem Wunsch nach dem Bau von Eigenheimen an attraktiven Standorten und der Notwendigkeit, der Zersiedelung des Stadtgebiets entgegenzuwirken, ist schwer zu lösen. Der Donuteffekt⁸ ist auch in Reichenbach bereits am Entstehen, während gleichzeitig der Leerstand und die Baulücken in der Innenstadt zunehmen⁹. Der gegenwärtig zu erarbeitende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Reichenbach und der Gemeinde Heinsdorfergrund bildet die Grundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets.

⁸ <https://kommunal.de/donut-effekt-vermeiden-ortskerne>

⁹ <https://www.reichenbach-vogtland.de/bauen-wohnen/wohnen-immobilienangebote/immobilienangebote/>

3. Maßnahmen:

kurzfristig:

- Fördermöglichkeiten im Rahmen der Branchenberäumung und andere Fördermöglichkeiten nutzen, um attraktive innerstädtische Gewerbeflächen anbieten zu können.
- Vermarktung von innerstädtischen Baulücken
- Unterstützung der Vermieter und Eigentümer von Flächen im Innenstadtbereich bei Verkauf und Vermietung (<https://www.dein-reichenbach.de/>)

mittelfristig

- Gewerbeflächenkonzept erarbeiten
- Auf innerstädtische Gewerbeflächen im Bereich zwischen Textilfachschule und Güterbahnhof die Ansiedlung von Gewerben fördern, welche im Bereich Kälte- und Klimatechnik agieren.
- entsprechende Gewerbeflächen in dem Bereich Kältekampus vorbereiten und vorhalten

langfristig:

- Altes Bahnbetriebswerk als attraktive Gewerbefläche zur Verfügung stellen.
- Gewerbeflächenkonzept umsetzen

Anlagen:

- Übersicht ungenutzte Gewerbeflächen mit Gleisanbindung und Anschluss an eine Bundesstraße

Anlage:

