

IMMOBILIEN ZEITUNG

PROJEKTE | 05.03.2015

Gewerbefläche ist Mangelware

VON CHRISTINE REBHAN

Nürnberg. Einem Gutachten zufolge braucht die Stadt bis zum Jahr 2025 etwa 160 ha unbebauter Gewerbefläche. An potenzieller Entwicklungsfläche ist derzeit gerade einmal die Hälfte vorhanden.



Auf dem einstigen Südbahnhofareal stehen bis 2025 etwa 6,5 ha netto für Gewerbe zur Verfügung.

Bild: Aurelis

Rein rechnerisch", wie es Nürnbergs Wirtschaftsreferent Michael Fraas ausdrückt, ist erst einmal alles in Ordnung. In ihrem Gutachten kommen das HWWI Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut und die Georg Consulting zu dem Schluss, dass bis 2025 etwa 80 ha unbebauter Grund und Boden benötigt werden. Genau diese 80 ha (netto, Grundstücke jeweils ab 2.000 m²) gibt es auch - und zwar ziemlich genau entsprechend der Nachfrage, wie die Gutachter feststellten. Beispielsweise stehen dem errechneten Bedarf von 43 ha an höherwertigem Gewerbegrund 45,6 ha potenzielle Entwicklungsfläche gegenüber. Auf die wohl benötigten 16 ha für Kleingewerbe kommen 14,2 ha, die entwickelt werden könnten, auf 13 ha, die Industrie und einfaches Gewerbe nachfragen, 15,9 ha.

Es gibt jedoch ein paar Haken. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Aufstellung nämlich der Bedarf von Logistikern, immerhin 78 ha. Vorhanden sind aber, nachdem das Güterverkehrszentrum GVZ Hafen komplett bebaut ist und eine Erweiterungsfläche vom Stadtrat abgelehnt wurde, nur 4,8 ha. Das reicht bei 6 ha bis 7 ha p.a. reiner Logistikfläche, die in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden, noch nicht einmal für ein Jahr. "Die Frage ist nun: Welche Art von Logistik wollen wir, und wo bringen wir die unter", sagt Fraas. Eine Möglichkeit sei es, Flächen von dem für andere Gewebetypen vorgesehenen Grund abzuknapsen, eine andere, stärker mit dem Umland zu kooperieren.

Ein weiterer Haken an der Gesamtrechnung ist, dass auch die 80 ha Entwicklungsfläche (ohne Logistik) nur auf dem Papier stehen. Ein Beispiel dafür sind die netto 7 ha des Gebiets Moorenbrunnfeld im Südosten der Stadt. "Hier gibt es höchste naturschutzrechtliche Anforderungen. Ein Gewerbegebiet zu schaffen, ist fast unmöglich", erklärt Fraas. Unterm Strich können von insgesamt knapp 123 ha planungsrechtlich gesichertem Flächenpotenzial (u.a. einschließlich Freiflächen in Bestandsgebieten) nur gut 33 ha sofort entwickelt werden. "Damit kommen wir vier Jahre aus, dann wird es eng."