

Den Wirtschaftsstandort stärken

Gewerbeflächenkongress der IHK Nürnberg: Handlungsrahmen für bedarfs- und zukunftsgerechte Gewerbeflächenversorgung soll erarbeitet werden

Auf Basis eines Gewerbeflächenkongresses, zu dem vor Kurzem die IHK für Nürnberg eingeladen hatte, soll ein Handlungsrahmen mit Leitlinien und Eckpunkten für eine bedarfs- und zukunftsgerechte Gewerbeflächenversorgung aus Sicht der Wirtschaft erarbeitet werden, erklärte Achim Georg von Georg Consulting aus Hamburg bei diesem Kongress in Nürnberg. Die Ergebnisse fließen in eine gutachterliche Stellungnahme zur Gewerbeflächenthematik ein, die die IHK Nürnberg für Mittelfranken bei Georg Consulting in Auftrag gegeben habe mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort zu stärken. Der Mittelstand habe die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst, deshalb sei die Flächennachfrage deutlich kleinteiliger geworden.

Standorttreuer Mittelstand

Handwerk, Kleingewerbe und der technologieorientierte Mittelstand seien vergleichsweise standorttreu. 80 bis 90 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen gingen auf die Expansion der ansässigen Unternehmen und der Ansiedlung von Unternehmen aus einem Umkreis von etwa 20 bis 30 Kilometern zurück. Überregionale Ansiedlungen stünden vor allem im Zusammenhang mit der Logistik, dem großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen. Jeder dritte Arbeitsplatz in Franken sei direkt gewerbeflächenrelevant, in einigen Kreisen sogar jeder zweite.

Lösungsansätze seien Handlungsspielräume durch öffentliche Flächen zu schaffen, die Flächenmobilisierung als ressortübergreifende Aufgabe zu verankern. Die Informationslage über die Flächenkulisse zu verbessern, die Qualifizierung von Flächen und Standorten voranzutreiben, eine Zukunftssicherheit durch mehr Nachhaltigkeit und Nutzungsmischung anzustreben und Kooperation statt Konkurrenz und Kirchturmdenken zu fördern. Auch die Folgen von sinkendem Einkommensteueraufkommen sollten publik gemacht werden.

Hauptimmissionsquelle sei heute der Verkehr. Es gebe keinen Nutzen,

den Verkehr auf das Umland zu verteilen, denn er komme in die Städte zurück. Über die Gewerbesteuer würden unter anderem soziale Infrastruktur wie Kitas und ähnliches finanziert. Der Trend gehe zu mischgenutzten Flächen. Im Rahmen einer Kommunalbefragung in Mittelfranken seien von den Akteuren flexible Grundstückszuschnitte, eine hochleistungsfähige Infrastruktur mit Angeboten für eine soziale Infrastruktur sowie standortbezogene Energiekonzepte gefordert worden.

Unternehmen halten

Patrick Siegler vom IHK Gremium Erlangen sieht die Aufgabe darin, "erfolgreich gewachsene Unternehmen am Standort zu halten." Die Flächen der Stadt seien praktisch ausverkauft, die zwei letzten in Verhandlung. Zusätzlich müsse man eine Wahrnehmungsveränderung bei den gegnerischen Aktivisten erreichen. Bei interkommunalen Projekten müssten Nürnberg, Fürth und Erlangen Fehler aufarbeiten. Die Kommunikation und Diskussion mit den Bürgern sei ein schmaler Grat. Binde man sie zu früh ein, dann hieße es: "Ihr habt ja noch nicht mal einen Plan!", binde man sie zu spät ein, hieße es: "Ihr habt ja schon ohne uns geplant!" Keiner wolle Logistiker, aber jeder wolle Amazon, Zalando & Co. Die Einzelhandelsumsätze hätten einen Rückgang von 50 Prozent zu verzeichnen. Deswegen sei es ein Fehler, keine Logistiker in Gewerbe- und Mischgebieten zuzulassen.

Keine schnellen Lösungen

Wolfgang Janowiak vom IHK Gremium Schwabach sagt: "Es hat 25 Jahre gebraucht, um unser Gewerbegebiet mit 40 000 Quadratmetern zu entwickeln. Da besteht eine große Diskrepanz zur Realität." Die Gewerbegebiete seien die wesentliche Einkommensquelle für Kommunen. Das führe zu Problemen bei interkommunalen Projekten. Da seien keine schnellen Lösungen zu erwarten. Es zähle nicht die Anzahl der Arbeitsplätze, sondern die Wertschöpfung, die dort geleistet wer-

de. Qualifizierte Arbeitskräfte hätten einen Anspruch an das Umfeld, wie Kinderbetreuung, Pausenversorgung und eine ordentliche Anbindung. Das Parken könne gestapelt statt flächig erfolgen.

Wolfgang Högner vom IHK Gremium Ansbach sieht "ein sehr erfolgreiches Management". Die städtischen Flächen würden zur Neige gehen, aber im Landkreis gebe es noch Möglichkeiten. Die kommunale Zusammenarbeit bei einem Autobahngewerbegebiet sei an den Aktivisten gescheitert. "Wenn sich die KMU nicht entwickeln können, müssen wir den Verlust von Arbeitsplätzen in Kauf nehmen." Problematisch sei nicht nur die mangelnde Akzeptanz durch die Bürger, sondern auch Egoismen der Landräte und Bürgermeister sowie Lokalpatriotismus.

Für Alexander Nehm von Logivest Concept aus München kommt die größere Anfrage nach Logistik in der Region aus internationalen und nationalen Unternehmen. Das sei kein Wunder. Nürnberg verfüge in alle Himmelsrichtungen über eine Vielzahl von für Logistik benötigter Infrastruktur, ob Flughafen, Hafen, Schiene oder Autobahnen. Jede Logistikmesse würde in Nürnberg stattfinden. Aber Nürnberg habe für Logistiker kein Angebot. Habe der Hafen keine Möglichkeit zur Erweiterung der Logistik, weiche diese eben ins Umland aus.

Aber da der Hafen den Standort Nürnberg brauche, trage er damit zu den alltäglichen Staus bei. Die Zuständigkeit für Flächen, als knappste Ressource, sei auf viele Köpfe verteilt. Das könne einen Bürgermeister schon mal überfordern. Gewerbe- und Gewerbehöfe erfreuten sich bei vielen Unternehmen großer Beliebtheit. Insbesondere die Verflechtung von Büro-, Service- und Hallenflächen bietet vielen Firmen ideale Arbeitsbedingungen. Sie böten zentrale, hochattraktive Lagen in der Stadt auf kleinen Flächen.

Flexibler planen

Neue Perspektiven zur Standortentwicklung würden durch die Änderung

des LEP (Landesentwicklungsprogramm) Bayern und den neuen Baugebietstypus Urbane Gebiete (MU) geschaffen, merkt Rechtsanwalt Michael Waschk von Dr. Waldmann Kohler & Kollegen aus Nürnberg an. Durch die Novelle vom 21. Februar 2018 wurde das Anbindegebot gelockert mit dem Ziel einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung in Bayern in allen Teilräumen bei schonendem Umgang mit den Ressourcen. Der neue Baugebietstypus biete Flexibilität bei der Planung in verdichteten Räumen, eine Überplanung gewachsener Gemengelagen, eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege sowie eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Neuplanungen (sog. 30 Hektar-Ziel). Weiterhin seien eine größere Grundfläche (0,8), eine höhere Geschossfläche (3,0) sowie höhere Lärmimmissionswerte (tagsüber 63 db (A)) als im Mischgebiet erlaubt.

Gelungene Kooperation

Ein gelungenes Beispiel für interkommunale Projekte stellt Michael Breitenfelder, Manager für integrierte ländliche Entwicklung vom "Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz", vor. Seit 2008 hätten sich hier 18 Kommunen des südlichen Oberfrankens zusammengefunden. Sie bringen ihre Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Pool ein und vermarkten diesen gemeinsam. Ein Fünftel der eingenommenen Gewerbesteuer wird entsprechend der Poolanteile aufgeteilt. Dieses Projekt berücksichtige landwirtschaftliche Entwicklung genauso wie städtische, touristische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung.

Gekoppelt sei das Ganze mit einem interkommunalen Kompensationsmanagement, das unter anderem für die Umsetzung, Sicherung und/oder Unterhaltung der nach § 15 BNatSchG notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zuständig sei. Vor zehn Jahren hatte man ein Überangebot an Gewerbeflächen, aber keine Investoren vorzuweisen. Andererseits hatte es ein hohes Potenzial an Ausgleichs-

flächen gegeben. In einem sechsjährigen Prozess habe man dann den Gewerbeflächenpool erarbeitet, indem man potenzielle Gewerbeflächen in der Region virtuell zusammengelegt habe und den Bedarf bei Bestandsunternehmen ermittelte. Schade sei, dass man nach Bürgermeisterwahlen das Projekt emotional neu starten müsse.

Der Gewerbepark Mittelfranken Süd gKU ist ein weiteres Projekt. Die Gemeinden Georgensgmünd und Röttenbach sowie die Stadt Spalt (alle im Landkreis Roth) hätten eine verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Nürnberg und im fränkischen Seenland, aber die Gewerbeflächen seien fast aufgebraucht, sagt Ben Schwarz (SPD), Erster Bürgermeister der Gemeinde Georgensgmünd. Also entschloss man sich zu interkommunaler Zusammenarbeit "Auf Augenhöhe" und gründete ein gemeinsames Kommunalunternehmen (gKU), mit dem Ziel einer langfristigen Bereitstellung von Gewerberaum übergreifend über die Gemeindegebiete der drei Kommunen.

Die Grundsätze der Zusammenarbeit seien, dass die Investitionen/Einlagen zu gleichen Teilen getragen und die mögliche Gewerbesteuer zu gleichen Teilen erhoben werde. Die Grundsteuer verbleibe in der Belegheitskommune. Das Gebiet liege zurzeit auf der Fläche von Georgensgmünd. Die Erschließung sei Ende 2018/2019 geplant. Als Vorteile sieht Schwarz die Bündelung der Infrastruktur, weniger Flächenverbrauch, die Erweiterbarkeit (Fläche + Partner) und die gemeinsame Vermarktung als Region.

Zu hoher Lärmpegel

Peter Faßbender von der Stadtplanung Nürnberg sagte: "Das "Urbane Gebiet (MU)" ist der Ausweg für eine Gründerzeitstadt wie Nürnberg. Aber die Konfliktbewältigung ist auf halber Strecke steckengeblieben. Der erlaubte Lärmpegel nachts ist zu hoch" Das "Urbane Gebiet/MU" stammt in seiner Genese aus dem Gewerbegebiet.

Eine "Nürnberger Liste" werde Unternehmenstypen und Gewerbearten definieren, welche gewollt seien. Branchenlisten seien ungeeignet. Das Ziel seien klare Vorgaben zu Geschosshöhen oder Mindestflächen und Sortimenten. Das MU unterliege dem Handlungsdruck zwischen "Wohnraum schaffen" und "Gewerbe halten" sowie "Infrastruktur ergänzen". Das erfordere eine einzelfallbezogene Betrachtung und Balance mit dem Ziel der Definition verbindlicher Rahmenbedingungen und Schwellengrößen. Das MU sei kein Wohngebiet hoher Dichte und minderem Lärmschutz.

Unpräzise quantifizierbar

Eine auf den jeweiligen Ort bezogene, ausgewogene, qualitätvolle Planung definiere Nutzungsmix, wie Gewerbe, Wohnen, soziokulturelle Infrastruktur (Leipzig-Charta) mit dem Ziel städtebaulicher Konfliktbewältigung, insbesondere Lärmschutz (gesundes Wohnen), Funktion und gestalterische Qualitäten. Der Gewerbeflächenanteil in einem MU sei nur unpräzise quantifizierbar. Ziel könne die Gewichtung von Aspekten wie Arbeitsplatzdichte/ha, Gewerbesteuerkraft der Branche, Innovationskraft des Ansiedlers, Passung des Firmenmixes sein.

Es sei wichtig, die Parteien zusammenzubringen, alle Kräfte zu bündeln und auszutarieren. Das wiederum setze voraus, dass man einen Makler finde, der alle Interessen vertrete. Ein weiteres Problem sei, dass die Kommunen die landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr bezahlen könnten. Sie müssten auf Investoren zurückgreifen. Dies werde von der Bevölkerung nicht gern gesehen. Lösungen könnten die Zwischennutzung von Brachen, vertikale Gärten und Ausgleichsflächen auf dem Dach durch Dachbegrünung sein. Für eine Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein MU sollte man fünf bis sieben Jahre rechnen, nicht zuletzt wegen Eigentümerinteressen. > antje schweinfurth